

Übersicht

	Rn.	Seite
Vorwort		5
Inhaltsverzeichnis		9
Literatur		13
A. Einführung	1	15
B. Die Grundforderung nach Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 1 BayBO)	26	25
C. Die Lage der Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 2 BayBO) ...	79	47
D. Das Überdeckungsverbot (Art. 6 Abs. 3 BayBO)	116	61
E. Das Maß der Abstandsfläche H (Art. 6 Abs. 4 BayBO) ..	129	67
F. Die Bemessung der Abstandsflächen (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. Abstandsflächenirrelevante bauliche Anlagen (Art. 6 Abs. 9 BayBO)	278	138
K. Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften 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 Abstandsflächen ..	1	15
II. Zwecksetzungen der Abstandsflächen	9	18
III. Verhältnis von Bauplanungsrecht und Abstandsflächen ..	19	19
IV. Nachbarschutz	21	21
B. Die Grundforderung nach Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 1 BayBO)	26	25
I. Erforderlichkeit von Abstandsflächen	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 Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 2 BayBO).	79	47
I. Grundsatz (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO)	79	47
II. Abstandsflächen auf öffentlichen Flächen (Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO)	82	48

	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 abstandsflächenrecht- 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 Außenwandlänge	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. Paketlösung 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