

SCHMID · WALLRAVEN-LINDL



# Bayerische Bauordnung 2020 und 2021 im Vergleich

Textausgabe mit Synopse,  
amtlicher Begründung und  
Vollzugshinweisen

 BOORBERG

# **Bayerische Bauordnung 2020 und 2021 im Vergleich**

Textausgabe mit Synopse, amtlicher Begründung  
und Vollzugshinweisen

Johannes Schmid  
Baudirektor a. D.,  
Sachverständiger für barrierefreies Planen und Bauen

Dr. Marie-Luis Wallraven-Lindl  
Ld. Verwaltungsdirektorin a. D.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek |  
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der  
Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im  
Internet über [www.dnb.de](http://www.dnb.de) abrufbar.

ISBN 978-3-415-06939-8  
E-ISBN 978-3-415-06940-4

© 2021 Richard Boorberg Verlag

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt.  
Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zu-  
gelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlages. Dies gilt  
insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikro-  
verfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen  
Systemen.

Titelfoto: © Grispb – stock.adobe.com | Satz: abavo GmbH, Nebelhornstraße 8,  
86807 Buchloe | E-Book-Umsetzer: abavo GmbH, Nebelhornstraße 8,  
86807 Buchloe | Druck und Bindung: Laupp & Göbel GmbH, Robert-Bosch-  
Straße 42, 72810 Gomaringen

Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG | Scharrstraße 2 | 70563 Stuttgart  
Stuttgart | München | Hannover | Berlin | Weimar | Dresden  
[www.boorberg.de](http://www.boorberg.de)

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	6
<b>Synopse BayBO 2020 – BayBO 2021</b> .....	8
<b>Vollzugshinweise</b> .....	85
<b>BayBO Text in der neuen Fassung 2021</b> .....	107
<b>Anhang Literaturhinweise</b> .....	197

## Vorwort

Im Gesetz zur „Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus“ geht es primär um Änderungen in der Bayerischen Bauordnung (Gesetz vom 23. Dezember 2020; GVBl. Nr. 31/2020).

Enthalten sind darin wesentliche Änderungen im Bauordnungsrecht, insbesondere solche, mit denen der Bau von Wohnungen vereinfacht und beschleunigt werden kann. Die Idee dahinter ist zum einen, mehr Wohnraum günstig, nachhaltig und unter Schonung von Flächen zu schaffen, indem eine höhere, dichtere Bebauung ermöglicht wird. Zum anderen die Baugenehmigungsverfahren nochmal zu beschleunigen, indem eine gesetzliche Genehmigungsfiktion eingeführt wird. Zudem wird die gesetzliche Voraussetzung geschaffen, Antragstellung und Kommunikation mit den Behörden in Zukunft digital zu führen. Die Bayerische Bauordnung passt sich damit der Musterbauordnung und so auch Bauordnungen anderer Bundesländer an, die zum Beispiel das Abstandsflächenrecht schon umgesetzt haben.

Eine der wichtigsten Änderungen ist die Neuregelung der Abstandsflächen. Der bisherige Regelfall einer Abstandsflächentiefe von 1 H, mit der Möglichkeit diese nach zwei Seiten bis zu einer Länge von 16 m zu halbieren (16-m-Privileg), entfällt. Stattdessen werden die Abstandsflächen im Regelfall generell auf 0,4 H verkürzt. Die Einrechnung von Dach und Giebel in die Abstandsflächen wird völlig neu gefasst und damit deutlich vereinfacht. Der Mindestabstand von 3 m bleibt (Art. 6). Allerdings sind Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern von dieser Neuregelung weitestgehend ausgenommen. Dort bleibt es bei 1 H und dem 16-m-Privileg. Mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 erhalten Gemeinden jedoch die Ermächtigung, durch Satzung abweichende Regelungen zur Abstandsflächentiefe zu erlassen.

Der Wohnungsbau soll dadurch erleichtert werden, dass die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken ohne Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden kann, einschließlich der Errichtung von Dachgauben. Voraussetzung dafür ist lediglich, dass das Gebäude in einem Bereich nach § 34 BauGB liegt, die Erschließung gesichert ist und die Gemeinde nicht erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll (Art. 58).

Auch die Nutzungsänderung von Aufenthaltsräumen in Wohnraum wird erleichtert, indem in Bestandsgebäuden auf bestimmte brandschutztechnische Anforderungen verzichtet wird (Art. 46).

