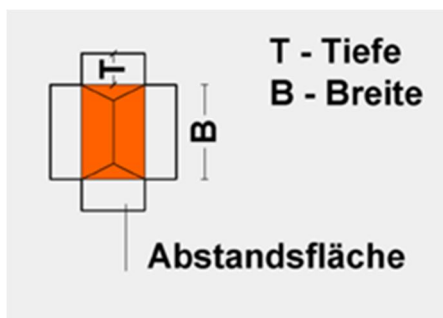


Abstandsflächen - Systematik

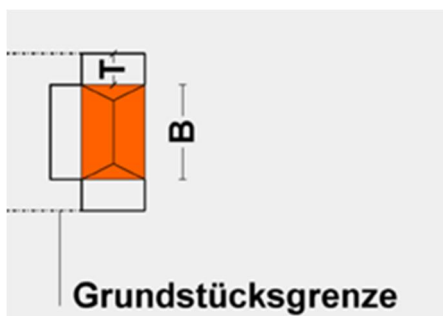


Art. 6 (1) 1 Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten.

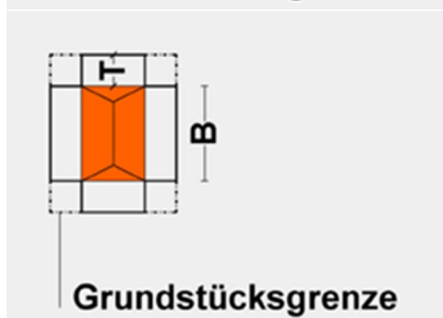
AUSNAHMEN

Art. 6 (8) In den Abstandsflächen sind untergeordnete oder unbedeutende bauliche Anlagen zulässig.

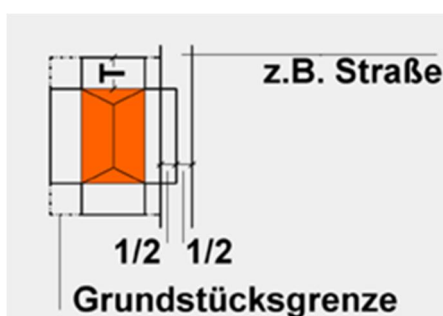
Art. 7 (2) 2 Gebäude mit einer Traufhöhe von nicht mehr als 5 m für die örtliche Versorgung mit Elektrizität, Wärme, Gas und Wasser, Gewächshäuser für den Erwerbsgartenbau und Gärfutterbehälter für die Landwirtschaft sind in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen zulässig.



Art. 6 (1) 2 Vor Außenwänden an Grundstücksgrenzen ist keine Abstandsfläche erforderlich, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muß oder gebaut werden darf.

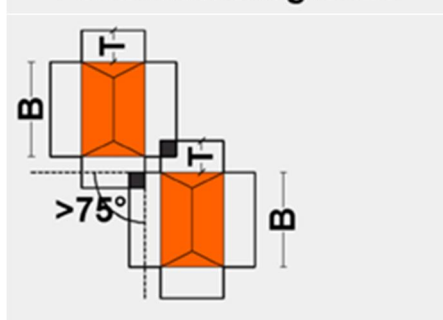


Art. 6 (2) 1 Die Abstandsflächen müssen, soweit sie sich nicht auf Nachbargrundstücke erstrecken dürfen, auf dem Grundstück selbst liegen



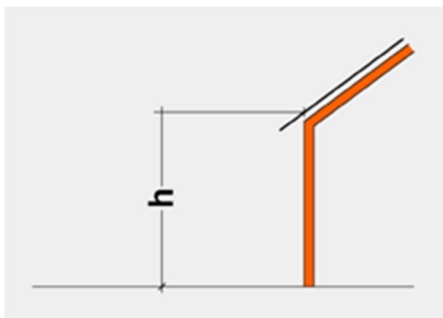
AUSNAHME

Art. 6 (7) In die Abstandsfläche werden abweichend von Absatz (2) öffentliche Verkehrs-, Grün- und öffentliche Wasserflächen zur Hälfte angerechnet.

