

## Kompaktkommentar zu Artikel 6 BayBO

### Inhaltsübersicht

- 1 Allgemeines
- 2 Funktion der Abstandsflächen
- 3 Die Prinzipien des Abs. 1 Satz 1
- 4 Abstandsflächen und Bauplanungsrecht
- 5 Lage der Abstandsflächen nach Abs. 2 Satz 1
- 6 Erstreckung von Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke (Abs. 2 Satz 3)
- 7 „Überdecken“ von Abstandsflächen nach Abs. 3
- 8 Wandhöhe als Maß der Abstandsflächentiefe nach Abs. 4
- 9 Versetzte Außenwandteile
- 10 Anrechnung der Dach- und Giebelhöhe bei der Ermittlung der Abstandsflächen nach Abs. 4 Sätze 3 und 4
- 11 Anrechnung der Dachhöhen und Giebelhöhen bei Sonderdachformen
- 12 Tiefe der Abstandsflächen in Abhängigkeit von unterschiedlichen Baugebietstypen
- 13 Andere Abstandsflächen durch Festsetzungen in einer Satzung bzw. aufgrund der Umgebungsbebauung (Abs. 5 Sätze 3 und 4)
- 14 16-m-Privileg
- 15 Die „Experimentierklausel“ des Abs. 7
- 16 Untergeordnete Bauteile (Abs. 8)
- 17 Abstandsflächenirrelevante bauliche Anlagen (Abs. 9)
- 18 Nachbarschutz
- 19 Abbildungen

## 1 Allgemeines

Die Grundregel des Abs. 1 Satz 1 legt dem Bauherrn die Verpflichtung auf, vor den Außenwänden seines Gebäudes eine bestimmte Fläche, d. h. die Abstandsfläche von oberirdischen Gebäuden

freizuhalten. Die Abstandsfläche vor einer Gebäudewand richtet sich prinzipiell nach der Länge und Höhe dieser Wand (Abs. 4 Satz 1). Das Grundprinzip der Abstandsflächenregeln besteht darin, die Wandfläche eines Gebäudes von der Senkrechten in die Waagrechte zu klappen und so die Länge und Tiefe des freizuhaltenden Bereichs zu ermitteln. Das Gebäude ist so zu situieren, dass die Abstandsflächen grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück gelegen sind und sich mit den Abstandsflächen gegenüberliegender Gebäudewände nicht überdecken.

Nachdem jedes Gebäude für sich „seine“ Abstandsflächen einhalten muss, regelt die Vorschrift indirekt die Mindestabstände mehrerer Gebäude zueinander.

Besondere Auswirkungen auf die o. g. Grundsätze des Abstandsflächenrechts hat die Regelung des Abs. 2 Satz 3. Dadurch ist es möglich, auch ohne Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze ein Bauvorhaben zu realisieren, sofern der Nachbar damit einverstanden ist. Diese Anordnung macht deutlich, dass es bei den Abstandsflächen in erster Linie darum geht, einen bestimmten Mindestabstand zwischen den Gebäuden zu sichern.

## 2 Funktion der Abstandsflächen

Funktion der Abstandsflächen ist es, durch Grenz- und Gebäudeabstände eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Lüftung zu gewährleisten (vgl. etwa Gr. Senat des BayVGh, Beschluss vom 17.4.2000, BayVBl. 2000, S. 562). Daran wird deutlich, dass Abstandsflächen in erster Linie eine sicherheitsrechtliche Zielsetzung besitzen. Sie dienen dazu, eine sozial- und gesundheitspolitisch erwünschte aufgelockerte Bodennutzung zu erreichen. Durch Freiflächen soll auch eine Verbesserung der Arbeits- und Wohnverhältnisse erreicht werden. Die Sicherstellung des Brandschutzes stellt eine weiteres gewichtiges Ziel dar. Letztlich werden die schützenswerten Interessen der Nachbarn im Sinn eines Ausgleichs berücksichtigt. Daher kommt dem Abstandsflächenrecht auch nachbarschützende Bedeutung zu (BVerwG, Urteil vom 16.5.1991, BVerwGE 88, S. 191). Bauplanungsrechtliche Zielsetzungen darf das Abstandsflächenrecht aber nicht absichern (vgl. BayVGh, Urteil vom 30.5.2003, BayVBl. 2004, S. 369).

Heute hat das Abstandsflächenrecht insbesondere im Wohnbereich eine sehr einseitige Ausrichtung auf den Nachbarschutz erfahren. Die Gerichte prüfen häufig zentimetergenau, ob die Abstandsflächen eingehalten sind. Insofern ist es zu begrüßen, dass die Regelungen zum Abstandsflächenrecht dem Bauherrn seit der Novelle 1994 einen größeren Gestaltungsspielraum als bisher eröffnen, wenn er die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erhält.

## 3 Die Prinzipien des Abs. 1 Satz 1

Nach Abs. 1 Satz 1 sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen einzuhalten, die von oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind (vgl. hierzu **Abbildung 1**). Die Vorschrift gilt also zunächst für Gebäude im Sinn des Art. 2 Abs. 2. Das bedeutet, dass z. B. auch Carports ohne reale Außenwände den Vorschriften des Abstandsflächenrechts genügen müssen.

Wie sich aus Abs. 1 Satz 2 ergibt, gilt die Freihaltspflicht aber natürlich auch für bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Ob entsprechende Wirkungen anzunehmen sind, beurteilt sich danach, inwieweit die Zwecksetzungen des Abstandsflächenrechts von der baulichen Anlage ebenso beeinträchtigt werden können wie durch ein Gebäude. Dabei sind vor allem die Größe, aber auch das Material und die Funktion der baulichen Anlage von Bedeutung. Wirkungen wie von einem Gebäude können etwa von Aufschüttungen (BayVGh, Beschluss vom 12.11.2001, BayVBl. 2003, S. 120), von größeren Werbetafeln (BayVGh, Urteil vom 28.6.2005, BayVBl. 2006, 114), von erhöhten Terrassen, von Masten (vgl. BayVGh, Beschluss vom 12.3.1999, BayVBl. 2000, S. 630) oder auch von

Windkraftanlagen (vgl. auch BayVGH, Urteil v. 23.8.2007) ausgehen. Abs. 9 Satz 1 Nr. 3 enthält jetzt eine klare Aussage des Gesetzes, wonach bei Stützmauern und Einfriedungen – unabhängig von ihrer Breite – bis zu einer Höhe von 2 m keine abstandsflächenrelevanten Wirkungen zu befürchten sind.

Außenwände im Sinne des Abs. 1 Satz 1 können auch sog. fiktive Außenwände sein. Diese ergeben sich häufig z. B. durch Fassadenvorbauten, wie längere Laubengänge, überdeckte Balkonreihen u. Ä., die analog Abs. 8 nicht mehr als untergeordnete Bauteile und Vorbauten beurteilt werden können. Als Außenwand gilt in diesen Fällen die von den Balkonbrüstungen begrenzte vertikale Fläche (vgl. hierzu Abbildung 7).

Keine Abstandsflächen sind für unterirdische Anlagen, wie Tiefgaragen, Schutzräume etc. notwendig (vgl. dazu Gr. Senat des BayVGH, Beschluss vom 21.4.1986, BayVBl. 1986, S. 397).

Die Pflicht zur Einhaltung von Abstandsflächen besteht nicht nur bei der Errichtung eines Gebäudes, sondern auch bei **Änderungen von Gebäuden**. Ausschlaggebend ist insoweit, ob durch die Änderung die Abstandsflächenfrage des Gebäudes insgesamt neu aufgeworfen wird. Dies gilt vor allem dann, wenn abstandsflächenrelevante bauliche Änderungen an Gebäuden vorgenommen werden (z. B. Errichtung eines Kniestocks oder Erhöhung der Dachneigung über 45 Grad). Auch bei einem Gebäude, das **bestandsgeschützt** ist, jedoch mit dem geltenden Abstandsflächenrecht nicht in Einklang steht, müssen bei der Neuerrichtung oder baulichen Erweiterungen die Vorschriften des Abstandsflächenrechts jedenfalls dann eingehalten werden, wenn durch die Änderung bei natürlicher Betrachtungsweise eine neue bauliche Anlage entstehen soll.

**Nutzungsänderungen** können insbesondere dann Auswirkungen auf die Abstandsflächen haben, wenn vom Abstandsflächenrecht „privilegierte“ Nutzungen geändert werden sollen. Dies ist z. B. der Fall, wenn eine Grenzgarage als Aufenthaltsraum genutzt werden soll. Diese Nutzungsänderung ist in der Regel nicht genehmigungsfähig, wenn der Nachbar die Abstandsflächen nicht übernimmt (Abs. 2 Satz 3). Entscheidend ist dabei, ob durch die Nutzungsänderung die durch die Abstandsflächen geschützten Belange in besonderer Weise nachteilig betroffen sind (vgl. etwa BayVGH, Urteil vom 20.2.1990, BayVBl. 1990, S. 500).

## 4 Abstandsflächen und Bauplanungsrecht

Grundsätzlich gilt, dass die bauplanungsrechtlichen Anforderungen neben den bauordnungsrechtlichen Anforderungen stehen, dass also ein Bauvorhaben sowohl das Bauplanungsrecht als auch das Bauordnungsrecht einzuhalten hat. Allerdings hat sich die BayBO dazu entschieden, grundsätzlich dem Bauplanungsrecht den Vorrang einzuräumen. Dies wird in erster Linie durch Abs. 5 Satz 3 sichergestellt, wonach das in der Bauordnung geregelte Abstandsflächenrecht von der Gemeinde insbesondere durch die Bauleitplanung modifiziert werden kann. Die Gemeinde kann größere oder geringere Abstandsflächen festsetzen, als diese nach Art. 6 zulässig wären.

Im Übrigen stellt Abs. 1 Satz 3 das entscheidende Bindeglied zwischen Bauplanungsrecht und Abstandsfläche dar. Danach ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Bei diesen planungsrechtlichen Vorschriften handelt es sich um die Festsetzungen über die Bauweise nach § 22 BauNVO.

Wird im Bebauungsplan **offene Bauweise** (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt, sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Vor allen Gebäudeseiten sind Abstandsflächen einzuhalten. In der offenen Bauweise sind Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) mit einer Gesamtlänge bis zu 50 m auch über mehrere Grundstücksgrenzen hinweg zulässig. Das bedeutet, dass auch bei Festsetzung der offenen Bauweise etwa eine Doppelhaushälfte auf der Grundstücksgrenze errichtet werden darf. Die Gemeinde hat aber auch die Möglichkeit,

**geschlossene Bauweise** nach § 22 Abs. 3 BauNVO festzusetzen. Die Gebäude sind hier ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Des Weiteren ist es zulässig, die sog. **halb offene Bauweise** nach § 22 Abs. 4 BauNVO festzusetzen. Hier werden die Gebäude nur an einer seitlichen Grenze angeordnet. Dadurch ist eine bessere Grundstücksnutzung möglich; nach § 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann auch ausdrücklich festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.

Auch in Gebieten ohne Bebauungsplan, im sog. nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, können städtebauliche Vorgaben eine Grenzbebauung erzwingen. Dies gilt vor allem dann, wenn sich aus der Umgebungsbebauung eine geschlossene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 3 BauNVO ableiten lässt.

Die Novelle 2008 hat im Übrigen die Regelungen des **Art. 6 Abs. 1 Sätze 3 und 4 a. F.** gestrichen. Danach konnte von der Bauaufsichtsbehörde eine Grenzbebauung zugelassen oder sogar verlangt werden, wenn zwar nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht an die Grenze gebaut werden durfte, aber auf dem Nachbargrundstück eine Grenzbebauung vorhanden war. Umgekehrt konnte in geschlossener Bauweise die Einhaltung von Abstandsflächen gestattet oder verlangt werden, wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit Grenzabstand existierte. Die Begründung zum Gesetzentwurf rechtfertigte die Streichung dieser Bestimmungen zum einen mit einer Entscheidung des BVerwG (Beschluss vom 11.3.1994, NVwZ 1994, S. 1008) sowie damit, dass die gestrichenen Vorschriften überflüssige Doppelregelungen enthielten.

Der Wegfall der genannten Vorschriften ist bedauerlich, weil er ein zwar vergleichsweise selten eingesetztes, dann aber umso praxisgerechteres Instrument der Bauaufsichtsbehörde beseitigt. Zuzugestehen ist dem Gesetz – und auch der zitierten Entscheidung des BVerwG –, dass der Landesgesetzgeber eine bauplanungsrechtlich zwingende Vorgabe über die Bauweise mit Abstandsflächenvorschriften nicht aushebeln darf. Allerdings gab es – und wird es auch in Zukunft Fälle geben –, in denen die planungsrechtliche Beurteilung nicht völlig eindeutig war und über Art. 6 Abs. 1 Sätze 3 und 4 a. F. eine klare und interessengerechte Lösung gefunden werden konnte. In Zukunft bleibt nichts anderes übrig, als dass die Gemeinde in problematischen Situationen von ihren bauleitplanerischen Möglichkeiten Gebrauch macht.

## 5 Lage der Abstandsflächen nach Abs. 2 Satz 1

Nach Abs. 2 Satz 1 müssen die Abstandsflächen sowie die – brandschutzrechtlichen – Abstände nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 in ihrer gesamten Breite und Tiefe auf dem Grundstück selbst liegen – vgl. hierzu **Abbildung 1** – (zum Begriff des Grundstücks s. Art. 4 Ziffer 1). Die Abstandsflächen dürfen sich nach Abs. 2 Satz 2 auch auf die halbe Tiefe **öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen und öffentlicher Wasserflächen** erstrecken (vgl. hierzu **Abbildung 2**). Dabei sind diese Flächen dann als öffentlich anzusehen, wenn sie der Öffentlichkeit dienen; es ist nicht entscheidend, ob sie im Eigentum der öffentlichen Hand oder einer Privatperson stehen. Die öffentliche Zweckbestimmung muss jedoch dauerhaft gewährleistet sein, z. B. durch eine rechtliche Sicherung. Unter öffentlicher Verkehrsfläche versteht man Bereiche, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Die Begriffe öffentliche Grünfläche bzw. öffentliche Wasserfläche entsprechen den planungsrechtlichen Begriffen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 16 BauGB.

Der Planfertiger hat im Lageplan den überprüfbaren Nachweis über die Lage und Vermaßung der Abstandsflächen zu erbringen. Er muss insbesondere darstellen, ob und um welches Maß die Abstandsflächen (teilweise) auf dem Nachbargrundstück liegen und ob sie die Straßenmitte einhalten oder überschreiten.

## 6 Erstreckung von Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke (Abs. 2 Satz 3)

Abs. 2 Satz 3 regelt die Möglichkeiten, Abstandsflächen auf die Nachbargrundstücke zu erstrecken (vgl. hierzu **Abbildung 3**). Die früher in Art. 7 Abs. 5 a. F. enthaltene Vorschrift kennt dabei zwei grundsätzliche Alternativen. Einmal dürfen sich Abstandsflächen dann auf das Nachbargrundstück erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden. Zum anderen steht das Nachbargrundstück dann zur Verfügung, wenn der Nachbar zustimmt.

Nach Abs. 2 Satz 3 1. Halbsatz dürfen sich also Abstandsflächen auf das Grundstück des Nachbarn erstrecken, **wenn eine Überbauung dieses Bereichs aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich** ist. Dies ist z. B. dann der Fall, wenn auf dem Nachbargrundstück eine durch das Bayerische Naturschutzgesetz geschützte Fläche liegt, die nicht überbaut werden darf. Ein tatsächlicher Grund für die Nichtüberbaubarkeit kann sich insbesondere aus den topographischen Gegebenheiten ableiten.

Eine Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks für die notwendigen Abstandsflächen ist auch dann möglich, wenn der Nachbar **gegenüber der Bauaufsichtsbehörde** schriftlich – allerdings reicht die elektronische Form, also ein E-Mail nicht aus – zustimmt. Nach Auffassung des Gesetzgebers sollten es die staatlichen Behörden respektieren, wenn sich die Nachbarn darüber einigen, dass der eine – sei es ohne oder mit Gegenleistung – ein Grundstück für Abstandsflächen zur Verfügung stellt.

Die Rechtssicherheit soll dadurch gewährleistet sein, dass die schriftliche Zusicherung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu erfolgen hat und über eine einfache Nachbarzustimmung nach Art. 66 Abs. 1 hinausgeht.

Wie sich aus dem eindeutigen Wortlaut der Vorschrift ergibt, bindet die Zustimmung des Nachbarn auch seine Rechtsnachfolger.

Für die Praxis ergibt sich nach dem Wegfall der Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen, dass sich die Abstandsflächen in wesentlich größerem Umfang als früher nicht mehr an den Grundstücksgrenzen orientieren. Vielmehr richten sich die Abstandsflächen an den notwendigen Abständen zwischen Gebäuden aus. Daraus folgt eine besondere **Aufklärungspflicht für die Bauaufsichtsbehörden**. Wenn der Bauherr die Zustimmung des Nachbarn erreicht, so dass dieser Abstandsflächen übernimmt, so muss gegenüber dem Nachbarn der Hinweis erfolgen, dass sein (späteres) Bauvorhaben zusätzliche Abstandsflächen einhalten muss. Eine Überdeckung der Abstandsflächen des Bauvorhabens des Bauherrn und des künftigen Bauvorhabens des Nachbarn ist nicht zulässig. Obwohl künftig eine dingliche Sicherung durch eine Dienstbarkeit wohl nicht mehr notwendig ist, steht es doch den Beteiligten frei, die Übernahme der Abstandsflächen auch weiterhin durch eine Dienstbarkeit zu sichern. Es ist nicht eindeutig geklärt, ob diese Nachbarzustimmung auch eine zivilrechtliche Bindungswirkung entfaltet, vgl. BayObLG, Urteil vom 2.7.1990, BayVBl. 1991, S. 28, Grziwotz, Amtspflichten bei der Abstandsflächenübernahme, BayVBl. 1997, S. 365.

Zudem muss die Bauaufsichtsbehörde prüfen, ob der zustimmende Nachbar die (alleinige) Dispositionsbefugnis für das Nachbargrundstück hat. So liegt z. B. keine wirksame Zustimmung vor, wenn Miteigentum am Grundstück besteht und nur ein Miteigentümer seine Zustimmung erteilt.

Die Zustimmung des Nachbarn ist immer an das **konkrete Bauvorhaben**, das entstehen soll, gebunden. Eine isolierte Abstandsflächenübernahme auf Vorrat ist durch die Nachbarzustimmung nicht erreichbar (BayVGH, Beschluss vom 8.10.2002, FStBay 2003/227). Falls die Parteien dies wünschen, müssen sie die herkömmliche grundbuchrechtliche Sicherung wählen.

## 7 „Überdecken“ von Abstandsflächen nach Abs. 3

Nach Abs. 3 Halbsatz 1 dürfen sich die Abstandsflächen nicht überdecken (vgl. hierzu **Abbildung 4**). Dies gilt gemäß Abs. 3 Halbsatz 2 Nr. 1 zunächst nicht für Abstandsflächen vor Wänden, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen. Das sind in der Regel (annähernd) rechtwinklig zueinander stehende Wände. Es kommt bei dieser Regelung nicht darauf an, ob es sich um Wände von zwei freistehenden Gebäuden oder um Wände eines L-förmig abgewinkelten Gebäudes handelt. Sofern die Außenwände von zwei Gebäuden nicht aneinander stoßen, sind die Wandfluchten bis zum gemeinsamen Schnittpunkt zu verlängern, um den Winkel festzustellen (vgl. hierzu **Abbildung 5**). Vom Überdeckungsverbot befreit sind gemäß Abs. 3 Halbsatz 2 Nr. 2 darüber hinaus Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2. Dabei handelt es sich regelmäßig um sog. Atriumhäuser (vgl. hierzu **Abbildung 6**). Schließlich enthält Abs. 3 Halbsatz 2 Nr. 3 die Selbstverständlichkeit, dass auch Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht vom Überdeckungsverbot erfasst sind.

Das Überdeckungsverbot hat vor allem dann erhebliche Auswirkungen für den Nachbarn, wenn dessen Grundstück noch unbebaut ist und er es gestattet hat, dass sich die Abstandsflächen auf sein Grundstück erstrecken können (Abs. 2 Satz 3). Will der Nachbar später selbst bauen, so muss er mit seinem Gebäude die Abstandsflächen zum gegenüberliegenden Gebäude einhalten, die sich aus der Addition der jeweiligen Abstandsflächen ergeben (vgl. auch Abs. 2 Satz 4).

## 8 Wandhöhe als Maß der Abstandsflächentiefe nach Abs. 4

Parameter des Maßes der Abstandsflächen sind nach Abs. 4 Sätze 1 und 2 ihre Tiefe und Breite. Die Breite der Abstandsfläche ist identisch mit der Wandlänge (vgl. Gr. Senat des BayVGh, Beschluss vom 21.4.1986, BayVBl. 1986, S. 397). Die Tiefe der Abstandsfläche wird gem. Abs. 4 Satz 1 nach der tatsächlichen Wandhöhe bestimmt. Untere Bezugslinie ist die natürliche bzw. die von der Bauaufsichtsbehörde festgelegte Geländeoberfläche – und zwar die des Baugrundstücks und nicht die des Nachbargrundstücks – entlang der Wand. Von dieser Linie ausgehend ist die **Wandhöhe** bis zur Linie des oberen Wandabschlusses zu messen. Bei geneigten Dächern bildet die Schnittlinie von Wandaußenfläche und Dachaußenhaut (im Fertigzustand) den oberen Wandabschluss. Diese Linie liegt in der Regel höher als die Trauflinie (vgl. hierzu **Abbildung 7**).

Die **Tiefe der Abstandsfläche** wird senkrecht vom Fußpunkt der jeweiligen Außenwand ausgehend gemessen (vgl. hierzu **Abbildung 8a**). „Senkrecht“ bedeutet dabei im 90°-Winkel zur Wandfläche. Ob das Gelände von diesem Fußpunkt ausgehend senkrecht zur Wand gemessen ansteigt oder fällt, ist dabei nicht zu berücksichtigen (vgl. hierzu **Abbildung 8b**).

Bei entlang dem zur Außenwand ansteigenden Gelände ist die Außenwand bergseits niedriger als talseitig. Entsprechend hat auch die Abstandsfläche an der bergseitigen Hauskante eine geringere Tiefe als an der talseitigen Kante. Die Abstandsfläche ist trapezförmig. Der Grenzabstand ist auch an der ungünstigsten (tiefsten) Stelle einzuhalten (vgl. hierzu **Abbildung 8c**).

## 9 Versetzte Außenwandteile

Der Gesetzgeber hat in der Novelle 2008 die Sonderregelung für **versetzte Außenwandteile** gestrichen (vgl. Abs. 3 Satz 3 a. F.). Ausweislich der Begründung zum Gesetzentwurf versteht es sich nämlich von selbst, dass in diesem Fall die Wandhöhe für jeden Wandteil gesondert zu ermitteln ist. Dies gilt auch weiterhin sowohl für waagrecht, wie auch für senkrecht versetzte Außenwandteile. Damit hat sich durch die Novelle 2008 an der Rechtslage materiell insoweit nichts verändert.