Der nachhaltige Baustoff Holz soll gefördert werden, indem das Material unter bestimmten Voraussetzungen in allen Gebäudeklassen verwendet werden kann (Art. 24). Dazu soll mit Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Holzbaurichtlinie als technische Baubestimmung bekannt gemacht werden. Zudem wird mit einer Typengenehmigung die Errichtung von Gebäuden in serieller Bauweise erleichtert (Art. 73 a).

Neben den materiellen Erleichterungen ist die beabsichtigte Beschleunigung der Verfahren eine weitere große Neuerung im Baugenehmigungsverfahren. Betrifft ein Vorhaben ein Gebäude, das ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dient oder in dem durch Nutzungsänderung Wohnraum neu geschaffen werden soll, so muss, sofern der Bauherr im Verfahren nicht darauf verzichtet, die Baugenehmigungsbehörde in der Regel innerhalb von drei Monaten über den Antrag entscheiden, ansonsten tritt eine Genehmigungsfiktion ein und mit dem Bau kann begonnen werden. Die Frist beginnt drei Wochen nach Zugang des Antrags, bzw. nach Erhalt von noch benötigten Unterlagen (Art. 68).

Diese größte Reform der BayBO seit 2008 wird die Baugenehmigungsbehörden, Bauherr/-innen und Architekt/-innen vor neue Anforderungen stellen. Bevor die Erläuterungswerke erscheinen und die Kommentierungen angepasst sind, steht mit dieser Synopse eine leistungsfähige „erste Hilfe“ für die Handhabung des neuen Rechts zur Verfügung.

Diese Textsynopse stellt die Änderungen des Gesetzestextes dar und fügt daneben die amtliche Begründung zu den einzelnen Passagen hinzu. Dies dient dazu, das Verständnis der Regeln und ihre Auslegung zu erleichtern. Ein Literaturverzeichnis zu einigen Themen, die in anderen Ländern entsprechend der Musterbauordnung schon eingeführt sind und angewendet werden, befindet sich im Anhang. Sie können den Zugang zu einer vertieften Auseinandersetzung mit einigen neuen Bestimmungen ermöglichen.

Januar 2021

Johannes Schmid, Gilching

Dr. M.-L. Wallraven-Lindl, München

# Vergleich BayBO 2020 – BayBO 2021

BayBO 2020	BayBO 2021
<p><b>Inhaltsübersicht</b> ----</p>	<p><b>Inhaltsübersicht</b> ----</p>
<p><b>Art. 6 Abstandsflächen, Abstände</b></p> <p>(1) <sup>1</sup>Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. <sup>2</sup>Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. <sup>3</sup>Eine 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. <sup>4</sup>Art. 63 bleibt unberührt.</p> <p>(2) <sup>1</sup>Abstandsflächen sowie Abstände nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen. <sup>2</sup>Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. <sup>3</sup>Abstandsflächen 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. <sup>4</sup>Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.</p>	<p><b>Art. 6 Abstandsflächen, Abstände</b></p> <p>(1) <sup>1</sup>Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. <sup>2</sup>Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. <sup>3</sup>Eine 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. <sup>4</sup>Art. 63 bleibt unberührt.</p> <p>(2) <sup>1</sup>Abstandsflächen sowie Abstände nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen. <sup>2</sup>Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. <sup>3</sup>Abstandsflächen 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, <del>aber nicht in elektronischer Form</del>, zustimmt; die Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger. <sup>4</sup>Abstandsflächen 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"> <li>1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen,</li> <li>2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,</li> <li>3. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind.</li> </ol> <p>(4) <sup>1</sup>Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. <sup>2</sup>Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. <sup>3</sup>Die 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. <sup>4</sup>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. <sup>5</sup>Die Sätze 1 bis 4 gelten für Dachaufbauten entsprechend. <sup>6</sup>Das 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"> <li>1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen,</li> <li>2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,</li> <li>3. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind.</li> </ol> <p>(4) <sup>1</sup>Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. <sup>2</sup>Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. <sup>3</sup><b>Die 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. <del>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.</del></b> <sup>4</sup>Die Sätze 1 bis <b>3</b> gelten für Dachaufbauten entsprechend. <sup>5</sup>Das 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) <sup>1</sup>Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens 3 m. <sup>2</sup>In Kerngebieten und in festgesetzten urbanen Gebieten beträgt die Tiefe 0,50 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,25 H, mindestens jeweils 3 m. <sup>3</sup>Werden 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. <sup>4</sup>Satz 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) <sup>1</sup>Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m. <sup>2</sup>Durch städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach Art. 81 kann ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen oder vorgeschrieben werden. <sup>3</sup>Für 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) <sup>1</sup>Vor 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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.</p>	<p>(5a) <sup>1</sup>Abweichend 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. <sup>2</sup>Vor 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. <sup>3</sup>Abweichend 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. <sup>4</sup>Die 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. <sup>5</sup>Dabei bleiben auch untergeordnete Dachgauben bei der Bemessung der Abstandsfläche außer Betracht, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m in Anspruch nehmen und</li> <li>2. ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 m<sup>2</sup> beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.</li> </ol> <p>(6) <del><sup>1</sup>Vor 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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.</del></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"> <li>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</li> <li>2. die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, mindestens 3 m, beträgt.</li> </ol> <p>(8) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände,</li> <li>2. untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker, wenn sie             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen,</li> <li>b) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und</li> <li>c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben,</li> </ol> </li> <li>3. untergeordnete Dachgauben, wenn             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen und</li> <li>b) ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 m<sup>2</sup> beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.</li> </ol> </li> </ol>	<p><del>(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</del></p> <p><del>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</del></p> <p><del>2. die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, mindestens 3 m, beträgt.</del></p> <p>(6) <sup>1</sup>Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände,</li> <li>2. untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker, wenn sie             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen,</li> <li>b) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und</li> <li>c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben,</li> </ol> </li> <li>3. <b>bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden,</b></li> </ol> <p>4. <b>Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden, wenn sie</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) <b>eine Stärke von nicht mehr als 0,30 m aufweisen und</b></li> <li>b) <b>mindestens 2,50 m von der Grundstücksgrenze zurückbleiben</b></li> </ol> <p><sup>2</sup>Abs. 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.

