

Inhalt

	Seite	Rn
Abkürzungen	21	
Teil A – Literatur	29	
Teil B – Einführung	35	1
I. Öffentliches Baurecht	35	1
1. Allgemeines	35	1
2. Gesetzgebungszuständigkeit	35	3
3. Sog. Baunebenrecht	36	5
II. Abstandsflächenrecht	37	6
1. Sitz der Rechtsmaterie	37	6
a) Allgemeines	37	6
b) Sachlicher Anwendungsbereich der LBO	37	7
c) §§ 5 bis 7 LBO	39	10
d) Örtliche Bauvorschriften aufgrund von § 74 I 1 Nr. 7 Satz 1 bis Satz 3 LBO	39	11
2. Schutzziele	41	15
a) Bausozialrecht	41	15
b) Bausicherheitsrecht	43	17
aa) Vorbeugender baulicher Brandschutz	43	17
bb) Erfordernis von Brandwänden	44	18
cc) Immissionsschutz	46	23
c) Baugestaltungsrecht	46	24
3. Städtebaurechtliche Bedeutung	47	26
a) Allgemeines	47	26
b) Drittschützendes Rücksichtnahmegebot	49	31
aa) Allgemeines	49	31
bb) Konfliktbewältigung durch Bebauungsplan	51	34
cc) Offene Konfliktbewältigung	53	39
(1) Regel	53	39
(2) Ausnahme	53	40
c) Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 34 I 2 Halbs. 1 BauGB)	55	42
d) Baunutzungsrecht (BauNVO)	56	44
e) Verzahnungsmodell	58	47
4. Verfahrensrechtliche Bedeutung	61	52
a) Baugenehmigungs-, Zustimmungsverfahren (§ 53 I, II LBO; LBOVVO)	61	52

	Seite	Rn
b) Baurechtliches Kenntnissgabeverfahren; verfahrensfreie Vorhaben	63	54
c) Bauvorbescheidsverfahren (§ 57 LBO)	63	55
d) Immissionsschutzrechtliches Genehmigungs- verfahren	63	57
e) Betriebssicherheitsrechtliches Erlaubnisverfahren	64	61
5. Gegenstände	65	62
IV. Andere öffentlich-rechtliche Abstandsregelungen (Exkurs)	66	63
1. Waldabstände	66	63
a) Bauordnungsrechtlicher Waldabstand	66	63
b) Feuerstellenabstand	67	66
2. Wasserrechtliche Baubeschränkungen in sog. Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG; § 29 WG)	67	67
3. Naturschutzrechtliche Baubeschränkungen	68	73
4. Straßenrechtliche Anbaubeschränkungen (vgl. die §§ 22 und 23 StrG; § 9 I, II FStrG)	69	74
5. Landeseisenbahnrechtliche Baubeschränkungen für bauliche Anlagen und Lichtreklamen in der Nähe von Bahnanlagen (vgl. die §§ 1 und 4 LEisenBG)	69	75
6. Luftverkehrsrechtliche Bauschutzbereiche	69	76
7. Lärmschutzbereiche in der Umgebung von Flugplätzen	71	83
8. Störfallrechtlicher Abstand (Art. 13 Seveso-III-RL; § 3 Vc BImSchG; TA Abstand)	71	84
9. Bestattungsrechtliche Nutzungsbeschränkungen (vgl. § 8 BestattG)	72	87
10. Abstand von Windenergieanlagen; Sonderregelung . .	73	89
11. Abstand von ortsfesten Funkanlagen	74	92
12. Spielhallenabstand	75	96
III. Privates Abstandsrecht (NRG; Art. 124 BGBEG)	76	97
Teil C – Abstandsflächenrecht; orientierende Gesamtübersicht	78	98
Teil D – Abstandsflächengebot	82	99
I. Grundsatz	82	99
1. Allgemeines	82	99
2. Anordnung der Gebäude auf den Buchgrundstücken (§ 5 I 1 LBO)	83	101
a) Allgemeines	83	101
b) Gebäude	85	103
aa) Begriff (§ 2 II LBO)	85	103
bb) Arten	87	105
c) Außenwand	88	107
aa) Begriff	88	107

