Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Gesetzentwurf wurde am 02.12.2020 vom Bayerischen Landtag verabschiedet

Inkrafttreten am 01.02.2021 (ohne Übergangsfrist)

Wesentliche Änderungen z. B.:

Art. 6	Abstandsflächen, Abstände
Art. 7	Begrünung, Kinderspielplätze
Art. 57	Verfahrensfreie Bauvorhaben
Art. 58	Genehmigungsfreistellung
Art. 63	Abweichungen
Art. 68	Baugenehmigung und Baubeginn, Genehmigungsfiktion
Art. 81	Örtliche Bauvorschriften

Art. 7 Begrünung, Kinderspielplätze

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen.

Verweis auf Art. 47 Abs. 3 (Stellplatzpflicht / -ablöse):

- Herstellung auf dem eigenen Grundstück
- Herstellung auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe (rechtliche Sicherung erforderlich)
- Übernahme der Kosten für die Herstellung durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag)

Möglichkeit, die Spielplatzpflicht den gemeindlichen Bedürfnissen anzupassen

Gemeinde muss den Geldbetrag für die Ablösung von Kinderspielplätzen für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden.

Art. 57 Verfahrensfreie Bauvorhaben

Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 a) aa)

Antennen und Antennen tragende Masten mit einer freien Höhe bis zu 10 m, im Außenbereich bis 15 m

Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 a)

Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 50 m² (bisher 30 m²)

Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 b) (neu eingefügt)

Ladestationen für Elektrofahrzeuge mit einer Höhe bis zu 2 m, einer Breite bis zu 1 m und einer Tiefe bis zu 1 m

Ausweitung der Verfahrensfreiheit unter ökologischen Aspekten

Art. 58 Genehmigungsfreistellung

Art. 58 Abs. 2 (neu eingefügt):

Genehmigungsfrei gestellt ist die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 BauGB (Innenbereich, im Zusammenhang bebauter Ortsteile).

Verfahrensvereinfachung und Beschleunigung im Wohnungsbau

Bislang war Verfahren nur möglich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)!

Art. 63 Abweichungen

Art. 63 Abs. 1 Satz 2 (neu eingefügt):

Von den Anforderungen des Art. 6 sollen Abweichungen insbesondere zugelassen werden, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Wohngebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird.

Abweichungen vom Abstandsflächenrecht (Art. 6) für Wohngebäude

Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und Wiedernutzbarmachung bereits vorhandener baulicher Anlagen

Art. 68 Baugenehmigung und Baubeginn, Genehmigungsfiktion

Art. 68 Abs. 2 (neu eingefügt):

Betrifft ein Bauantrag die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, das ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dient, oder eine Nutzungsänderung, durch die Wohnraum geschaffen werden soll, und ist über diesen Bauantrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 zu entscheiden, gilt Art. 42a BayVwVfG (Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz) mit folgenden Maßgaben entsprechend:

Untere Bauaufsichtsbehörde muss binnen 3 Wochen nach Zugang der Antragsunterlagen die Vollständigkeit prüfen (ggf. Nachforderung fehlender Unterlagen), danach läuft die Genehmigungsfiktion (3 Monate) an.

Gültig für Bauanträge ab dem 1. Mai 2021

Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren für Wohnbau

Art. 81 Örtliche Bauvorschriften

Art. 81 Abs. 1

Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen, z. B.

Ortsbildgestaltung, Begrünung von Gebäuden (bislang nur Dachbegrünung)

Spielplätze – auch Ablöse

Stellplätze – unter Berücksichtigung örtlicher Verkehrsinfrastruktur

Gestaltung und Bepflanzung unbebauter Flächen auf bebauten Grundstücken

Erhöhung der Abstandsflächentiefe von 0,4 H auf bis zu 1 H (H = berechnete Abstandsflächentiefe)

Ausweitung der Satzungsermächtigung für die Gemeinden

Art. 6 Abstandsflächen, Abstände

Politische Intention des Gesetzgebers:

- Anpassung des Abstandsflächenrechts an das Modell der Musterbauordnung, erhebliche Vereinfachungen
- Nachverdichtung, Zusammenrücken der Baukörper, flächensparendes Bauen
- Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand bleiben mit neuer Regelung gewahrt!
- Belichtung nach DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen – ist erfüllbar

Gegenüberstellung der Änderungen

Regelungsinhalt	**BayBO (alte Fassung)**	**BayBO (neue Fassung)**
Abstandsflächentiefe jeweils mindestens 3,0 m	1 H 0,5 H in Kern- und urbanen Gebieten 0,25 H in Gewerbe- und Industriegebieten	0,4 H 0,2 H in Gewerbe- und Industriegebieten

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten.

Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe, sie wird senkrecht zur Wand gemessen.

Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum Abschluss der Wand.
Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von

BayBO (alte Fassung)		**BayBO (neue Fassung)**	
> 70°	voll	≤ 70°	1/3
> 45°	1/3	> 70°	voll

wird hinzugerechnet.

Das sich ergebende Maß = H (Abstandsflächentiefe)

Gegenüberstellung der Änderungen

Regelungsinhalt	**BayBO (alte Fassung)**		**BayBO (neue Fassung)**	
Berechnung an der **Traufseite** (Dachseite)	0 - 45° 45 - < 70° > 70°	ohne 1/3 voll	≤ 70° > 70°	1/3 voll

DN =	42°	DN =	42°
WH =	6,50 m	WH =	6,50 m
		1/3 DH =	1,20 m
			7,70 m
1 H =	**6,50 m**	**0,4 H =**	**3,08 m**

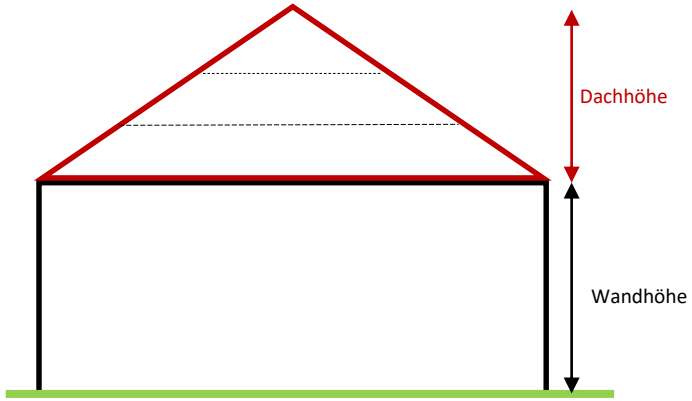
Beispiel:

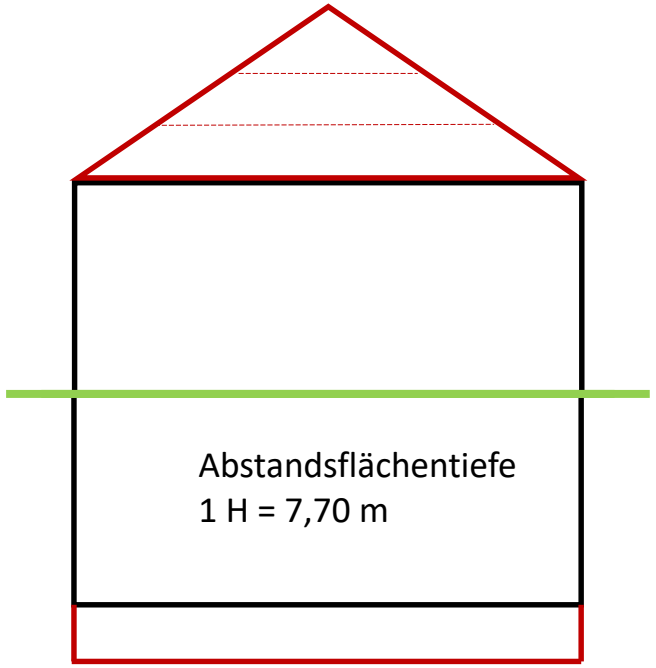
Gebäude =	8 x 12 m
Wandhöhe (WH) =	6,50 m
Dachneigung (DN) =	42°
Dachhöhe (DH) =	3,60 m
Dachneigung (DN) =	72°
Dachhöhe (DH) =	12,30 m

