

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. Nachbarschutz	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