Zu unterscheiden ist zwischen Gebäuden und deren abstandsflächenrelevant versetzten Außenwandteilen sowie zwischen Gebäudeteilen und deren abstandsflächenrelevant versetzten

Außenwandteilen. In der Praxis ist diese Differenzierung nur hinsichtlich der Definition von versetzten Außenwandteilen und der gesonderten Berechnung der Abstandsflächen bedeutsam. Folgende Fallgruppen sind zu differenzieren:

Unter **waagrecht (horizontal) versetzten Außenwandteilen** sind solche zu verstehen, die im Gebäudegrundriss als Vor- und Rücksprünge erkennbar sind und sich über die gesamte Wandhöhe erstrecken. Jeder Außenwandteil hat seine eigene Abstandsfläche, sofern er nicht als untergeordneter Teil der Außenwand zu beurteilen ist. So können z. B. aus den Gebäuden herausragende Treppenhäuser abstandsrelevante Außenwandteile sein (vgl. hierzu **Abbildung 9**). Bei stark gegliederten Gebäuden ergeben sich zwischen den einzelnen Gebäudevorsprüngen gegenüberliegende Wandteile, deren Abstandsflächen sich gegenseitig überschneiden können. Dies ist bei Vorsprüngen geringer Tiefe (bis 2 m) hinnehmbar, wenn keine Bedenken wegen der Belichtung bestehen.

**Senkrecht (vertikal) versetzte Außenwandteile** sind im Gebäudeschnitt durch vor- oder rückspringende Geschosse dargestellt. Ausschlaggebend für die Ermittlung der Abstandsfläche ist entweder die Außenwand oder der versetzte Wandteil, dessen oberer Wandabschluss (evtl. inkl. einer anzurechnenden Dachhöhe) bei einem Sonneneinfallwinkel von 45 Grad den längsten Schatten wirft (vgl. hierzu **Abbildung 10**). Bei diesem Winkel ist die Wandhöhe dieser fiktiven Wand gleich ihrer Abstandsfläche.

Unter **höhenmäßig versetzten Wänden** sind solche zu verstehen, die in der senkrechten Wandfläche einen oder mehrere nach oben versetzte Höhensprünge aufweisen. Sofern diese keine Giebelfläche im Sinne des Abs. 4 Satz 4 darstellen, sind sie voll der Wandhöhe zuzurechnen (vgl. hierzu **Abbildung 11**). In der modernen Architektur sind Wandflächen, die von der Rechteckform abweichen, nicht selten. Insbesondere Wände mit unregelmäßigen oberen Abschlüssen und schräge Glaswände von Solarhäusern bereiten Interpretationsschwierigkeiten bei der Wandhöhenermittlung. Sofern diese Wände insgesamt nicht eine den Giebelflächen vergleichbare Verjüngung nach oben haben, sind sie als versetzte Wände oder **Wände mit variablen Wandhöhen** zu interpretieren (vgl. **Abbildung 12**). Die (unregelmäßige) Wandhöhe wird für jeden höhenversetzten Teil der Wand gesondert ermittelt und an der jeweiligen Stelle als Abstandsfläche angesetzt (vgl. hierzu **Abbildungen 12 und 17**).

## 10 Anrechnung der Dach- und Giebelhöhe bei der Ermittlung der Abstandsflächen nach Abs. 4 Sätze 3 und 4

Die **Höhe von Dächern und Giebelflächen mit einer Neigung von mehr als 70 Grad** ist bei der Ermittlung der Abstandsflächen voll anzurechnen (Abs. 4 Sätze 3 und 4). Damit wird der Zielsetzung des Abstandsflächenrechts Rechnung getragen, im nachbarlichen Interesse eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sicherzustellen. Dächer und Giebel von mehr als 70 Grad Dachneigung haben für den Nachbarn eine senkrechten Wänden vergleichbare Wirkung. Bis zur Novelle 2008 hatte die entsprechende Grenze noch bei 75 Grad gelegen, das Gesetz hat die entsprechende Schwelle aber in Anpassung an die Musterbauordnung um fünf Grad gesenkt.

**Dächer mit einer Neigung von mehr als 45 Grad und Giebelflächen** generell werden zur Wandhöhe ( $H_1$ ) zu einem Drittel ihrer Höhe ( $\frac{1}{3} H_2$ ) hinzugerechnet und bilden in der Summe jeweils die Gesamthöhe ( $H = H_1 + \frac{1}{3} H_2$ ). Diese ist identisch mit der jeweiligen Tiefe der Abstandsfläche vor der betreffenden Wand. Die anrechenbare Teilhöhe  $\frac{1}{3} H_2$  ist dabei auf die volle Wandlänge einzuhalten.

Die Berechnung der Abstandsflächen für den Regelfall erläutert die **Abbildung 13**.

Die gesetzliche Regelung der Dachhöhenanrechnung zu einem Drittel bei Dächern mit einer Neigung zwischen 45 Grad und 70 Grad bringt eine gewisse **Inkonsequenz** im Abstandsflächenrecht mit sich. So werden bei der Berechnung der dachseitigen Abstandsfläche Gebäude mit einer Dachneigung knapp

über 45° „benachteiligt“ gegenüber Gebäuden mit einer Dachneigung über 56°. Bei einer Dachneigung von z. B. 46° ist gegenüber einem Dach mit 45° die Abstandsfläche um  $\frac{1}{3}$  der Dachhöhe (also wesentlich) zu erhöhen, obwohl der Verschattungseffekt für das Nachbargrundstück nur minimal zunimmt. Ein Dach mit einer Neigung von über 56° hat demgegenüber eine geringere Abstandsfläche als eine im First endende vergleichbare senkrechte Wand einzuhalten (vgl. dazu **Abbildung 14**).

Unter einer **Giebelfläche im Bereich des Daches** nach Abs. 4 Satz 4 ist bei dem als Regelfall zugrunde gelegten Satteldachbaukörper der dreieckige obere Wandteil an der Schmalseite des Gebäudes zu verstehen. Er wird seitlich von den Dachkanten begrenzt. Seine Grundlinie ist die Verbindungslinie zwischen den beiden Schnittpunkten der rechten und linken (senkrechten) Wandkanten mit den schrägen Dachkanten. Diese können bei asymmetrischen Dächern verschieden hoch liegen. Der senkrechte Abstand (Lot) vom Dachfirst zur o. g. Verbindungslinie ist die Giebelhöhe (vgl. hierzu **Abbildung 15**; str. a. A. – Zerlegung in Wandabschnitte und Bildung von Teilgiebelflächen etwa Koch/Molodovsky/Famers Art. 6 Rn. 138, ausdrücklich offen gelassen von BayVGH, Beschluss vom 10.2.1984, BRS 42 Nr. 115; Beschluss vom 30.4.2007, NVwZ-RR 2008, 80). Daraus folgt, dass **Kniestöcke** abstandsflächenrechtlich Bestandteil der Wandfläche und nicht der Giebelfläche sind. Sie sind in ihrer Höhe voll anzurechnen. Als Giebel zu behandeln sind auch solche Flächen, die zwar nicht exakt dem gerade beschriebenen Bild entsprechen, sich aber von diesem „Normalfall“ nicht wesentlich unterscheiden bzw. sich davon noch ableiten lassen. Kein Giebel liegt dann mehr vor, wenn der Wandteil in einem nennenswerten, auch deutlich in Erscheinung tretenden Bereich eben nicht mehr durch die Flächen eines Satteldaches begrenzt wird (vgl. Dirnberger in: Jäde/Dirnberger/Bauer/Weiß, Die neue Bayerische Bauordnung, Art. 6 RdNr. 139).

Die gesetzliche Regelung, Giebelflächen nur mit einem Drittel ihrer Höhe anzurechnen, ist darin begründet, dass sich diese Flächen nach oben „verjüngen“ und somit die Beeinträchtigung für den Nachbarn im Verhältnis zu einer rechteckigen Wandfläche erheblich vermindert ist. Der geometrische Schwerpunkt einer Dreiecksfläche liegt exakt im Drittel der Dreieckshöhe ( $\frac{1}{3} H$ ). Aus nachbarrechtlicher Sicht wird auch deutlich, dass diese Regelung nicht für beliebig breite „Giebelflächen“ zugrunde gelegt werden kann. Sobald für den Nachbarn der o. g. „Verjüngungseffekt“ einer Giebelfläche nicht mehr spürbar ist und diese eher den optischen Eindruck einer breiten Wand mit geneigtem oberem Abschluss vermittelt, erscheint es angebracht, als Abstandsfläche die volle Höhe dieser Wand (mit variabler Höhe s. Ziffer 9) anzurechnen (vgl. hierzu **Abbildungen 12 und 20**). Dies trifft z. B. auf eine Werkhalle mit 30 m „Giebelbreite“ und einem flach geneigten Satteldach (15 Grad) zu.

## 11 Anrechnung der Dachhöhen und Giebelhöhen bei Sonderdachformen

In der Praxis kommt eine Vielzahl von Dachformen vor, die von der Grundform des Satteldachs abweichen (vgl. hierzu **Abbildungen 15 bis 25**). Die häufigsten Formen sind dabei Pultdächer, versetzte Pultdächer, Mansardendächer, Laternendächer, Tonnendächer und kreissegmentförmige Dächer. Entsprechend vielseitig sind deren Giebelformen.

Die **anrechenbare Dachhöhe** ist wie folgt zu ermitteln:

Bei der Überprüfung, inwieweit die Dachhöhen dieser Sonderfälle auf die Abstandsflächen anzurechnen sind, werden die Dachflächen in Teilflächen mit einer Neigung über 70 Grad (volle Anrechnung), von 45 bis 70 Grad (Drittelanrechnung) und Teilflächen unter 45 Grad (keine Anrechnung) zerlegt. Dies ist z. B. bei Tonnendächern angebracht. Die Summe der anrechenbaren Teilhöhen ergibt die anrechenbare Dachhöhe (vgl. hierzu **Abbildungen 21 und 26**).

Die Anwendung dieser Berechnungsmethode auf den konkreten Einzelfall ist allerdings **umstritten**. Die wohl h. M. wendet die Grundsätze in einem wörtlichen Sinn an. Dies hat zur Folge, dass etwa bei einem eingeknickten Satteldach oder einem Mansarddach die Dachhöhen vollständig außer Betracht bleiben, die eine geringere Neigung als 45 Grad aufweisen (vgl. etwa OVG Münster, Beschluss vom 31.1.1994,

BRS 56 Nr. 97; Dirnberger in: Jäde/Dirnberger/Bauer/Weiß, Die neue Bayerische Bauordnung, Art. 6 RdNrn. 132 ff.) Nach anderer Auffassung ist unter Bildung von Hilfslinien ein „Ersatz“-Dach zu bilden, das dem Normalfall des Satteldachs angenähert wird (Rauscher in: Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, Art. 6 RdNrn. 200 ff.). Die unterschiedlichen Auswirkungen der entsprechenden Ansätze sind beispielsweise aus **Abbildung 21**) ersichtlich.

Bei nicht zurechenbaren Sonderformen, aber auch zur Kontrolle bei allen Bauformen, empfiehlt es sich in jedem Fall, mit Hilfe des Sonneneinfallwinkels von 45 Grad die nachbarrechtlich relevante Abstandsfläche zu überprüfen (dies ist die Schattenfläche im ebenen Gelände vor der Außenwand vgl. **Abbildungen 10 und 22**).

Auch bei der Frage der **Anrechenbarkeit der Giebelhöhe** ist der bereits bei den Dächern angesprochene Meinungsstreit anzutreffen: Eine Auffassung versucht, durch Hilfslinien näherungsweise eine Ersatzgiebelfläche zu konstruieren, die der Grundform eines vergleichbaren dreiseitigen Satteldachs entspricht. Die Höhe dieses Ersatzgiebels ( $\frac{1}{3} H$ ) wird den Abstandsflächen zugrunde gelegt. Die andere Auffassung setzt darauf auf, den Schwerpunkt der jeweiligen Giebelfläche zu ermitteln. Der Abstand dieses Schwerpunkts von der unteren Giebelbegrenzungslinie soll die jeweils anrechenbare Giebelhöhe und zugleich die Höhe des „Ersatzgiebels“ mit vergleichbaren Auswirkungen aus nachbarrechtlicher Sicht definieren.

Zu unterschiedlichen Ergebnissen gelangen die beiden Meinungen insbesondere bei Giebelflächen von sehr breiten Dächern mit geringer Höhe (z. B. steile Mansarddächer mit relativ flacher „Spitze“) oder auch bei Tonnendächern. Einzelheiten sind aus den **Abbildungen 18, 19, 21, 23 bis 25** ersichtlich).

## 12 Tiefe der Abstandsflächen in Abhängigkeit von unterschiedlichen Baugebietstypen

Das Gesetz teilt in Abs. 5 Satz 2 den verschiedenen Baugebieten unterschiedliche einzuhaltende Tiefen der Abstandsflächen zu. Es unterscheidet **drei Gruppen von Baugebieten** nach der Baunutzungsverordnung.

Erste Fallgruppe: In reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten, in Kleinsiedlungsgebieten, Dorf- und Mischgebieten beträgt die Regelabstandsfläche 1 H (volle Wandhöhe).

Zweite Fallgruppe: In Kerngebieten wird die Regelabstandsfläche auf 0,5 H reduziert.

Dritte Fallgruppe: In Gewerbe- und Industriegebieten ist eine weitere Reduzierung auf 0,25 H zulässig.

Sondergebiete sind je nach der besonderen Nutzungsart in eine der drei Gruppen einzuordnen. Für alle drei Fallgruppen gilt die Mindestabstandsfläche von 3 m.

Diese Regelungen können entsprechend auch in Gebieten ohne Bebauungsplan angewendet werden. In Gemengelage (also bei diffuser sowohl gewerblicher als auch Wohnnutzung) ist die Anwendung der Vorschrift jedoch ausgeschlossen, selbst wenn Baugrundstück und Nachbargrundstück von der gewerblichen Nutzung geprägt sind (BayVGH, Beschluss vom 28.1.1993, BayVBl. 1993 S. 278, a. M. Nds. OVG, Beschluss vom 23.10.1987, BRS 47 Nr. 98).

## 13 Andere Abstandsflächen durch Festsetzungen in einer Satzung bzw. aufgrund der Umgebungsbebauung (Abs. 5 Sätze 3 und 4)

Schon seit je konnte die Gemeinde in einem Bebauungsplan andere Abstandsflächen, als in Art. 6 festgelegt, vorschreiben. Notwendig war hierfür jedoch eine konkrete auf die Abstandsflächen bezogene

schriftliche Festsetzung. Der Regelfall bei Bebauungsplänen war jedoch der, dass keine solchen von Art. 6 abweichenden Festsetzungen getroffen waren. In der Praxis führte dies dazu, dass häufig die Bauräume nicht ausgenutzt werden konnten. Wenn im Bebauungsplan durch Festsetzung von Baugrenzen, Baulinien oder die Zahl der Vollgeschosse eine Ausnutzung dieser Vorgaben nur mit einer Überschreitung der Abstandsflächen möglich war, hatte der Bauherr in der Praxis im Regelfall die Wahl, eine rechtliche Sicherung vorzulegen oder auf die Ausnutzung des abstandsflächenrelevanten Baurechts zu verzichten.

Die Bauordnungsnovelle 1994 beseitigte dieses Problem. Die Vorschrift legte den grundsätzlichen Vorrang der gemeindlichen, im Bebauungsplan, in einer sonstigen städtebaulichen oder in einer Gestaltungssatzung getroffenen Entscheidungen (seinerzeit in Art. 7 Abs. 1 Satz 1 a. F.) fest (vgl. hierzu BayVGh, Urteil vom 7.2.1994, BayVBl. 1994, S. 307). Die Bauordnungsnovelle 2008 hat diese Grundentscheidung beibehalten und die Vorschrift nach Abs. 5 Satz 3 verschoben. Werden von einer städtebaulichen oder einer Satzung nach Art. 81 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als vom Grundsatz her erforderlich liegen müssten, so gehen die Festlegungen der Satzung vor, es sei denn die Satzung ordnet wiederum ausdrücklich die Geltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften an.

Unter dem Begriff der städtebaulichen Satzung werden sowohl Bebauungspläne – unter Einschluss des einfachen und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – als auch die Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und des § 35 Abs. 6 BauGB verstanden. In Frage kommen auch ortsrechtliche Vorschriften nach Art. 81.

Die Festsetzungen, die die „bauplanungsrechtlichen“ Abstandsflächen steuern, müssen – wie dies bereits früher möglich war – entweder eigene Abstandsflächen festlegen oder aber Außenwände beschreiben, indem – regelmäßig durch Festsetzung einer Baugrenze oder Baulinie – die **Lage** der Außenwand und – etwa durch die Festsetzung der Wandhöhe oder der Zahl der zulässigen Vollgeschosse – die **Höhenentwicklung** der Außenwand vorgeschrieben werden. Sofern in diesem Fall die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit dem Abstandsflächenrecht des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 kollidieren, geht die Festsetzung des Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB bzw. nach § 35 Abs. 6 BauGB oder nach Art. 81 vor. Entscheidend ist, dass die Satzung die entsprechende Außenwand nicht etwa zwingend festsetzen muss, sondern es genügt, dass Höchstgrenzen festgelegt sind. Diese darf der Bauherr dann ausnutzen, ohne an das Abstandsflächenrecht gebunden zu sein.

Die Festsetzungen in der Satzung über die Außenwand müssen **hinreichend bestimmt** sein. Allerdings ist eine Vermaßung nicht zwingend erforderlich (vgl. BayVGh, Beschluss vom 12.8.2002, FStBay 2003/182).

Abs. 5 Satz 3 ordnet als Rechtsfolge an, dass bei entsprechenden Festsetzungen Abs. 5 Sätze 1 und 2 keine Anwendung finden. Das bedeutet, dass statt der an sich erforderlichen Abstandsflächentiefe die sich aus der Satzung ergebende **Tiefe** gilt. Ein völliger Verzicht auf Abstandsflächen ist allerdings über Abs. 5 Satz 3 nicht möglich, ebenso wenig eine Regelung über die Lage der Abstandsflächen.

Die Gemeinde hat besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass die Abstandsflächen nachbarschützend sind und somit die Festsetzung von Baukörpern im Bebauungsplan, die die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken nicht einhalten, einer sorgfältigen Abwägung bedarf (§ 1 Abs. 7 BauGB). In die Abwägung ist auch das Erfordernis einer ausreichenden Belichtung und Belüftung einzubeziehen (Abs. 1 Satz 2). Zu beachten sind selbstverständlich auch die aus Brandschutzgründen erforderlichen Abstandsflächen (vgl. Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2). Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Grundstücke muss sichergestellt sein. Die Flächen für notwendige Nebenanlagen, besonders für Kinderspielplätze (Art. 7), Garagen und Stellplätze (Art. 47) sind vorrangig sicherzustellen. Sie dürfen nicht durch eine Abweichung von Abstandsflächen eingeschränkt werden.

Die Regelung findet nur auf Bebauungspläne Anwendung, deren Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB nach dem Inkrafttreten der Bauordnungsnovelle 1994 (1. Juni 1994) öffentlich ausgelegt worden ist. Will die Gemeinde die Anwendung des Abs. 1 auf alte Bebauungspläne erstrecken, so muss sie entweder das Verfahren zur Aufstellung dieser Bebauungspläne erneut einleiten (Art. 93 Abs. 1 Satz 2 a. F.) oder einen Beschluss fassen, dass Abs. 5 Satz 3 auch auf Bebauungspläne anzuwenden ist, die vor dem Inkrafttreten der Bauordnung 1994 ausgelegt worden sind. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen; er wird mit der Bekanntmachung wirksam.

Die Novelle 2009 hat Abs. 5 um einen – bedeutungsvollen – Satz 4 ergänzt: Die einzuhaltenden Abstandsflächentiefen können sich danach nicht nur aus einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach Art. 81 ergeben, sondern **auch aus der Umgebungsbebauung im Sinne des § 34 BauGB**, wenn dort einheitlich abweichende Tiefen vorliegen. Problematisch dürfte dabei vor allem die Feststellung dieser Einheitlichkeit sein, da in der Praxis in aller Regel keine vollständig gleichen Verhältnisse auf allen betroffenen Grundstücken vorliegen dürften. Erforderlich ist, dass die – abweichenden – Tiefen prägend sind; diffuse uneinheitliche Tiefen genügen nicht. Abweichende Tiefen können im Übrigen nicht nur geringere, sondern auch größere Tiefen sein.

In der Praxis dürfte die Regelung vor allem bei **Traufgassen** bzw. engen Reihen Anwendung finden, die nach der Rechtsprechung (BayVGh, Urteil vom 22.11.2006, BayVBl. 2007, 282; a. A. Dirnberger in: Jäde/Dirnberger/Bauer/Weiß, Die neue Bayerische Bauordnung, Art. 6 RdNr. 57) nicht gemäß Abs. 1 Satz 3 behandelt werden können. Eine Rolle spielen kann Abs. 5 Satz 4 darüber hinaus für **Ersatzbauten**, insoweit nimmt die Vorschrift die fortdauernde prägende Wirkung einer beseitigten Bebauung auf und lässt es zu, dass auch ein Ersatzbau ggf. vom Regelfall abweichende Abstandsflächentiefen aufweisen darf (vgl. dazu auch die Vollzugshinweise zur BayBO-Novelle 2009, Schreiben des StMI vom 24.7.2009).

## 14 16-m-Privileg

Nach Abs. 6 kann die Abstandsflächentiefe vor jeweils zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge um die Hälfte verringert werden. Der Mindestabstand von 3 m ist stets einzuhalten. Das 16-m-Privileg gilt nicht in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, da dort die Wandhöhe an allen vier Seiten bereits reduziert ist (Abs. 4 Satz 2). Grundsätzlich gilt das 16-m-Privileg für zwei Außenwände eines Gebäudes, wobei der Bauherr wählen kann, auf welche Außenwände sich diese Vergünstigung erstrecken soll (vgl. hierzu **Abbildung 28**). Der Nachbar hat auf diese Entscheidung des Bauherrn keinen Einfluss.

Es war die Intention des Gesetzgebers, dass mit dem Maß von 16 m Wandlänge die meisten (gewöhnlichen) Bauvorhaben erfasst werden und die Aufenthaltsräume bei einer Gebäudetiefe von max. 16 m von der Vorder- und Rückseite noch eine ausreichende Belichtung und Belüftung erhalten. Beim sog. Normalfall des 16-m-Privilegs (Gebäude mit rechteckigem Grundriss) entstehen keine Anwendungsschwierigkeiten. Interpretationsprobleme gibt es bei Gebäuden mit unregelmäßigen Grundrissen, gegliederten Wandflächen, schräg abgeknickten Grundrissen, dreieckigen Grundrissen und bei kreisförmigen Baukörpern (vgl. hierzu **Abbildung 34**). Schwierig zu beurteilen ist die Frage, unter welchem Winkel zwei Außenwände zueinander stehen müssen, damit man von zwei Außenwänden ausgehen kann. Als gesichert gilt, dass analog Abs. 3 Halbsatz 2 Nr. 1 eine Abweichung von 15° vom rechten Winkel zulässig ist. Aus geometrischer Sicht erscheint es gerechtfertigt, eine Abweichung vom rechten Winkel bis zu 45° zuzulassen. Dreieckige Gebäude können das 16-m-Privileg auf zwei Seiten beanspruchen. Bei runden Gebäuden kann der Bauherr zwei Abschnitte frei wählen. Diese dürfen jedoch jeweils max. 16 m Segmentlänge haben.