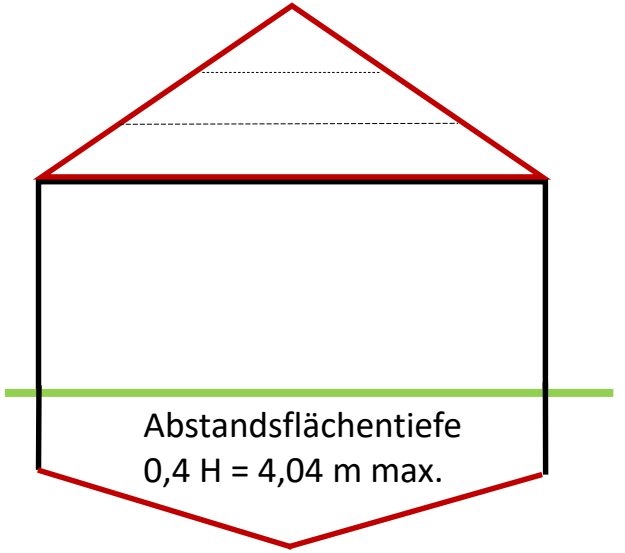
DN =	72°	DN =	72°
WH =	6,50 m	WH =	6,50 m
DH =	12,30 m	DH =	12,30 m
			18,80 m
1 H =	**18,80 m**	**0,4 H =**	**7,52 m**

Gegenüberstellung der Änderungen

Regelungsinhalt	**BayBO (alte Fassung)**	**BayBO (neue Fassung)**
Berechnung an der **Giebelseite**	< 70° 1/3 > 70° voll	Immer voll zu berücksichtigen, unabhängig der Dachneigung,





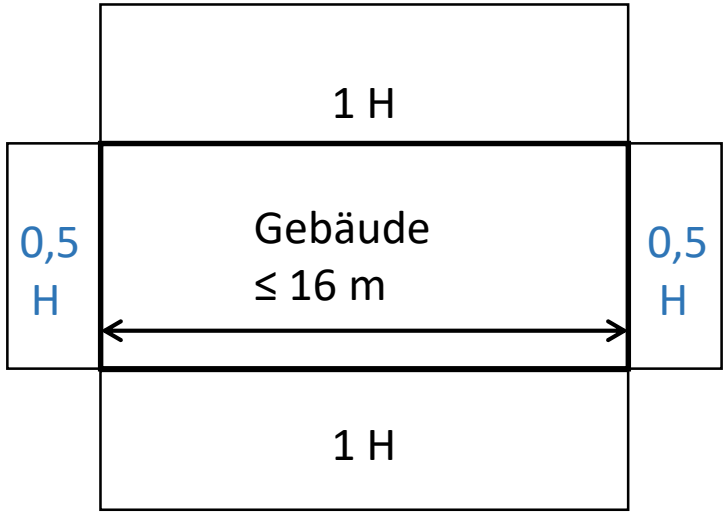


Beispiel:

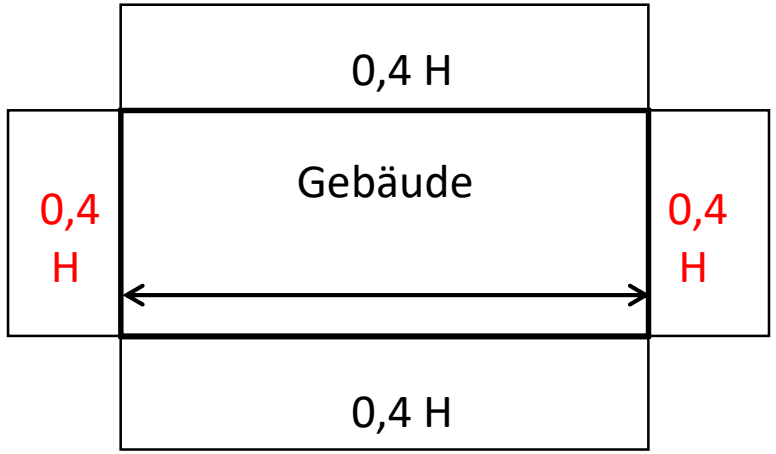
Gebäude =	8 x 12 m
Wandhöhe (WH) =	6,50 m
Dachneigung (DN) =	42°
Dachhöhe (DH) =	3,60 m