BayBO 2020	BayBO 2021
<p>(9) <sup>1</sup>In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m, bei einer Länge der Grundstücksgrenze von mehr als 42 m darüber hinaus freistehende Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 5 m; abweichend von Abs. 4 bleibt bei einer Dachneigung bis zu 70 Grad die Höhe von Dächern und Giebelflächen unberücksichtigt,</li> <li>2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,</li> <li>3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.</li> </ol> <p><sup>2</sup>Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach den Nrn. 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten.</p>	<p>(7) <sup>1</sup>In den Abstandsflächen <del>eines Gebäudes</del> sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an <del>der Grundstücksgrenze</del> <b>errichtet</b> werden, zulässig</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Garagen einschließlich ihrer Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m; die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad wird zu einem Drittel, mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet,</b></li> <li>2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,</li> <li>3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.</li> </ol> <p><sup>2</sup>Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach den Nrn. 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten.</p>

**Amtliche Begründung**

**(Art. 6 Abs. 7 neu)**

Das Entfallen der bisherigen Abs. 6 und 7 bedingt, dass der bisherige Abs. 9 als Abs. 7 nach vorne rückt.

**(Art. 6 Abs. 7 Satz 1 neu)**

Die Änderung im Satzteil vor Nr. 1 führt ohne inhaltliche Änderung zu einer sprachlich prägnanteren Formulierung.

**(Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 neu)**

Die Neufassung der Nr. 1 lässt zum einen die bisherige Regelung für Grundstücke mit besonders langen Grenzen entfallen. Das Entfallen ist durch die Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche gerechtfertigt. Dies schließt es nicht aus, dass an besonders langen Grundstücksgrenzen im Wege der Abweichung (Art. 63) längere Grenzbebauungen zugelassen werden können.

Die von Art. 6 Abs. 4 Satz 3 abweichende Regelung ermöglicht es bis zu einer Dachneigung von 45 Grad die Wandhöhe von 3 m voll auszuschöpfen. Nach der bisherigen Regelung bleiben zwar bis zu 70 Grad die Höhen von Dächern und Giebelflächen unberücksichtigt. Die grundsätzliche Reduzierung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,4 H (vgl. Abs. 5 neu) und eine dadurch ermöglichte dichtere Bebauung rechtfertigen aber eine Einschränkung der abstandsflächenrechtlichen Privilegierung von Garagen.