	Seite	Rn
bb) Abschnitte von Außenwänden (sog. gestufte Fassadenwände)	90	110
cc) (Skelettierte) Dachaufbauten	91	111
dd) (Außenwand-)Auskragungen	91	112
ee) 1-Höhenmeter-Außenwände (sog. Sockel-, Fundamenthöhe)	92	114
d) Festgesetzte offene Bauweise (§ 22 I, II BauNVO)	93	115
aa) Allgemeines	93	115
bb) Seitlicher Grenzabstand (sog. Bauwisch) . . .	94	118
cc) Seitliche Grundstücksgrenzen	95	121
(1) Begriff	95	121
(2) Abstandsmaß	96	123
dd) Zugelassene Haus- (Gebäude-)formen	96	124
(1) Einzelhäuser („E“)	96	124
(2) Doppelhäuser („D“)	96	126
(3) Hausgruppen („H“)	100	132
e) Faktische offene Bauweise (§§ 29 I und 34 I 1 BauGB)	102	135
aa) Faktischer Bebauungsbereich	102	135
bb) Ortsteil	102	136
cc) Bebauungskomplex	102	137
dd) Faktisches Harmoniegebot	104	139
(1) Rahmen-Modell	104	139
(2) „Nähere Umgebung“ (Begriff)	105	142
(3) Faktisch überbaute Grundstücksfläche . .	107	144
ee) Auslegungshilfe; BauNVO-Rechtsbegriffe . .	108	146
3. Anordnung der sonstigen baulichen Anlagen mit (außen-)wandähnlichen Abschlüssen	109	147
a) Allgemeines	109	147
b) Bauliche Anlagen; Arten	109	150
4. Grenzgebäude im Baubestand; Nutzungs-, bauliche Änderungen	116	151
a) Regel	116	151
aa) Nutzungsänderungen	116	151
bb) Bauliche Änderungen	118	155
b) Ausnahmen	118	156
aa) Nutzungsänderungen	118	156
bb) Bauliche Änderungen	119	158
II. Ausnahmetatbestände	120	159
1. Allgemeines	120	159
2. Ausnahmen kraft Bebauungs- (Baunutzungs-) Rechtes	121	160
a) Muss-Grenzbebauung (§ 5 I 2 Nr. 1 LBO)	121	160

	Seite	Rn
aa) Allgemeines	121	160
bb) Festgesetzte geschlossene Bauweise (§ 22 I, III BauNVO)	122	162
(1) Regel (§ 22 I, III Halbs. 1 BauNVO)	122	162
(2) Regelabweichung (§ 22 III Halbs. 2 BauNVO)	123	164
cc) Festgesetzte offene Bauweise und ausschließlich zugelassene Doppelhäuser bzw. Hausgruppen (§ 22 II 1, II 3 BauNVO)	124	167
dd) Faktische geschlossene Bauweise (§§ 29 I und 34 I 1 BauGB)	126	168
ee) Festgesetzte abweichende Bauweisen (§ 22 I, IV BauNVO)	127	170
(1) Allgemeines	127	170
(2) Abweichende Bauweise aufgrund von Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 I BauNVO)	130	173
b) Darf-Grenzbebauung (§ 5 I 2 Nr. 2 LBO)	131	174
aa) Wahlweise Grenzbebauung	131	174
(1) Allgemeines	131	174
(2) „an“ Grundstücksgrenzen	131	175
(3) Grenznachbarlich gebundenes Wahlrecht des Bauherrn	132	177
bb) Baunachbar-Grenzbau; öffentlich-rechtliche Sicherung	134	179
(1) Baunachbar-Grenzbebauung	134	179
(2) Sicherung durch Baunachbar-Grenzbebauung; Grenzbau-Baulast	134	181
(3) (Ersatz-)Sicherung durch bereits bestehende Baunachbar-Grenzbebauung	135	182
(4) Öffentlich-rechtliche Sicherung; Wegfall	136	185
3. Ausnahmen kraft Bauordnungsrechtes	138	187
a) Allgemeines	138	187
b) Gebäude(-teile); 1-Höhenmeter-Außenwand-Privileg (§ 6 I 1 Nr. 1 LBO)	139	190
c) Garagen(-gebäude) (§ 6 I 1 Nr. 2, I 2, I 3 LBO)	142	194
aa) Allgemeines	142	194
bb) Begriffe	144	198
cc) Grenz- (Bauwisch-) Garagen	145	200
(1) Begriff	145	200
(2) Außenwandhöhe H_{AW}	146	201
(3) Außenwandfläche A_{AW}	148	205

