

# Übersicht

	Seite	Rn
Inhalt . . . . .	9	
Abkürzungen . . . . .	15	
Literatur . . . . .	21	
A. Einführung . . . . .	23	1
B. Abstandsflächengebot . . . . .	43	23
C. Freihaltegebot; Überbauungsverbot . . . . .	98	85
D. Lagegebot . . . . .	102	91
E. Überdeckungsverbot . . . . .	117	112
F. Bemessung der Abstandsflächentiefen . . . . .	122	116
G. Maße der Abstandsflächentiefen . . . . .	166	170
H. Abstandsflächenrechtliche Abweichungs- und Ausnahmezulassungen sowie Befreiungen in Einzelfällen (AAB-Zulassungen) . . . . .	181	201
I. Verwaltungsgerichtlicher Baunachbarrechtsschutz im Abstandsflächenrecht . . . . .	197	224
Stichwortverzeichnis . . . . .	207	

# Inhalt

	Seite	Rn
<b>Abkürzungen</b> .....	15	1
<b>Literatur</b> .....	<b>21</b>	1
<b>A. Einführung</b> .....	23	1
I. Sitz der Materie im Landesbaurecht .....	23	1
1. Allgemeines .....	23	1
2. Sachlicher Anwendungsbereich der LBO .....	24	3
3. Abstandsflächenrechtliche Vorschriften .....	26	6
a) Öffentliches Recht .....	26	6
b) Privates Recht .....	28	8
4. Bauordnungsrechtliches Einzelfall-Abweichungssystem .....	29	9
II. Verfahrensrechtliche Bedeutung des Abstandsflächenrechtes .....	32	11
III. Gegenstand des Abstandsflächenrechtes .....	33	14
IV. Thematische Zuordnung und Funktion des Abstandsflächenrechtes .....	35	15
1. Bausozialrecht .....	35	15
2. Baupolizeirecht .....	36	16
3. Baugestaltungsrecht .....	38	18
V. Städtebaurechtliche Bedeutung des Abstandsflächenrechtes .....	38	19
1. Allgemeines .....	38	19
2. Bebauungsrecht; Gebot der baunachbarlichen Rücksichtnahme .....	39	20
3. Baunutzungsrecht (BauNVO) .....	41	22
<b>B. Abstandsflächengebot</b> .....	43	23
I. Grundsatz .....	43	23
1. Allgemeines .....	43	23
2. Anordnung der Gebäude .....	47	26
a) Begriff des Gebäudes .....	47	26
b) Begriff der Außenwand .....	49	29
c) Wandstufen .....	49	30

## Inhalt

d) (Außenwand-)Auskragungen . . . . .	50	31
e) Ein-Meter-Außenwände . . . . .	52	32
3. Anordnung der anderen baulichen Anlagen . . . . .	54	33
a) Allgemeines . . . . .	54	33
b) Arten . . . . .	55	35
4. Bloße Nutzungs- und bauliche Änderungen von Grenzgebäuden . . . . .	58	36
a) Regel . . . . .	58	36
b) Ausnahmen . . . . .	60	39
II. Tatbestandliche Ausnahmen . . . . .	61	41
1. Ausnahmen kraft Städtebaurechtes . . . . .	61	41
a) Muss-Grenzbebauung . . . . .	61	41
b) Darf-Grenzbebauung . . . . .	69	44
aa) Wahlweiser Grenzbau . . . . .	69	44
bb) Öffentlich-rechtliche Sicherung eines (Nachbar-)Grenzbaues . . . . .	72	47
2. Ausnahmen kraft Bauordnungsrechtes . . . . .	75	51
a) Allgemeines . . . . .	75	51
b) Gebäude(teile) mit Ein-Meter-Außenwandhöhen . . . . .	75	52
aa) Außenwandhöhe . . . . .	75	52
bb) Grenzbebauung (Grenzwandlänge) . . . . .	76	54
c) Grenzgaragen . . . . .	77	55
aa) Allgemeines . . . . .	77	55
bb) (Außen-)Wandhöhe . . . . .	80	57
cc) (Außen-)Wandfläche . . . . .	82	59
dd) Grenzbebauung (Grenzwandlänge) . . . . .	84	60
ee) Schmutzwinkel-Klausel . . . . .	88	62
ff) Entprivilegierung . . . . .	88	64
d) Gewächshäuser . . . . .	89	65
aa) Allgemeines . . . . .	89	65
bb) Landwirtschaftliche Gewächshäuser . . . . .	89	67
e) Gebäude ohne Aufenthaltsräume . . . . .	90	70
f) Bauliche Anlagen mit Ausnahme von Gebäuden . . . . .	92	75
III. Grenzüberbauten . . . . .	94	79
1. Duldungsgebot . . . . .	94	79
2. Sachbescheidungs-(Antrags-)Interesse . . . . .	95	80
3. Öffentlich-rechtliche Zulässigkeit . . . . .	96	83