BayBO 2020	BayBO 2021
<p><b>Art. 7 Begrünung, Kinderspielplätze</b>                      [(1) – (2)]</p> <p>(3) <sup>1</sup>Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. <sup>2</sup>Das gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnungen nicht erforderlich ist. <sup>3</sup>Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 kann die Herstellung von Kinderspielplätzen verlangt werden.</p>	<p><b>Art. 7 Begrünung, Kinderspielplätze</b>                      [(1) – (2)]</p> <p>(3) <sup>1</sup>Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen, <sup>2</sup>Art. 47 Abs. 3 gilt entsprechend. <sup>3</sup>Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Kinderspielplätzen für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden.</p>
<p><b>Art. 17 Verwendbarkeitsnachweise</b></p> <p>Die in Art. 16 Abs. 2 Satz 1 genannten Anforderungen sind für Bauprodukte, die für die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes nicht nur eine untergeordnete Bedeutung haben, durch eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis oder eine Zustimmung im Einzelfall (Verwendbarkeitsnachweise) nachzuweisen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. es keine Technische Baubestimmung oder allgemein anerkannte Regel der Technik gibt,</li> <li>2. das Bauprodukt von einer Technischen Baubestimmung in Bezug auf die Leistung von Bauprodukten wesentlich abweicht oder</li> <li>3. eine Verordnung nach Art. 80 Abs. 5 Nr. 5 es vorsieht.</li> </ol>	<p><b>Art. 17 Verwendbarkeitsnachweise</b></p> <p>Die in Art. 16 Abs. 2 Satz 1 genannten Anforderungen sind für Bauprodukte, die für die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes nicht nur eine untergeordnete Bedeutung haben, durch eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis oder eine Zustimmung im Einzelfall (Verwendbarkeitsnachweise) nachzuweisen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. es keine Technische Baubestimmung oder allgemein anerkannte Regel der Technik gibt,</li> <li>2. das Bauprodukt von einer Technischen Baubestimmung in Bezug auf die Leistung von Bauprodukten wesentlich abweicht oder</li> <li>3. eine <b>Rechtsverordnung</b> nach Art. 80 Abs. 5 Nr. 5 es vorsieht.</li> </ol>

**Amtliche Begründung****(Art. 7 Abs. 3)**

Die Änderung in Abs. 3 nimmt eine gemeindefreundliche Ausgestaltung der Spielplatzpflicht vor. Das aus dem Stellplatzrecht bewährte Modell wird umfassend auf die Pflicht zum Spielplatznachweis übertragen. Damit wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen die Spielplatzpflicht ihren Bedürfnissen entsprechend auszugestalten.

Der neugefasste Abs. 3 lässt die grundsätzliche Pflicht zum Spielplatznachweis unverändert. Der neue Satz 2 gestaltet die Möglichkeiten zur Erfüllung der Spielplatzpflicht parallel zu den Möglichkeiten des Stellplatznachweises (Art. 47) aus. Die Spielplatzpflicht kann in dreierlei Weise erfüllt werden: Durch Nachweis des Spielplatzes auf dem Baugrundstück, durch Nachweis auf einem in der Nähe gelegenen geeigneten Grundstück und durch Spielplatzablöse. Die Gemeinden können in Satzungen einzelne Möglichkeiten ausschließen oder verbindlich vorschreiben. Mit der ausdrücklichen Regelung der Spielplatzablöse wird eine Forderung aus der städtischen Vollzugspraxis aufgegriffen. Gerade in Städten macht das Anlegen mehrerer kleiner Spielplätze in unmittelbar räumlichem Zusammenhang keinen Sinn, wenn es sich anbietet, einen größeren „zentralen Spielplatz“ herzustellen. Diese Möglichkeit wird den Städten und Gemeinden nun eingeräumt.

Konsequent enthält der neue Satz 4 eine Regelung über die Verwendung der mit der Spielplatzablöse erzielten Gelder. Die Regelung beschränkt die Verwendungsmöglichkeit bewusst nicht auf Spielplätze, sondern ermöglicht generell die Herstellung oder den Unterhalt von örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen. So erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, im gesetzlichen Rahmen Gelder zur Gestaltung ihrer kinder- und jugendpolitischen Einrichtungen zu verwenden. Die Satzungsermächtigung in Art. 81 Nr. 3 wird an die geänderte Rechtslage angepasst. Die Gemeinden können danach auch die Art der Erfüllung der Spielplatzpflicht durch Satzung regeln.

**(Art. 17 Nr. 3)**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.