



ABSTANDSFLÄCHE, ABSTÄNDE (nach Art. 6 BayBO 2013)

Merkblatt 5 – BayBO 2013

1. Allgemeines

Das bisherige Abstandsflächenrecht nach Art. 6 der BayBO 2008 bleibt in der Novelle der BayBO 2013 unverändert.

2. Anforderungen

Grundsätzlich richtet sich die Tiefe der Abstandsfläche nach der Wandhöhe, wird senkrecht zur Wand gemessen und beträgt regelmäßig eine Wandhöhe (1 H), oder mindestens 3m.

Die Zulässigkeit von Grenzgaragen und sonstigen Grenzgebäuden richtet sich nach der Wandhöhe von 3 m im Mittel und der Wandlänge von max. 9 m je Grundstücksgrenze, auf dem Grundstück – zusammen mit den ebenfalls an der Grenze oder grenznah zulässigen gebäudeunabhängigen Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m – insgesamt nicht mehr als 15 m je Grundstück. Bestimmte kleine „Gebäude“ ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten und Garagen sind nicht nur als Grenz-, sondern auch als grenznahe Bebauung zulässig, die Garage oder das sonstige Gebäude muss nicht unmittelbar auf der Grenze stehen oder die Mindestabstandsflächentiefe von 3 m einhalten, sondern darf auch – ohne dass eine Abweichung erforderlich ist – weniger von der Grenze abrücken (z.B. ca. 80 cm wegen eines auf dem Baugrundstück unterzubringenden Dachüberstandes).

Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen, außer

- bei Grenzbebauung wenn diese zulässig ist
- wenn die Abstandsflächen auf öffentliche Verkehrs- Grün- und Wasserflächen bis maximal zu deren Mitte reichen
- wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie auf dem Nachbargrundstück nicht überbaut werden können
- oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich, aber nicht in elektronischer Form zustimmt die Abstandsflächen zu übernehmen.

Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken, außer

- bei Außenwänden die in einem Winkel >75 Grad zueinander stehen
- bei sichtgeschütztem Gartenhof (z.B. Kettenhäuser) bei Wohngebäuden Klasse 1 und 2
- bei Gebäuden die ohne eigene Abstandsflächen sind und die in den Abstandsflächen zulässig sind wie:
 - Garagen und deren Nebenräume
 - überdachte Tiefgaragenzufahrten
 - Aufzüge zu Tiefgaragen

ABSTANDSFLÄCHEN, ABSTÄNDE (nach Art. 6 BayBO 2013)

Merkblatt 5 – BayBO 2013

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten
wenn diese eine mittlere Wandhöhe bis 3 m haben und pro Grundstücksgrenze nicht mehr als 9 m beanspruchen
Bei Grundstücken mit einer Grenzlänge von >42 m sind zusätzlich 5 m Grenz- bzw. grenznahe Bebauung für Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten (mit max. 3 m mittlerer Wandhöhe und weniger als 50 m³ BRI) zulässig. Dieses Gebäude muss freistehend sein, d.h. unabhängig von bereits mit ihrer Wandlänge anzurechnenden Gebäuden und diesen gegenüber die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche einhalten.
- Solaranlagen bis 3 m Höhe und 9 m Länge je Grundstücksgrenze
- Stützmauern und geschlossene Einfriedungen bis 2 m, (ohne Höhenbeschränkung in Gewerbe und Industriegebieten)

Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach den Nrn. 1 und 2 des Art. 6 der BayBO 2013 darf auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten (nicht zugerechnet werden Stützmauern und Einfriedungen).

3. Bemessung

Die Tiefe der Abstandsflächen ist

- in der Regel **1,0 H** (mind. 3 m)
- in Kerngebieten **0,5 H** (mind. 3 m)
- in Industriegebieten **0,25 H** (mind. 3 m)

außer es werden andere Abstandsflächen durch Satzungen zugelassen oder vorgeschrieben.

Wandhöhe H = Maß von OK Gelände bis Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand (z.B. Attika). Die Höhe von Dachflächen wird bis zu einer Neigung von 45 Grad nicht, ab 45 Grad zu einem Drittel, ab 70 Grad ganz zur Wandhöhe gerechnet.
Die Höhe von Giebeln wird bis 70 Grad Neigung zu einem Drittel, ab 70 Grad ganz zur Wandhöhe gerechnet.