Generell ist beim 16-m-Privileg entscheidend, wie der **Begriff der Außenwandlänge** zu verstehen ist. Geht man von der Intention des Gesetzgebers aus, ein verdichtetes flächensparendes Bauen zu ermöglichen, so steht nicht die tatsächliche Länge der Außenwand im Vordergrund, sondern nur die

Teillänge der Außenwand oder der Außenwandteile, die die volle Wandhöhe als Abstandsflächen nicht einhalten können. Insofern ist nur zu prüfen, ob die Gesamtlänge der Wandteile, die nur die halbe Wandfläche als Abstandsfläche einhalten können, auf den jeweiligen Gebäudeseiten 16 m nicht überschreitet und ob von den restlichen Wandteilen das volle Maß des Abs. 5 eingehalten wird (Großer Senat des BayVGH, Beschluss vom 21.4.1986, BayVBl. 1986, S. 297). Bei einer Gliederung einer Außenwand durch Vor- und Rücksprünge kann also eine Überschreitung der Gesamtlänge der Außenwand von 16 m gegeben sein; die Abstandsfläche ist jedoch eingehalten, wenn das Gebäude mit einer Länge von  $16\text{ m} \frac{1}{2} H$  und die (im Bezug auf die Grundstücksgrenze) zurückspringende Außenwand  $1 H$  einhält. Eine solche Wand hat das 16-m-Privileg rechtlich voll ausgenutzt, sodass nur noch eine zweite Wand ähnlich angerechnet werden kann (vgl. hierzu **Abbildung 29**). Diese Überlegung bezieht sich zwar primär auf eine durch Vor- und Rücksprünge gegliederte Wand; sie kann jedoch sinngemäß insbesondere aus nachbarlicher Sicht auch für eine durchgehende Wand herangezogen werden, wenn sich die Wandabschnitte beispielsweise aus der unterschiedlichen Entfernung der Wand zur Grundstücksgrenze ergeben (vgl. **Abbildung 30**; BayVGH, Urteil vom 25.5.1998, BayVBl. 1999, S. 246).

Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an einer Grundstücksgrenze gebaut, so gilt das 16-m-Privileg nach Abs. 6 Satz 2 nur noch für eine Gebäudeseite (bei Doppelhäusern oder Reiheneckhäusern) – vgl. hierzu **Abbildung 31** –. Sofern zwei Außenwände an die Grundstücksgrenze oder an ein anderes Gebäude gebaut werden, geht die Privilegierung gänzlich verloren (vgl. hierzu **Abbildung 32**). Daher muss ein Reihenmittelhaus bezüglich der beiden freien Außenwände die vollen Abstandsflächen einhalten, da es als selbstständiges Gebäude bereits mit zwei Außenwänden an andere Gebäude angrenzt.

Die **Außenwände aneinander gebauter Gebäude** sind wie die Außenwände eines Gebäudes zu behandeln. Dies gilt auch für Gebäude, die auf verschiedenen Baugrundstücken errichtet werden (Großer Senat des BayVGH, Beschluss vom 21.5.1990, BayVBl. 1990, S. 498) – vgl. hierzu **Abbildung 33** –. Bei profilgleichen Gebäuden zählen dabei die Wände, an denen Gebäude aneinander gebaut sind, rechtlich nicht als Außenwände. Der Schutzzweck der Norm ist erfüllt, wenn dem Nachbarn höchstens ein 16 m langes Außenwandteil in einem Abstand von  $\frac{1}{2} H$  zur Grundstücksgrenze zugemutet wird.

Nach – nicht unumstrittener – Auffassung des Großen Senats des BayVGH (Beschluss vom 17.4.2000, BayVBl. 2000, S. 562) ist es ausgeschlossen, dass neben dem 16-m-Privileg von der Bauaufsichtsbehörde für eine dritte Außenwand eine Abweichung nach Art. 63 zugelassen wird. Die Vorschrift des Abs. 6 sei eine Ausnahmenvorschrift zu Abs. 5, was dazu führe, dass bei Fehlen der Voraussetzungen des Schmalseitenprivilegs automatisch wieder die Grundregel gelten müsse. Allerdings ist es nicht ausgeschlossen, dass eine Abstandsflächenverkürzung für drei Außenwände über die Erteilung von Abweichungen für jede Seite erfolgt (vgl. BayVGH, Beschluss vom 11.6.2002, BayVBl. 2003, S. 470).

## 15 Die „Experimentierklausel“ des Abs. 7

Den Einstieg in ein Experiment wagt die BayBO mit **Abs. 7** (vgl. **Abbildung 35**). Kurz gefasst und etwas vergrößert erhält die Gemeinde die Möglichkeit, durch örtliche Bauvorschrift die Berechnungsregeln und die Abstandsflächentiefen nach Art der Musterbauordnung vorzuschreiben. Die Ermächtigung erlaubt es dabei der Gemeinde, das neue Abstandsflächenregime auch für Teile des Gemeindegebiets einzuführen (vgl. zu einer relativ kleinen Fläche BayVGH, Urteil vom 15.12.2008, Kommprax 2009, 109 nur LS). Das bedeutet, dass es der Gemeinde etwa auch freisteht, (nur) für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans das neue Recht zur Anwendung kommen zu lassen. Dies kann auch im Bebauungsplan selbst geschehen, weil Abs. 7 auf Art. 81 Abs. 3 verweist. Entschließt sich die Gemeinde, das neue Recht zu optieren, gilt allerdings das „Alles-oder-Nichts-Prinzip“; mit anderen

Worten muss die Gemeinde das Abstandsflächenregime des Abs. 7 insgesamt übernehmen und kann sich nicht einzelne Regelungen – etwa die generelle Verkürzung der Abstandsflächentiefe auf 0,4 H – „herauspicken“. Die entsprechende Ermächtigung für die Gemeinden ist gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes zur Änderung der Bauordnung und Änderungsgesetz bereits am 1. September 2007 in Kraft getreten.

Abs. 7 enthält trotz seiner Kürze außerordentlich weitreichende Modifikationen des bisherigen Ansatzes der Abstandsflächen. Dies gilt zunächst für die **Methode der Ermittlung der Abstandsflächen**. Verzichtet wird dabei auf die Anrechnungsregel für Giebelflächen gemäß Abs. 4 Satz 4. Dies führt dazu, dass auch der Giebel als Wandfläche behandelt wird. Es geschieht also keine Trennung von Wand und Giebelteil und keine Um- oder Anrechnung des Giebels zur Wandabstandsfläche, sondern die jeweilige Wand einschließlich des Giebelteils wird abgeklappt und ist in dieser Form auch in der Abstandsfläche erkennbar. Wegen der generellen Verkürzung der Abstandsflächentiefe auf 0,4 H entsteht damit eine Abstandsfläche, die in ihrer Form der auf 40 % gestauchten Wand entspricht (vgl. **Abbildung 35**). Zuzugestehen ist diesem Konzept, dass es die Berechnung der Abstandsflächen insbesondere bei eigenwillig gestalteten Giebelseiten erheblich vereinfacht. Als Nachteil könnte sich erweisen, dass die entsprechenden Abstandsflächen nicht mehr rechteckig sind und daher – wegen des Überdeckungsverbots – die Ordnung der baulichen Anlagen zueinander nicht mehr in 90°-Winkeln bzw. in paralleler Ausrichtung erfolgt. Dies ist – zugegebenermaßen – aber ein städtebauliches Problem, das die Gemeinde über entsprechende Regelungen im Bebauungsplan lösen müsste. Eine weitere Ungereimtheit dürfte dadurch entstehen, dass die Abstandsflächen tendenziell an den Giebelseiten tiefer werden als an den Traufseiten, weil – ein gleich geneigtes Satteldach unterstellt – an der Giebelseite die Höhe bis zum First maßgebend ist und an der Traufseite nur eine Drittelerrechnung der Dachhöhe erfolgt. Allerdings wird auch nach der geltenden Rechtslage über das 16-m-Privileg schon jetzt und auch zukünftig fast immer ein ähnliches Ergebnis erzeugt.

Abs. 7 Nr. 1 regelt die **Anrechnung von Dächern**. Gegenüber dem „normalen“ Recht verändert wird, dass eine Dachanrechnung ab dem ersten Grad Dachneigung erfolgt. Abs. 7 Nr. 2 verkürzt bei Erlass einer entsprechenden Satzung durch die Gemeinde die **Abstandsflächentiefe** – unter Wegfall des 16-m-Privilegs – vor allen Außenwänden auf 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten auf 0,2 H. Die Mindestabstandsfläche von 3 m bleibt allerdings in jedem Fall erhalten. In der Begründung zum Gesetzentwurf wird diese deutliche Verringerung damit gerechtfertigt, dass mit den verkürzten Abstandsflächentiefen ein sicherheitsrechtlicher Mindeststandard erreicht werde, der auch in Ansehung der DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) eine ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen sicherstelle.

Die Novelle 2008 betrachtet die zu erwartende „Zweigleisigkeit“ des Abstandsflächenrechts ausdrücklich als **Experiment**. In der Begründung zum Gesetzentwurf wird darauf hingewiesen, dass nach einer Zeit von ca. vier bis fünf Jahren eine Evaluation der gemachten Erfahrungen erfolgen soll. Dann wird der Bayerische Landtag zu entscheiden haben, ob das neue Abstandsflächenrecht flächendeckend eingeführt wird, ob es beim alten Recht bleibt oder ob die Zweigleisigkeit beibehalten werden soll.

## 16 Untergeordnete Bauteile (Abs. 8)

Vor die Außenwand vortretende, untergeordnete Bauteile und Vorbauten sowie Dachgauben dürfen bei der Abstandsflächenberechnung unter den in Abs. 8 genannten Voraussetzungen außer Betracht bleiben. Die Vorschrift wurde durch die Novelle 2008 gegenüber ihrer Vorläufernorm (Abs. 3 Satz 7 a. F.) präziser gefasst, ohne dass damit – ausweislich der Begründung zum Gesetzentwurf – eine Maßstabsverschärfung verbunden sein sollte. Die Novelle 2009 hat die Bestimmung nochmals ergänzt. Erfasst werden durch die Vorschrift zunächst vor die Außenwand vortretende untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachüberstände und Vorbauten – wie Balkone und eingeschossige Erker – wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens

jedoch insgesamt 5 m, in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben. Voraussetzung für die Anwendbarkeit dieser Regelung ist ferner, dass das Gebäude selbst die Abstandsflächen einhält.

Die Aufzählung der untergeordneten Nebenanlagen ist nicht abschließend. Als **vortretende Bauteile**, die in den Genuss der Privilegierung des Abs. 8 kommen können, kommen allerdings – auch wenn dies das Gesetz nicht ausdrücklich anordnet – nur solche Bauteile in Frage, die nach ihrer Größe und Funktion gegenüber dem Gebäude untergeordnet sind, z. B. Werbeanlagen oder Dachrinnen. Bei den **Vorbauten** kommen neben den ausdrücklich angesprochenen Balkonen und Erkern auch Schaufenstervorbauten oder Warenautomaten in Betracht. Grundsätzlich nicht privilegiert sind aber solche Vorbauten, deren Zweck auch ohne Vorbau erreicht werden könnte, die also ausschließlich der Flächenmehrung dienen (vgl. beispielsweise BayVGH, Urteil vom 30.10.2002, BayVBl. 2003, S. 630).

Durch Abs. 8 Nr. 3 werden schließlich auch **Dachgauben** unter bestimmten Voraussetzungen abstandsflächenrechtlich privilegiert. Die Vorschrift ist die gesetzgeberische Reaktion auf die Rechtsprechung des BayVGH (Beschluss vom 25.6.2008 – 2 CS 08.1250), die eine entsprechende Anwendung des Abs. 8 Nr. 2 abgelehnt hatte und die Kriterien des Art. 6 Abs. 3 Satz 7 a. F. anlegen wollte.

## 17 Abstandsflächenirrelevante bauliche Anlagen (Abs. 9)

Die Bauordnungsnovelle 2008 hat eine erhebliche Umgestaltung der Regelung über die baulichen Anlagen an der Grundstücksgrenze vorgenommen. Bislang galt gemäß Art. 7 Abs. 4 a. F., dass Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten und Aufzüge zu Tiefgaragen mit einer Gesamtnutzfläche bis zu 50 m<sup>2</sup> sowie Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Nutzfläche bis zu 20 m<sup>2</sup> keine Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze einzuhalten brauchten, wenn an der Grenze eine Wandhöhe von 3 m im Mittel nicht überschritten wurde. Die Grenzbebauung durfte auf dem Grundstück insgesamt 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten; die Grenzaußenwand durfte je Grundstücksgrenze maximal 8 m lang sein. Die jetzige Rechtslage des Abs. 9 weicht davon sowohl, was den Anwendungsbereich als auch die Rechtsfolgen betrifft, deutlich ab.

Von der Vorschrift erfasst werden drei Arten baulicher Anlagen:

Zunächst kommen gemäß Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 – wie bisher – **Garagen** einschließlich deren Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten und Aufzüge zu Tiefgaragen in den Genuss der Vorschrift (zu den Problemen bei der Einhaltung der zulässigen Wandlänge von 9 m bei diesen Anlagen vgl. **Abbildung 37**). Darüber hinaus erfasst die Regelung aber auch andere **Gebäude**, die nicht notwendig Nebengebäude sein müssen, **wenn sie keine Aufenthaltsräume (vgl. Art. 45) und keine Feuerstätten (vgl. Art. 40) besitzen**. Eine räumlich-funktionale Zu- oder Unterordnung gegenüber einem Hauptgebäude ist daher nicht mehr nötig. Damit wird die nach früherem Recht wichtige Unterscheidung zwischen der abstandsflächenrechtlich privilegierten Garage und sonstigen Nutzungen weitgehend obsolet. Allerdings darf natürlich auch in Zukunft etwa der Dachraum über der Grenzgarage nicht in ein Arbeitszimmer umgenutzt werden.

Wie bisher darf das Gebäude eine mittlere Wandhöhe von maximal 3 m besitzen, und ebenso wie bisher bleibt dabei die Höhe von Dächern und Giebelflächen bei einer Dachneigung bis zu 70 Grad unberücksichtigt (nach altem Recht lag diese Grenze allerdings bei 75 Grad). Einem praktischen Bedürfnis folgend darf die Gesamtlänge der Außenwand je Grundstücksgrenze 9 m und nicht mehr nur – wie früher – 8 m betragen; dadurch werden bis zu drei giebelständig nebeneinander gebaute Garagen erfasst. Im Übrigen fallen alle flächenmäßigen Begrenzungen für eine Grenzbebauung weg, also sowohl die 50-m<sup>2</sup>/20-m<sup>2</sup>-Grenze für einzelne Gebäude, als auch die 50-m<sup>2</sup>-Grenze für die gesamte Grenzbebauung. Aus Sicht des Nachbarn und damit aus Sicht der abstandsflächenrechtlich geschützten Belange ist die flächenmäßige Ausdehnung eines Gebäudes ohne Bedeutung. Bei besonders großen

Grundstücken mit einer Länge der Grundstücksgrenze von mehr als 42 m sind darüber hinaus **freistehende** Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten abstandsflächenirrelevant, wenn ihre relevanten Außenwände entlang der Grundstücksgrenze nicht mehr als 3 m mittlere Wandhöhe, nicht mehr als 50-m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und eine Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von maximal 5 m aufweisen. Als „freistehend“ können dabei nur solche Gebäude aufgefasst werden, die die Mindestabstandsflächen einhalten, also von der sonstigen Grenzbebauung entlang der entsprechenden Grundstücksgrenze mindestens 6 m (2 × 3 m) entfernt sind.

Neu in den Kreis der abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen aufgenommen werden nach Abs. 9 Satz 1 Nr. 2 **gebäudeunabhängige Solaranlagen** mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m. In den Abmessungen entsprechen diese Solaranlagen den Außenwänden der von Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 bezeichneten Gebäude; ihre Privilegierung erfolgt offenbar aus energiepolitischen Gründen. Ob die Bestimmung einen spürbaren Anwendungsbereich haben wird, muss die Praxis zeigen.

Schließlich sind nach Abs. 9 Satz 1 Nr. 3 auch **Stützmauern und geschlossene Einfriedungen** in Gewerbe- und Industriegebieten ohne Höhenbegrenzung, im Übrigen bis zu einer Höhe von 2 m abstandsflächenirrelevant. Die Vorschrift stellt damit eine unwiderlegliche Vermutung auf, dass von den entsprechenden baulichen Anlagen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Aus Sicht der von den Abstandsflächenvorschriften geschützten Belange mag dieser Ansatz sicherlich seine Berechtigung haben. Allerdings werden höhere Stützmauern und Einfriedungen ganz regelmäßig gestalterische Probleme aufwerfen, die in Zukunft ggf. über ortsrechtliche Vorschriften gelöst werden müssen.

Abs. 9 Satz 2 enthält eine **Gesamtlängenbegrenzung** für die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung von 15 m, die allerdings nur für die in Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 genannten baulichen Anlagen gilt, also nicht für die Stützmauern und geschlossenen Einfriedungen des Abs. 9 Satz 1 Nr. 3. Dies bedeutet, dass auch eine vollständige Einfriedung eines Grundstücks möglich und unter die Abstandsflächenprivilegierung des Abs. 9 fällt. Die Gesamtlänge bestimmt sich nach der Gesamtlänge der die Abstandsflächentiefe nicht einhaltenden Bebauung. Problematisch ist dabei die Anrechnung von Außenwandlängen bei Gebäuden, die nicht unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Einbezogen werden muss dabei jeweils nur der Außenwandteil, der für sich betrachtet die Abstandsflächen nicht einhält. Muss die Außenwand bei einer Situierung des Gebäudes in einer Grundstücksecke gleichsam zwei Grundstücksgrenzen zugeteilt werden, ist für die Aufteilung der Punkt maßgebend, der durch den Schnittpunkt der Außenwand mit einer lotrechten Geraden durch die Grundstücksecke gebildet wird (vgl. **Abbildung 38**).

Gegenüber der früheren Rechtslage deutlich verschieden ist die **Rechtsfolge** des Abs. 9. Bisher waren Grenzgaragen und Grenznebengebäude nur unmittelbar an der Grundstücksgrenze zulässig. Durch die Formulierung „in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen“ macht das Gesetz aber deutlich, dass die Situierung der entsprechenden baulichen Anlage in Bezug auf andere Abstandsflächen und in Bezug auf die Grundstücksgrenzen insoweit ohne Belang ist. Das heißt also, dass nicht nur der unmittelbare Grenzanbau zulässig ist, sondern jeglicher Grenzabstand. Damit werden – insbesondere für traufständige Garagen und Nebengebäude – Lösungen ermöglicht, die einen Dachüberstand aufweisen. Dies war nach der bisherigen Rechtslage deshalb regelmäßig ausgeschlossen, weil bei unmittelbarer Grenzständigkeit der Außenwand der Dachüberstand auf das Nachbargrundstück ragte und daher zivilrechtlich unzulässig war. Da das Gesetz die Anlagen des Abs. 9 quasi abstandsflächenirrelevant stellt, kann eine solche Anlage auch in einer gemäß Abs. 2 Satz 3 übernommenen Abstandsfläche entstehen. Bauliche Anlagen gemäß Abs. 9 sind auch nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise außerhalb festgesetzter Bauräume möglich, da sie in diesem Sinne in fremden Abstandsflächen zulässig sind.

Nicht mehr in Abs. 9 enthalten sind die untergeordneten und unbedeutenden baulichen Anlagen des Art. 6 Abs. 8 a. F. Dies ist jedoch deshalb wohl ohne praktische Bedeutung, weil über Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 alle entsprechenden Gebäude und über Abs. 9 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 alle relevanten sonstigen

baulichen Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, einbezogen sind. Untergeordnete oder unbedeutende bauliche Anlagen außerhalb dieser Vorschriften, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind kaum denkbar.

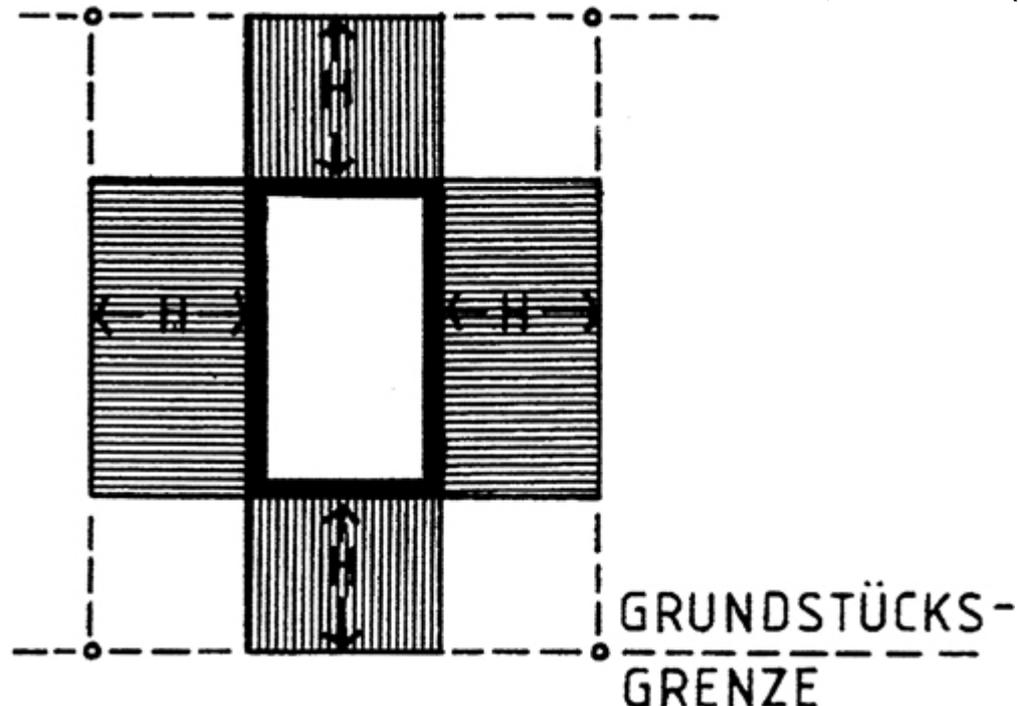
## 18 Nachbarschutz

Der nachbarschützende Charakter der Abstandsflächen wird in Bayern sehr weit ausgedehnt. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof erkennt den Abstandsflächen in ihrer jeweils konkreten Ausgestaltung Nachbarschutz zu; unabhängig davon, nach welcher Vorschrift sich die Tiefe berechnet (vgl. Großer Senat des BayVGh, Beschluss vom 17.4.2000, BayVBl. 2000, S. 562). Eine tatsächliche Beeinträchtigung des Nachbarn ist nicht erforderlich.

Weitere **privatrechtliche Abstandsvorschriften** finden sich in Art. 43 ff. des Ausführungsgesetzes zum BGB (Art. 43 AGBGB). Hier sind Fensterrechte, Vorschriften für Balkone und ähnliche Anlagen, Kommunmauern und Pflanzabstände geregelt. Das Baugenehmigungsverfahren bleibt von diesen privatrechtlichen Vorschriften unberührt (vgl. hierzu Art. 68 Abs. 4).