Gegenüberstellung der Änderungen

Regelungsinhalt	BayBO (alte Fassung)	BayBO (neue Fassung)
Verkürzung der Abstandsflächentiefe	16 m-Privileg Abstandsflächentiefe kann an zwei Seiten halbiert werden	16 m-Privileg entfällt



Wandhöhe = 6,50 m, DN = 42°,
1/3 Dachhöhe = 1,20 m = 7,70 m
0,5 H = 3,85 m



Wandhöhe = 6,50 m, DN = 42°,
Dachhöhe = 3,60 m = 10,10 m
0,4 H = 4,04 m

Gegenüberstellung der Änderungen

Regelungsinhalt	**BayBO (alte Fassung)**	**BayBO (neue Fassung)**
Grenzgebäude z. B. Garagen, Schuppen Dachneigung	Mittl. Wandhöhe max. 3,0 m Gebäudelänge max. 9,0 m < 70° unberücksichtigt > 70° voll	Mittl. Wandhöhe max. 3,0 m Gebäudelänge max. 9,0 m > 45° 1/3 > 70° voll
Dachgauben	Unberücksichtigt, wenn: Ansichtsfläche < 4 m² Höhe der Ansichtsfläche ≤ 2,50 m Länge ≤ 5,0 m max. 1/3 der Wandlänge	Immer voll zu berücksichtigen, unabhängig von Größe
Unterschreitung der Abstandsflächen bei nachträglicher Dämmung	Keine Regelung, Unterschreitung nur mittels **Abweichung** zulässig	Ohne Berücksichtigung, wenn: Max. Stärke 0,30 m Abstand Nachbargrenze 2,50 m Ansonsten mittels Abweichung

Gegenüberstellung der Änderungen

	BayBO (alte Fassung) **H/2 = Anwendung 16 m-Privileg**		**BayBO (neue Fassung)**
Flachdachgebäude			
Wandhöhe = 7,50 m	H = 7,50	H/2 = 3,75	0,4 H = 3,0
Wandhöhe = 13,00 m	H = 13,00	H/2 = 6,50	0,4 H = 5,20

Bis zu einer Wandhöhe von 7,50 m ergibt sich eine Abstandsflächentiefe von 3,0 m
(7,50 m x 0,4 = 3,0 m)

		BayBO (alte Fassung) unter Berücksichtigung 16-m-Privileg		BayBO (alte Fassung), Gebäudelänge > 16 m		BayBO neue Fassung	
		≤ 45° ohne Ansatz	≤ 70° = 1/3	≤ 45° ohne Ansatz	≤ 70° = 1/3	≤ 70° = 1/3	immer voll
Beispielhafte Baukörper		**Traufseite (in m)**	**Giebelseite (in m)**	**Traufseite (in m)**	**Giebelseite (in m)**	**Traufseite (in m)**	**Giebelseite (in m)**
		0,5 H	0,5 H	1 H	1 H	0,4 H	0,4 H
Hausbreite (in m)	**8,00**						
Dachneigung (in °)	**45**						
Dachhöhe, ges.(in m)	4,00						
1/3 Dachhöhe (in m)	1,33						
Abstandsflächentiefe (mind. 3,0 m)							
1-geschossig	3,50	1,75	2,42	3,50	4,83	1,93	3,00
2-geschossig	6,50	3,25	3,92	6,50	7,83	3,13	4,20
3-geschossig	9,50	4,75	5,42	9,50	10,83	4,33	5,40

		BayBO (alte Fassung) unter Berücksichtigung 16-m-Privileg		BayBO (alte Fassung), Gebäudelänge > 16 m		BayBO neue Fassung	
		≤ 45° ohne Ansatz	≤ 70° = 1/3	≤ 45° ohne Ansatz	≤ 70° = 1/3	≤ 70° = 1/3	immer voll
Beispielhafte Baukörper		**Traufseite (in m)**	**Giebelseite (in m)**	**Traufseite (in m)**	**Giebelseite (in m)**	**Traufseite (in m)**	**Giebelseite (in m)**
		0,5 H	0,5 H	1 H	1 H	0,4 H	0,4 H
Hausbreite (in m)	**10,00**						
Dachneigung (in °)	**45**						
Dachhöhe, ges.(in m)	5,00						
1/3 Dachhöhe (in m)	1,67						
Abstandsflächentiefe (mind. 3,0 m)							
1-geschossig	3,50	1,75	2,58	3,50	5,17	2,07	3,40
2-geschossig	6,50	3,25	4,08	6,50	8,17	3,27	4,60
3-geschossig	9,50	4,75	5,58	9,50	11,17	4,47	5,80

