

Vergleich BayBO 2020 – BayBO 2021

BayBO 2020	BayBO 2021
<p>Inhaltsübersicht ----</p>	<p>Inhaltsübersicht ----</p>
<p>Art. 6 Abstandsflächen, Abstände</p> <p>(1) ¹Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. ²Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. ³Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. ⁴Art. 63 bleibt unberührt.</p> <p>(2) ¹Abstandsflächen sowie Abstände nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen. ²Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. ³Abstandsflächen sowie Abstände im Sinn des Satzes 1 dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden, oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich, aber nicht in elektronischer Form, zustimmt; die Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger. ⁴Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.</p>	<p>Art. 6 Abstandsflächen, Abstände</p> <p>(1) ¹Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. ²Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. ³Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. ⁴Art. 63 bleibt unberührt.</p> <p>(2) ¹Abstandsflächen sowie Abstände nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen. ²Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. ³Abstandsflächen sowie Abstände im Sinn des Satzes 1 dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden, oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich, aber nicht in elektronischer Form, zustimmt; die Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger. ⁴Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.</p>

Amtliche Begründung

(Streichen der Inhaltsübersicht)

Die Änderung dient der Vereinfachung künftiger Gesetzesänderungen sowie der Verschlan-
kung des Gesetzes. Eine amtliche Inhaltsübersicht ist nicht zwingend.

(Art. 6)

Die Änderungen in Nr. 2 passen das Abstandsflächenrecht dem Modell der Musterbauordnung
an und bringen somit erhebliche Vereinfachungen gegenüber der bisherigen Rechtslage.
Kernpunkt der Änderung ist das grundsätzlich geänderte Maß der Tiefe der Abstandsfläche
von 0,4 H, mindestens 3 m, anstelle des bisher geltenden Maßes von 1,0 H, mindestens 3 m.
Weiterer wesentlicher Unterschied ist, dass auf der Giebelseite des Gebäudes künftig keine An-
rechnung der Giebelfläche mehr auf die Wandhöhe erfolgt, sondern die Wand in ihrem Ge-
samtaufriß maßgeblich für die Bemessung der Tiefe der Abstandsfläche ist.

(Art. 6 Abs. 2 Satz 3)

Die Streichung dient der Vorbereitung auf die bevorstehende Digitalisierung der bauaufsichtli-
chen Verfahren. Das Schriftformerfordernis bleibt bestehen, Schriftformersatz wird aber nicht
mehr ausgeschlossen.

BayBO 2020	BayBO 2021
<p>(3) Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; das gilt nicht für</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen, 2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, 3. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind. <p>(4) ¹Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. ²Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. ³Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad wird voll, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel hinzugerechnet. ⁴Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs ist bei einer Dachneigung von mehr als 70 Grad voll, im Übrigen nur zu einem Drittel anzurechnen. ⁵Die Sätze 1 bis 4 gelten für Dachaufbauten entsprechend. ⁶Das sich ergebende Maß ist H.</p>	<p>(3) Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; das gilt nicht für</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen, 2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, 3. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind. <p>(4) ¹Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. ²Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. ³Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von bis einschließlich 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet. Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs ist bei einer Dachneigung von mehr als 70 Grad voll, im Übrigen nur zu einem Drittel anzurechnen. ⁴Die Sätze 1 bis 3 gelten für Dachaufbauten entsprechend. ⁵Das sich ergebende Maß ist H.</p>

Amtliche Begründung

(Art. 6 Abs. 4 Satz 3)

Mit dem neuen System einer auf 0,4 H verkürzten Tiefe der Abstandsfläche geht die veränderte Berechnung der traufseitigen Wandhöhe einher. Die bisherige Regelung sah ein gestuftes System vor, wonach Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 45 Grad für die Berechnung der Wandhöhe vollständig außer Betracht blieben; die Höhe von Dächern mit einer Dachneigung von 45 bis 70 Grad wurde der Wandhöhe zu 1/3 und die von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad wurde der Wandhöhe voll zugerechnet. Die Neuregelung setzt eine Grenze bei 70 Grad: Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von bis einschließlich 70 Grad wird der Wandhöhe zu 1/3, die von Dächern mit einer steileren Dachneigung wird der Wandhöhe voll zugerechnet. Die Schwelle von 70 Grad für die volle Anrechnung der Dachneigung ist aus der Tiefe der Abstandsfläche abgeleitet; in einer Schnittdarstellung bildet die Verbindungslinie zwischen einem ermittelten Abstandsflächenpunkt auf horizontaler Bezugsebene und der Wandhöhe einen Winkel von 69 (gerundet 70) Grad.