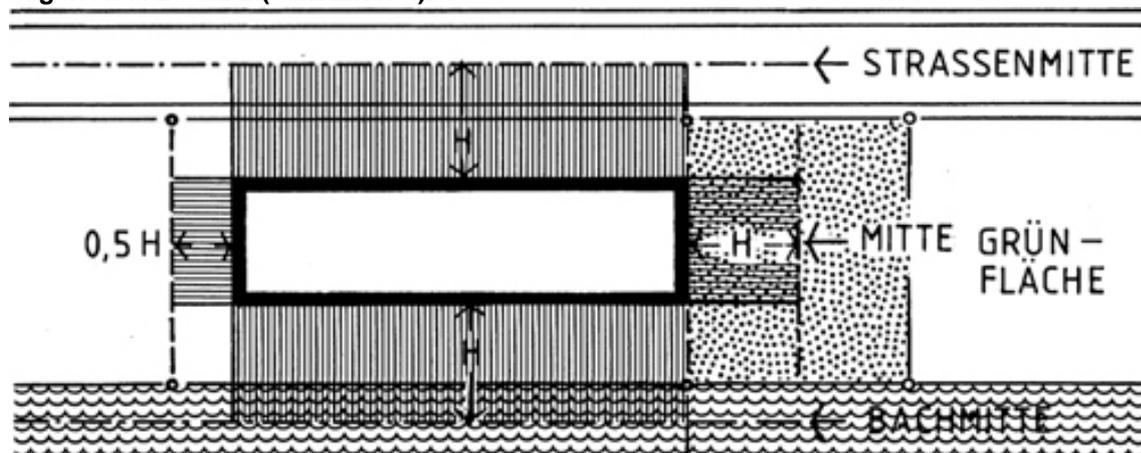
## 19 Abbildungen

Abb. 1: Abstandsflächen vor Gebäudeaußenwänden Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 (Text Ziffer 3, 5)

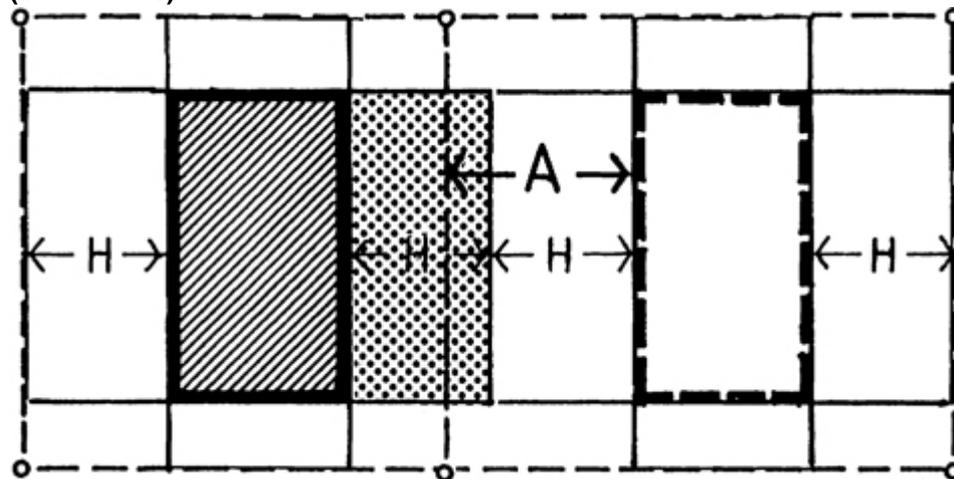


Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück liegen (Grundsatz). Abs. 2 Satz 1

**Abb. 2: Abstandsflächen dürfen bis zur Mitte öffentlicher Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen Abs. 2 Satz 2 (Text Ziffer 5).**

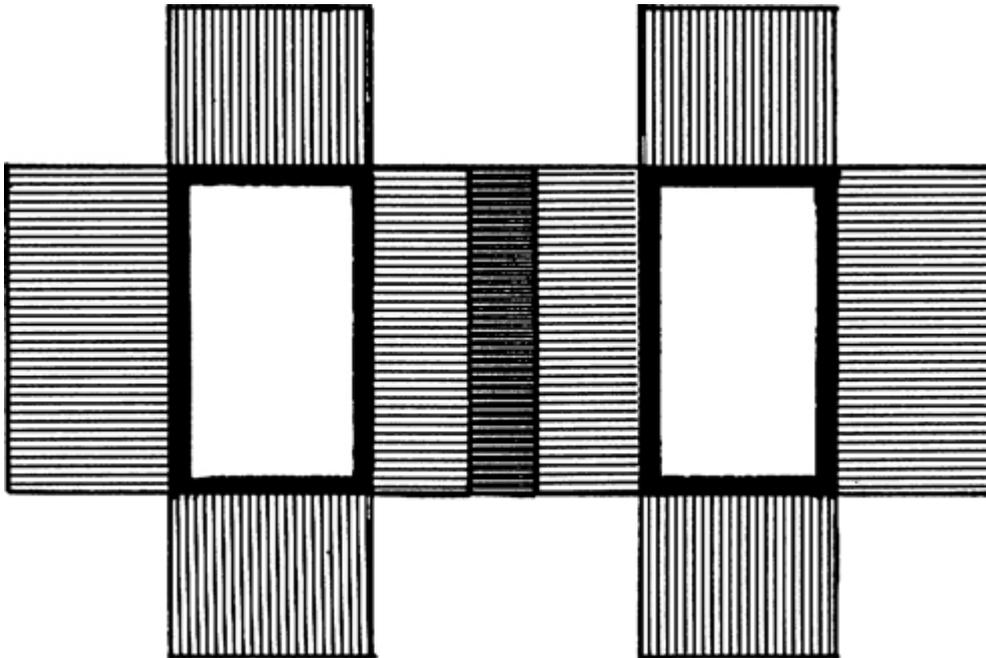


**Abb. 3: Grenzüberschreitende Abstandsflächen bei Nachbarzustimmung nach Abs. 2 Satz 3 (Text Ziffer 6).**



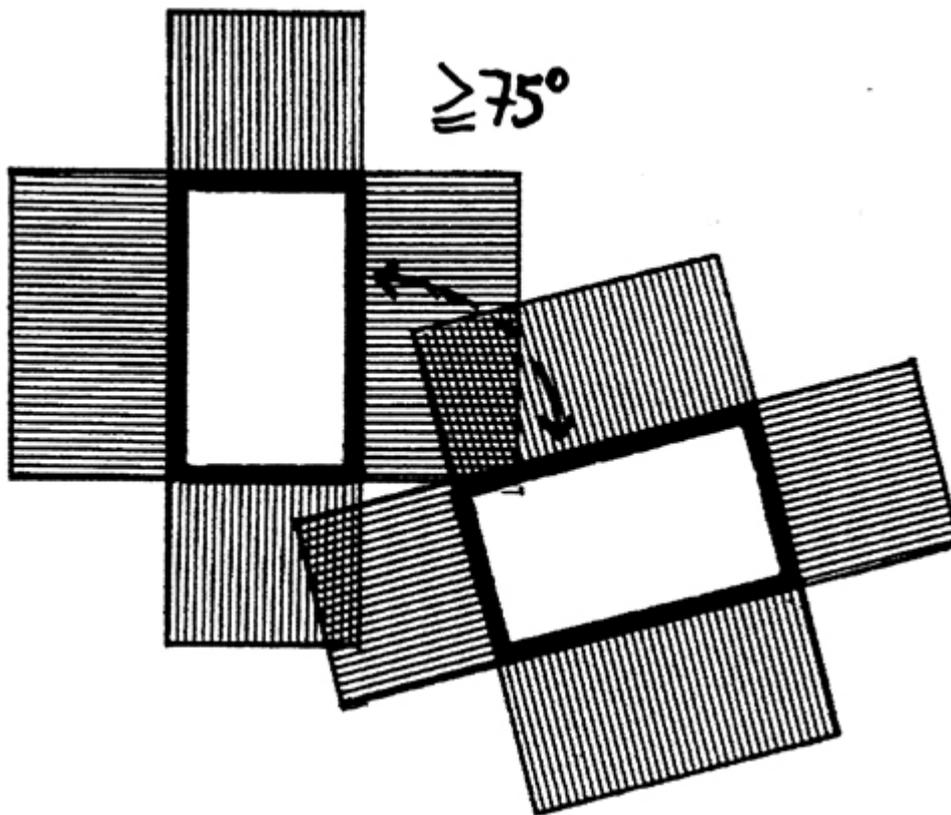
Der Grenzabstand  $A$  steht dem Nachbarn bei einer späteren Bebauung nicht vollständig als Abstandsfläche zur Verfügung.

**Abb. 4: Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken Abs. 3 1. Halbsatz**



unzulässige Überdeckung nach Abs. 3 1. Halbsatz Text Ziffer 7.

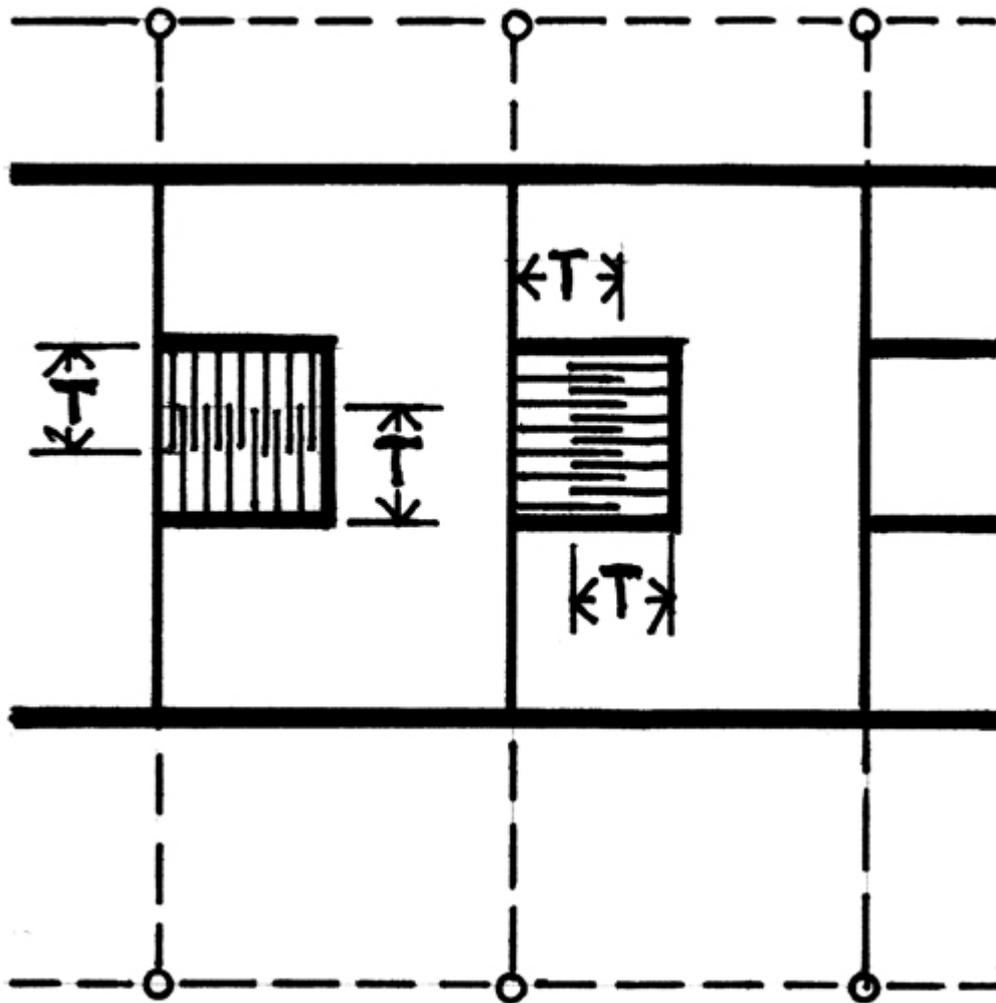
**Abb. 5:**



zulässige Überdeckung nach Art. 6 Abs. 3 Nr. 1 BayBO.

Winkel zwischen den Wänden gleich oder größer als  $75^\circ$  (Text Ziffer 7).

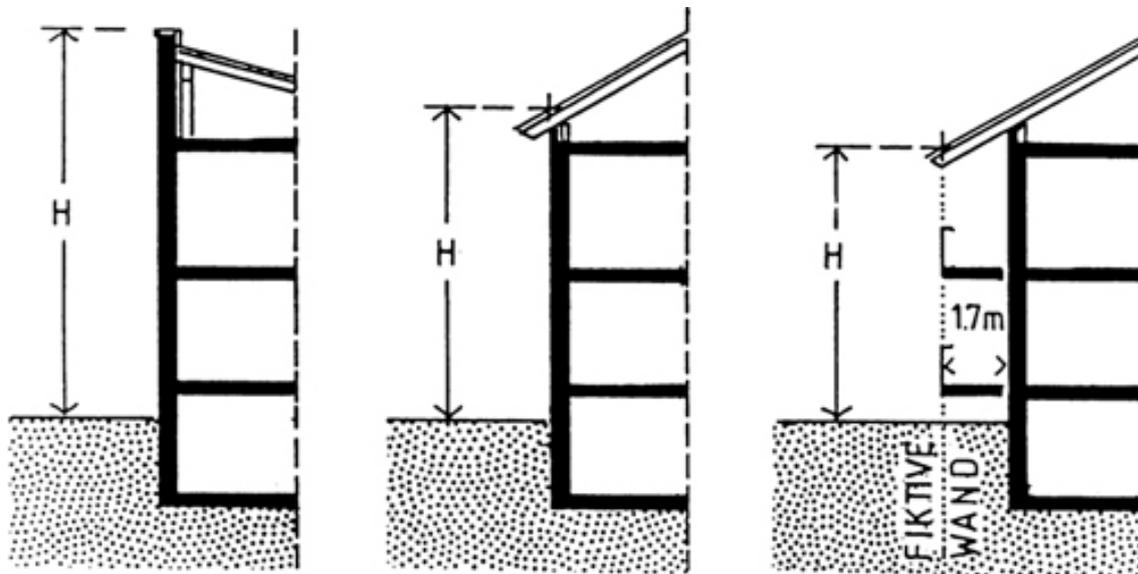
**Abb. 6:**



zulässige Überdeckung nach Art. 6 Abs. 3 Nr. 2 BayBO.

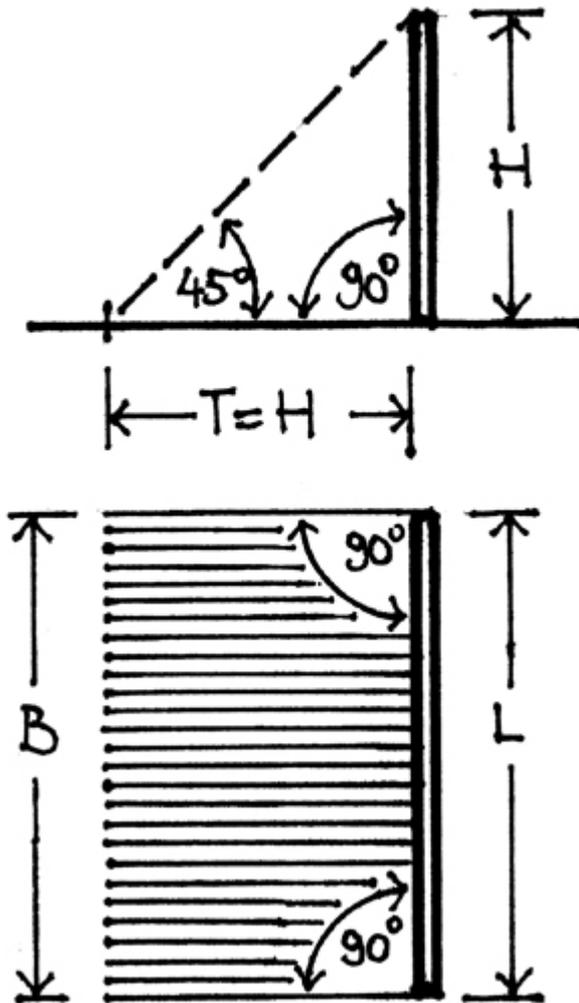
Beispiel: erdgeschossige Atriumhäuser; zulässige Überdeckung zwischen den 4 Wänden der Atriumhöfe.

Abb. 7: Wandhöhen nach Abs. 4 Satz 2 (Text Ziffer 3 und 8)



Tiefe der Abstandsflächen nach Abs. 4 Satz 1 (Text Ziffer 8)

**Abb. 8: Abstandsfläche senkrecht zur Wand**



Seitenansicht Wand

Draufsicht Wand und Abstandsfläche

$T$  = Tiefe der Abstandsfläche  $B$  = Breite der Abstandsfläche  $H$  = Höhe der Wand  $L$  = Länge der Wand

**Abb. 8a: Abstandsfläche bei schrägem Geländeverlauf – Schnitt**

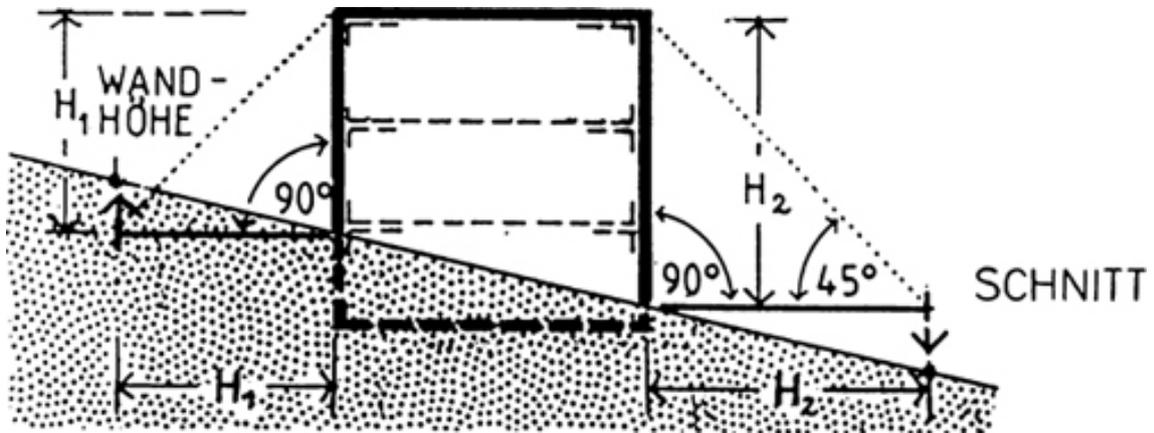
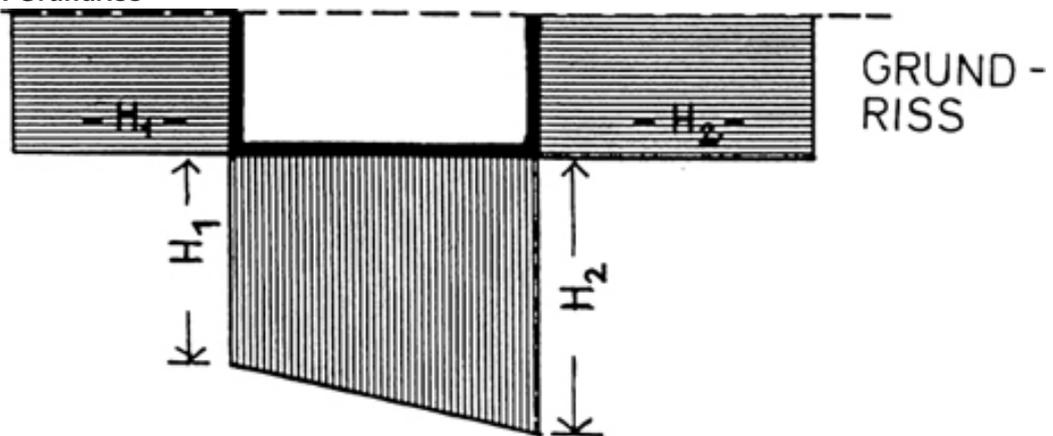


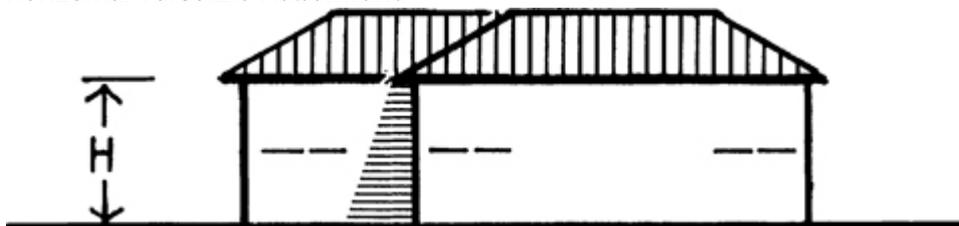
Abb. 8b: Grundriss



$H_1$  = linke, bergseitige Wandhöhe

$H_2$  = rechte, talseitige Wandhöhe

Abb. 9: Abstandsflächen und Wandhöhen bei versetzten Außenwandteilen (Text Ziffer 9)  
horizontal versetzte Außenwand



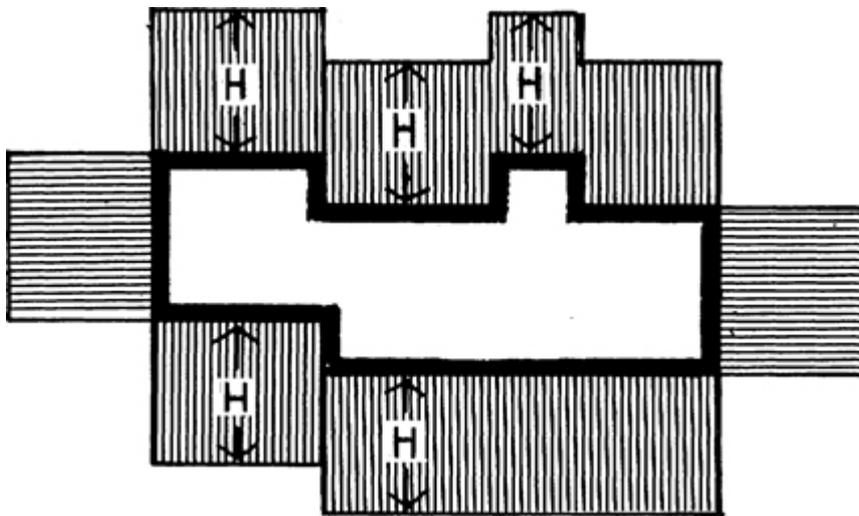


Abb. 10: vertikal versetzte Außenwand

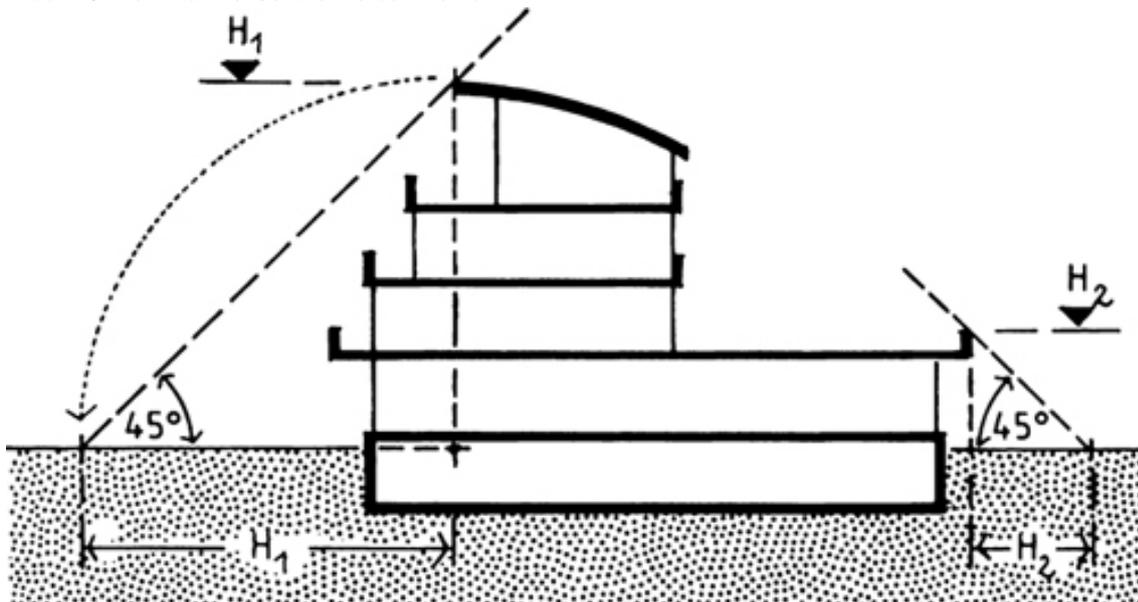


Abb. 11: Abstandsflächen und Wandhöhen vor versetzten Außenwänden (Text Ziffer 9)  
höhenmäßig versetzte Außenwand

