

# Bayrische Bauordnung Abstandsflächen

## BayBO

## Artikel 6 Abs. 1 Satz 1

### Grundsatz

- Art 6 Abs. 1 Satz 1 legt dem Bauherrn die Verpflichtung auf, **vor den Außenwänden** seines Gebäudes eine bestimmte Fläche, d.h. die Abstandsfläche vor oberirdischen Gebäuden freizuhalten.
- Die Abstandsfläche vor einer Gebäudewand richtet sich **prinzipiell nach der Länge und Höhe dieser Wand** (Abs. 4 Satz 1).

## BayBO

## Artikel 6

### Grundsatz

- 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.

## BayBO

## Artikel 6 Abs. 2 Satz 3

### Abweichung vom Grundsatz!

- Wenn **rechtlich oder tatsächlich gesichert ist**, dass die notwendigen Abstandsflächen sowie Abstände nicht überbaut werden oder
- wenn **der Nachbar** gegenüber der Bauaufsichtsbehörde **schriftlich zustimmt** (amtliche Bauvordruck)

<http://www.stmi.bayern.de/bauen/baurecht/16799/>

## BayBO

## Artikel 6 Abs. 5 Satz 1

### Allgemeines

- Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 1 H (Wandhöhe),
- in Kerngebieten genügt eine Tiefe von 0,50 H,
- in Gewerbe- und Industriegebieten eine Tiefe von 0,25 H
- **mindestens aber immer 3,00 m.**
- Neu ist, dass im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren künftig die Abstandsflächen nicht mehr geprüft werden.

## Änderungen

- Neu ist ferner, dass sich die Zulässigkeit von Grenzgaragen und sonstige Grenzgebäude nur noch nach der Wandlänge und –höhe bemisst. Eine Flächen begrenzung gibt es nicht mehr.
- In den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen müssen nicht mehr an die Grenze gebaut oder einen Abstand von 3 m einhalten, sondern können auch einen geringeren Abstand von der Grenze einhalten.

## Änderungen

- Neu in den Abstandsflächen zulässig sind gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m
- Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.

## Besonderheit

- Art. 6 Abs. 7 enthält eine Experimentierklausel für Gemeinden. Die Gemeinden können hiernach für das Abstandsflächenrecht der Musterbauordnung 2002 optieren, das wesentlich geringere AF-Tiefen als die allgemeine gesetzliche Regelung vorsieht: statt 1 H (Abs. 5 Satz 1) 0,4 H, statt 0,25 H in Gewerbe- und Industriegebieten (Abs. 5 Satz 2) 0,2 H. Die Gemeinden können diese Regelung für ihr gesamtes Gemeindegebiet oder für Teile desselben vorsehen.