(Art. 6 Abs. 4 Satz 4)

Die Streichung von Satz 4 hat zur Folge, dass auf der Giebelseite eines Gebäudes überhaupt keine Anrechnung mehr erfolgt. Künftig ist die gesamte Wand, einschließlich der Giebelfläche der Maßstab für die Tiefe der dann auch nicht mehr notwendig rechteckigen Abstandsfläche. Die Giebelfläche geht also in ihrer tatsächlichen Abmessung in die Berechnung der giebelseitigen Abstandsfläche ein. So kann jede Giebelsituation einfach und nach derselben Regel bemessen werden. Alle bisher notwendigen Mittelungsberechnungen bei unterschiedlichen Dachformen entfallen.

(Art. 6 Abs. 4 Satz 4 neu)

Die Änderung passt die Verweisung an die Änderungen aus Art. 6 Abs. 4 Satz 4 an und lässt die Regel über die Berücksichtigung von Dachaufbauten unverändert.

BayBO 2020

(5) ¹Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens 3 m. ²In Kerngebieten und in festgesetzten urbanen Gebieten beträgt die Tiefe 0,50 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,25 H, mindestens jeweils 3 m. ³Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach Art. 81 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 und 2 liegen müssten, finden die Sätze 1 und 2 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an; die ausreichende Belichtung und Belüftung dürfen nicht beeinträchtigt, die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden. ⁴Satz 3 gilt entsprechend, wenn sich einheitlich abweichende Abstandsflächentiefen aus der umgebenden Bebauung im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ergeben.

BayBO 2021

(5) ¹Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m. ²Durch städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach Art. 81 kann ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen oder vorgeschrieben werden. ³Für solche Regelungen in Bebauungsplänen gilt § 33 BauGB entsprechend.

Amtliche Begründung

(Art. 6 Abs. 5 neu)

Mit der Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,4 H, mindestens 3 m, im neuen Satz 1 wird das in zahlreichen Ländern bereits geltende Abstandsflächenmodell der Musterbauordnung in das bayerische Landesrecht übernommen. Das hier angeordnete Maß von 0,4 H stellt in ausreichendem Maße sicher, dass die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts – Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand – gewahrt werden. Die Tiefe der Mindestabstandsfläche bleibt mit 3 m unverändert. Bereits das bisherige Modell sah in festgesetzten urbanen Gebieten und nach dem auf zwei Seiten eines Gebäudes anwendbaren „16-m-Privileg“ (Abs. 6 Satz 1 der bisherigen Fassung) ein Mindestmaß von 0,5 H, mindestens 3 m, vor. Das nun eingeführte Modell stellt einerseits die Einhaltung der Schutzziele des Abstandsflächenrechts sicher, ermöglicht aber andererseits ein dichteres und damit auch flächensparendes Bauen. Das damit verbundene Absenken des Mindeststandards stellt auch keinen Systembruch dar, zumal die Tiefe der Mindestabstandsfläche mit 3 m unverändert bleibt. Das „16-m-Privileg“ gestattete schon bisher die Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,5 H auf zwei vom Bauherrn zu wählenden Seiten des Gebäudes. Die Frage, warum es einem dritten Nachbarn nicht auch zugemutet werden kann, eine verkürzte Abstandsfläche hinzunehmen, wurde (inkonsequent) nicht beantwortet. Auch die durch das Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und weiterer Rechtsvorschriften vom 10.07.2018 vorgenommene Änderung in Bezug auf festgesetzte urbane Gebiete hat klargemacht, dass der in der Bauordnung zu regelnde Mindeststandard auch mit einem geringeren Maß als (die bisherigen) 1,0 H definiert werden kann. Der neue festgelegte Mindeststandard steht auch mit der DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen – in Einklang: Durch die Festlegung der Regelabstandsflächentiefe von 0,4 H ergibt sich zwischen den Gebäuden ein Gesamtabstand, der der Summe der beiderseitigen Tiefen der Abstandsflächen entspricht. Er beträgt bei gleich hohen Gebäuden 0,8 H, was einem Verbauungswinkel von etwa 50 Grad entspricht und eine lichte Raumhöhe von 2,40 m und eine dazugehörige Fensterhöhe von 1,35 m voraussetzt.

Soweit städtebauliche oder ortsgestalterische Aspekte ein Abweichen von dieser Regeltiefe erfordern, ermöglicht die in Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a) n. F. enthaltene Satzungsermächtigung den Gemeinden, abweichende Regelungen für ihr Gemeindegebiet oder Teile davon in örtlichen Bauvorschriften oder auch in Bebauungsplänen.

Die bisher in Satz 2 enthaltene Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,5 H in Kerngebieten und festgesetzten urbanen Gebieten entfällt wegen der allgemeinen Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,4 H; die Verkürzung auf 0,2 H in Gewerbe- und Industriegebieten – bisher 0,25 H – ist nunmehr in Satz 1 enthalten.