Bei Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht:

- Dachüberstände wenn diese orts- oder landschaftsüblich sind. Unabhängig davon darf der Dachüberstand keine eigenständige Funktion (z. B. Überdachung eines Kraftfahrzeugstellplatzes) haben.
- Gesimse
- Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker wenn sie
 - nicht mehr als ein Drittel (max. 5 m) der Außenwandlänge beanspruchen
 - nicht mehr als 1,5 m vortreten
 - mind. 2 m Grenzabstand halten

16 m Privileg:

Die Abstandsfläche vor zwei Außenwänden mit weniger als 16 m Länge darf 0,5 H (mind. 3 m) betragen

Wird das Gebäude an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt die Regelung nur noch für eine Wand, wird das Gebäude an zwei Grundstücksgrenzen gebaut, gilt die Regelung nicht (dies gilt nicht bei Grenzbebauung an öffentlichen Verkehrs- Grün- und Wasserflächen)

Die in Art. 6 Abs. 7 BayBO 2013 enthaltene Öffnungs- und Experimentierklausel, ermöglicht es den Gemeinden, durch Satzung, die auch durch Festsetzung in einem Bebauungsplan erlassen werden kann, für ihr Gebiet oder Teile davon abweichendes Abstandsflächenrecht (das sich an die Musterbauordnung 2002

anlehnt) einzuführen. Danach würde die Abstandsflächentiefe nur noch 0,4 H (mind. 3 m), in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H (mind. 3 m) betragen. Die Höhe von Dächern bis 70 Grad Neigung wird dann zu einem Drittel, darüber hinaus voll zur Wandhöhe gerechnet. Die giebelseitige Abstandsfläche wird nicht mehr als „rechnerisches Rechteck“ ermittelt, sondern durch Abbildung der Giebelwand in ihrer tatsächlichen Gestalt, rechnerisch um den Faktor 0,4 verzerrt.

4 . Wichtiger Hinweis

Die Festlegung der Abstandsflächen und deren Einhaltung ist nicht Prüfgegenstand im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (nur bei beantragten Abweichungen: Art. 59 Satz 1 Nr. 2) und wird nur im Baugenehmigungsverfahren (Art. 60 Satz 1 Nr. 2) geprüft, dem Architekt – bereits bisher für die Einhaltung des Abstandsflächenrechtes verantwortlich – fehlt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wie schon bei der Genehmigungsfreistellung das Korrektiv durch die Bauaufsichtsbehörde. Deshalb ist besondere Sorgfalt bei der Planung hinsichtlich der Abstandsflächen geboten. Es besteht sonst die große Gefahr, dass im Fall der falschen Bemessung von Abstandsflächen dies als Fehler erst zutage tritt, wenn das Bauwerk errichtet oder jedenfalls der Bau schon weit fortgeschritten ist. Eine Korrektur ist dann schwierig.

Werden Abweichungen von Abstandsflächen notwendig, ist ein Abweichungsantrag einzureichen (Art. 63 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1). Dieser Antrag ist schriftlich zu begründen (Halbsatz 2) und muss ggf. in Planform und mit Berechnung ergänzt werden. Der Abweichungsantrag wird von der Genehmigungsbehörde auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (Art. 59 Satz 1 Nr. 2) geprüft.

5. Abstandsflächen Dachgauben nach Art. 6 Abs. 8 BayBO 2013

Dachgauben dürfen als „untergeordnet“ angesehen und somit bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht gelassen werden, soweit sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5m in Anspruch nehmen. Zugleich darf die Ansichtsfläche „untergeordneter“ Gauben jeweils nicht mehr als 4m² betragen und eine Höhe von max. 2,5 m aufweisen.

6. Abstandsflächenübernahme nach Art. 6 Abs. 2 BayBO 2013

Abstandsflächen dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn eine Zustimmung des Nachbarn gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich erfolgt. (s.a. Bauvorlage „Abstandsflächenübernahme“). Die übernommenen Abstandsflächen dürfen nicht überbaut werden.

(Stand 08/2013)