

Übersicht

| | Rn. | Seite |
|--|-----|-------|
| Vorwort | | 5 |
| Inhaltsverzeichnis | | 9 |
| Literatur | | 13 |
| A. Einführung | 1 | 15 |
| B. Die Grundforderung nach Abstandsfächlen (Art. 6 Abs. 1 BayBO) | 26 | 25 |
| C. Die Lage der Abstandsfächlen (Art. 6 Abs. 2 BayBO) ... | 79 | 47 |
| D. Das Überdeckungsverbot (Art. 6 Abs. 3 BayBO) | 116 | 61 |
| E. Das Maß der Abstandsfäche H (Art. 6 Abs. 4 BayBO) ... | 129 | 67 |
| F. Die Bemessung der Abstandsfächlen (Art. 6 Abs. 5 BayBO) | 165 | 87 |
| G. Das „16 m-Privileg“ (Art. 6 Abs. 6 BayBO)..... | 203 | 102 |
| H. Die „Experimentierklausel“ (Art. 6 Abs. 7 BayBO) | 232 | 116 |
| I. Vortretende Bauteile, Vorbauten und Dachgauben (Art. 6 Abs. 8 BayBO) | 263 | 131 |
| J. Abstandsfächlenirrelevante bauliche Anlagen (Art. 6 Abs. 9 BayBO) | 278 | 138 |
| K. Abweichungen von den Abstandsfächenvorschriften nach Art. 63 BayBO | 320 | 157 |
| Bayerische Bauordnung (BayBO) – Auszug | | 161 |
| Stichwortverzeichnis | | 165 |

Inhaltsverzeichnis

| | Rn. | Seite |
|--|-----------|-----------|
| Vorwort | | 5 |
| Übersicht | | 7 |
| Literatur | | 13 |
| A. Einführung | 1 | 15 |
| I. Eine – äußerst – kurze Geschichte der Abstandsf lächen .. | 1 | 15 |
| II. Zwecksetzungen der Abstandsf lächen | 9 | 18 |
| III. Verhältnis von Bauplanungsrecht und Abstandsf lächen .. | 19 | 19 |
| IV. Nachbarschutz | 21 | 21 |
| B. Die Grundforderung nach Abstandsf lächen (Art. 6 Abs. 1 BayBO) | 26 | 25 |
| I. Erforderlichkeit von Abstandsf lächen | 26 | 25 |
| 1. Regelungsgehalt | 26 | 25 |
| 2. Die erfassten Anlagen | 27 | 26 |
| a) Gebäude | 27 | 26 |
| b) Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO) | 33 | 28 |
| 3. Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung | 44 | 32 |
| 4. Freihalten von oberirdischen baulichen Anlagen | 36 | 36 |
| II. Vorrang des Planungsrechts (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO) . | 37 | 37 |
| 1. Allgemeines..... | 37 | 37 |
| 2. Notwendiger Grenzanbau (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 1. Alt. BayBO) | 38 | 38 |
| a) Festsetzungen im Bebauungsplan..... | 38 | 38 |
| b) Innenbereich nach § 34 BauGB | 41 | 41 |
| 3. Möglicher Grenzanbau (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 2. Alt. BayBO) | 42 | 42 |
| III. Behandlung von „Fremdkörpern“..... | 75 | 45 |
| C. Die Lage der Abstandsf lächen (Art. 6 Abs. 2 BayBO) | 79 | 47 |
| I. Grundsatz (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO) | 79 | 47 |
| II. Abstandsf lächen auf öffentlichen Flächen (Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO) | 82 | 48 |

Inhaltsverzeichnis

| | Rn. | Seite |
|--|-----|-------|
| III. Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück (Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO) | 89 | 51 |
| 1. Allgemeine Fragen | 89 | 51 |
| 2. Nichtüberbaubarkeit aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen | 99 | 54 |
| 3. Die schriftliche Zustimmung des Nachbarn | 104 | 56 |
| D. Das Überdeckungsverbot (Art. 6 Abs. 3 BayBO) | 116 | 61 |
| I. Grundsatz (Art. 6 Abs. 3 1. Halbsatz BayBO) | 116 | 61 |
| II. Zulässige Überdeckungen (Art. 6 Abs. 3 2. Halbsatz BayBO) | 116 | 61 |
| 1. Allgemeines | 116 | 61 |
| 2. Die Fallgruppen des Art. 6 Abs. 3 2. Halbsatz BayBO . | 121 | 62 |
| a) Außenwände mit einem Winkel von mehr als 75 Grad | 121 | 62 |
| b) Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof | 124 | 64 |
| c) Bauliche Anlagen, die in Abstandsflächen zulässig sind | 128 | 66 |
| E. Das Maß der Abstandsfläche H (Art. 6 Abs. 4 BayBO) | 129 | 67 |
| I. Grundsatz (Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO). | 129 | 67 |
| 1. Allgemeines | 129 | 67 |
| 2. Einzelfälle..... | 131 | 68 |
| II. Die Wandhöhe (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) | 138 | 72 |
| 1. Allgemeines | 138 | 72 |
| 2. Die Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt..... | 139 | 72 |
| 3. Die Schnittlinie mit der Dachhaut bzw. der Wandabschluss als oberer Bezugspunkt | 145 | 74 |
| III. Berücksichtigung von Dach- und Giebelflächen (Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4 BayBO) | 147 | 75 |
| 1. Allgemeines | 147 | 75 |
| 2. Hinzurechnen von Dachhöhen | 151 | 77 |
| 3. Anrechnung von Dachaufbauten..... | 157 | 81 |
| 4. Hinzurechnen von Giebelhöhen | 158 | 82 |
| F. Die Bemessung der Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO) | 165 | 87 |
| I. Allgemeines. | 165 | 87 |