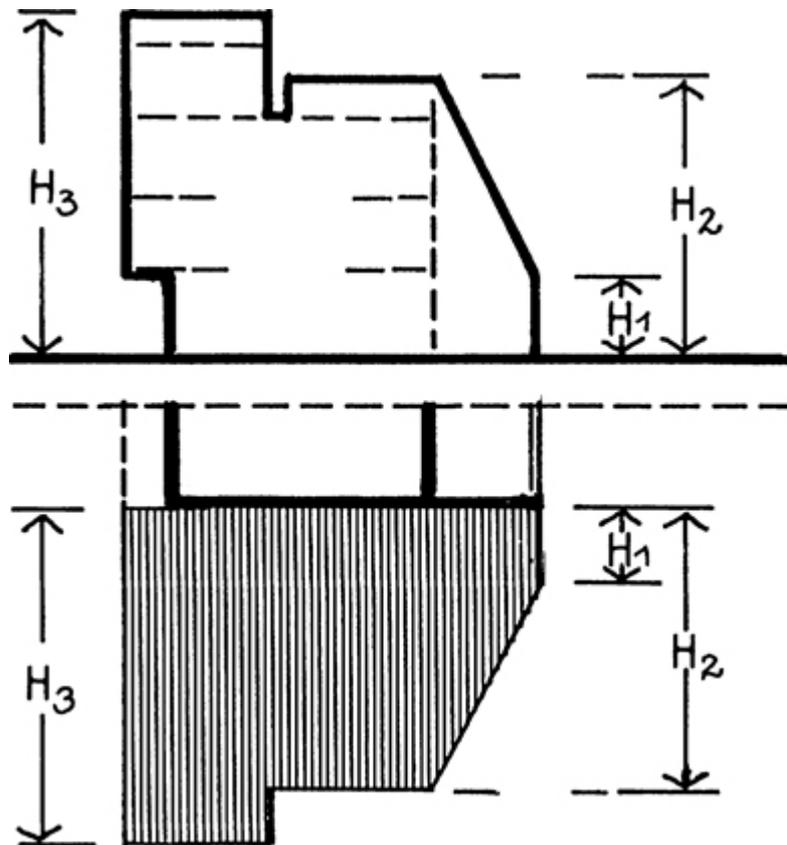


Abb. 12:

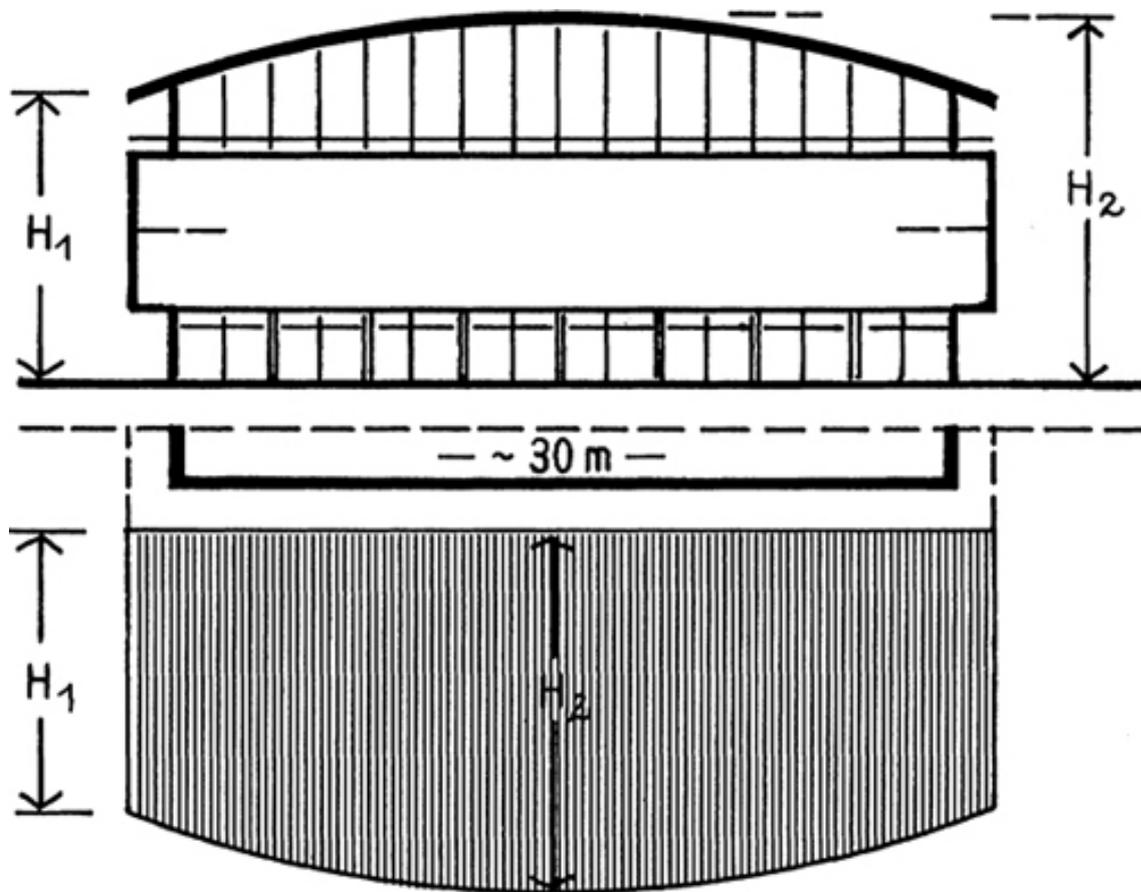
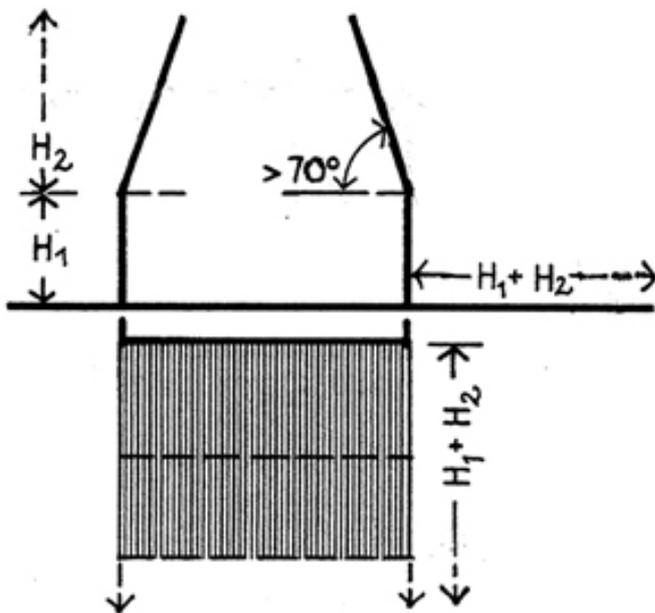


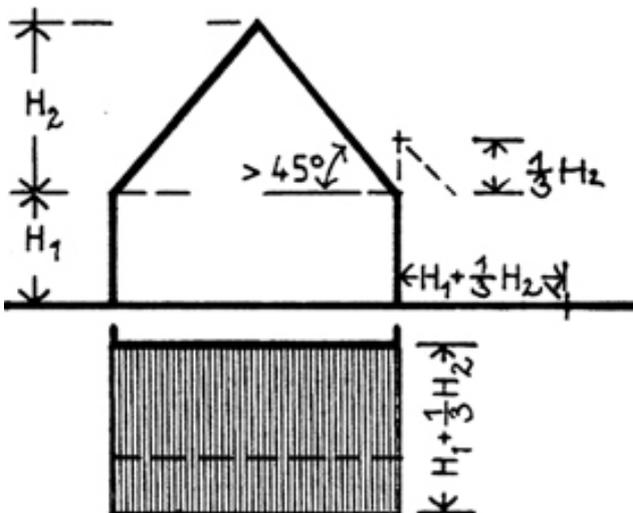
Abb. 13: Anrechnung der Dachhöhe und Giebelflächenhöhe auf die Abstandsfläche je nach Dachneigung, Abs. 4 Satz 3 und 4 (Text Ziffer 10)



ABSTANDSFLÄCHEN H:

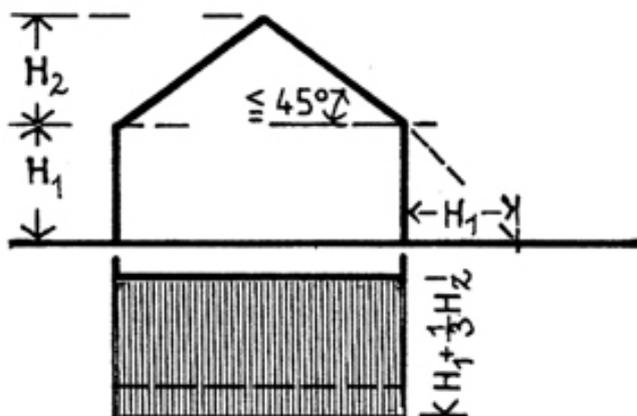
DACHSEITE:  $H = H_1 + H_2$

GIEBELSEITE:  $H = H_1 + H_2$



DACHSEITE:  $H = H_1 + \frac{1}{3} H_2$

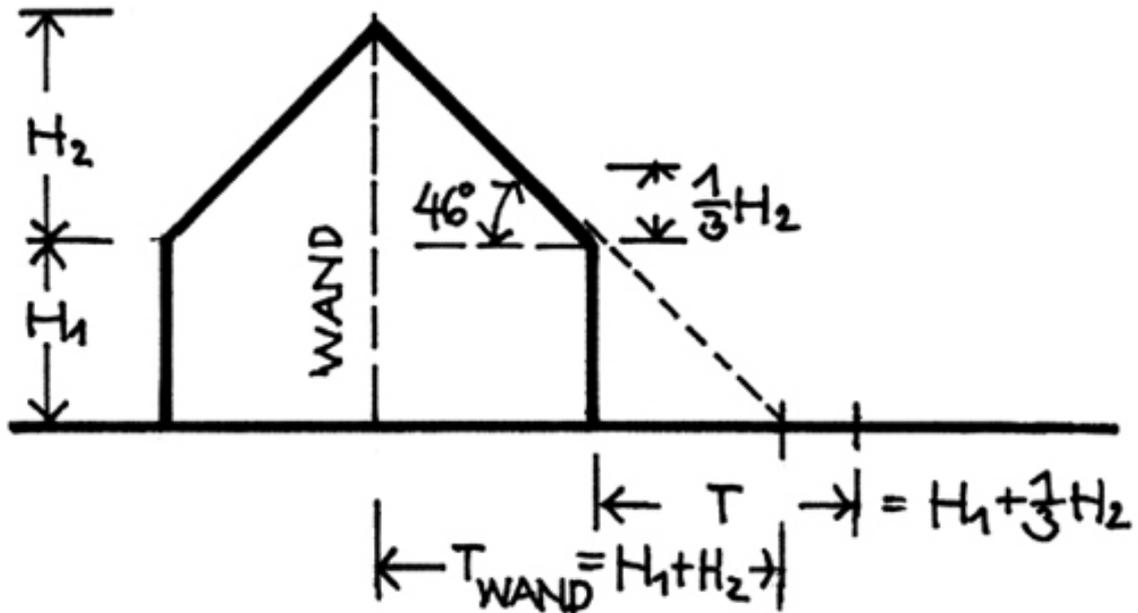
GIEBELSEITE:  $H = H_1 + \frac{1}{3} H_2$



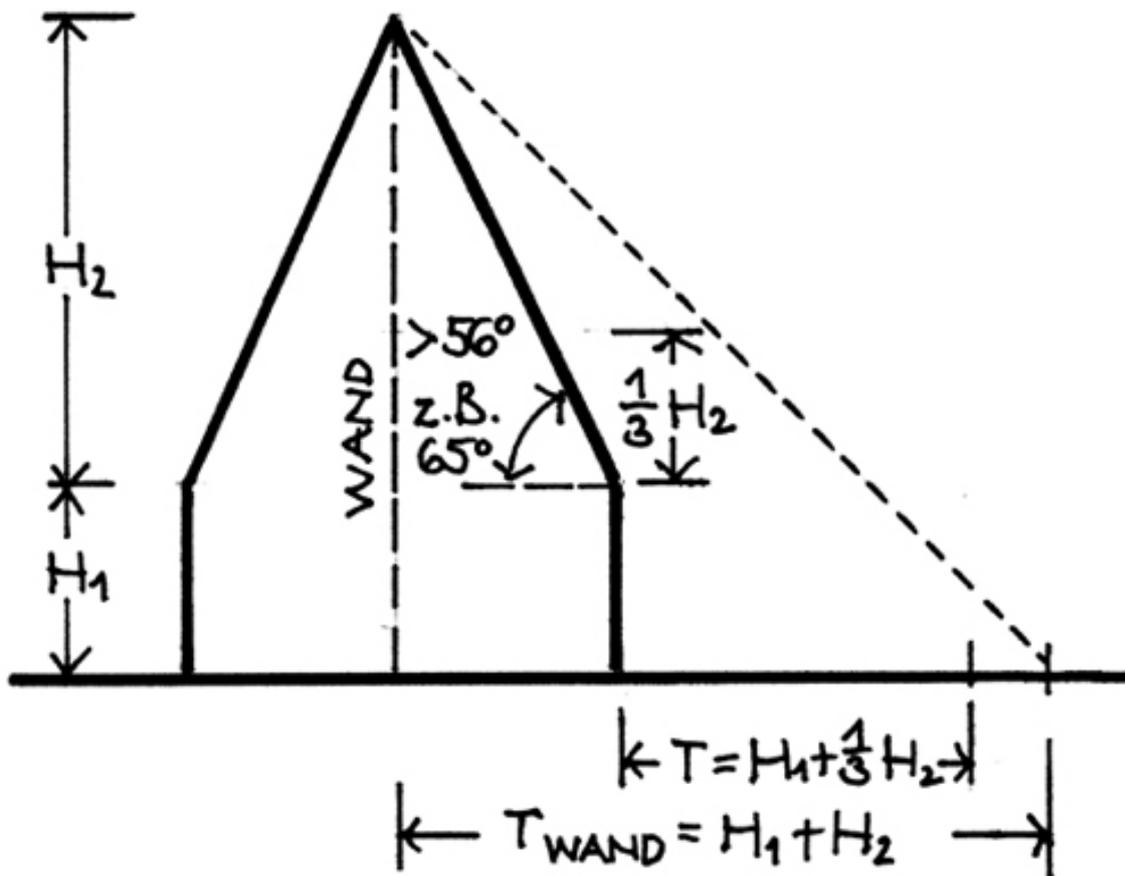
DACHSEITE:  $H = H_1$

GIEBELSEITE:  $H = H_1 + \frac{1}{3} H_2$

Abb. 14: Inkonsistenzen bei der Abstandsflächenberechnung in Folge der Anrechnung der Dachhöhe zu an der Dachseite nach Abs. 4 Satz 3 (Text Ziffer 10)



- sichtbar gemacht durch den Vergleich mit den Abstandsflächen einer in Gebäudemitte liegenden und am Firstpunkt endenden versetzten Wand.



Bei einem Dachneigungswinkel von  $45^\circ$  enden die Abstandsfläche des Gebäudes mit Dach ( $T$ ) und die Abstandsfläche der zurückversetzten Wand ( $T_{WAND}$ ) in gleicher Entfernung von der Gebäudewand.

**1. Inkonsequenz (obere Abbildung):**

Bei einer geringfügigen Überschreitung des Dachneigungswinkels von  $45^\circ$  steigt die Abstandsfläche des Gebäudes mit Dach **sprunghaft** an. Sie liegt bis zur Dachneigung von  $56^\circ$  (Neigungsverhältnis  $\frac{3}{2}$ ) weiter von der Außenwand entfernt als die Abstandsfläche der versetzten Wand; diese steigt linear mit zunehmender Höhe an.

**2. Inkonsequenz (untere Abbildung)**

Ab einem Dachneigungswinkel von  $56^\circ$  endet die Abstandsfläche des Gebäudes mit Dach näher an der Außenwand als die der versetzten Wand.

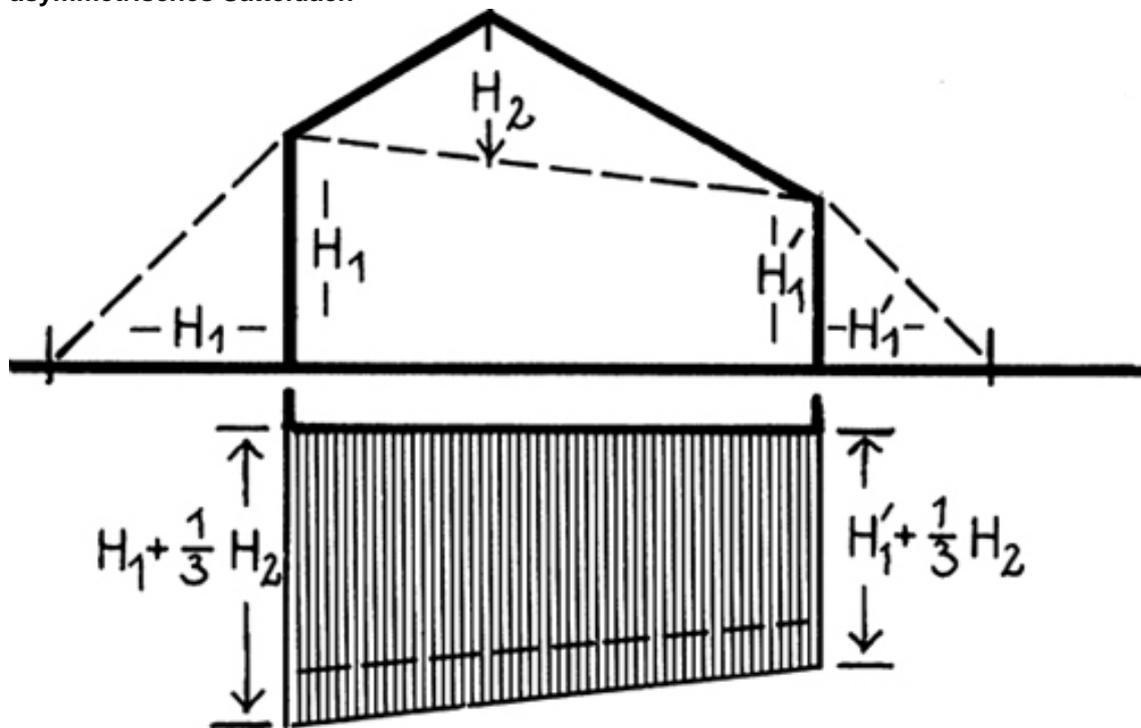
**3. Inkonsequenz (ohne Abbildung)**

Ab einem Dachneigungswinkel von  $70^\circ$  steigt die Abstandsfläche des Gebäudes mit Dach **sprunghaft** auf die Tiefe  $T = H_1 + H_2$  an. Sie ist damit identisch mit der Abstandsflächentiefe der versetzten Wand, wird jedoch von der Außenwand ausgehend gemessen.

**4. Fazit:**

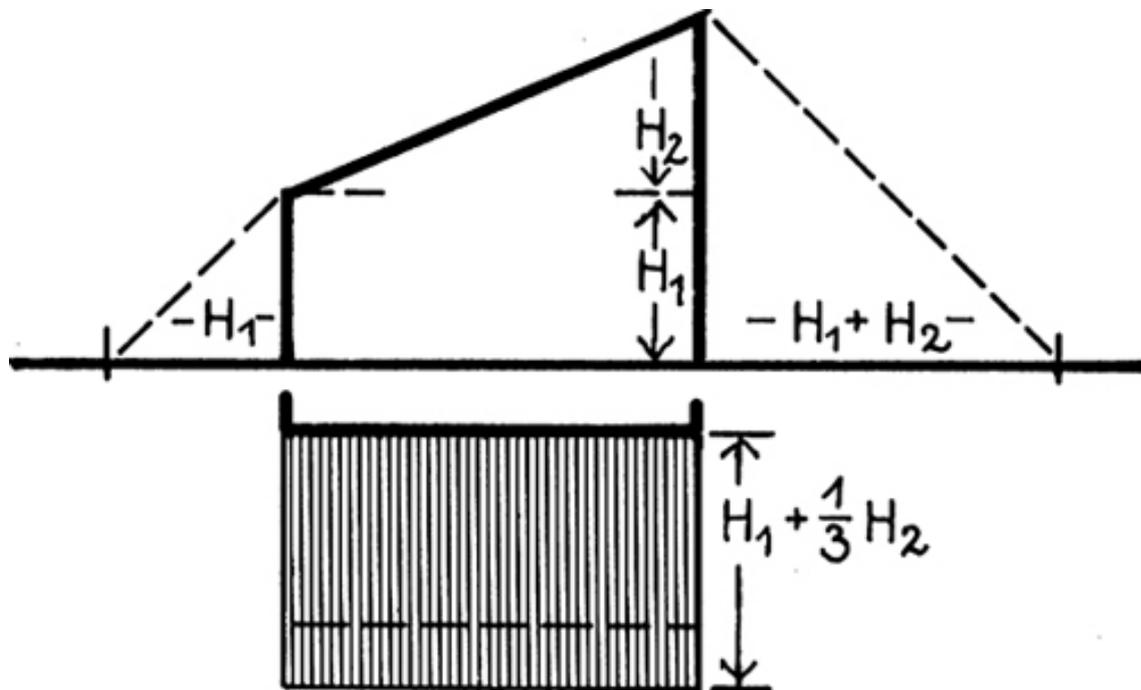
Gebäude mit einer Dachneigung zwischen  $46^\circ$  und  $55^\circ$  werden abstandsflächenrechtlich „benachteiligt“ und ab einer Dachneigung von  $57^\circ$  bis  $69^\circ$  „bevorzugt“.