		BayBO (alte Fassung) unter Berücksichtigung 16-m-Privileg		BayBO (alte Fassung), Gebäudelänge > 16 m		BayBO neue Fassung	
		≤ 45° ohne Ansatz	≤ 70° = 1/3	≤ 45° ohne Ansatz	≤ 70° = 1/3	≤ 70° = 1/3	immer voll
Beispielhafte Baukörper		**Traufseite (in m)**	**Giebelseite (in m)**	**Traufseite (in m)**	**Giebelseite (in m)**	**Traufseite (in m)**	**Giebelseite (in m)**
		0,5 H	0,5 H	1 H	1 H	0,4 H	0,4 H
Hausbreite (in m)	**12,00**						
Dachneigung (in °)	**45**						
Dachhöhe, ges.(in m)	6,00						
1/3 Dachhöhe (in m)	2,00						
Abstandsflächentiefe (mind. 3,0 m)							
1-geschossig	3,50	1,75	2,75	3,50	5,50	2,20	3,80
2-geschossig	6,50	3,25	4,25	6,50	8,50	3,40	5,00
3-geschossig	9,50	4,75	5,75	9,50	11,50	4,60	6,20

Information zur neuen Bayerischen Bauordnung
Stadt Herzogenaurach, Amt für Planung, Natur und Umwelt - März 2021

Gegenüberstellung der Abstandsflächentiefen

Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich

(§ 34 BauGB) unter Anwendung des 16 m-Privilegs,

Satteldachbebauung (EG, OG, DG, Dachneigung = 45°)

Abstandsflächentiefe BayBO (alt)

Abstandsflächentiefe BayBO (neu)

Fazit:

Baugenehmigung wurde mit abweichenden Abstandsflächen erteilt

Nach BayBO (neu) sind Abstandsflächen vollumfänglich eingehalten!

Gegenüberstellung der Abstandsflächentiefen

Nachverdichtung im Bebauungsplangebiet,

unter Anwendung des 16 m-Privilegs

Flachdachbebauung (EG, OG, Staffelgeschoss)

Abstandsflächentiefe BayBO (alt)

