

60. Baurecht

Siehe auch Nr. 59, 61 und 62

Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1974 (GVBl. S. 513)*

Geändert durch Art. 52 Abs. 6 Bayerisches Gesetz über die entschädigungspflichtige Enteignung vom 11. November 1974 (GVBl. S. 610)

Bek. über den Vollzug des Denkmalschutzgesetzes und baurechtlicher Vorschriften vom 26. November 1973 (MABl. S. 1039).

Gesetzesübersicht

Erster Teil. Allgemeine Vorschriften Art. 1-3

Zweiter Teil. Das Grundstück und seine Bebauung Art. 4-10

Dritter Teil. Bauliche Anlagen Art. 11-71

Abschnitt I. Baugestaltung, Anlagen der Außenwerbung Art. 11, 12

Abschnitt II. Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung Art. 13-20

Abschnitt III. Baustoffe, Bauteile und Bauarten Art. 21-25

Abschnitt IV. Der Bau und seine Teile Art. 26-49

1. Gründungen und Wände Art. 26-32

2. Decken, Böden, Dächer und Vorbauten Art. 33-36

3. Treppen, Flure und Aufzüge Art. 37-39

4. Fenster und Türen Art. 40

5. Anlagen für die Belichtung und Lüftung, Installationsschächte und -kanäle Art. 41, 42

6. Feuerungsanlagen Art. 43-47

7. Elektrische Anlagen, Antennen und Blitzableiter Art. 48, 49

Abschnitt V. Wasserversorgungsanlagen und Anlagen zur Beseitigung von Abwässern und von festen Abfallstoffen Art. 50-57

Abschnitt VI. Aufenthaltsräume und Wohnungen Art. 58-61

Abschnitt VII. Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge Art. 62, 63

Abschnitt VIII. Landwirtschaftliche Bauten Art. 64, 65

Abschnitt IX. Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, Behelfsbauten und Nebengebäude Art. 66-68

Abschnitt X. Gemeinschaftsanlagen Art. 69, 70

Abschnitt XI. Bestehende bauliche Anlagen Art. 71

Vierter Teil. Die am Bau Beteiligten Art. 72-76

Fünfter Teil. Die Bauaufsichtsbehörden Art. 77-81

Sechster Teil. Verfahren Art. 82-104

Abschnitt I. Genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Vorhaben Art. 82-85

Abschnitt II. Das bauaufsichtliche Verfahren Art. 86-101

Abschnitt III. Besondere Verfahrensarten Art. 102-104

Siebter Teil. Ordnungswidrigkeiten, Rechts- und Verwaltungsvorschriften Art. 105-107

Achter Teil. Übergangs- und Schlußvorschriften Art. 108-110

Erster Teil. Allgemeine Vorschriften

Art. 1 Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für Baugrundstücke, für alle baulichen Anlagen und für andere Anlagen und Einrichtungen, an die nach diesem Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden.

* Neubekanntmachung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1. 8. 1962 (GVBl. S. 179, ber. S. 250). - Diese Fassung gilt mit Wirkung vom 1. 10. 1974.

Zweiter Teil. Das Grundstück und seine Bebauung

Art. 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden

- (1) Gebäude dürfen nur auf Baugrundstücken errichtet werden.
- (2) Gebäude dürfen nur unter folgenden Voraussetzungen errichtet werden:
1. Das Grundstück muß nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet sein.
 - 2.¹ Das Grundstück muß in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
 3. Bei der Schlußabnahme müssen Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen in dem erforderlichen Umfange benutzbar sein.
- (3) Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles können folgende Ausnahmen von Absatz 2 gestattet werden:
1. Bei Wohnwegen von begrenzter Länge kann auf die Befahrbarkeit verzichtet werden, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen.
 - 2.² Bei Wohnwegen von begrenzter Länge kann auf die Widmung verzichtet werden, wenn von dem Wohnweg nur Ein- und Zweifamilienhäuser erschlossen werden und rechtlich gesichert ist, daß der Wohnweg sachgerecht unterhalten wird und allgemein benutzt werden kann.
 - (4) Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles können Ausnahmen von Absatz 2 Nr. 2 gestattet werden, wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einem befahrbaren öffentlichen Weg hat. Solche Ausnahmen sollen gewährt werden für land- und forstwirtschaftliche oder gärtnerische Betriebsgebäude und Bienenhäuser, wenn öffentliche Interessen nicht entgegenstehen; das gleiche gilt für Gebäude, die dem zivilen Bevölkerungsschutz, dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser oder der Abwasserwirtschaft dienen.

Art. 5 Bebauung von Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen

Auf öffentlichen Verkehrsflächen, Versorgungsflächen oder Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Bauliche Anlagen für den zivilen Bevölkerungsschutz, für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen, für das Fernmeldewesen und für den Verkehr sowie für Sport, Spiel und Erholung können gestattet werden, soweit und solange sie mit der Zweckbestimmung dieser Flächen vereinbar sind.