Abb. 15: Ermittlung der Abstandsflächen bei Sonderbauformen nach Abs. 4 Satz 3 und 4 asymmetrisches Satteldach



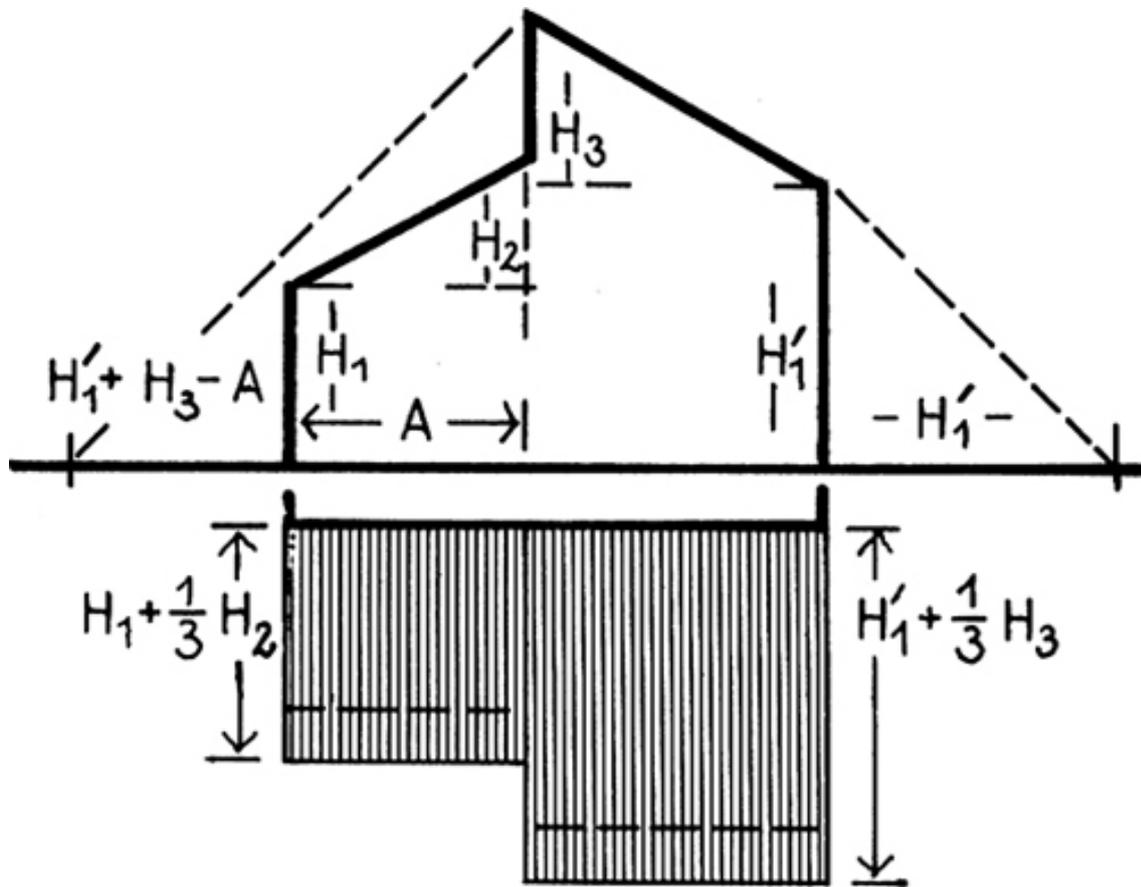
Giebelseite

Abb. 16: Pultdach



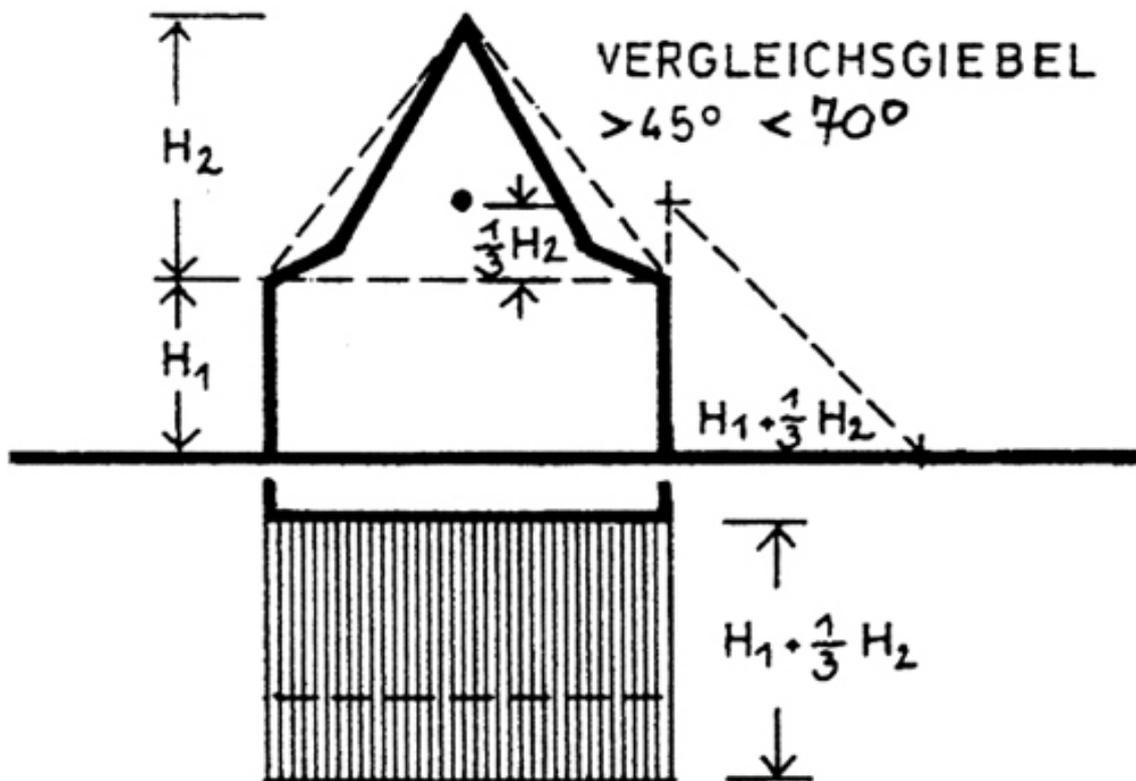
Giebelseite

Abb. 17: versetzte Pultdächer



Giebelseite

Abb. 18: „Eingeknicktes“ Satteldach

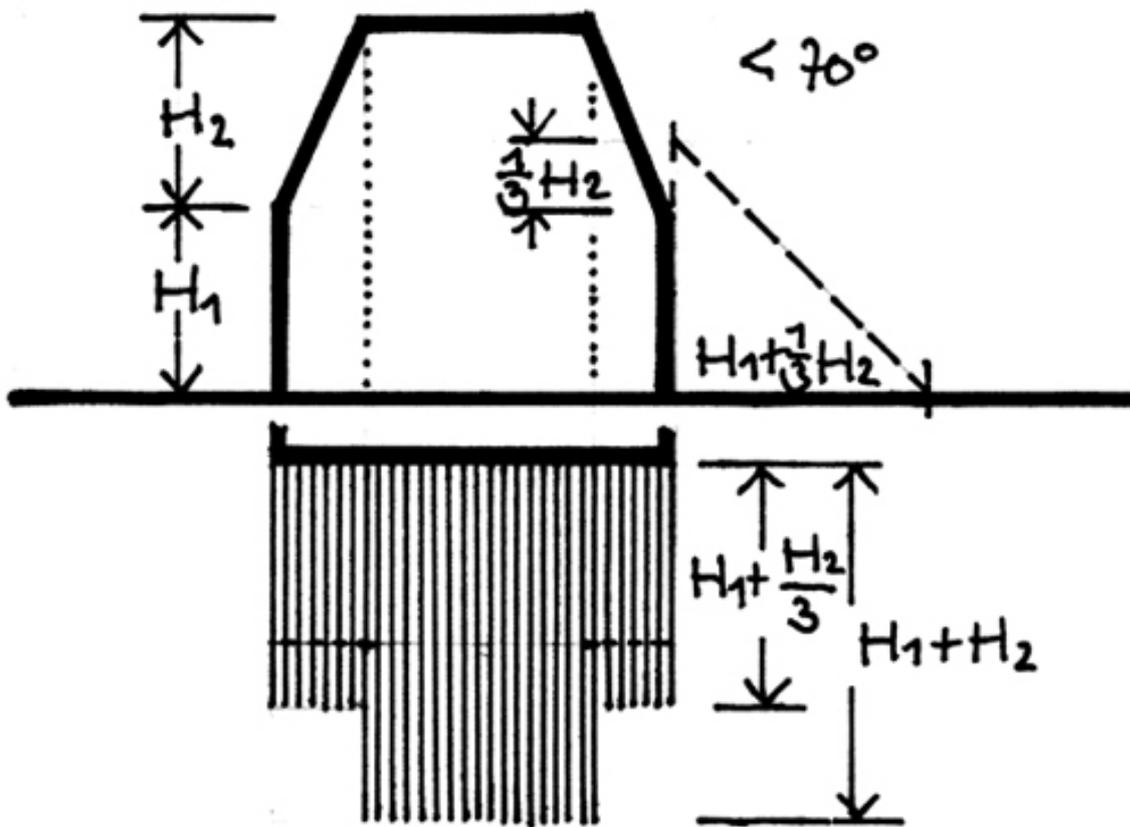


Dachseite:  $H_D = H_1 + \frac{1}{3} H_2$

Giebelseite:  $H_G = H_1 + \frac{1}{3} H_2$

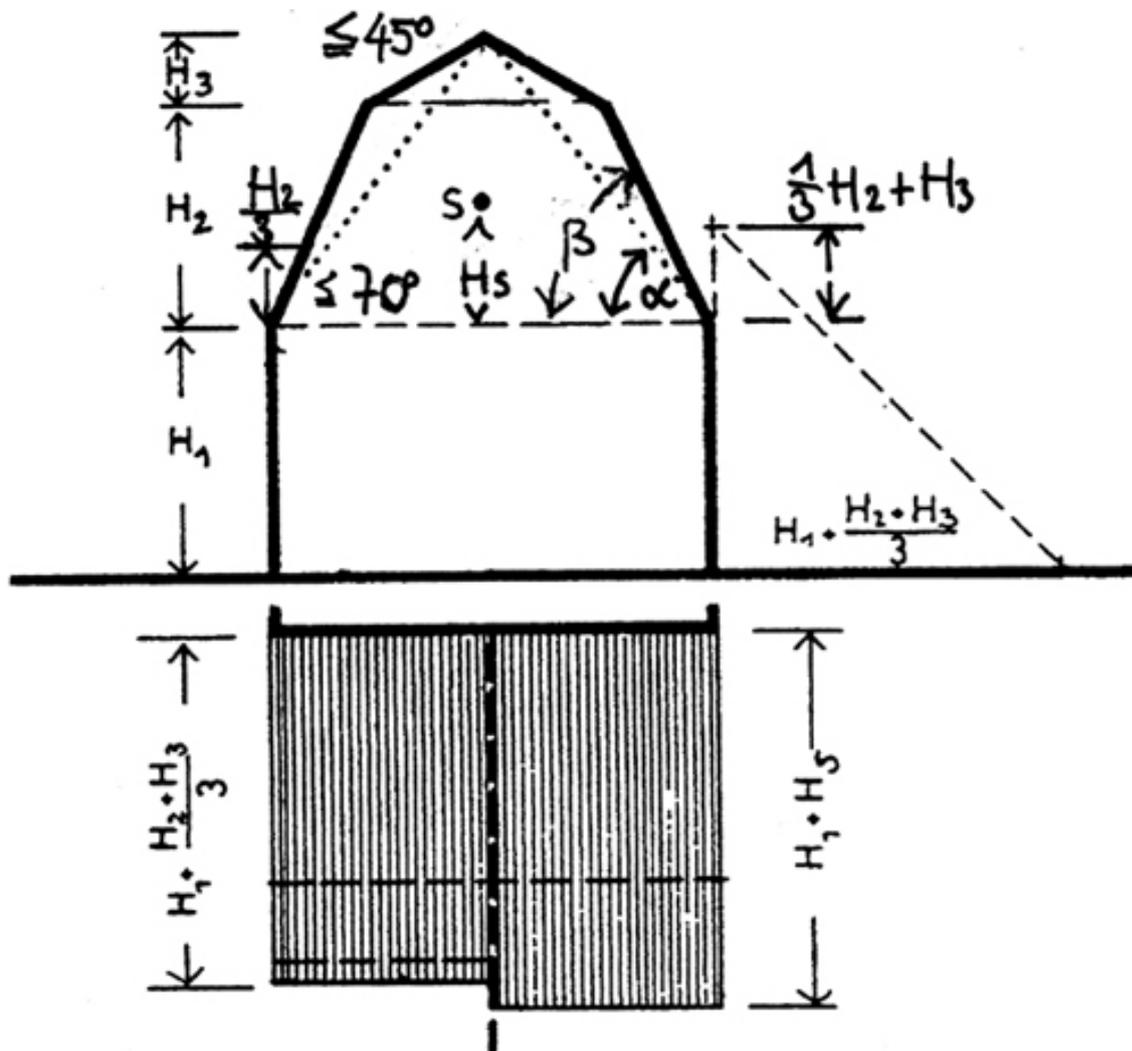
Abb. 19: „Abgeschnittenes“ Satteldach





Dachseite:  $H_D = H_1 + \frac{1}{3} H_2$   
 Giebelseite:  
 $H_G = H_1 + H_2$   
 für den mittleren Bereich  
 $H'_G = H_1 + \frac{1}{3} H_2$   
 für die Randbereiche

Abb. 21: Mansarddach



$H_S$  = Höhenlage des Giebelschwerpunkts.

**Dachseite:**

$$H_D = H_1 + \frac{1}{3} H_2$$

a.M. Rauscher in: Simon/Busse

Fall 1:  $< 45^\circ$ ,  $< 70^\circ$

$$H_D = H_1 + \frac{1}{3} H_2$$

Fall 2:  $> 45^\circ$ ,  $< 70^\circ$

$$H_D = H_1 + \frac{1}{3} (H_2 + H_3)$$

**Giebelseite:**

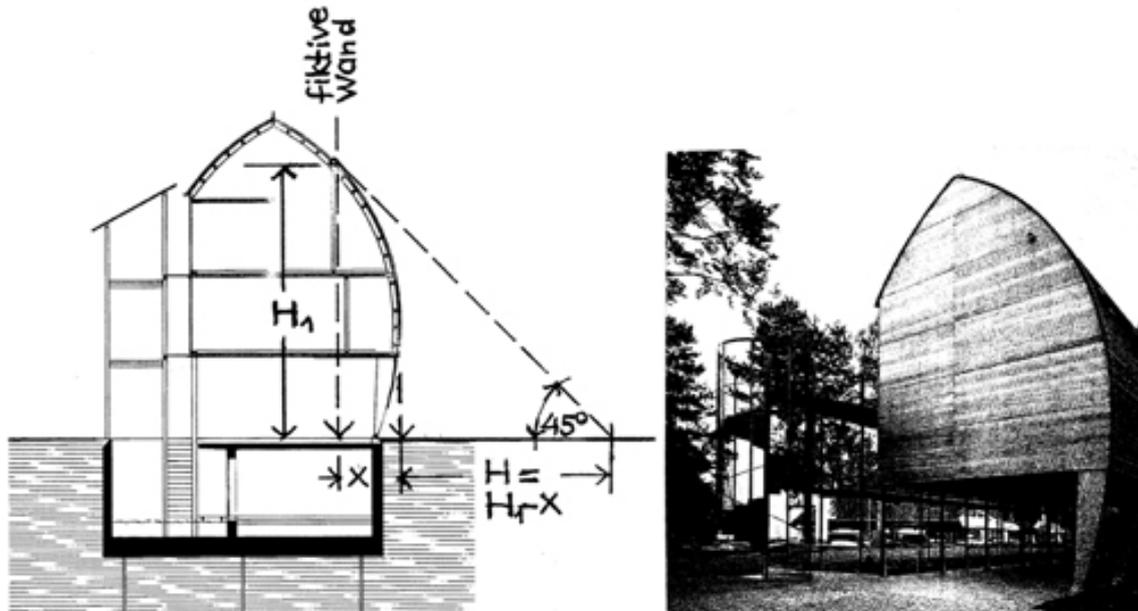
Fall 1: Dachneigung  $75^\circ$

$$H_G = H_1 + \frac{1}{3} (H_2 + H_3)$$

a.M. Rauscher in: Simon/Busse

$$H_g = H_1 + H_s$$

**Abb. 22: Sonderbauform**

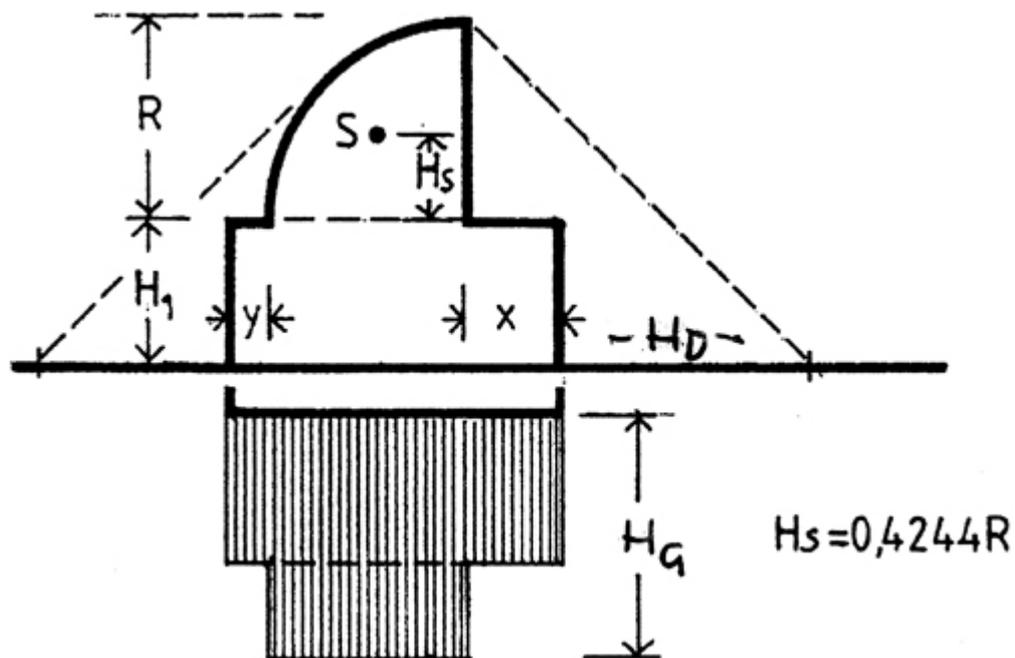


Dachseite:

$$H = H_1 - x$$

**Abb. 23: Tonnendach (Halbkreis)**





Dachseite rechts: Fall 1:  $R > x$  (s. Darstellung)  $H_D = H_1 + R - x$

Fall 2:  $R < x$  (ohne Darstellung)  $H_D = H_1$

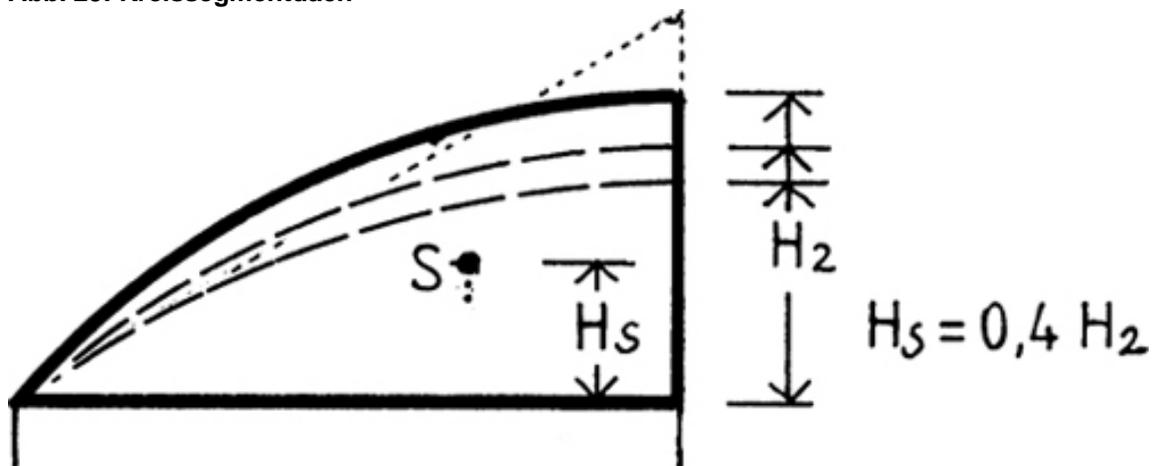
Dachseite links: Fall 1: (s. Darstellung)  $H_D = H_1 + 0,41 R$  (0,46 R) - y

Fall 2:  $y > R$  2 - R d. h. Verschattung nur durch Wand  $H_1$   $H_D = H_1$

Giebelseite:

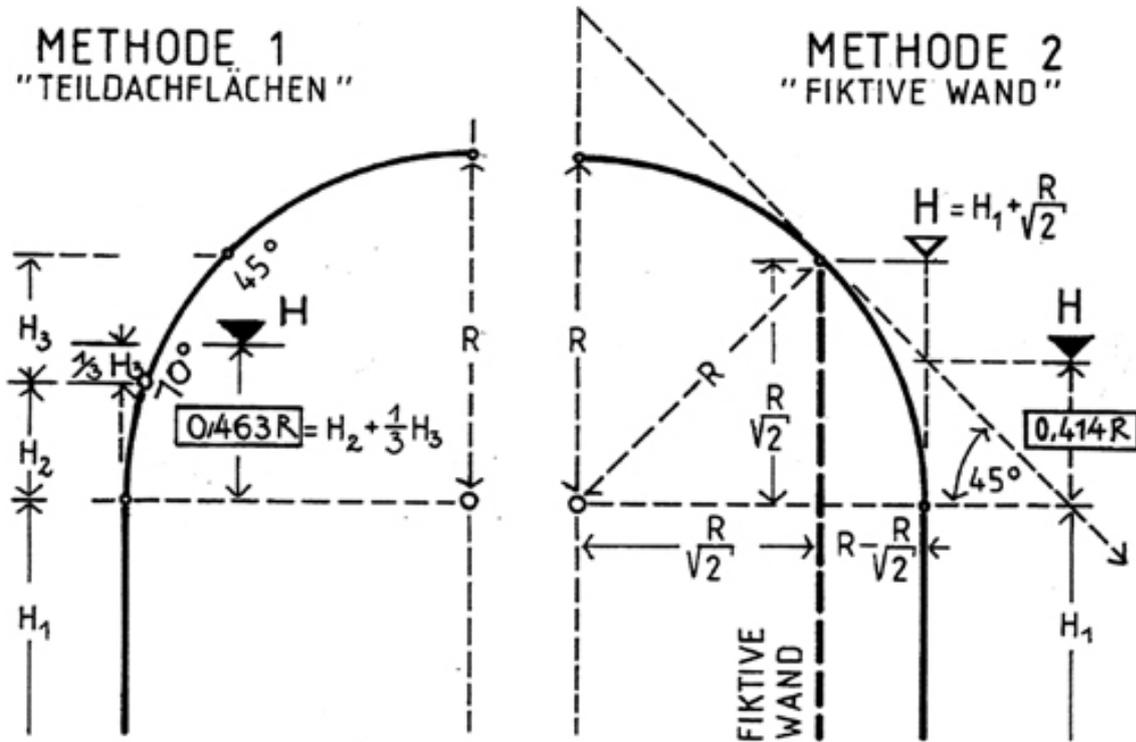
$H_G = H_1 + 0,42 R$  (0,56 R)

Abb. 25: Kreissegmentdach



Die Berechnung der Schwerpunktlage unregelmäßiger Giebelflächen mit Kurvenbegrenzung ist mathematisch exakt nur mit relativ komplizierter Integralrechnung möglich. Untersuchungen bei verschiedenen Segmentflächen haben ergeben, dass sich die Schwerpunktslage zwischen 0,39 H und 0,41 H einpendelt. Es erscheint daher vertretbar, die in der modernen Architektur häufig vorkommenden flachen Kreissegmentdächer mit 0,4 H<sub>2</sub> als anrechenbare „Giebelhöhe“ anzusetzen (s. Darstellung), sofern nicht 1/3 H<sub>2</sub> als anrechenbare „Giebelhöhe“ gewählt wird.