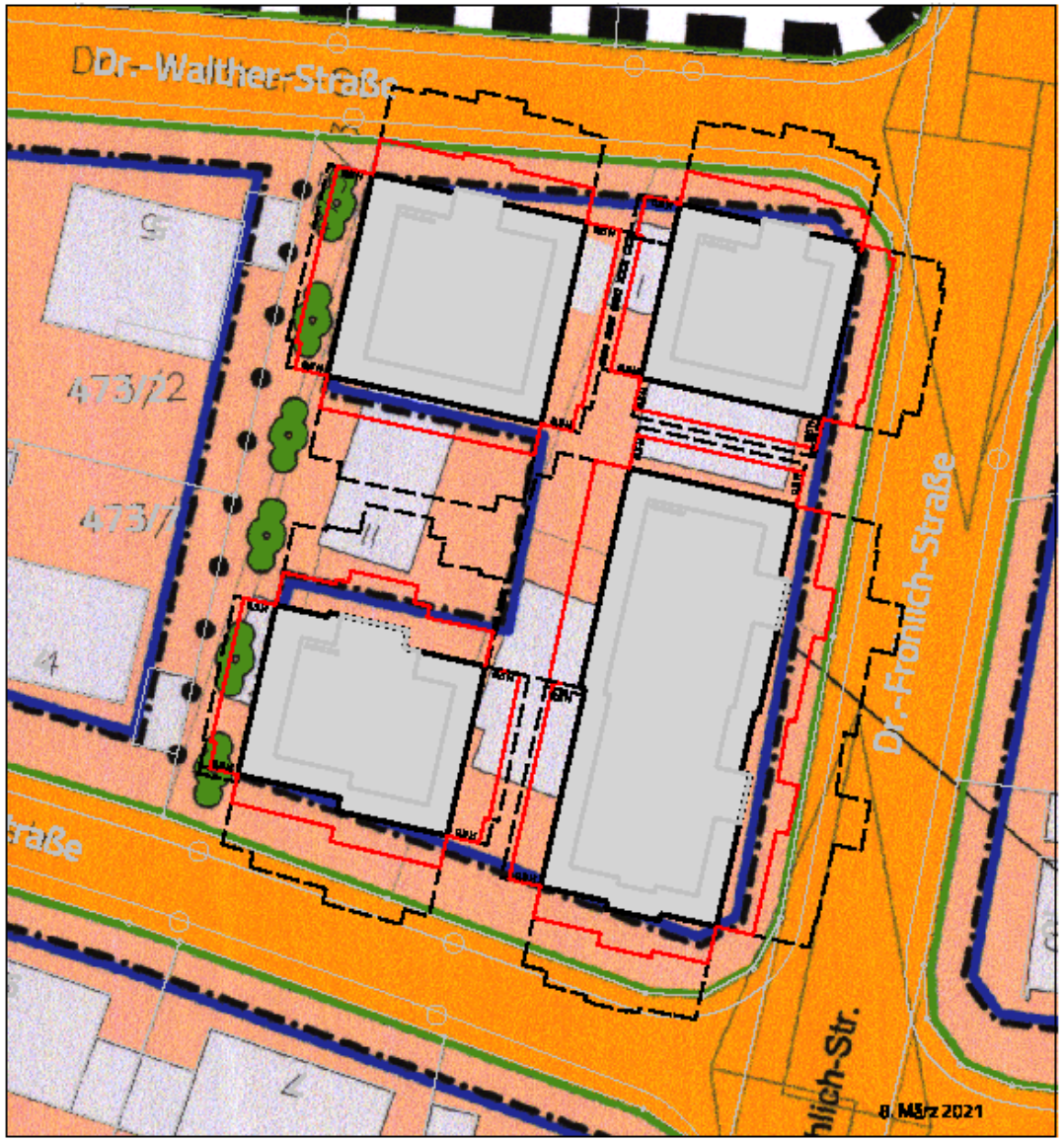
Abstandsflächentiefe BayBO (neu)

Fazit:
Nach „alter“ Berechnung liegen Abstandsflächen z. T. im öffentl. Straßenraum, Abstände der Baukörper untereinander „ausgereizt“, nach „neuer“ Berechnung könnte Grundfläche der Baukörper 1 und 2 unter dem Aspekt der Abstandsflächentiefe deutlich vergrößert werden.

Aber:

Bebauungsplan trifft verbindliche zeichnerische Festsetzungen zur Baugrenze und textliche Festsetzungen zur zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl, eine Vergrößerung der Baukörper wäre nicht zulässig gewesen!

Über Festsetzungen in Bebauungsplänen bestehen große Steuerungsmöglichkeiten zum gewünschten Maß der Nachverdichtung



