

# Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

## Inhaltsübersicht

### Erster Teil

#### Allgemeine Vorschriften

- Art. 1 Anwendungsbereich
- Art. 2 Begriffe
- Art. 3 Allgemeine Anforderungen

### Zweiter Teil

#### Das Grundstück und seine Bebauung

- Art. 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden
- Art. 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- Art. 6 Abstandsflächen, Abstände
- Art. 7 Begrünung, Kinderspielplätze

### Dritter Teil

#### Bauliche Anlagen

##### Abschnitt I

##### Baugestaltung

- Art. 8 Baugestaltung

##### Abschnitt II

##### Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

- Art. 9 Baustelle
- Art. 10 Standsicherheit
- Art. 11 Schutz gegen Einwirkungen
- Art. 12 Brandschutz
- Art. 13 Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz
- Art. 14 Verkehrssicherheit

##### Abschnitt III

##### Bauarten und Bauprodukte

- Art. 15 Bauarten
- Art. 16 Verwendung von Bauprodukten
- Art. 17 Verwendbarkeitsnachweise
- Art. 18 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung
- Art. 19 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis
- Art. 20 Zustimmung im Einzelfall
- Art. 21 Übereinstimmungserklärung, Zertifizierung
- Art. 22 Besondere Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen
- Art. 23 Zuständigkeiten

**Art. 6 (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

- 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,
- gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,
- Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.

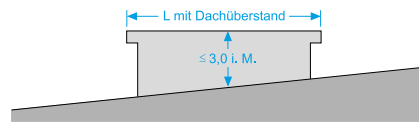
<sup>2</sup>Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhalten- den Bebauung nach den Nrn. 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten.

## Art. 7 Begrünung, Kinderspielplätze

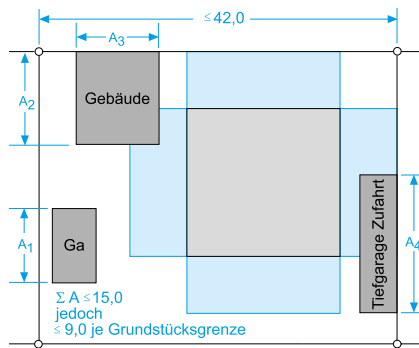
**Art. 7 (1)** <sup>1</sup>Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
- zu begrünen oder zu bepflanzen,

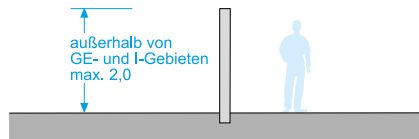
soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. <sup>2</sup>Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.



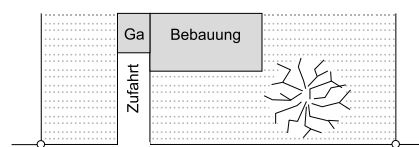
Zu Art. 6 (9)  
Mittlere Wandhöhe, Gebäudelänge mit Dachüberständen



Zu Art. 6 (9)  
Zulässige Grenzbebauung



Zu Art. 6 (9)  
Geschlossene Einfriedungen



Zu Art. 7 (1)  
Versiegelung begrenzen



Zu Art. 7 (1)  
Zulässige Verwendung

### Zu Art. 6 Abs. 9

Die Regelung privilegiert untergeordnete bauliche Anlagen in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen.

### Zu Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1

Die Gesamtgebäudelänge erfasst auch Dachüberstände.

### Zu Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 3

Die Regelung stellt klar, dass bauplanungsrechtliche Anforderungen, auch solche aus Bebauungsplänen, Vorrang genießen.

### Zu Art. 6 Abs. 9 Satz 2

Wird ein Gebäude an zwei Grundstücksgrenzen angebaut, gehen beide Grenz- bzw. grenznahen Wände in die Berechnung der Gesamtlänge ein.

### Zu Art. 7 Abs. 1 Satz 1

Die Regelung postuliert den Grundsatz, dass die Versiegelung des Baugrundstücks so weit wie möglich zu begrenzen ist. Die Auswirkungen von Versiegelungen auf die natürliche Funktion des Bodens, z. B. durch Garagen und deren Zufahrten, sind zu beachten. Diese Flächen werden in der Berechnung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO berücksichtigt.

