

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

## Änderung der Bayerischen Bauordnung

**D**er Bayerische Landtag hat eine neuerliche Änderung der Bayerischen (BayBO) beschlossen, die am 1. September 2018 in Kraft trat. Mit dieser Änderung sollte das Gesetz modernisiert und Bürokratie abgebaut werden. Anlass dieser Änderungen der BayBO war auch bestehender Anpassungsbedarf an europarechtliche Vorgaben im Hinblick auf Bauarten und Bauprodukte.

Hervorzuheben ist die Wiederaufnahme des Abstandsflächenrechts in das Pflichtprüfprogramm im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, eine klarere Strukturierung der Regelungen über die Prüfung von Brandschutz und Standsicherheit sowie Maßnahmen zu Förderung von Elektromobilität im Bereich der Stellplatzablässe und des gemeindlichen Satzungsrechts. Daneben gab es auch Änderungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

Die wichtigste Änderung der BayBO für Bauherren und Architekten ist, dass **vor Baubeginn das Abstandsflächenrecht geprüft wird**. Zudem hat der Gesetzgeber die Möglichkeit eröffnet, vereinfacht Abweichungen wegen Nichteinhaltung von

Abstandsflächen zu erteilen. Die bisher geforderte Atypik, die bisher von der Rechtsprechung als zusätzliches Tatbestandsmerkmal einer Abweichung von den Abstandsflächen verlangt wurde, ist nicht mehr Voraussetzung. Die Bauaufsichtsbehörden wurden ermächtigt, in allen Fällen Abweichungen zu erteilen, wenn der Einhaltung einer ordnungsgemäßen Belichtung, Besonnung und Belüftung Rechnung getragen wird.

In den Fällen, in denen zwar eine grenzständige Bebauung planungsrechtlich zulässig ist, diese aber in ihrer Höhe aus Gründen des Gebotes der Rücksichtnahme nicht ausgeschöpft werden kann, können nunmehr solche Abweichungen erteilt werden. Aufgrund eines Urteils des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs war dies bisher nicht möglich.

Auch Artikel 6 Abs. 5 wurde neu gefasst: „In Kerngebieten **und in festgesetzten urbanen Gebieten** beträgt die Tiefe 0,50 H., in Gewerbe- und Industriegebieten 0,25 H, mindestens jeweils 3 m.“ Im Hinblick auf die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) im letzten Jahr und der damit verbundenen Einführung der

urbanen Gebiete musste diese nun auch in der BayBO berücksichtigt werden.

Die bisherige Beschränkung von **untergeordneten Gauen und Balkonen** auf eine maximale Gesamtbreite von höchstens fünf Metern, bezogen auf ein Drittel der Außenwand, entfällt. Untergeordnete Vorbauten dürfen künftig **jeweils** Breiten von fünf Metern, maximal 1/3 der Länge der Außenwand, aufweisen.

Mit der Änderung der Bayerischen Bauordnung zum 1. September geht einher die Einführung der Bayerischen Baubestimmungen, die zum 1. Oktober 2018 in Kraft treten sollen.



*Erika Schindecker*

Erika Schindecker, geschäftsführende Gesellschafterin für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Sendlinger Straße 21/VI, 80331 München, Telefon: 089/260 35 66, Fax: 089/260 78 81, E-Mail: [info@baugenehmigung-muenchen.info](mailto:info@baugenehmigung-muenchen.info), Internet: [www.baugenehmigung-muenchen.info](http://www.baugenehmigung-muenchen.info)