Der neue Satz 2 dient ohne inhaltliche Änderung (die bisher hier enthaltenen Tatbestandsmerkmale Belichtung und Belüftung finden sich nur noch in Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 b) n. F.; die bisherige Dopplung entfällt) der sprachlichen Straffung und regelt wie der bisherige Satz 3, dass durch städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach Art. 81 abweichende Abstandsflächen zugelassen oder vorgeschrieben werden können. Die Abstandsflächentiefe nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 ist in diesem Fall nicht anzuwenden, sie wird durch die in der Satzung enthaltene Regelung ersetzt. Im Übrigen findet das Abstandsflächenrecht des Art. 6 aber Anwendung, das gilt insbesondere für die neuen Berechnungs- und Anrechnungsregeln.

Der neue Satz 3 beantwortet die bisher umstrittene Frage, ob § 33 BauGB auch auf abstandsflächenrechtliche, und somit auf materiell bauordnungsrechtliche Regelungen, die in städtebaulichen Satzungen enthalten sind, Anwendung findet, positiv. Dies stellt sicher, dass im Vorgriff auf einen planreifen Bebauungsplan, der abstandsflächenrechtliche Regelungen enthält, auch hinsichtlich der in ihm enthaltenen abstandsflächen-rechtlichen Regelungen § 33 BauGB angewendet wird.

Der bisherige Abs. 5 Satz 4 entfällt wegen fehlender praktischer Relevanz.

BayBO 2020	BayBO 2021
<p>(6) ¹Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der nach Abs. 5 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m; das gilt nicht in Gebieten nach Abs. 5 Satz 2. ²Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 1 nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksgrenzen gebaut, so ist Satz 1 nicht anzuwenden; Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. ³Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.</p>	<p>(5a) ¹Abweichend von Abs. 5 Satz 1 beträgt die Abstandsfläche in Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten 1 H, mindestens jedoch 3 m. ²Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet. ³Abweichend von Abs. 4 Satz 3 wird die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel, mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet. ⁴Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs wird abweichend von Satz 3 und von Abs. 4 Satz 3 bei Dachneigung von mehr als 70 Grad voll, im Übrigen zu einem Drittel angerechnet. ⁵Dabei bleiben auch untergeordnete Dachgauben bei der Bemessung der Abstandsfläche außer Betracht, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m in Anspruch nehmen und 2. ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 m² beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist. <p>(6) ¹Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der nach Abs. 5 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m; das gilt nicht in Gebieten nach Abs. 5 Satz 2. ²Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 1 nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksgrenzen gebaut, so ist Satz 1 nicht anzuwenden; Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. ³Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.</p>

Amtliche Begründung**(Art. 6 Abs. 5a neu)**

Der neue Abs. 5a trägt der Tatsache Rechnung, dass in Großstädten mit mehr als 250 000 Einwohnern ein Bedürfnis besteht, die Nachverdichtung einerseits zu ermöglichen, andererseits aus ortsgestalterischen Gründen den vorhandenen Bestand zu erhalten. In den Großstädten München, Nürnberg und Augsburg sind traditionell nicht überplante Baugebiete vorhanden, in denen die Steuerung der Gebäudeabstände zueinander ausschließlich über das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht erfolgt. In diesen Städten gilt weiterhin ein Maß der Abstandsflächentiefe von 1 H, mindestens 3 m. So wird sichergestellt, dass diese Gebiete sich unter Beachtung von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB maßvoll weiterentwickeln können. Die Städte mit mehr als 250 000 Einwohnern erhalten in Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 b) n. F. die Möglichkeit, abweichende Abstandsflächentiefen, die insbesondere ortsgestalterischen Gegebenheiten Rechnung tragen, durch Satzung für Teile des Gemeindegebiets, einzelne Stadtteile oder aber auch das gesamte Stadtgebiet anzuordnen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Gewerbe-, Kern- und Industriegebiete sowie festgesetzte urbane Gebiete, in denen die Sondersituation, die die Ausnahmeregelung trägt, auch in den Großstädten nicht gegeben ist. So sind im großstädtischen Bereich differenzierte Lösungen möglich. Soweit es bei einem Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 1 H verbleibt, findet das (bisherige) „16-m-Privileg“, ohne wesentliche inhaltliche Änderung, aber sprachlich gestrafft, weiter Anwendung. Das Maß H wird nach den (neuen) Vorgaben von Abs. 4 berechnet; die Anrechnung der Dachhöhe auf der Traufseite entspricht nach dem neuen Satz 3 dem alten Recht.