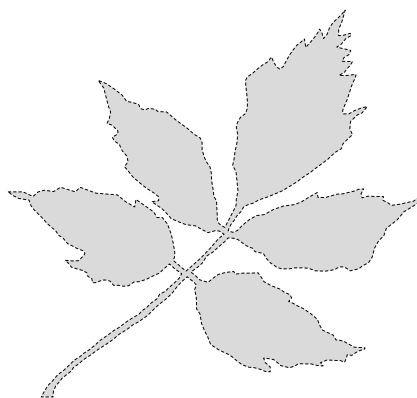
Eine „andere zulässige Verwendung der Fläche“ ist z. B. ein Stellplatz, ein Spielplatz oder eine Nebenanlage.

Regelungen zu Grenzabständen für Pflanzen enthält die AGBGB in den Art. 47 ff.

### Zu Art. 7 Abs. 1 Satz 2

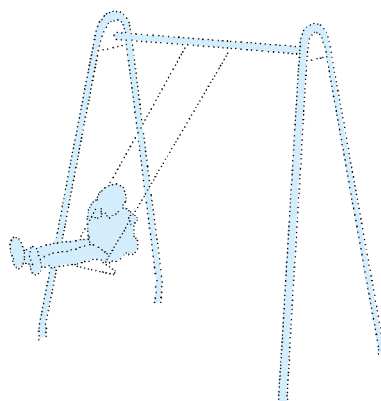
Die Regelung gilt neben Art. 81 (Örtliche Bauvorschriften).

**Art. 7 (2)** <sup>1</sup>Im Eigentum des Freistaates Bayern stehende Gebäude und ihre zugehörigen Freiflächen sollen über Abs.1 hinaus vorbehaltlich der bestehenden baurechtlichen, satzungrechtlichen, denkmalschützenden oder sonstigen rechtlichen Festlegungen angemessen begrünt oder bepflanzt werden. <sup>2</sup>Den kommunalen Gebietskörperschaften wird empfohlen, hinsichtlich ihrer Gebäude und zugehörigen Freiflächen entsprechend Satz 1 zu verfahren.



Zu Art. 7 (2)  
Begrünt

**Art. 7 (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.



Zu Art. 7 (2)  
Spielplatz

#### Zu Art. 7 Abs. 2

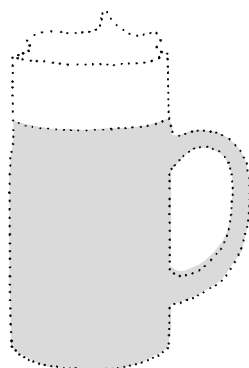
Die Vorschrift wurde mit dem Gesamtgesellschaftlichen Artenschutzgesetz (Versöhnungsgesetz) eingeführt und ist insgesamt als Soll-Vorschrift ausgestaltet (sog. Regel-Begründung). Eine konkrete Begrünungsform ist nicht vorgegeben; sie kann auch durch selbstkletternde Fassadenbegrünungen (z.B. Efeu) hergestellt werden. Für öffentliche Flächen gilt der Finanzierungsvorbehalt.

Soweit bauplanungsrechtliche Regelungen (auch Bebauungspläne) andere Vorgaben machen, gehen diese nach der Gesetzesbegründung dem Art. 7 Abs. 2 vor.

#### Zu Art. 7 Abs. 3

Hinweise zu Planung, Bau und Betrieb von Spielplätzen und Freiräumen zum Spielen liefert DIN 18034 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“. Spezifische sicherheitstechnische Anforderungen, z. B. an Geräte und Boden, sind in den DIN EN 1176 „Spielplatzgeräte und Spielplatzböden“ und DIN EN 1177 „Stoßdämpfende Spielplatzböden – Prüfverfahren zur Bestimmung der Stoßdämpfung“ enthalten.