Abb. 26: Anrechenbare Dachhöhe eines Tonnendachs mit der Dachhöhe R = Radius



Es wird abschnittsweise die anrechenbare Höhe der Teildachflächen H<sub>2</sub> und H<sub>3</sub> ermittelt.

Anrechenbare Teildachhöhen:

- Bis 70 Grad volle Anrechnung H<sub>2</sub>
- 70° bis 45° Drittel-Anrechnung 1/3 H<sub>3</sub>
- Unter 45° keine Anrechnung
- Summe der anrechenbaren Dachhöhen  
 $H_2 + \frac{1}{3} H_3 = 0,463 R$   
 Abstandsfläche  $H = H_1 + 0,463 R$

Es wird die Abstandsfläche einer fiktiven Wand ermittelt, von der dieselben Auswirkungen wie von dem Tonnendach bezüglich der Abstandsflächen ausgehen. Deren Abstandsfläche beträgt

$$H = H_1 + \frac{R}{2}$$

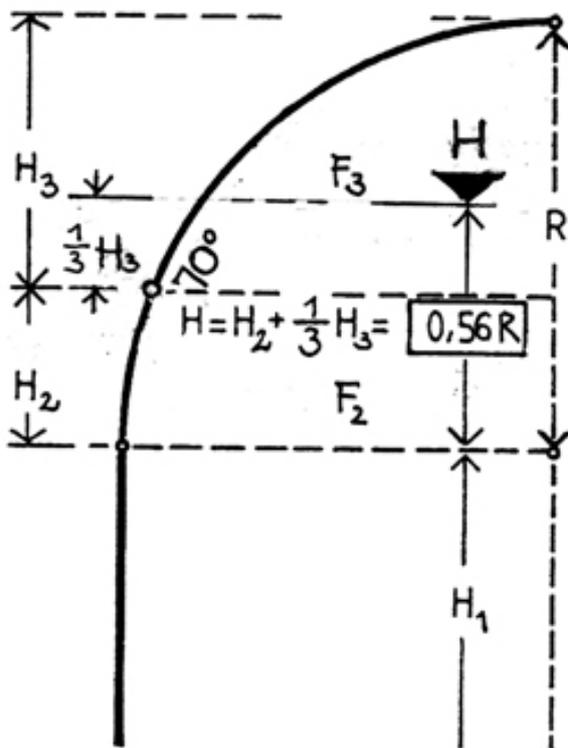
Der Abstand der fiktiven Wand zur Gebäudeaußenwand beträgt  $R - \frac{R}{2}$ ; umgerechnet auf die Außenwand errechnet sich vor dieser eine Abstandsfläche

$$H = H_1 + \frac{R}{2} - (R - \frac{R}{2}) = H_1 + 0,414 R$$

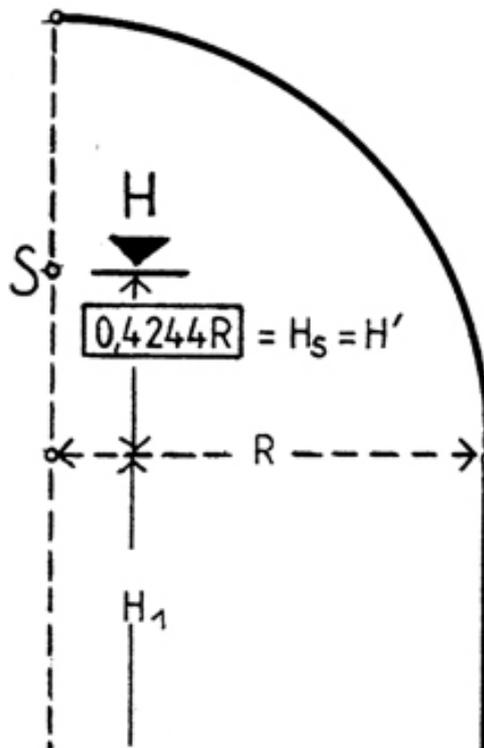
Die Methode „fiktive Wand“ erscheint zielführender.

Abb. 27: Anrechenbare „Giebelhöhe“ eines Tonnendachs mit Höhe R = Radius

**METHODE 1**  
"TEILGIEBELFLÄCHEN"



**METHODE 2**  
"SCHWERPUNKT S"



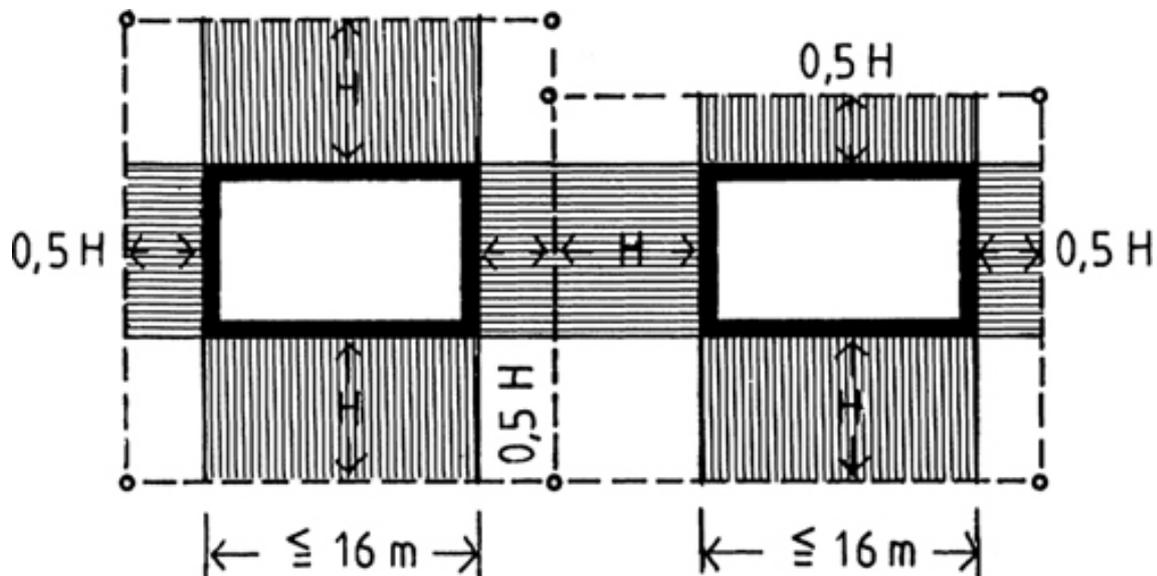
Der Versuch, eine halbkreisförmige Giebelfläche in geometrische Teilflächen zu zerlegen, die je nach Zuschnitt anteilmäßig anrechenbare Giebelhöhen ergeben, erweist sich als problematisch.

Als Näherungsmodelle bieten sich folgende Berechnungsmethoden an:

**Methode 1:** Bei einer vollen Anrechnung der Höhe der Teilgiebelfläche  $F_2$  bis zum Dachneigungswinkel von  $70^\circ$  und einem Drittel Höhenanrechnung der darüber liegenden Teilgiebelflächen  $F_3$  ergibt sich eine anrechenbare Giebelwandhöhe von  $H_2 + \frac{1}{3} H_3 = 0,56 R$ . Die Wandhöhe beträgt  $H = H_1 + 0,56 R$ .

**Methode 2:** Als Giebelhöhe wird der Abstand des Schwerpunkts der Halbkreisfläche von der Grundfläche des „Giebels“ angesetzt. Die Wandhöhe der Giebelseite beträgt somit:  $H = H_1 + H_S$ . Bei einer geometrisch exakten Halbkreisfläche beträgt  $H_S = 0,424 R$ . Die Wandhöhe beträgt  $H = H_1 + 0,42 R$ .

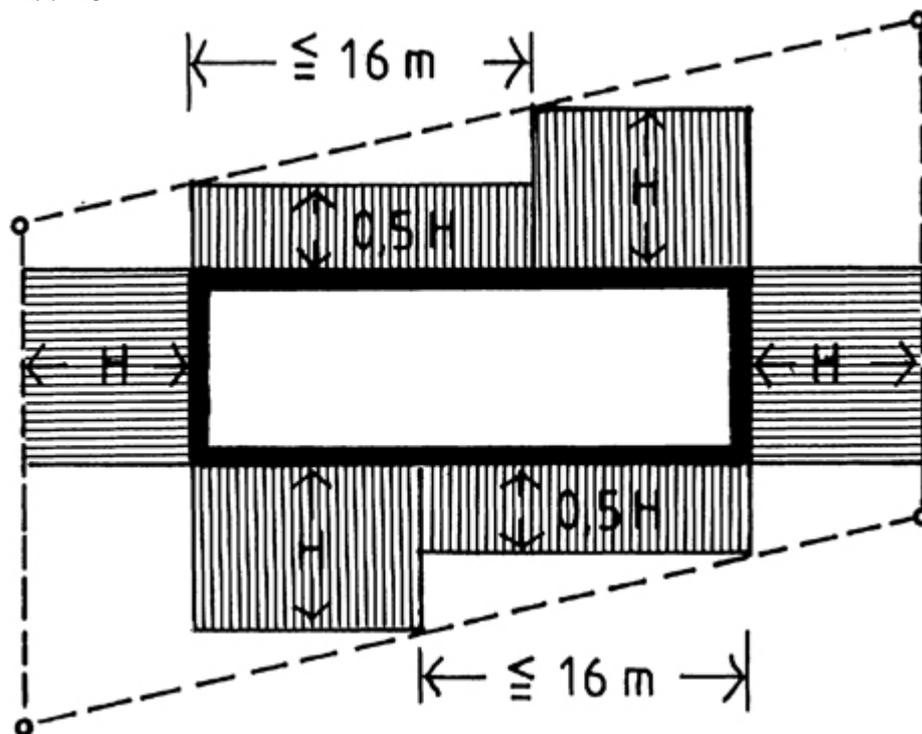
**Abb. 28: Anwendung des 16-m-Privilegs, Abs. 6 Beispiele (Text Ziffer 14)**



Halbe Abstandsfläche vor zwei Außenwänden bis 16 m Länge zulässig.

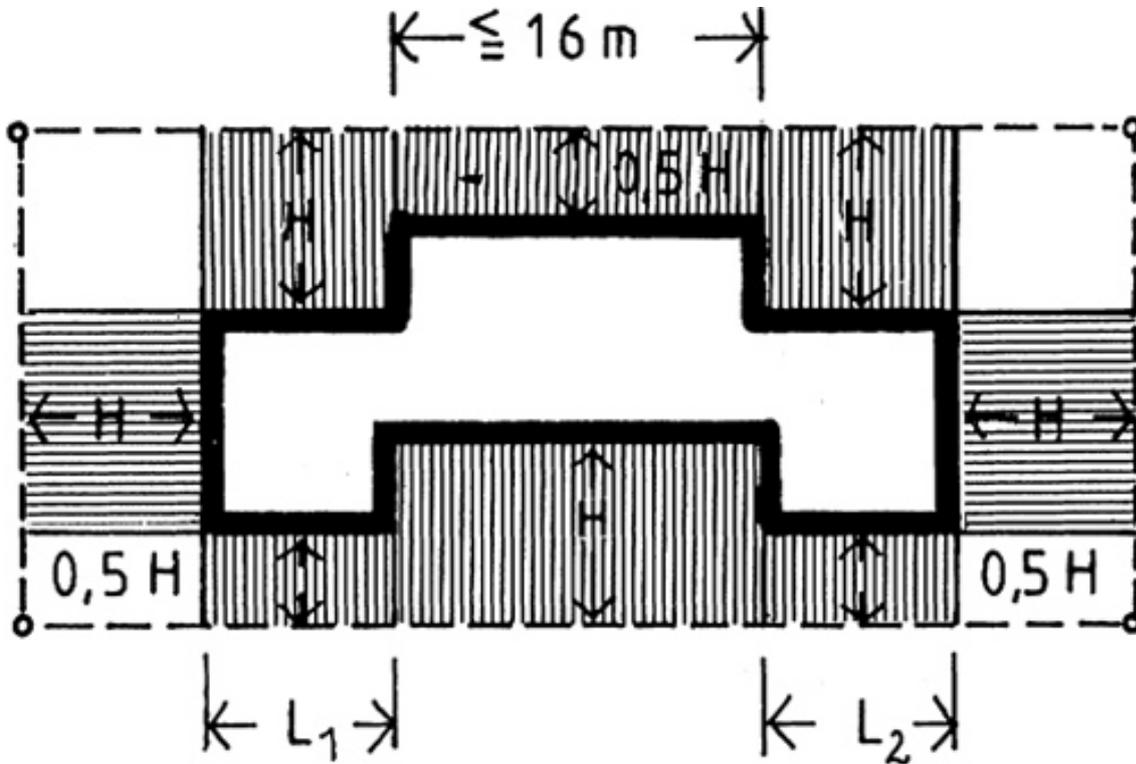
Bauherr wählt die Lage der halben Abstandsflächen

Abb. 29:



Halbe Abstandsfläche vor einer 16-m-Teillänge einer durchlaufenden Wand

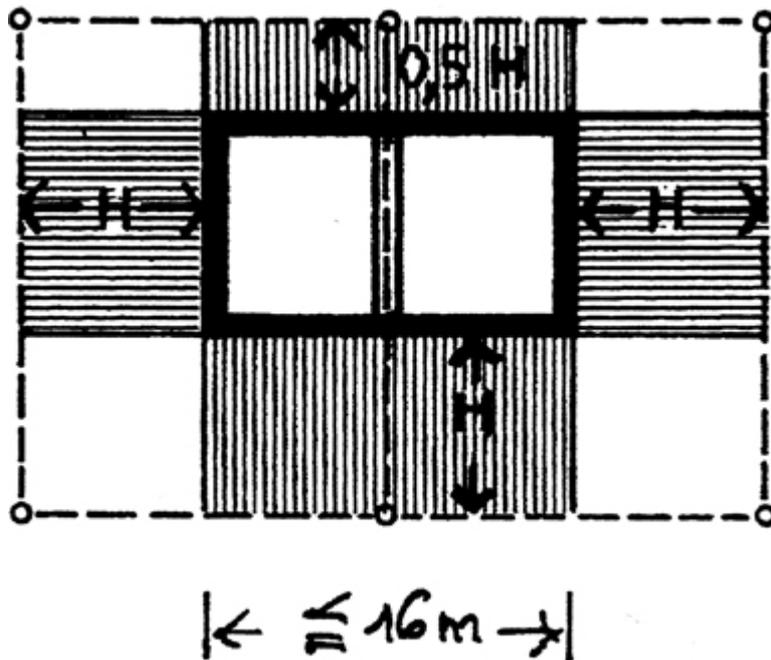
Abb. 30:



Halbe Abstandsfläche vor versetzten Außenwandteilen

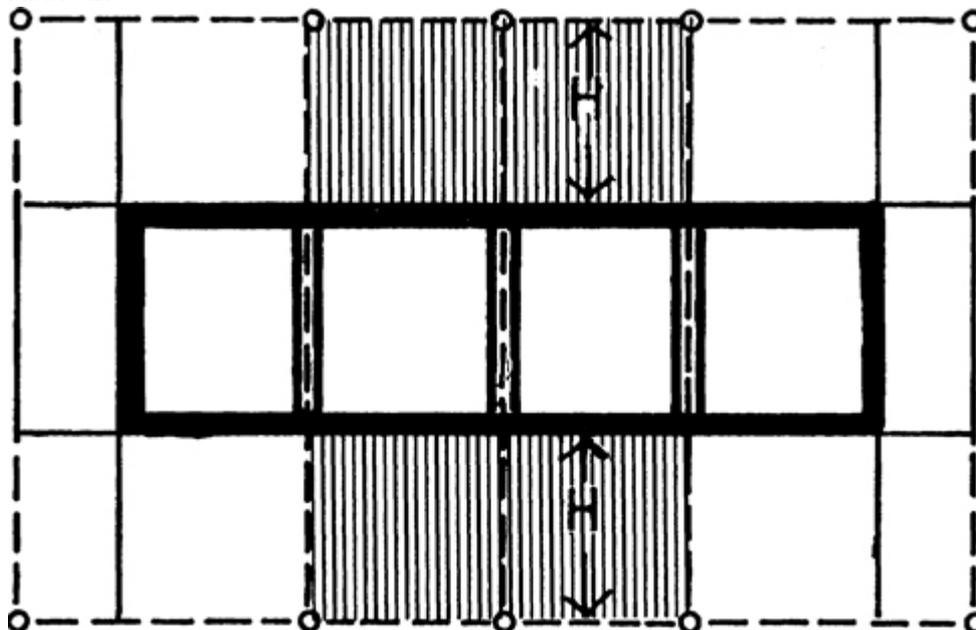
$L_1 + L_2 \leq 16\text{m}$

Abb. 31: Anwendung des 16-m-Privilegs bei Grenzanbau, Abs. 6 Satz 2



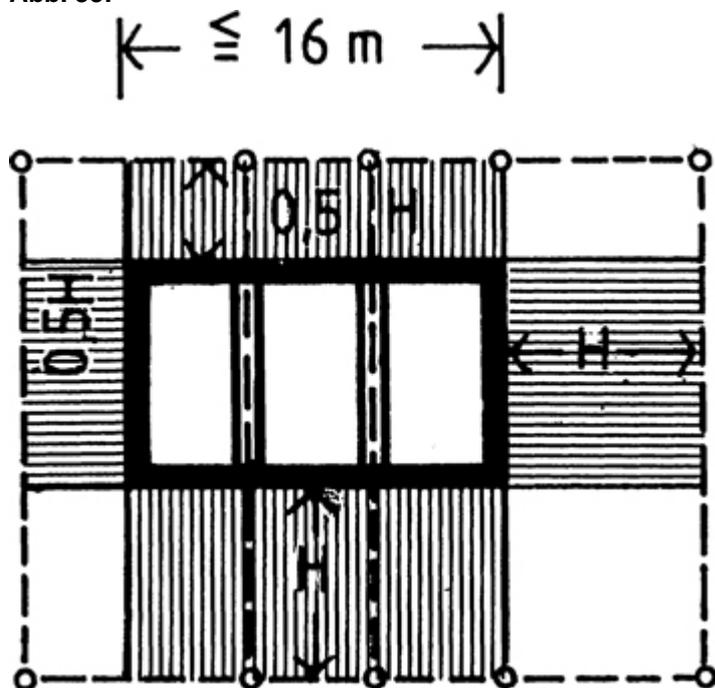
Gebäudeanbau an einer Grenze: halbe Abstandsfläche nur für **eine** weitere Außenwand zulässig (s. jedoch Abbildung 33)

Abb. 32:



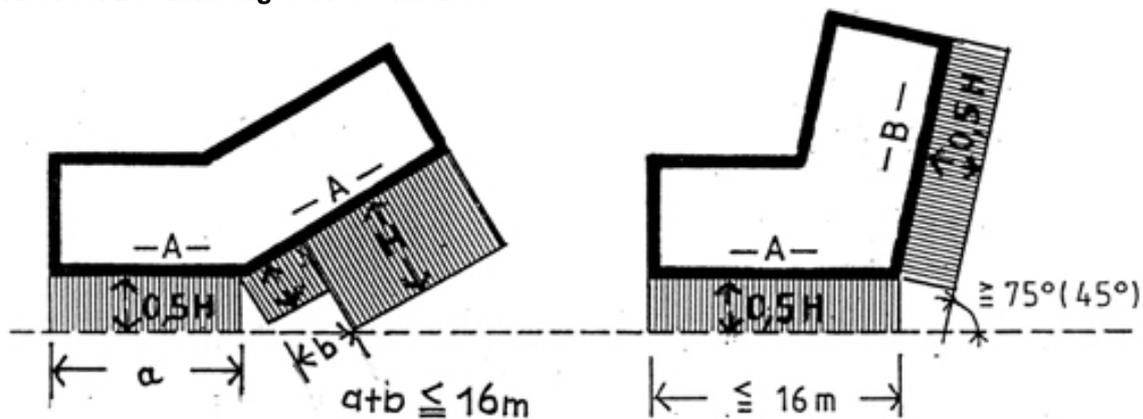
Gebäudeanbau an zwei Grenzen: volle Abstandsfläche an den übrigen Außenwänden

Abb. 33:

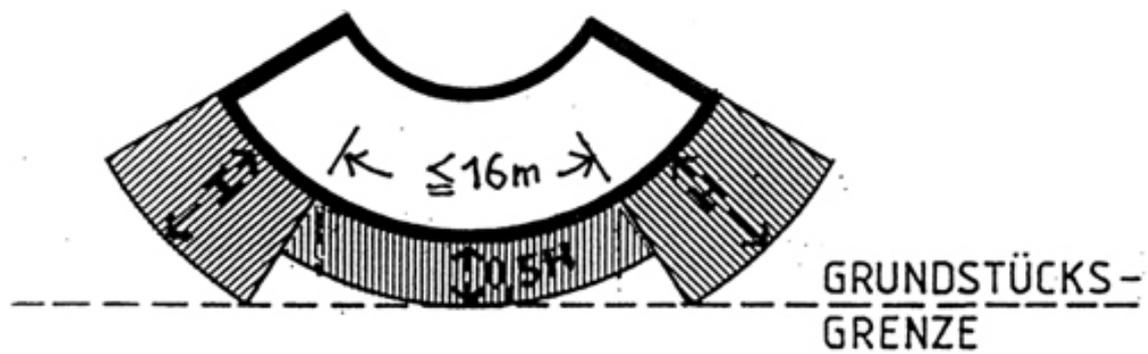


Aneinandergebauete Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln. Sofern die Gebäudelänge max. 16 m beträgt, ist abweichend von RdNr. 50 auch bei beidseitigem Grenzanbau  $0,5 H$  ausreichend.