<b>C. Freihaltegebot; Überbauungsverbot . . . . .</b>	<b>98</b>	<b>85</b>
I. Grundsatz . . . . .	98	85
II. Tatbestandliche Ausnahmen . . . . .	98	87
1. Freihaltegebot . . . . .	98	87
a) Bauordnungsrechtliche Bedeutung . . . . .	98	87
b) Städtebaurechtliche Bedeutung . . . . .	100	89
2. Überbauungsverbot . . . . .	101	90
<b>D. Lagegebot . . . . .</b>	<b>102</b>	<b>91</b>
I. Grundsatz . . . . .	102	91
1. Eigenflächen . . . . .	102	91
2. Buchgrundstück; Flurstück . . . . .	103	92
II. Tatbestandliche Ausnahme (Fremdflächen) . . . . .	104	94
1. Inanspruchnahme öffentlicher Flächen . . . . .	104	94
2. Übernahme auf Nachbargrundstücke . . . . .	107	97
III. Nachträgliche Grenzänderungen und Grundstücks- teilungen . . . . .	111	103
1. Allgemeines . . . . .	111	103
2. Begriff der Teilung . . . . .	112	104
3. Erforderliches präventives AAB-Verwaltungsverfahren .	113	105
4. Repressive bauaufsichtsrechtliche Maßnahmen . . . . .	114	106
a) Allgemeines . . . . .	114	106
b) Rückgängigmachung der Teilung . . . . .	115	108
c) Teilungsbedingte Unwirksamkeit der Baugenehmigung . . . . .	115	109
aa) Rücknahmeverfügung . . . . .	115	109
bb) Baurechtlicher Bescheid über die Feststellung der Unwirksamkeit . . . . .	116	111
<b>E. Überdeckungsverbot . . . . .</b>	<b>117</b>	<b>112</b>
I. Grundsatz . . . . .	117	112
II. Tatbestandliche Ausnahme (> 75°-Winkel-Privileg) . . . . .	119	115
<b>F. Bemessung der Abstandsflächentiefen . . . . .</b>	<b>122</b>	<b>116</b>
I. Höhe der Außenwand . . . . .	122	116
1. Bemessungselemente . . . . .	122	116
2. Unterer Bezugspunkt . . . . .	124	118
a) Höhengleicher Geländeeverlauf . . . . .	124	118
aa) Geländeanschnitt . . . . .	124	118
bb) Veränderungen . . . . .	125	121

## Inhalt

b) Höhenungleicher Gelände verlauf (Eckpunkt-Methode) .....	128	123
3. Oberer Bezugspunkt .....	130	125
a) Allgemeines .....	130	125
b) Bildung von Wandabschnitten .....	132	127
II. Gesetzliche Anrechnungsbefehle .....	133	129
1. Allgemeines .....	133	129
2. Gebäude mit geneigten Dächern zur Horizontalen .....	134	130
a) Dachneigung .....	134	130
b) Begriff der Giebelfläche .....	134	132
c) Begriff des Daches .....	135	133
aa) Allgemeines .....	135	133
bb) Bestandteile; Einzelheiten .....	135	134
d) Dachformen .....	136	137
aa) Satteldächer .....	136	137
bb) Pultdächer .....	137	139
cc) Walmdächer .....	138	141
dd) Zeltdächer .....	138	143
ee) Kuppeldächer .....	139	144
ff) Geschweifte Dächer .....	139	145
gg) Asymmetrische Dächer .....	139	146
hh) Mansarddächer .....	139	147
e) Dachaufbauten; Dachgauben .....	140	148
f) Zwerchhäuser; Lukarnen .....	141	150
3. Höhe von Dächern und Dachaufbauten .....	141	152
a) Flache Neigungen ( $45^\circ$ -Privileg) .....	141	152
b) Mittlere Neigungen ( $> 45^\circ$ bis $\leq 70^\circ$ ) .....	142	153
c) Steile Neigungen ( $> 70^\circ$ ) .....	143	154
d) Unterschiedlich große Neigungen .....	145	155
4. Höhe von Giebelflächen .....	146	157
a) Flache Neigungen ( $45^\circ$ -Privileg) .....	146	157
b) Mittlere und steile Neigungen ( $> 45^\circ$ ); Flächenrelationsmethode .....	146	158
5. Windenergie-(Windkraft-)Anlagen .....	153	159
III. Gesetzliche Außerachtlassungsbefehle .....	155	160
1. Übersicht .....	155	160
2. Privilegierte untergeordnete Bauteile .....	157	162
3. Privilegierte (untergeordnete) Vorbauten .....	159	165