Art. 6 Abstandsflächen

(1) Gebäude sind so anzuordnen, daß vor ihren Außenwänden Abstandsflächen liegen, die von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten sind. Die Abstandsflächen an den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen entfallen, soweit an diese Grenzen gebaut werden darf oder gebaut werden muß. Die Abstandsfläche wird senkrecht von der Gebäudewand (Tiefe) und entlang der Gebäudewand (Breite) gemessen.

¹ ME über die Bestellung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zur rechtlichen Sicherung, insbesondere im Vollzug der Art. 4 Abs. 2 Nr. 2, 7 Abs. 4 und 62 Abs. 6 BayBO; Vertretung des Freistaates Bayern vom 16. 8. 1966 (MABl. S. 436).

² ME über die Behandlung der sog. Wohnwege (Siedlungsstichstraßen u. ä.) in Bebauungsplänen und bei der straßenrechtlichen Einstufung vom 21. 8. 1969 (MABl. S. 454).

(9) Die Tiefe der Abstandsfäche ist abhängig von der Wandhöhe des Gebäudes. Die Wandhöhe ist von der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche bis zur Deckenoberkante des obersten Vollgeschosses zu rechnen. Bei Gebäuden mit Dachneigungen von mehr als 45° , mit einseitig geneigten Dächern, mit vorspringenden oder zurückgesetzten Geschossen und bei Gebäuden ohne Vollgeschosse oder ohne Geschobdecken gilt als Wandhöhe das Maß, das sich aus einem Lichteinfallwinkel von 45° zur Waagerechten ergibt; die Waagerechte ist in Höhe des Fußpunktes der Außenwand zu legen.

(8) Tiefe und Breite der Abstandsfächen:

1. Die Abstandsfächen müssen vor Wänden mindestens so tief sein wie die halbe Wandhöhe, bei Gebäuden

- mit einem Vollgeschoß jedoch mindestens 3 m,
- mit zwei und mehr Vollgeschossen mindestens 4 m.

Sie müssen so breit wie die Gebäudewand sein.

2. Um die Aufenthaltsräume (Art. 58) ausreichend zu belichten, müssen vor notwendigen Fenstern die Abstandsfächen mindestens so tief sein wie die Wandhöhe, bei Gebäuden

- mit einem Vollgeschoß jedoch mindestens 7 m,
- mit zwei Vollgeschossen mindestens 8 m,
- mit drei und mehr Vollgeschossen mindestens 9 m.

Das gilt nicht für Küchen mit weniger als 10 qm Grundfläche. Die Abstandsfächen müssen mindestens so breit sein wie die Wandhöhe. In Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten genügen die Abstandsfächen nach Nummer 1 mit Ausnahme der Gebäudeteile, die überwiegend dem Wohnen dienen.

(4) Auf demselben Grundstück müssen zwischen gegenüberliegenden Gebäuden oder Gebäudeteilen die Abstandsfächen mindestens so tief sein wie die Summe der sich aus Absatz 3 ergebenden Mindesttiefen.

(5) Die Abstandsfächen müssen, soweit sie sich nicht auf Nachbargrundstücke erstrecken dürfen, auf dem Grundstück selbst liegen. Angrenzende öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen dürfen bis zu ihrer halben Tiefe in die Abstandsfächen eingerechnet werden.

(6) In den Abstandsfächen sind untergeordnete oder unbedeutende bauliche Anlagen, ausgenommen Gebäude, zulässig. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten dürfen in die Abstandsfächen bis zu einem Drittel der Tiefe, jedoch höchstens 2 m hineinragen.

(7) Innerhalb der Abstandsfächen vor notwendigen Fenstern ist gegenüber Mauern, Böschungen, Felsen und ähnlichen Erhöhungen ein Lichteinfallwinkel von höchstens 45° zur Waagerechten einzuhalten. Die Waagerechte ist in Höhe der Fensterbrüstung zu legen.

(8) Ist auf einem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude an der Grenze errichtet, so kann die Kreisverwaltungsbehörde einen Anbau gestatten, wenn Gründe des Art. 3 nicht entgegenstehen, oder einen Anbau verlangen, wenn Gründe des Art. 3 es erfordern. Grenzt in der geschlossenen Bauweise auf einem Nachbargrundstück eine Abstandsfäche an, so kann die Kreisverwaltungsbehörde aus den gleichen Gründen gestatten oder verlangen, daß auf dieser Seite ebenfalls eine Abstandsfäche eingehalten wird.

Art. 7 Abweichungen von den Abstandsfächen

(1) In Bebauungsplänen nach Art. 107 Abs. 4 kann von Art. 6 Abs. 3 und 4 abgewichen werden. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung