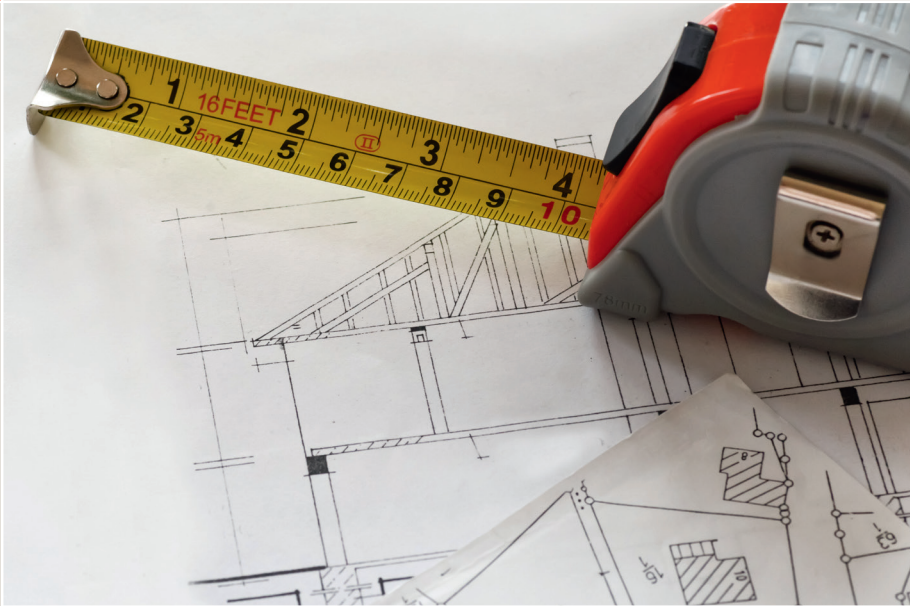


DIRNBERGER



Das Abstandsflächenrecht in Bayern

Systematische Darstellung
mit detaillierten Abbildungen

4. Auflage

 BOORBERG

Das Abstandsflächenrecht in Bayern

Systematische Darstellung
mit detaillierten Abbildungen

Dr. Franz Dirnberger
Direktor Bayerischer Gemeindetag

Mit Abbildungen von Dr. Doris Dirnberger

4., überarbeitete Auflage, 2024

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek |
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation
in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische
Daten sind im Internet über www.dnb.de abrufbar.

4. Auflage, 2024
ISBN 978-3-415-07458-3

© 2008 Richard Boorberg Verlag

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt.
Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zu-
gelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlages. Dies gilt
insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen,
Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in
elektronischen Systemen.

Titelfoto: © EKH-Pictures – stock.adobe.com | Satz: abavo GmbH,
Nebelhornstraße 8, 86807 Buchloe | Druck und Bindung: Vereinigte
Druckereibetriebe Laupp & Göbel GmbH, Robert-Bosch-Straße 42,
72810 Gomaringen

Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG | Scharrstraße 2 | 70563 Stuttgart
Stuttgart | München | Hannover | Berlin | Weimar | Dresden
www.boorberg.de

Übersicht

| | |
|--|-----|
| Vorwort zur 4. Auflage | 5 |
| Vorwort zur 3. Auflage | 5 |
| Vorwort zur 2. Auflage | 6 |
| Vorwort zur 1. Auflage | 6 |
| Literatur | 14 |
| A. Einführung | 15 |
| B. Die Grundforderung nach Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 1 BayBO) | 28 |
| C. Die Lage der Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 2 BayBO) | 51 |
| D. Das Überdeckungsverbot (Art. 6 Abs. 3 BayBO) | 67 |
| E. Das Maß der Abstandsfläche H (Art. 6 Abs. 4 BayBO) | 72 |
| F. Die Bemessung der Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO) | 85 |
| G. Die Sonderregelung für Großstädte (Art. 6 Abs. 5a BayBO) | 97 |
| H. Vortretende Bauteile, Vorbauten, Dachaufbauten und Maßnahmen zur Energieeinsparung (Art. 6 Abs. 6 BayBO) | 116 |
| I. Abstandsflächenirrelevante bauliche Anlagen (Art. 6 Abs. 7 BayBO) | 123 |
| J. Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften nach Art. 63 BayBO | 139 |
| K. Bayerische Bauordnung (BayBO) – Auszug | 145 |
| Stichwortverzeichnis | 149 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Vorwort zur 4. Auflage | 5 |
| Vorwort zur 3. Auflage | 5 |
| Vorwort zur 2. Auflage | 6 |
| Vorwort zur 1. Auflage | 6 |
| Literatur | 14 |
| A. Einführung | 15 |
| I. Eine – äußerst – kurze Geschichte der Abstandsflächen..... | 15 |
| II. Zwecksetzungen der Abstandsflächen | 18 |
| III. Verhältnis von Bauplanungsrecht und Abstandsflächen | 20 |
| 1. Allgemeines | 20 |
| 2. Exkurs: Abgrenzung bauplanungsrechtlicher von bauordnungsrechtlichen Regelungen | 22 |
| IV. Nachbarschutz | 24 |
| B. Die Grundforderung nach Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 1 BayBO) | 28 |
| I. Erforderlichkeit von Abstandsflächen | 28 |
| 1. Regelungsgehalt | 28 |
| 2. Die erfassten Anlagen | 29 |
| a) Gebäude | 29 |
| b) Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO)..... | 31 |
| 3. Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung | 36 |
| 4. Freihalten von oberirdischen baulichen Anlagen..... | 40 |
| II. Vorrang des Planungsrechts (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO)..... | 41 |
| 1. Allgemeines | 41 |
| 2. Notwendiger Grenzanbau (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 1. Alt. BayBO)..... | 42 |
| a) Festsetzungen im Bebauungsplan | 42 |
| b) Innenbereich nach § 34 BauGB | 44 |
| 3. Möglicher Grenzanbau (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 2. Alt. BayBO) .. | 46 |
| III. Behandlung von „Fremdkörpern“ | 49 |

| | |
|--|----|
| C. Die Lage der Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 2 BayBO) | 51 |
| I. Grundsatz (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO) | 51 |
| II. Abstandsflächen auf öffentlichen Flächen (Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO) | 52 |
| III. Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück (Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO) | 55 |
| 1. Allgemeine Fragen | 55 |
| 2. Nichtüberbaubarkeit aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen | 58 |
| 3. Die schriftliche Zustimmung des Nachbarn | 60 |
| D. Das Überdeckungsverbot (Art. 6 Abs. 3 BayBO) | 67 |
| I. Grundsatz (Art. 6 Abs. 3 1. Halbsatz BayBO) | 67 |
| II. Zulässige Überdeckungen (Art. 6 Abs. 3 2. Halbsatz BayBO) | 67 |
| 1. Allgemeines | 67 |
| 2. Die Fallgruppen des Art. 6 Abs. 3 2. Halbsatz BayBO | 68 |
| a) Außenwände mit einem Winkel von mehr als 75 Grad .. | 68 |
| b) Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof | 70 |
| c) Bauliche Anlagen, die in Abstandsflächen zulässig sind | 71 |
| E. Das Maß der Abstandsfläche H (Art. 6 Abs. 4 BayBO) | 72 |
| I. Grundsatz (Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO) | 72 |
| 1. Allgemeines | 72 |
| 2. Einzelfälle | 73 |
| II. Die Wandhöhe (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) | 76 |
| 1. Allgemeines | 76 |
| 2. Die Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt | 76 |
| 3. Die Schnittlinie mit der Dachhaut bzw. der Wandabschluss als oberer Bezugspunkt | 79 |
| III. Berücksichtigung von Dach- und Giebelflächen (Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4 BayBO) | 80 |
| 1. Allgemeines | 80 |
| 2. Hinzurechnen von Dachhöhen | 80 |
| 3. Anrechnung von Dachaufbauten | 82 |
| 4. Hinzurechnen von Giebelhöhen | 83 |
| F. Die Bemessung der Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO) | 85 |
| I. Allgemeines | 85 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| II. | Abhängigkeit der Abstandsfläche vom Gebietscharakter (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO) | 85 |
| III. | Vorrang gemeindlicher Entscheidungen (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO) | 89 |
| | 1. Allgemeines | 89 |
| | 2. Voraussetzungen | 90 |
| | a) Städtebauliche Satzungen und Satzungen nach Art. 81 BayBO | 90 |
| | b) Abweichende Tiefe der Abstandsflächen | 91 |
| | c) Berücksichtigung der abstandsflächenrechtlichen Zwecksetzungen | 93 |
| | 3. Rechtsfolgen | 95 |
| G. | Die Sonderregelung für Großstädte (Art. 6 Abs. 5a BayBO) | 97 |
| I. | Allgemeines | 97 |
| II. | Das 16-m-Privileg (Art. 6 Abs. 5a Satz 2 BayBO) | 98 |
| | 1. Allgemeines | 98 |
| | 2. Der Begriff der Außenwandlänge | 104 |
| | a) Die Außenwand | 104 |
| | b) Die Länge der Außenwand | 105 |
| | 3. Nachbarnschutz | 108 |
| III. | Anrechnung von Dachflächen (Art. 6 Abs. 5a Satz 3 BayBO) | 110 |
| IV. | Anrechnung von Giebelflächen (Art. 6 Abs. 5a Satz 4 BayBO) | 111 |
| V. | Untergeordnete Dachgauben (Art. 6 Abs. 5a Satz 5 BayBO) | 114 |
| H. | Vortretende Bauteile, Vorbauten, Dachaufbauten und Maßnahmen zur Energieeinsparung (Art. 6 Abs. 6 BayBO) | 116 |
| I. | Allgemeines | 116 |
| II. | Die Regelung im Einzelnen | 117 |
| | 1. Vor die Außenwand vortretende Bauteile (Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BayBO) | 117 |
| | 2. Untergeordnete Vorbauten (Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO) | 118 |
| | a) Erfasste Vorbauten | 118 |
| | b) Größenbegrenzungen | 120 |
| | 3. Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten (Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO) | 121 |
| | 4. Maßnahmen zum Zweck der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden (Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 4 BayBO) | 121 |

| | |
|---|-----|
| I. Abstandsflächenirrelevante bauliche Anlagen (Art. 6 Abs. 7 BayBO) | 123 |
| I. Allgemeines | 123 |
| II. Die von Art. 6 Abs. 7 BayBO erfassten Anlagen | 125 |
| 1. Gebäude (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO) | 125 |
| a) Begriffe | 125 |
| b) Größenbegrenzungen | 127 |
| c) Gesamtlänge der Grenzbebauung von 15 m (Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO) | 133 |
| 2. Solaranlagen (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 BayBO) | 134 |
| 3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO) | 134 |
| 4. Antennen und Antennenmasten (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 4 BayBO) | 136 |
| III. Die Rechtsfolgen des Art. 6 Abs. 7 BayBO | 136 |
| J. Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften nach Art. 63 BayBO | 139 |
| K. Bayerische Bauordnung (BayBO) – Auszug | 145 |
| Stichwortverzeichnis | 149 |