	Seite	Rn
(4) Grenzbebauung; Grenzwalllänge L _{GW} (§ 6 I 1 Nr. 2, I 3 LBO)	151	207
dd) Sog. Schmutzwinkel-; Traufgassen-Abstand	155	214
ee) Entprivilegierung	155	216
d) Gewächshäuser (§ 6 I 1 Nr. 2, I 2, I 3 LBO)	156	218
aa) Allgemeines	156	218
bb) Gewächshaus; Begriff	157	219
cc) Insbesondere: landwirtschaftliche Gewächshäuser (§ 6 I 1 Nr. 3 LBO)	157	220
(1) Allgemeines	157	220
(2) Begriff „Landwirtschaft“	158	223
e) Gebäude ohne Aufenthaltsräume (§ 6 I 1 Nr. 2, I 2, I 3 LBO)	159	227
aa) Allgemeines	159	227
bb) Aufenthaltsraum; Begriff	159	229
f) Bauliche Anlagen (ohne Gebäude) (§ 6 I 1 Nr. 3 LBO)	160	232
III. Eigengrenzüberbau; privatrechtlicher Exkurs	162	237
1. Allgemeines	162	237
2. Duldungspflichten der Grenznachbarn	163	239
a) Bundesrechtliche Duldungspflicht (§ 912 BGB)	163	239
b) Duldungspflichten kraft grenznachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses (§ 242 BGB)	166	246
c) Landesrechtliche Duldungspflicht (§§ 7b und 7c NRG; Art. 124 EGBGB)	167	247
aa) Eigengrenzüberbau (§ 7b NRG)	167	247
bb) Eigengrenzüberbau durch Maßnahmen der Außenwand-Wärmedämmung (§ 7c NRG)	168	250
3. Sachbescheidungs- (Antrags-) Interesse	169	253
Teil E – (Abstandsflächen-)Freihaltungsgebot;		
Überbauungsverbot	171	258
I. Regel (§ 5 I 1 Halbs. 2 LBO)	171	258
II. Ausnahmetatbestände	172	261
1. (Abstandsflächen-)Freihaltungsgebot	172	261
a) Bauordnungsrechtliche Bedeutung (§ 6 I LBO)	172	261
b) Baunutzungsrechtliche Bedeutung (§ 23 V 2 BauNVO)	174	263
2. Überbauungsverbot (§ 7 Satz 2 LBO)	175	265
Teil F – (Abstandsflächen-)Lagegebot	176	266
I. Regel (Eigenflächen; § 5 II 1 LBO)	176	266
1. Allgemeines	176	266

	Seite	Rn
2. Grundstück	177	268
a) Buchgrundstück	177	268
b) Flurstück (Katasterparzelle)	177	269
II. Ausnahmen (Fremdf Flächen)	178	272
1. Übernahme auf öffentliche Flächen (§ 5 II 2 LBO)	178	272
a) Öffentliche Flächen	178	272
b) Mitte der öffentlichen Flächen	180	274
2. Übernahme auf Baunachbargrundstücke (§ 7 Satz 1 LBO)	182	276
a) Allgemeines	182	276
b) (Abstandsflächen-)Übernahmebaulast	185	280
c) Vereinigungs-, Zufahrtsbaulast	186	285
III. Abstandsflächenrechtlich erhebliche nachträgliche Grenz- änderungen und (Buch-)Grundstücksteilungen	187	286
1. Allgemeines	187	286
2. Begriff „Teilung“	188	289
a) Sachen- (grundbuch-) rechtlicher Begriff	188	289
b) Bauordnungsrechtlicher Begriff	189	291
aa) Inhaltliche Bedeutung (§ 8 II 1 Halbs. 2 LBO)	189	291
bb) (Teilungsabsichts-)Anzeigegebot (§ 8 II 1 Halbs. 1 LBO)	191	296
3. Bauordnungswidrige Teilungen; Legalisierungen	191	298
a) Entsprechende Anwendung des § 56 LBO (§ 8 II 2 LBO)	191	298
b) Abstandsflächen- (Übernahme-) Baulast (§ 7 Satz 1 LBO)	193	301
Teil G – (Abstandsflächen-)Überdeckungsverbot	195	304
I. Regel (§ 5 III 1 LBO)	195	304
II. Tatbestandliche Ausnahme (§ 5 III 2 LBO; > 75°-Winkelprivileg)	196	308
Teil H – Abstandsflächentiefen AFT	201	310
I. Bemessungsfaktoren	201	310
1. (Außen-)Wandhöhe (§ 5 IV 1 LBO)	201	310
2. Gesetzliche Außerachtlassungsbefehle (§ 5 VI LBO)	203	313
3. Gesetzliche Anrechnungsbefehle (§ 5 V LBO)	204	315
4. Gesetzliche Bereinigungsbefehle (§ 5 VII LBO)	204	316
II. (Außen-)Wandhöhe	204	317
1. Unterer Bezugspunkt (§ 5 IV 2 LBO)	204	317
a) Höhengleicher (ebener) Geländeverlauf	204	317
aa) Geländeanschnitt (§ 5 IV 2 LBO)	204	317
bb) GelObFl	206	318