<b>G. Maße der Abstandsflächentiefen . . . . .</b>	<b>166</b>	<b>170</b>
I. Einsatz eines baugebietsspezifischen Multiplikators . . . . .	166	170
1. Dezimaler Multiplikator . . . . .	166	170
2. Kappungsgrenze . . . . .	169	175
II. Andere Maße der Abstandsflächentiefen aus bauordnungsrechtlichen Gründen . . . . .	170	178
1. ÖBauV-Satzungen . . . . .	170	178
2. Verringerungsermächtigung . . . . .	171	181
3. Vergrößerungsermächtigung . . . . .	171	182
III. Andere Maße der Abstandsflächentiefen aus städtebaurechtlichen Gründen . . . . .	172	183
1. Verwirklichung von Festsetzungen einer städtebaurechtlichen Satzung . . . . .	172	183
2. Verwirklichung der Festsetzung aufgrund von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB . . . . .	174	186
3. Andere Abstandsflächentiefen aufgrund von Festsetzungen über abweichende Bauweisen . . . . .	179	199
<b>H. Abstandsflächenrechtliche Abweichungs- und Ausnahmezulassungen sowie Befreiungen in Einzelfällen (AAB-Zulassungen) . . . . .</b>	<b>181</b>	<b>201</b>
I. Abweichungszulassung zugunsten geringerer Abstandsflächentiefen . . . . .	181	201
1. Allgemeines . . . . .	181	201
2. Besondere Abweichungszulassungen . . . . .	182	203
a) Überwiegend bebaute Gebiete . . . . .	182	203
b) Nachträgliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung bei bestehenden Gebäuden . . . . .	184	206
3. Allgemeine Abweichungszulassung . . . . .	186	208
a) Allgemeines . . . . .	186	208
b) Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der Grundstücke . . . . .	186	209
c) Beachtlichkeit von Gründen des vorbeugenden baulichen Brandschutzes . . . . .	187	210
aa) Tatsächliche Gründe . . . . .	187	210
bb) Rechtliche Gründe . . . . .	187	212
d) Beachtlichkeit von baunachbarlichen Belangen . . . . .	188	214
aa) Beeinträchtigung . . . . .	188	214
bb) Erheblichkeit der Beeinträchtigung . . . . .	190	216

## Inhalt

cc) Zustimmung des betroffenen Baunachbarn zu geringeren Abstandsflächentiefen . . . . .	194	219
II. Abweichungszulassung bei besonderen Baumaßnahmen . . . . .	195	221
III. Ausnahmezulassung bei besonderen Vorhaben . . . . .	195	222
IV. Befreiungen (Baudispense) . . . . .	196	223
I. Verwaltungsgerichtlicher Baunachbarrechtsschutz im Abstandsflächenrecht . . . . .	197	224
I. Hauptrechtsschutz . . . . .	197	224
1. Zulässigkeit . . . . .	197	224
2. Begründetheit . . . . .	199	228
II. Einstweiliger Rechtsschutz . . . . .	202	236
1. Im an sich statthaften Anfechtungsrechtsstreit . . . . .	202	236
2. Im an sich statthaften Verpflichtungsrechtsstreit . . . . .	203	238
a) Allgemeines . . . . .	203	238
b) Anordnungsanspruch . . . . .	204	241
c) Anordnungsgrund . . . . .	205	244
<b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b>	<b>207</b>	