

Vollzugshinweise zur BayBO überarbeitet!

Text: Jutta Heinkelmann

Ende November 2021 veröffentlichte das Bayerische Bauministerium überarbeitete Vollzugshinweise zur BayBO-Novelle 2021. Vorausgegangen war u. a. ein Austausch des Ministeriums mit Vertretern der Ingenieure- und Architektenkammer zur Umsetzung der BayBO-Novelle in die Praxis.

Was hat sich gegenüber den Vollzugshinweisen vom 21. Juli 2021 verändert? Hier einige wesentliche Aspekte:


Zu den Abstandsflächen (Punkt 1.3) wird festgestellt, dass Gauben auf einem Dach untereinander nicht abstandsflächenpflichtig sind, wohl aber in Bezug auf eine z. B. gegenüberliegende Bebauung oder Gauben auf anderen Dächern.

Zum Genehmigungsverfahren (Punkt 11) wurde ergänzt, dass die Gemeinde in allen Fällen die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangen wird, wo es aus gemeindlicher Sicht problematisch ist, dem Genehmigungsverfahren eine Änderung bzw. Nutzungsänderung bestehender Dachgeschosse zu Wohnzwecken zuzuweisen. Dies betrifft z. B. bauplanungsrechtlich kompliziert zu beurteilende Fälle oder denkmalrechtlich relevante Sachverhalte.

Zur Nachbarbeteiligung wurde folgender Passus zur Dokumentation der Nachbarunterschriften klarstellend eingefügt: „Vielmehr genügt nach Art. 66 Abs. 1 Satz 2 die im Bauantragsformular vorgesehene Erklärung, ob zugestimmt wurde. Wurde erklärt, dass der Nachbar zugestimmt hat, ist für die Bauaufsichtsbehörde nichts weiter veranlasst. Wurde erklärt, dass der Nachbar nicht zugestimmt hat, wird dem Nachbarn die etwaige Baugenehmigung zugestellt, Art. 66 Abs. 1 Satz 4 (= Satz 6 a. F.). Ermittlungen der Bauaufsichtsbehörde, ob die Nachbarbeteiligung tatsächlich erfolgt ist, sind nicht erforderlich. Vom Bauherrn eine entsprechende Glaubhaftmachung zu verlangen, ist mangels entsprechender Rechtsgrundlage nicht statthaft.“ Hingewiesen wird auch darauf, dass der Bauantrag unvollständig ist, wenn Nachbarn im Bauantragsformular nicht angegeben werden oder nicht beantwortet wird, ob ein Nachbar zugestimmt hat. Auf unsere Nachfrage im Gespräch wurde jedoch klargestellt, dass, wenn ein Nachbar nicht zu erreichen war, dies als „Nicht-Zustimmung“ zu kennzeichnen ist. Differenziert wurde auch, dass eine unrichtige Angabe des Bauherrn oder des Entwurfsverfassers über die Nachbarbeteiligung nicht den

NN Neues aus der Normung

Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllt, sondern erfüllen kann.

Und wenn wir schon beim Thema BayBO sind: Viele Anfragen erreichen uns nach wie vor zur Abstandsfläche einer „Giebelwand“ und zur „Anrechnung der Dachflächen“ auf die Abstandsflächen. Eine Giebelwand wird – in ihrer gesamten Höhe – wie eine „normale“ Wand betrachtet. Auch bilden die Abstandsflächen, z. B. bei einem Satteldach, die Geometrie des Giebels ab; die Abstandsflächen sind also nicht mehr ausschließlich rechteckig. Bei Dachflächen ist die Anrechnungsschwelle von 45° der „alten“ BayBO entfallen. Seit Februar dieses Jahres werden Dachflächen bis einschl. 70° zu einem Drittel, darüber voll auf die Abstandsflächen angerechnet. Dies kann bei Abstandsflächensatzungen, die z. B. eine Abstandsflächentiefe von 1 H festsetzen, zu größeren traufseitigen Abstandsflächen führen. 

Die Vollzugshinweise finden Sie auf der Website des Bauministeriums sowie auf der ByAK-Homepage unter:

www.byak.de/planen-und-bauen/recht-und-berufspraxis/baurecht/bauordnungsrecht.html