	Seite	Rn
(1) Spezifischer abstandflächenrechtlicher Begriff (§ 5 IV 5 LBO)	206	318
(2) Kritik	208	321
b) Höhenungleicher Geländeverlauf (sog. Eckpunkt-Methode; § 5 IV 3, IV 4 Halbs. 2 LBO)	210	323
2. Oberer Bezugspunkt (§ 5 IV 2 LBO)	212	326
a) Allgemeines	212	326
b) Dachhaut; Begriff (§ 5 IV 2 LBO)	215	328
3. Bildung von (Außen-)Wandabschnitten (§ 5 IV 4 Halbs. 2 LBO)	215	329
III. Abstandsflächenrechtliche Außerachtlassungsbefehle (§ 5 VI LBO)	216	331
1. Übersicht	216	331
2. Untergeordnete Bauteile (§ 5 VI 1 Nr. 1 LBO)	219	336
a) Bauteile	219	336
aa) Begriff	219	336
bb) Arten	219	337
b) Unterordnung	221	338
c) Abstandsflächenrechtliche Privilegierung	221	339
3. (Untergeordnete) Vorbauten (§ 5 VI 1 Nr. 2 LBO)	222	341
a) Vorbau	222	341
aa) Begriff	222	341
bb) Arten	223	343
b) Unterordnung	228	344
c) Abstandsflächenrechtliche Privilegierung	231	348
d) Brandschutzrechtliche Privilegierung (§ 27 IV LBO; § 7 II Nr. 1 LBOAVO)	231	349
4. Maßnahmen zur nachträglichen (Außenwand-) Wärmedämmung (§ 5 VI Satz 2 LBO)	232	350
IV. Abstandsflächenrechtliche Anrechnungsbefehle	235	355
1. Allgemeines	235	355
2. Gebäude mit geeigneten Dächern zur Horizontalen	235	356
a) Dachneigung, Begriff	235	356
b) Giebel, Ortgang, Giebelwand, Giebelfläche; Begriffe	236	359
aa) Giebel, Ortgang, Giebelwand	236	359
bb) Giebelfläche (AGF)	236	360
c) Dach; Begriff	237	363
aa) Allgemeines	237	363
bb) Bestandteile; Einzelheiten	238	365
d) Dachformen	239	369
aa) Satteldächer	239	369

	Seite	Rn
bb) Pultdächer	240	371
cc) Walmdächer	240	372
dd) Zeltdächer	240	374
ee) Kuppeldächer	241	375
ff) Geschweifte Dächer	241	376
gg) Asymmetrische Dächer	241	377
hh) Sog. Mansarddächer	241	378
ii) Schmetterlingsdächer	242	379
e) Dachaufbauten, Dachgauben	242	380
aa) Begriff	242	380
bb) Dachgauben	242	381
f) Zwerchhäuser, Lukarnen	243	383
3. Dächer, Dachaufbauten; anrechenbare Höhen		
(§ 5 V Nr. 1 LBO)	244	386
a) Dächer	244	386
aa) Dachflächen, flache Neigung (45°-Privileg) . .	244	386
bb) Dachflächen, mittlere Neigung (> 45° bis 70°)	244	387
cc) Dachflächen, steile Neigung (> 70°)	245	388
dd) Dach, unterschiedlich große Neigungen . . .	246	389
b) Dachaufbauten, Dachgauben	246	390
4. Giebelfläche (AGF); anrechenbare Höhe		
(§ 5 V Nr. 2 LBO)	247	391
a) Flächenrelationsmethode (FRM)	247	391
b) Anrechenbares Abstandsflächenmaß; Berechnung	249	393
5. Windenergieanlagen (WEA); Bauhöhe, AFT _{mindest}		
(§ 5 V Nr. 3 LBO)	254	394
Teil I – Abstandsflächentiefen AFT; baugebietsabhängige		
 dezimale Multiplikatoren „M“		
I. Abstandsflächenrechtlicher Bereinigungsbefehl	256	399
1. Dezimale Multiplikatoren „M“ (§ 5 VII 1 LBO)	256	399
a) Baugebietsabhängigkeit	256	399
b) BauNVO-Baugebiete (§§ 2 bis 11 BauNVO)	258	400
2. Kappungsgrenze (AFT _{mindest} ; § 5 VII 2 LBO)	259	405
II. Andere bauordnungsrechtliche AFT		
(§ 74 I 1 Nr. 7 Satz 1 LBO)	261	408
1. ÖBauV-Satzungen	261	408
2. AFT-Verringerungsermächtigung	262	412
3. AFT-Vergößerungsermächtigung	264	414
III. Andere bebauungsrechtliche AFT	265	415
1. Bebauungsplan-Festsetzungen (§ 9 I Nr. 2a BauGB) . .	265	415
a) Allgemeines	265	415