Gegenüberstellung der Abstandsflächentiefen

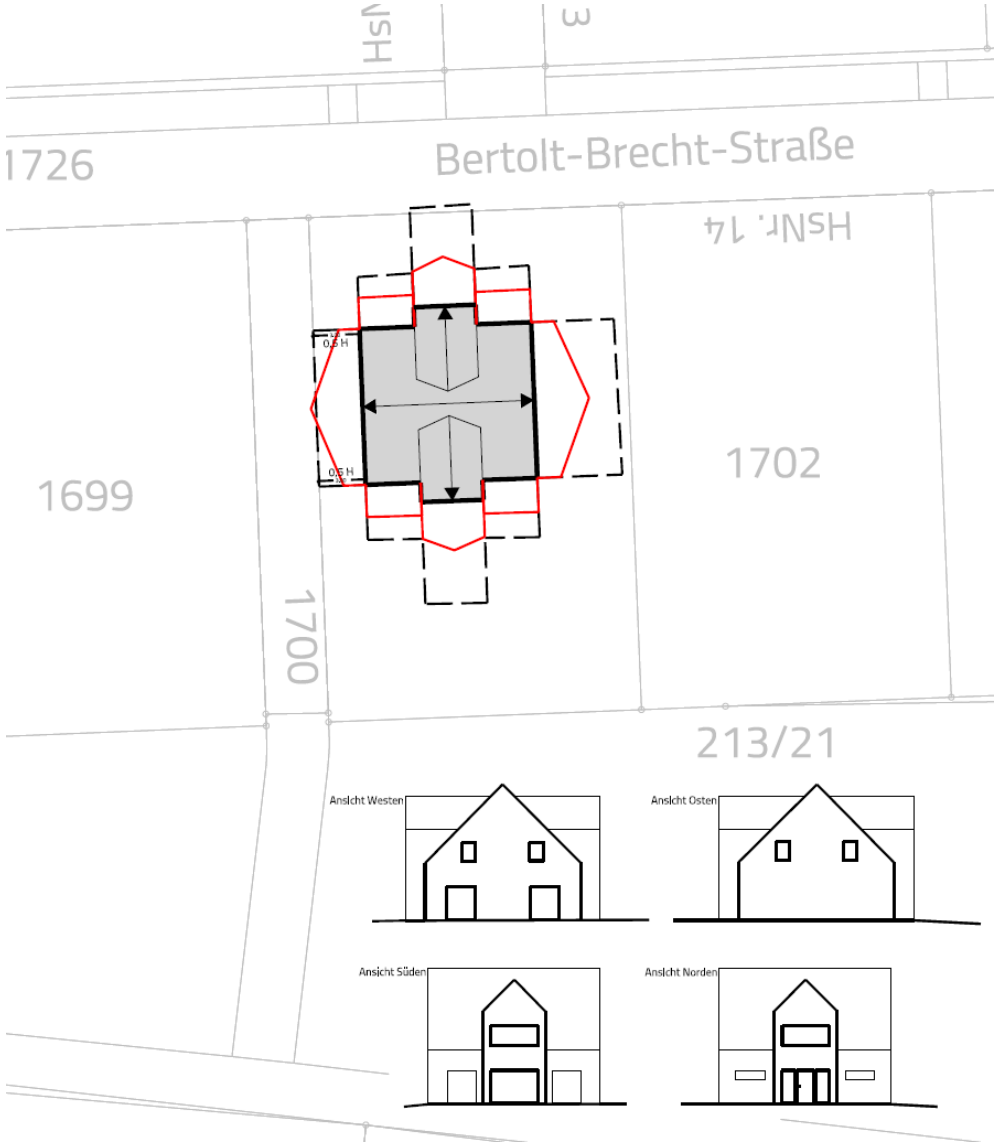
Neubau im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

unter Anwendung des 16 m-Privilegs

Satteldachbebauung (EG + DG, Dachneigung = 45°)

Abstandsflächentiefe BayBO (alt)

Abstandsflächentiefe BayBO (neu)



Fazit:
An den Giebelseiten ergibt sich bei einer Satteldachbebauung eine größere Abstandsflächentiefe als unter Anwendung des 16 m-Privilegs nach BayBO alt, Umplanung / Verschiebung ist erforderlich

Zusammenfassung Art. 6

Unverändert:

- **Erforderliche Abstandsflächen bis zur Hälfte auf öffentl. Straßen- / Grün- und Wasserflächen**
- **Abstandsflächen dürfen sich nicht überlagern**
- **Beantragung abweichender Abstandsflächen**

Neu:

- **Geänderte Berechnung der Abstandsflächentiefen**
- **0,4 H an allen Seiten**
- **16 m-Privileg (an 2 Seiten 0,5 H) entfällt**

Auswirkungen

- **Signifikante Nachverdichtung ist möglich**
- **Im unbeplanten Innenbereich kann dies an vereinzelten Standorten zu unerwünschter Nachverdichtung führen, über Genehmigung abweichender Abstandsflächen aber auch bereits nach „alter BayBO“ möglich.**
- **Steuerungsmöglichkeiten über Bebauungspläne ist groß, insbesondere durch die Festsetzung von Baugrenzen und zulässigen Grundflächenzahlen**