



## Baurechtliche Abstandsflächen

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind, sofern kein Ausnahmefall vorliegt und das Gebäude aus planungsrechtlichen Gründen auch nicht an der Grenze errichtet werden muss bzw. darf, grundsätzlich Grenzabstände, die sogenannten Abstandsflächen zum Nachbargrundstück freizuhalten. Die Abstandsflächenregelungen dienen zum einen dem Brandschutz und sollen zum anderen für das Nachbargrundstück eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleisten. In Bayern ist das Abstandsflächenrecht in Artikel 6 der **Bayerischen Bauordnung** (BayBO) geregelt.

Die einzuhaltende Abstandsfläche bemisst sich in der Regel nach der Wandhöhe (H), die senkrecht zur Wand gemessen wird. Als Wandhöhe gilt dabei das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad wird voll, die von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel hinzugerechnet. Dächer bis 45 Grad Neigung bleiben unberücksichtigt. Die Höhe von Giebelflächen im Bereich des Dachs ist bei einer Dachneigung von mehr als 70 Grad voll, im Übrigen nur zu einem Drittel anzurechnen.

In Wohngebieten ist als Abstandsfläche grundsätzlich die volle Wandhöhe (1H) zum Nachbargrundstück freizuhalten. Vor einer Außenwand von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsfläche ausnahmsweise aber auch die halbe Wandhöhe (0,5H). Der zum Nachbargrundstück einzuhaltende Mindestabstand muss jedoch in beiden Fällen mindestens 3 m betragen. In Abweichung von der Abstandsflächenregelung der BayBO können die Gemeinden durch Satzung für Ihr Gemeindegebiet oder für Teile hiervon aber auch ein der Musterbauordnung 2002 entsprechendes Abstandsflächenrecht einführen, wonach die regelmäßige Abstandsfläche zum Beispiel nur noch 0,4 H, mindestens aber 3 m beträgt.

Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht:

- vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände;
- untergeordnete 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, sie nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben;
- untergeordnete Dachgauben, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m, in Anspruch nehmen und ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 qm beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.

- bitte wenden -

Die Abstandsflächen müssen grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst liegen und dürfen sich in der Regel nicht überdecken. Sie können sich aber über die Grundstücksgrenze hinaus auch auf öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und öffentliche Wasserflächen erstrecken, jedoch nur bis zur Mitte dieser öffentlichen Flächen. Ausnahmsweise können sich die einzuhaltenden Abstandsflächen auch ganz oder teilweise auf das Nachbargrundstück erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass diese Flächen nicht überbaut werden, oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich der Abstandsflächenübernahme zugestimmt hat. Die übernommenen Abstandsflächen müssen zusätzlich zu den für die Bebauung des Nachbargrundstücks vorgeschriebenen Abstandsflächen von der Bebauung freigehalten werden. Eine vom Nachbarn erklärte Zustimmung gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger.

Neben der allgemeinen Abstandsflächenregelung des Artikels 6 enthält die Bayerische Bauordnung auch noch spezielle brandschutzrechtliche Abstandsvorschriften. So müssen zum Beispiel Wohngebäude mit weicher Bedachung (zum Beispiel aus Stroh oder Reet) im Einzelfall sogar einen Grenzabstand von bis zu 12 m einhalten (Artikel 30 Absatz 2 BayBO).

Ausnahmsweise keine Abstandsflächen einzuhalten sind bei Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachten Tiefgaragenzufahrten, Aufzügen zu Tiefgaragen sowie Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten (wie zum Beispiel Geräteschuppen) mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge der Außenwände aller Grenzbauten zusammen von 9 m je Grundstücksgrenze. Bei einer Gesamtlänge der Grundstücksgrenze von mehr als 42 m sind darüber hinaus noch weitere freistehende bis zu 3 m hohe Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit bis zu 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge von bis zu 5 m zusätzlich je Grundstücksgrenze zulässig. Bei der zulässigen mittleren Wandhöhe von 3 m bleibt die Höhe von Dächern und Giebelflächen bis zu einer Dachneigung von 70 Grad unberücksichtigt. Insgesamt darf die Grenzbebauung auf dem gesamten Grundstück jedoch 15 m nicht überschreiten. Die in den Abstandsflächen zulässigen Gebäude müssen seit Inkrafttreten der neuen Bayerischen Bauordnung im Jahre 2008 nicht mehr wie früher direkt an die Grenze gebaut werden, sondern können auch ohne Einhaltung eines Mindestabstandes zur Nachbargrenze errichtet werden.

Unabhängig von den Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung ist in einigen Gebieten durch Bebauungspläne festgelegt, wie nah an die Nachbargrenze gebaut werden darf. In der Regel erfolgt dies durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen. Enthält ein Bebauungsplan eine Baulinie, muss das Gebäude direkt an dieser Linie errichtet werden. Bei einer Baugrenze hingegen darf das zu errichtende Gebäude die Grenze nur nicht überschreiten, es darf jedoch auch von der Baugrenze zurückversetzt errichtet werden. Ob für ein bestimmtes Baugebiet ein Bebauungsplan besteht, kann über das zuständige Bauamt in Erfahrung gebracht werden.

Unter bestimmten Voraussetzungen sind von den gesetzlich vorgeschriebenen oder den durch Bebauungsplan festgelegten Abstandsflächen auch Abweichungen möglich (Artikel 63 BayBO). Die Entscheidung hierüber liegt letztendlich jedoch im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Ein Rechtsanspruch des Bauherrn hierauf besteht in der Regel nicht.