	Seite	Rn
b) Festsetzungsermächtigung; Grenzen	266	420
2. Bauordnungsrechtliche Satzungsermächtigungen . . .	267	422
a) § 74 I 1 Nr. 7 Satz 2 LBO	267	422
b) § 74 I 1 Nr. 7 Satz 3 LBO	268	425
3. Festsetzungen über abweichende Bauweisen (§ 22 IV BauNVO)	269	426
Teil J – Bauordnungsrechtliche AAB-Verwaltungs- entscheidungen	270	427
I. Spezifisch abstandsflächenrechtliche Abweichungs- zulassungen (§ 6 III LBO)	270	427
1. Muss-Regelung	270	427
2. Verfahrensrechtliche Zuordnung	271	429
3. Besondere Abweichungszulassung bei Vorhaben in überwiegend bebauten Gebieten (§ 6 III 1 Nr. 1 LBO) .	272	433
4. Allgemeine Abweichungszulassung (§ 6 III 1 Nr. 2 LBO)	274	437
a) Allgemeines	274	437
b) Ausreichende Belichtung und Belüftung	275	439
c) Entgegenstehende Gründe des vorbeugenden baulichen Brandschutzes	276	440
aa) Tatsächliche Gründe	276	440
bb) Rechtliche Gründe	277	442
d) Grenznachbarliche Belange; Beachtlichkeit	278	446
aa) Beeinträchtigung	278	446
bb) (Einzelfall-)Erheblichkeit	279	447
cc) Grenznachbarlich zugestimmter geringer Grenzabstand	283	454
II. Abweichungszulassungen bei besonderen Baumaßnahmen (§ 56 II LBO)	284	456
III. Ausnahmezulassungen bei besonderen Vorhaben (§ 56 IV LBO)	285	460
IV. Befreiungen (Baudispense; § 56 V LBO)	285	461
V. Bauordnungsrechtliches Einzelfall-Abweichungssystem .	287	465
Teil K – Abstandsflächenrecht; verwaltungsgerichtlicher Bau- nachbarrechtsschutz	290	469
I. Hauptrechtsschutz	290	469
1. Zulässigkeit des Rechtsbehelfes	290	469
a) Statthaftigkeit	290	469
b) Beschwer	291	472
aa) Anfechtungsrechtsbehelfe	291	472

	Seite	Rn
(1) Verletzung baunachbarschützender Rechtsvorschriften	291	472
(2) Rechtsverlust des Baunachbarn durch Unterlassen von Einwendungen im verwaltungsinternen Verfahren zur Benachrichtigung (§ 55 II LBO)	294	478
bb) Verpflichtungsrechtsbehelfe	296	485
c) Form und Frist (FF-Prüfung)	297	486
d) Rechtsschutzbedürfnis	297	489
aa) Unzulässige Rechtsausübung des Baunachbarn (§ 242 BGB)	297	489
bb) Baunachbarlich zugestimmter Grenzabstand	298	490
2. Begründetheit des Rechtsbehelfes	299	491
a) Anfechtungsrechtsbehelfe	299	491
b) Verpflichtungsrechtsbehelfe	299	492
II. Einstweiliger Rechtsschutz	300	494
1. Im an sich statthaften Anfechtungsrechtsstreit	300	494
2. Im an sich statthaften Verpflichtungsrechtsstreit	302	497
a) Allgemeines	302	497
b) Anordnungsanspruch	303	500
c) Anordnungsgrund	304	503
Teil L – Rechtsvorschriften	305	504
I. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)	305	504
II. Baugesetzbuch (BauGB 2017)	314	505
III. Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017)	315	506
Stichwortverzeichnis	317	