

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
Vorwort zur 3. Auflage		5
Vorwort zur 2. Auflage		5
Vorwort zur 1. Auflage		6
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 ..	14	20
IV. Nachbarschutz	18	22
B. Die Grundforderung nach Abstandsflächen		
(Art. 6 Abs. 1 BayBO)	26	26
I. Erforderlichkeit von Abstandsflächen	26	26
1. Regelungsgehalt	26	26
2. Die erfassten Anlagen	27	27
a) Gebäude	27	27
b) Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO)	33	29
3. Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung	44	34
4. Freihalten von oberirdischen baulichen Anlagen	53	37
II. Vorrang des Planungsrechts (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO) .	55	38
1. Allgemeines	55	38
2. Notwendiger Grenzsanbau (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 1. Alt. BayBO)	61	40
a) Festsetzungen im Bebauungsplan	61	40
b) Innenbereich nach § 34 BauGB	66	42
3. Möglicher Grenzsanbau (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 2. Alt. BayBO)	69	44
III. Behandlung von „Fremdkörpern“	75	47

	Rn.	Seite
C. Die Lage der Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 2 BayBO)	79	49
I. Grundsatz (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO)	79	49
II. Abstandsflächen auf öffentlichen Flächen (Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO)	82	51
III. Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück (Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO)	89	53
1. Allgemeine Fragen	89	53
2. Nichtüberbaubarkeit aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen	99	56
3. Die schriftliche Zustimmung des Nachbarn	104	58
D. Das Überdeckungsverbot (Art. 6 Abs. 3 BayBO)	116	64
I. Grundsatz (Art. 6 Abs. 3 1. Halbsatz BayBO)	116	64
II. Zulässige Überdeckungen (Art. 6 Abs. 3 2. Halbsatz BayBO)	118	64
1. Allgemeines	118	64
2. Die Fallgruppen des Art. 6 Abs. 3 2. Halbsatz BayBO	121	65
a) Außenwände mit einem Winkel von mehr als 75 Grad	121	65
b) Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof	124	67
c) Bauliche Anlagen, die in Abstandsflächen zulässig sind	128	69
E. Das Maß der Abstandsfläche H (Art. 6 Abs. 4 BayBO)	129	70
I. Grundsatz (Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO)	129	70
1. Allgemeines	129	70
2. Einzelfälle	131	71
II. Die Wandhöhe (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO)	138	75
1. Allgemeines	138	75
2. Die Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt	139	75
3. Die Schnittlinie mit der Dachhaut bzw. der Wandabschluss als oberer Bezugspunkt	145	77
III. Berücksichtigung von Dach- und Giebelflächen (Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4 BayBO)	147	79
1. Allgemeines	147	79
2. Hinzurechnen von Dachhöhen	151	80
3. Anrechnung von Dachaufbauten	157	84
4. Hinzurechnen von Giebelhöhen	158	85

	Rn.	Seite
F. Die Bemessung der Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO)	165	90
I. Allgemeines	165	90
II. Abhängigkeit der Abstandsfläche vom Gebietscharakter (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO)	167	90
III. Vorrang gemeindlicher Entscheidungen (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)	177	94
1. Allgemeines	177	94
2. Voraussetzungen	181	96
a) Städtebauliche Satzungen und Satzungen nach Art. 81 BayBO	181	96
b) Determinierung von Außenwänden	185	97
c) Berücksichtigung der abstandsflächenrechtlichen Zwecksetzungen	190	99
3. Rechtsfolgen	195	100
IV. Einheitlich abweichende Abstandsflächen in der umgebenden Bebauung (Art. 6 Abs. 5 Satz 4 BayBO)	198	102
G. Das „16 m-Privileg“ (Art. 6 Abs. 6 BayBO)	203	105
I. Allgemeines (Normalfall)	203	105
II. Der Begriff der Außenwandlänge	219	111
1. Die Außenwand	219	111
2. Die Länge der Außenwand	221	112
III. Nachbarschutz	228	116
H. Die „Experimentierklausel“ (Art. 6 Abs. 7 BayBO)	232	119
I. Allgemeines	232	119
II. Die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 7 BayBO	234	120
1. Rechtsnatur der gemeindlichen Satzung	234	120
2. Satzung oder Bebauungsplan	237	121
3. Ermessensentscheidung der Gemeinde	240	123
III. Die Rechtsfolgen des Art. 6 Abs. 7 BayBO	243	124
1. Veränderte Anrechnungsregeln	244	125
2. Veränderte Abstandsflächentiefe	247	126
IV. Art. 6 Abs. 7 BayBO als Paket oder Abstandsflächen-satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO	250	128
1. Paketlösung des Art. 6 Abs. 7 BayBO	250	128
2. Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO	251	128

	Rn.	Seite
3. Exkurs: Abgrenzung bauplanungsrechtlicher von bauordnungsrechtlichen Regelungen	255	129
V. Text einer Mustersatzung nach Art. 6 Abs. 7 BayBO	262	132
I. Vortretende Bauteile, Vorbauten und Dachgauben (Art. 6 Abs. 8 BayBO)	263	133
I. Allgemeines.	263	133
II. Die Regelung im Einzelnen.	267	134
1. Vor die Außenwand tretende Bauteile (Art. 6 Abs. 8 Nr. 1 BayBO)	267	134
2. Untergeordnete Vorbauten (Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO)	270	135
a) Erfasste Vorbauten	270	135
b) Größenbegrenzungen.	272	135
3. Untergeordnete Dachgauben (Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 BayBO)	273	137
J. Abstandsflächenirrelevante bauliche Anlagen (Art. 6 Abs. 9 BayBO)	278	140
I. Allgemeines.	278	140
II. Die von Art. 6 Abs. 9 BayBO erfassten Anlagen	283	142
1. Gebäude (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO)	283	142
a) Begriffe.	283	142
b) Größenbegrenzungen	287	145
aa) Allgemeines	287	145
bb) Wandhöhe maximal 3 m	288	145
cc) Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m.	293	148
c) Überlange Grundstücksgrenzen	300	152
d) Gesamtlänge der Grenzbebauung von 15 m (Art. 6 Abs. 9 Satz 2 BayBO)	303	153
2. Solaranlagen (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 2 BayBO)	305	154
3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 3 BayBO)	308	154
III. Die Rechtsfolgen des Art. 6 Abs. 9 BayBO.	314	156
K. Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften nach Art. 63 BayBO	320	159
Bayerische Bauordnung (BayBO) – Auszug		164
Stichwortverzeichnis		167