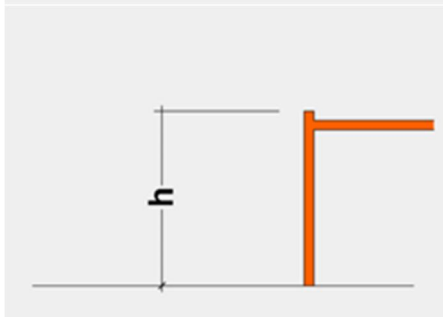


Art. 6 (2) 2 Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; das gilt nicht für Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen.

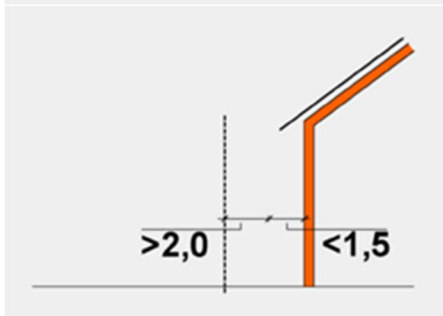
Abstandsflächen - Vorsprünge, vortretende Bauteile



geneigtes Dach:
h bis Schnittpunkt Wand / Dachhautoberkante

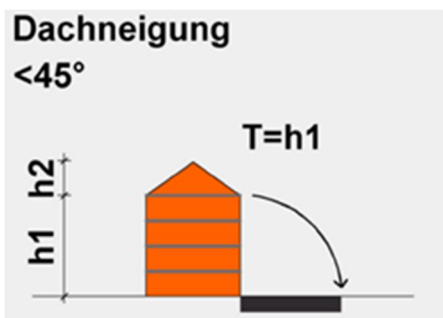


flaches Dach:
h von natürlicher oder festgelegte Geländeoberfläche bis Oberkante Wand



Art. 6 (7) Vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen und Erker, Balkone bleiben außer Betracht, wenn sie untergeordnet sind, nicht mehr als 1.5m vortreten und von den Grundstücksgrenzen mindestens 2.0m entfernt bleiben.

Abstandsflächen - Wandhöhen, traufseitige Flächen

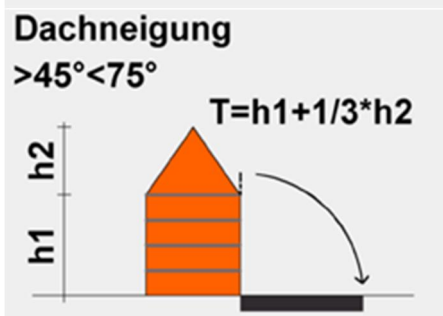


Art. 6 (3) 1 Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen.

Art. 6 (3) 2 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand

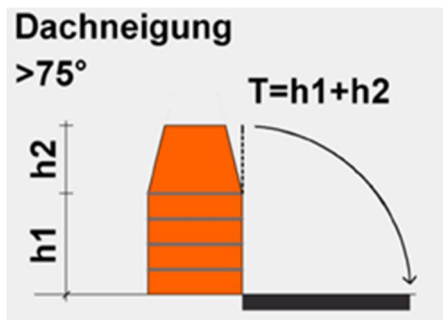
BEACHTEN:

- Tiefe der Abstandsfläche vor Wänden bei Dachneigung kleiner als 45°
Höhe des Daches ist zur Wandhöhe nicht hinzuzurechnen



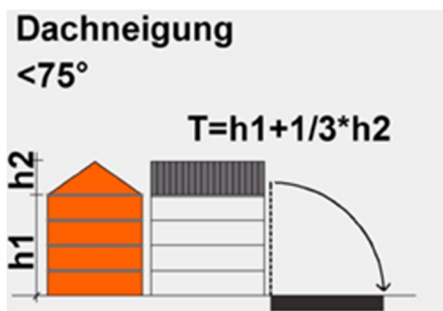
- Tiefe der Abstandsfläche vor Wänden bei Dachneigung größer als 45° bis max. 75°:
Höhe des Daches ist zu 1/3 zur Wandhöhe hinzu zurechnen