(Art. 6 Abs. 5a Satz 4)

Auch zukünftig soll die Giebelfläche im Bereich des Dachs bei der Berechnung der Abstandsfläche in großen Städten privilegiert bleiben und deshalb in den Fällen des neuen Art. 6 Abs. 5a Bayerische Bauordnung wie nach dem bisherigen Recht angerechnet werden. Denn diese Dachform ist prägend und typisch gerade in den sogenannten Gartenstadtgebieten von großen Städten. Dies ist konsequent, da es in diesen Fällen bei 1,0 H, mindestens 3 m, bleibt, und auch die Anrechnung von Dach- und Giebelflächen keine geänderten Abstandsflächenmaße ergeben sollen. Eine Regelung ohne Ausnahme für Giebelflächen hätte hingegen eine Abstandsflächenvergrößerung auf der Giebelseite zur Folge, die nicht beabsichtigt ist.

(Art. 6 Abs. 6 und 7 alt)

Der bisherige Abs. 6 enthält das „16-m-Privileg“, das eine Verkürzung des Maßes der Abstandsfläche auf 0,5 H, mindestens 3 m, auf maximal zwei Seiten eines Gebäudes vorsieht. Wegen der Änderung des Absatzes 5 kann die Regelung jetzt entfallen.

BayBO 2020	BayBO 2021
<p>(7) Die Gemeinde kann durch Satzung, die auch nach Art. 81 Abs. 2 erlassen werden kann, abweichend von Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 für ihr Gemeindegebiet oder Teile ihres Gemeindegebiets vorsehen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. nur die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet wird und 2. die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, mindestens 3 m, beträgt. <p>(8) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände, 2. untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker, wenn sie <ol style="list-style-type: none"> a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen, b) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben, 3. untergeordnete Dachgauben, wenn <ol style="list-style-type: none"> a) sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen und b) ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 m² beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist. 	<p>(7) Die Gemeinde kann durch Satzung, die auch nach Art. 81 Abs. 2 erlassen werden kann, abweichend von Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 für ihr Gemeindegebiet oder Teile ihres Gemeindegebiets vorsehen, dass</p> <p>1. nur die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet wird und</p> <p>2. die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, mindestens 3 m, beträgt.</p> <p>(6) ¹Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände, 2. untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker, wenn sie <ol style="list-style-type: none"> a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen, b) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben, 3. bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, <p>4. Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden, wenn sie</p> <ol style="list-style-type: none"> a) eine Stärke von nicht mehr als 0,30 m aufweisen und b) mindestens 2,50 m von der Grundstücksgrenze zurückbleiben <p>²Abs. 5a Satz 5 bleibt unberührt.</p>

Amtliche Begründung

Der bisherige Abs. 7 enthielt die sog. Experimentierklausel, aufgrund der ein alternatives Abstandsflächenmodell, das dem durch dieses Gesetz angeordneten Modell entsprach, von den Gemeinden durch den Erlass einer Satzung geregelt werden konnte. Aufgrund der gesetzlichen Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 neu (Anm. der Redaktion) kann die Experimentierklausel entfallen. Auf dieser Rechtsgrundlage erlassene Satzungen bleiben wirksam.

(Art. 6 Abs. 6 neu)

Das Entfallen der bisherigen Abs. 6 und 7 bedingt, dass der bisherige Abs. 8 als Abs. 6 nach vorne rückt.

(Art. 6 Abs. 6 Nr. 3 neu)

Die Änderung in Nr. 3 führt dazu, dass Dachgauben künftig abstandsflächenrelevant sind. Diese Änderung ist konsequent, da das neue Abstandsflächenmodell ein gegenüber dem alten Maß deutlich verkürztes Maß der Tiefe der Abstandsfläche vorsieht. Die allerwenigsten Gauben werden aber nach vorne wie zur Seite abstandsflächenrelevant sein, weil die jeweilige Abstandsfläche der davorstehenden Außenwand tiefer sein wird, als die von der Gaube aufgeworfene Abstandsfläche. Ist das nicht der Fall, ist die Abstandsflächenrelevanz aber auch wegen der Schutzgüter des Art. 6 gerechtfertigt. Nach der neu gefassten Nr. 3 bleiben künftig bei der Bemessung der Abstandsflächen bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, die für sich genommen an der Grundstücksgrenze zulässig wären, auch dann außer Betracht, wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Aufnahme dieser Regelung ist Teil der Anpassung des Abstandsflächenrechts an die Musterbauordnung (MBO).

(Art. 6 Abs. 6 Nr. 4 neu)

Die neueingefügte Nr. 4 stellt klar, dass nachträgliche Maßnahmen zur Wärmedämmung an Bestandsgebäuden abstandsflächenirrelevant sind und vollzieht so die bauplanungsrechtliche Regelung in § 248 Baugesetzbuch bauordnungsrechtlich nach. Bisher wurden diese Fälle über Abweichungen nach Art. 63 gelöst, die damit entbehrlich werden. Der Bauherr spart die zusätzlich anfallenden Gebühren für eine Abweichung.