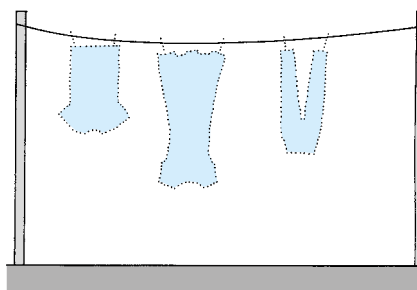
- b) nicht überdachte Stellplätze und sonstige Lager- und Abstellplätze mit einer Fläche bis zu 300 m<sup>2</sup> und deren Zufahrten, außer im Außenbereich,
- c) Kinderspielplätze im Sinn des Art. 7 Abs. 3 Satz 1;
- d) Freischankflächen bis zu 40 m<sup>2</sup> einschließlich einer damit verbundenen Nutzungsänderung einer Gaststätte oder einer Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerks,



Zu Art. 57 (1) Nr. 15 d  
Freischankflächen

16. folgende sonstige Anlagen:

- a) Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup>,
- b) Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen,
- c) Regale mit einer Höhe bis zu 7,50 m Oberkante Lagergut,
- d) Grabdenkmale auf Friedhöfen, Feldkreuze, Denkmäler und sonstige Kunstwerke jeweils mit einer Höhe bis zu 4 m,
- e) transparente Wetterschutzeinrichtungen, die auf Masten mit einer Höhe bis zu 10 m befestigt werden und einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinn von § 36 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dienen,
- f) andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen.



Zu Art. 57 (1) Nr. 16 f  
Unbedeutende Anlagen

**Art. 57 (2)** Unbeschadet des Abs. 1 sind verfahrensfrei

1. Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> sowie überdachte Stellplätze,
2. Wochenendhäuser sowie Anlagen, die keine Gebäude sind, in durch Bebauungsplan festgesetzten Wochenendhausgebieten,
3. Anlagen in Dauerkleingärten im Sinn des § 1 Abs. 3 (BKleingG),
4. Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten,
5. Mauern und Einfriedungen,
6. Werbeanlagen mit einer freien Höhe bis zu 10 m, sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,

**Zu Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchstabe c**

Erfasst sind nur erforderliche Kinderspielplätze.

**Zu Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchstabe d**

Es wird davon ausgegangen, dass derartige kleine Freischankflächen – soweit sie bauplanungsrechtlich zulässig sind, andernfalls ist ohnehin eine Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB, Art. 63 Abs. 2 erforderlich – auch unter nachbarrechtlichen Gesichtspunkten nicht derart problematisch sind, dass sie zwingend einem präventiven Kontrollverfahren unterworfen werden müssen. Etwa berührte Fragen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs sind ohnehin im Rahmen der Entscheidung über die regelmäßig erforderliche straßenrechtliche Sondernutzungserlaubnis abzuarbeiten.

**Zu Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe f**

Die Vorschrift enthält mit einem (offenen) Katalog von Beispielen zur Orientierung einen Auffangtatbestand für andere unbedeutende Anlagen und Teile von Anlagen.

**Zu Art. 57 Abs. 2**

Die Vorschrift regelt die Verfahrensfreiheit von Anlagen, die im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung liegen oder örtlichen Bauvorschriften unterliegen.

**Art. 80** (7) <sup>1</sup>Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die zuständigen Behörden zur Durchführung

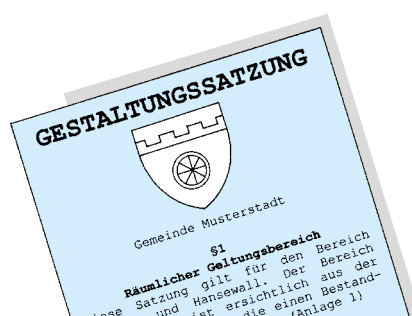
1. des Baugesetzbuchs,
2. des § 6b Abs. 9 des Einkommensteuergesetzes,
3. der Verordnung (EG) Nr. 765/2008, der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 und des Bauproduktengesetzes

in den jeweils geltenden Fassungen zu bestimmen, soweit nicht durch Bundesgesetz oder Landesgesetz etwas anderes vorgeschrieben ist. <sup>2</sup>Die Zuständigkeiten nach Satz 1 Nr. 3 können auch auf das Deutsche Institut für Bautechnik übertragen werden.

### **Art. 81** **Örtliche Bauvorschriften**

**Art. 81** (1) Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen

1. über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern, insbesondere die Begrünung von Dächern,
2. über das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen aus ortsgestalterischen Gründen,
3. über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielflächen (Art. 7 Abs. 3),
4. über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder, einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen, des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann,
5. über die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen; dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden dürfen,



Zu Art. 81  
Örtliche Bauvorschriften