Abstandsflächenregelung der BayBO

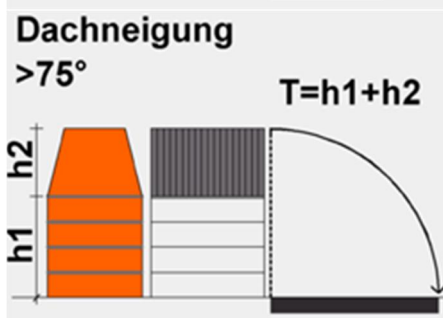


- Tiefe der Abstandsfläche vor Wänden bei Dachneigung größer als 75° Höhe des Daches ist zur Wandhöhe voll hinzuzurechnen.

Abstandsflächen - Wandhöhen, giebelseitige Flächen

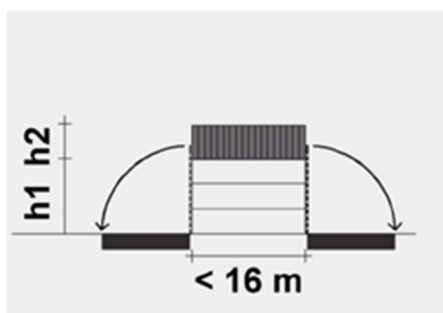


- Die Höhe von Giebelflächen im Bereich des Daches ist bei einer DN < 75° nur zu einem Drittel,

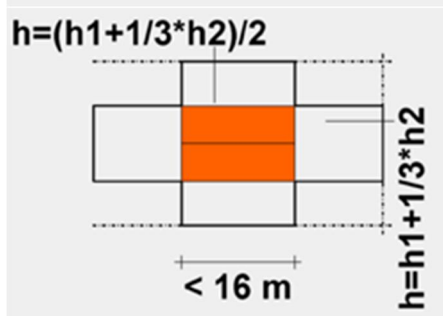


- bei einer Dachneigung > 75° voll anzurechnen.

Abstandsflächen - 16m Privileg



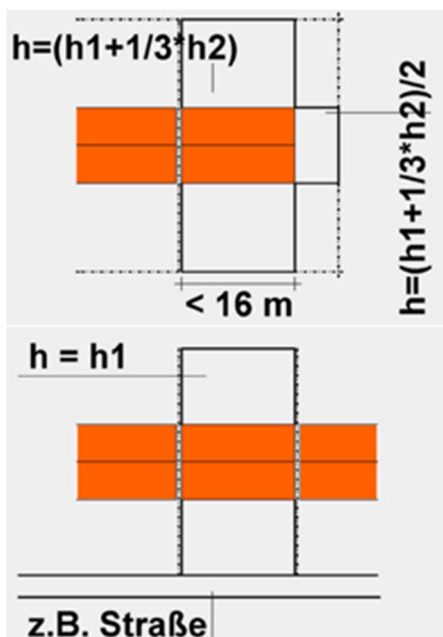
- Art. 6 (5) 1 Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsfläche die Hälfte der erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m, das gilt nicht in Industriegebieten.



- Beispiel:
Außenwand maximal 16 m, Dachneigung < 75°

- Wahlmöglichkeit für zwei Außenwände
Giebelwand Dachneigung bis 75° mit 1/3 anzurechnen

Abstandsflächenregelung der BayBO



Art. 6 (5) 2 Wird 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.

1 Außenwand an Grenze
1 Wahlmöglichkeit

2 Außenwände an Grenze
keine Wahlmöglichkeit

Art. 6 (5) 3 Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

Öffentliche Verkehrs-, Grün-, oder Wasserfläche bleibt unberücksichtigt.