| | Rn. | Seite |
|--|-----|-------|
| II. Abhängigkeit der Abstandsfläche vom Gebietscharakter (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO) | 167 | 87 |
| III. Vorrang gemeindlicher Entscheidungen (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO) | 177 | 91 |
| 1. Allgemeines..... | 177 | 91 |
| 2. Voraussetzungen..... | 181 | 93 |
| a) Städtebauliche Satzungen und Satzungen nach Art. 81 BayBO | 181 | 93 |
| b) Determinierung von Außenwänden | 185 | 94 |
| c) Berücksichtigung der abstandsflachenrecht- lichen Zwecksetzungen | 190 | 96 |
| 3. Rechtsfolgen | 195 | 97 |
| IV. Einheitlich abweichende Abstandsflächen in der umgebenden Bebauung (Art. 6 Abs. 5 Satz 4 BayBO) | 198 | 99 |
| G. Das „16 m-Privileg“ (Art. 6 Abs. 6 BayBO) | 203 | 102 |
| I. Allgemeines (Normalfall) | 203 | 102 |
| II. Der Begriff der Auenwandlange | 219 | 108 |
| 1. Die Außenwand | 219 | 108 |
| 2. Die Länge der Außenwand | 221 | 109 |
| III. Nachbarschutz | 228 | 113 |
| H. Die „Experimentierklausel“ (Art. 6 Abs. 7 BayBO) | 232 | 116 |
| I. Allgemeines | 232 | 116 |
| II. Die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 7 BayBO..... | 234 | 117 |
| 1. Rechtsnatur der gemeindlichen Satzung..... | 234 | 117 |
| 2. Satzung oder Bebauungsplan | 237 | 118 |
| 3. Ermessensentscheidung der Gemeinde..... | 240 | 120 |
| III. Die Rechtsfolgen des Art. 6 Abs. 7 BayBO | 243 | 121 |
| 1. Veränderte Anrechnungsregeln | 244 | 122 |
| 2. Veränderte Abstandsflächentiefe | 247 | 123 |
| IV. Art. 6 Abs. 7 BayBO als Paket oder Abstandsflächen- satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO | 250 | 125 |
| 1. Paketlosung des Art. 6 Abs. 7 BayBO..... | 250 | 125 |
| 2. Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO | 251 | 126 |
| 3. Exkurs: Abgrenzung bauplanungsrechtlicher von bauordnungsrechtlichen Regelungen | 255 | 127 |
| V. Text einer Mustersatzung nach Art. 6 Abs. 7 BayBO..... | 262 | 129 |

| | Rn. | Seite |
|---|-----|-------|
| I. Vortretende Bauteile, Vorbauten und Dachgauben (Art. 6 Abs. 8 BayBO) | 263 | 131 |
| I. Allgemeines | 263 | 131 |
| II. Die Regelung im Einzelnen | 267 | 132 |
| 1. Vor die Außenwand tretende Bauteile (Art. 6 Abs. 8 Nr. 1 BayBO) | 267 | 132 |
| 2. Untergeordnete Vorbauten (Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO) | 270 | 133 |
| a) Erfasste Vorbauten | 270 | 133 |
| b) Größenbegrenzungen | 272 | 135 |
| 3. Untergeordnete Dachgauben (Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 BayBO) | 272 | 135 |
| J. Abstandsflächenirrelevante bauliche Anlagen (Art. 6 Abs. 9 BayBO) | 278 | 138 |
| I. Allgemeines | 278 | 138 |
| II. Die von Art. 6 Abs. 9 BayBO erfassten Anlagen | 283 | 140 |
| 1. Gebäude (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO) | 283 | 140 |
| a) Begriffe | 283 | 140 |
| b) Größenbegrenzungen | 287 | 143 |
| aa) Allgemeines | 287 | 143 |
| bb) Wandhöhe maximal 3 m | 287 | 143 |
| cc) Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m .. | 293 | 146 |
| c) Überlange Grundstücksgrenzen | 300 | 150 |
| d) Gesamtlänge der Grenzbebauung von 15 m (Art. 6 Abs. 9 Satz 2 BayBO) | 303 | 151 |
| 2. Solaranlagen (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 2 BayBO) | 305 | 152 |
| 3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 3 BayBO) | 308 | 152 |
| III. Die Rechtsfolgen des Art. 6 Abs. 9 BayBO | 314 | 154 |
| K. Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften nach Art. 63 BayBO | 320 | 157 |
| Bayerische Bauordnung (BayBO) – Auszug | 161 | |
| Stichwortverzeichnis | 165 | |