Abb. 34: Bestimmung der Außenwände



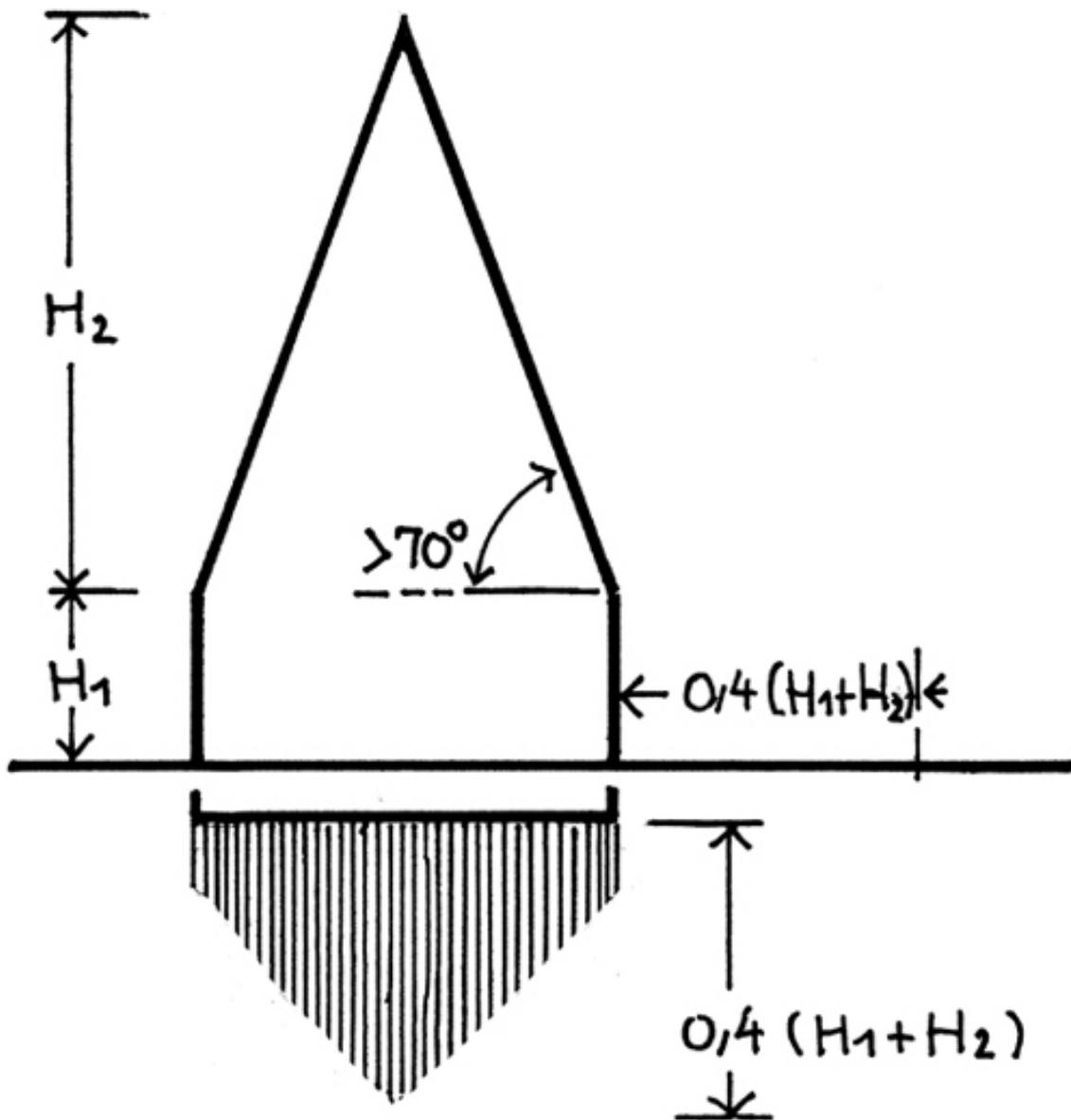
A = eine durchlaufende Wand | A, B = zwei Außenwände



runde Außenwand

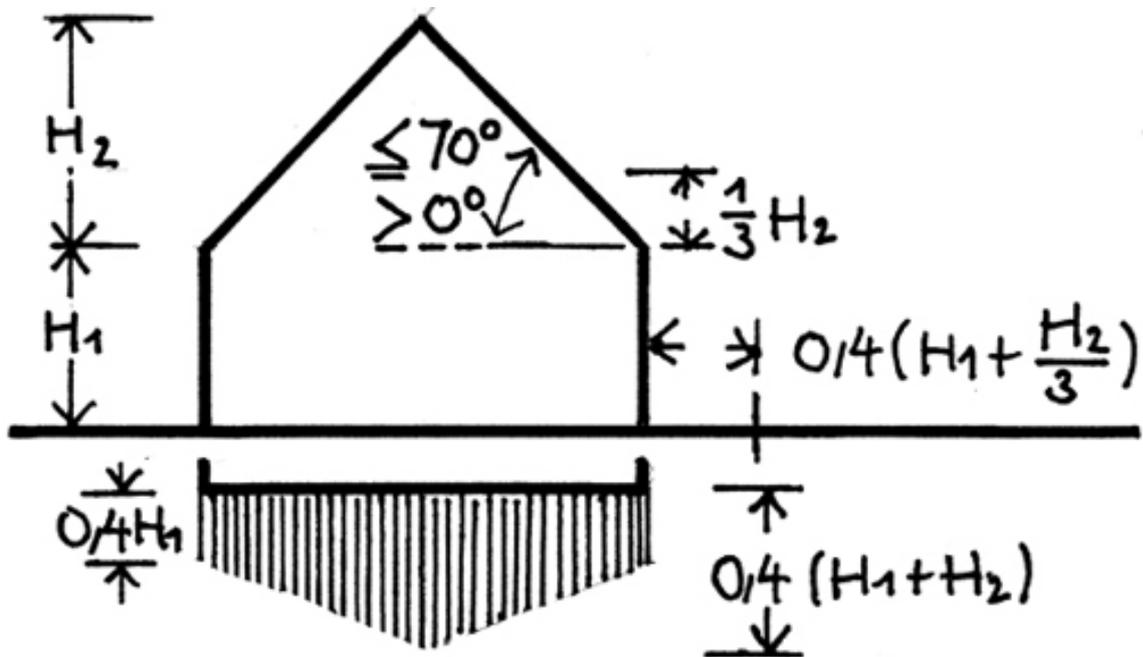
**Anrechnung der Dachhöhe; Tiefe der Abstandsfläche  $0,4 H$**

**Abb. 35: Tiefe der Abstandsfläche durch Satzung nach Abs. 7 (Ziffer 15) (Experimentierklausel)**



Fall 1: Dachneigung größer  $70^\circ$ : volle Anrechnung der Dachhöhe  $H_2$ .

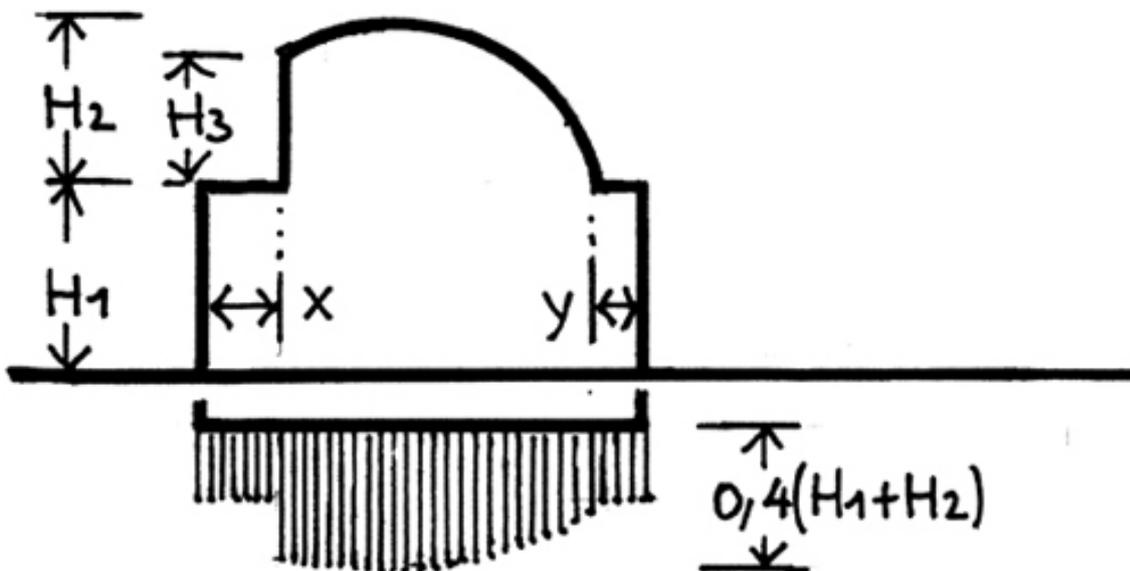
Dachseite:  $H = 0,4 \times (H_1 + H_2)$



Fall 2: Dachneigung  $0^\circ - 70^\circ$

Dachseite:  $H = 0,4 \times \left( H_1 + \frac{1}{3} H_2 \right)$

Giebelwandseite:  $H = 0,4 \times (H_1 + H_2)$

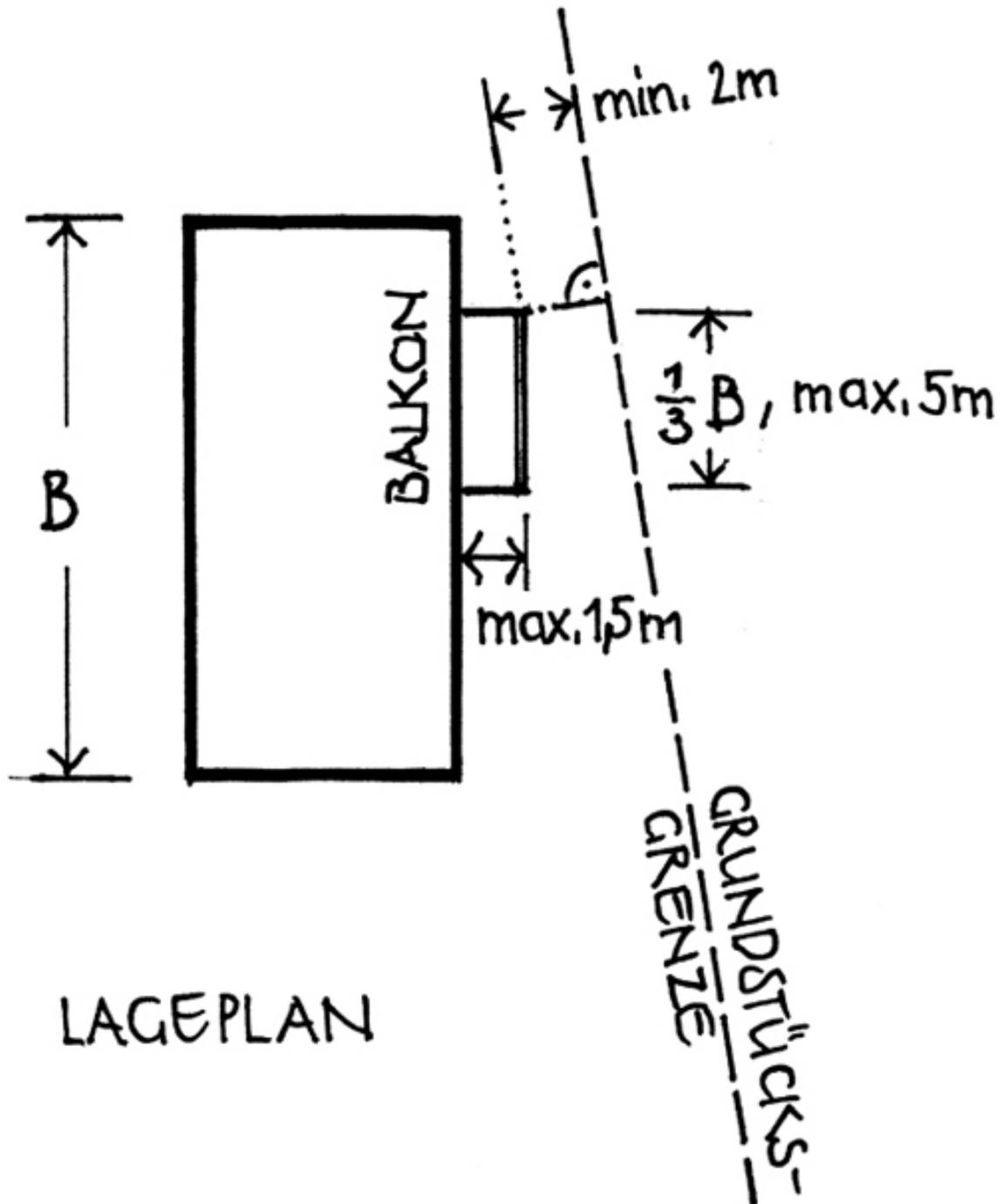


Sonderbau: Dachseite links  $H = 0,4 (H_1 + H_3) - x$

Dachseite rechts  $H = 0,4 \times \left( H_1 + \frac{1}{3} H_3 \right) - y$

Giebelwandseite  $H = 0,4 (H_1 + H_2)$

Abb. 36: Untergeordnete Bauteile und Vorbauten nach Abs. 8 (Text Ziffer 17)

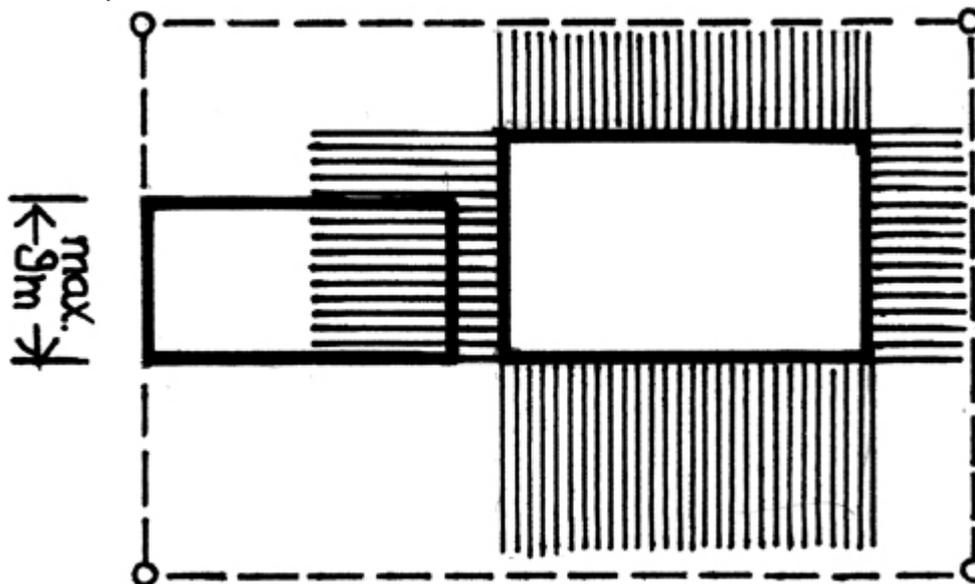


Beispiel Balkon:

- nicht breiter als ein Drittel der Außenwandbreite B

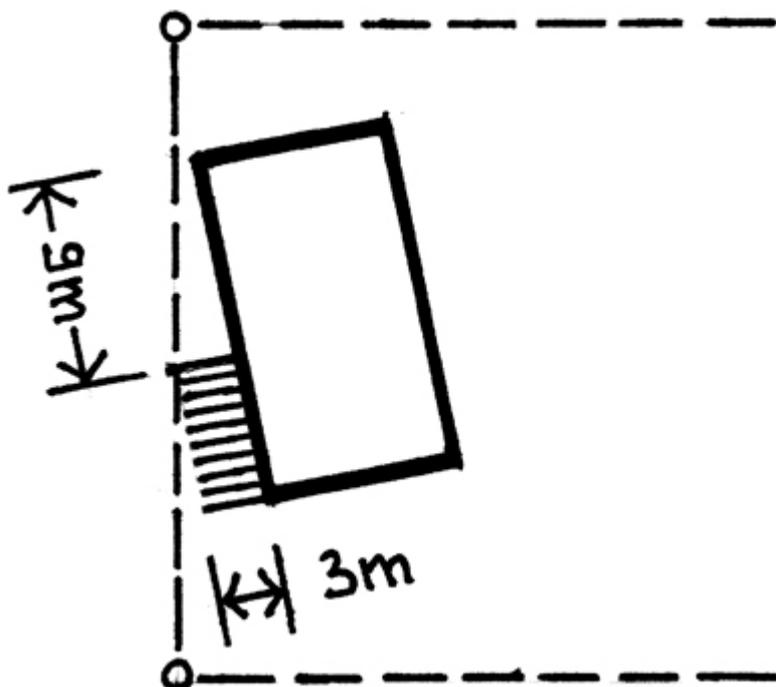
- nicht tiefer als 1,5 m
- mind. 2 m Grenzabstand (senkrecht zur Grenze gemessen)

**Abb. 37: Gebäude und bauliche Anlagen ohne eigene Abstandsflächen Abs. 9 Satz 1 (Text Ziffer 17)**



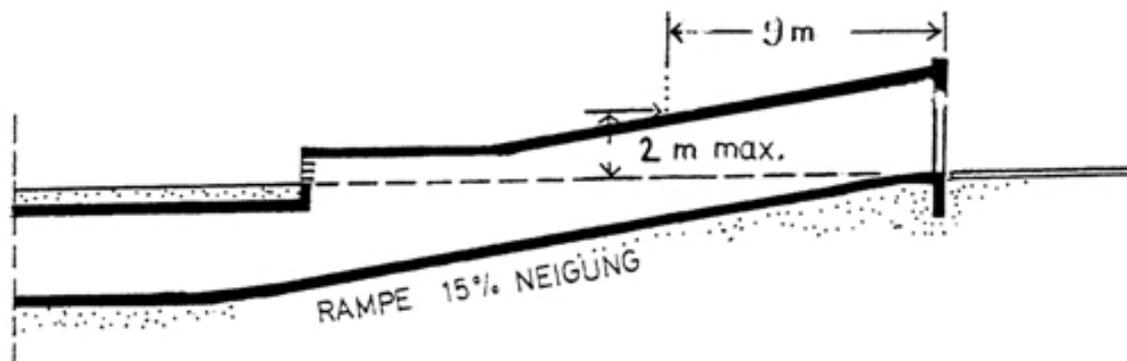
Ohne eigene Abstandsflächen und in den Abstandsflächen anderer Gebäude auch als Grenzbebauung oder in Grenznähe zulässig.

Beispiel 1: Grenzgarage mit Nebenräumen zulässig bei mittlerer Wandhöhe bis 3 m und max. 9 m Wandlänge an der Grenze; zulässig, auch in der Abstandsfläche des Wohngebäudes.



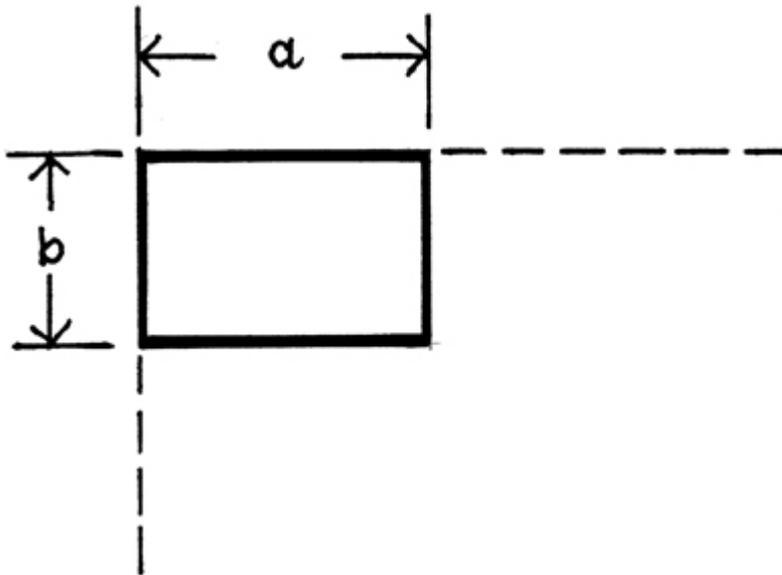
Beispiel 2: „Grenznahe“ Garage mit Nebenräumen zulässig, wenn ab 9 m Wandlänge 3 m „fiktive“ Mindestabstandsfläche eingehalten werden und 3 m mittlere Wandhöhe nicht überschritten werden.

Beispiel 3: Überdachte Tiefgaragenzufahrt an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn bis 9 m Grenzlänge 3 m mittlere Wandhöhe nicht überschritten wird.

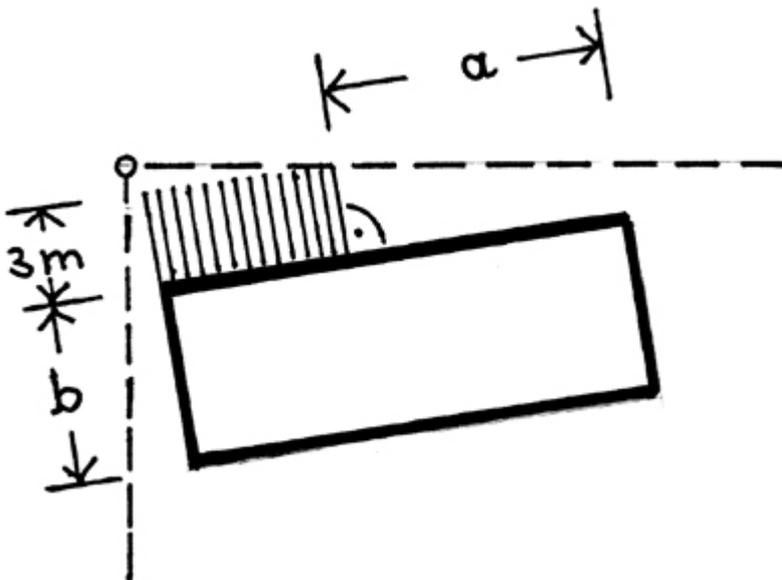


**Problem:** Die maximal zulässige Wandlänge von 9 m wird bei einer Rampenneigung von 15 % (20 %) nach Garagenverordnung überschritten! Eine Abweichung ist vertretbar, wenn ab 9 m Wandlänge die Höhe der Überdeckung niedriger als 2 m ist und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt sind.

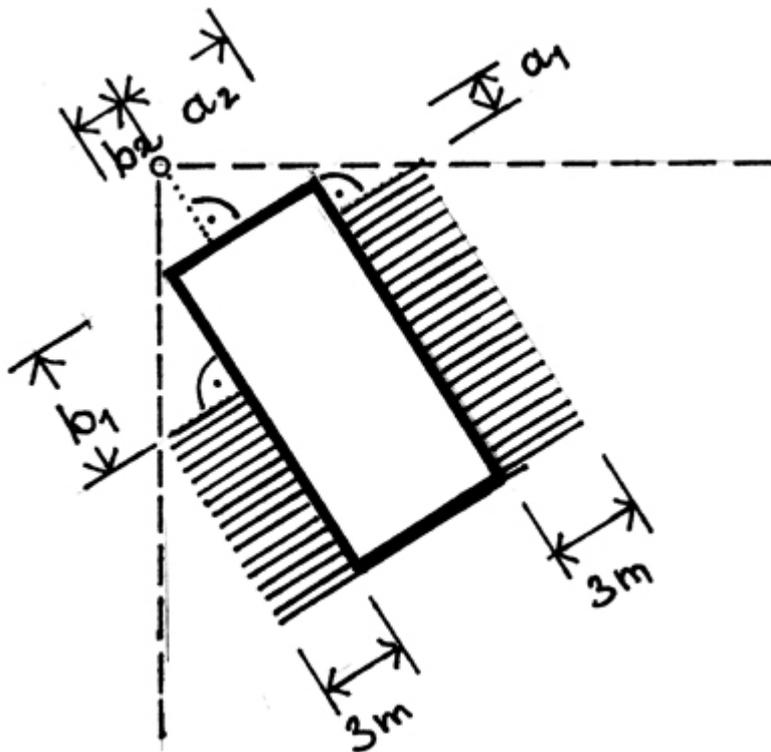
Abb. 38: Zulässige Grenzbebauung an mehreren Grundstücksgrenzen bis 15 m; Abs. 9 Satz 2



Beispiel 1: Grenzgarage mit Nebenräumen; zulässig bei mittlerer Wandhöhe bis 3 m und  $a(b) = \max. 9 \text{ m}$   $a + b = \max. 15 \text{ m}$  z. B.  $a = 8 \text{ m}$ ;  $b = 7 \text{ m}$



Beispiel 2: „Grenznahe“ Garage mit Nebenräumen; zulässig bei mittlerer Wandhöhe bis 3 m und  $a(b) = \max. 9 \text{ m}$   $a + b = \max. 15 \text{ m}$  „fiktiver“ Grenzabstand 3 m ab 9 m Wandlänge.



Beispiel 3: „Grenznahe“ Garage mit Nebenräumen; zulässig bei mittlerer Wandhöhe bis 3 m und  $a_1 + a_2$  ( $b_1 + b_2$ ) = max. 9 m  $a_1 + a_2 + b_1 + b_2$  = max. 15 m „fiktiver“ Grenzabstand 3 m ab 9 m Teilwandlänge pro Grenze.