

Titel:

Nachbarklage gegen Vorbescheid, Doppelhaus, Rücksichtnahmegebot, Abstandsflächen

Normenketten:

BauGB § 34

BayBO Art. 71 S. 1

BauNVO § 22 Abs. 2

BayBO Art. 6 Abs. 5a

Schlagworte:

Nachbarklage gegen Vorbescheid, Doppelhaus, Rücksichtnahmegebot, Abstandsflächen

Tenor

I. Der Vorbescheid vom 12. Mai 2022 nach Plan-Nr. ***** wird bezüglich der Fragen 1.1., 1.5., 1.6., 1.7., 1.11., 2.2., 2.7., 2.8. und 2.9. aufgehoben. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

II. Kläger und Beklagte haben die Kosten des Verfahrens je zur Hälfte zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

Tatbestand

1

Der Kläger ist Miteigentümer des Grundstücks F* ...straße 103, Fl.Nr. 246/7, Gemarkung ... Dieses Grundstück liegt auf der Westseite der in etwa in Nord-Süd-Richtung verlaufenden F* ...straße. Südlich an das klägerische Grundstück grenzt das Grundstück F* ...straße 101, Fl.Nr. 246/6, Gemarkung ..., an. Auf beiden Grundstücken ist durch einfachen übergeleiteten Baulinienplan eine vordere (straßenbegleitende) Baugrenze in einem Abstand von ca. 5 m zur Straße festgesetzt. Über das klägerische Grundstück verläuft in einem Abstand von ca. 11 m zur vorderen Baugrenze eine rückwärtige Baugrenze, die sich zu einem geringen Teil auch noch nach Süden auf das Grundstück Fl.Nr. 246/6 erstreckt. In einem Abstand von ca. 29 m zur straßenseitigen vorderen Baugrenze verläuft westlich des Grundstücks Fl.Nr. 246/6 eine weitere, rückwärtige Baugrenze, die auch westlich des klägerischen Grundstücks in etwa bis zu dessen Hälfte nach Norden verläuft.

2

Am 11. März 2022 (Eingang bei der Beklagten) beantragte die Beigeladene die Erteilung eines Vorbescheids zur Nachverdichtung auf dem Grundstück Fl.Nr. 246/6 in verschiedenen Varianten. Es wurden folgende Vorbescheidsfragen gestellt:

3

„Variante 1 – Erdgeschossiger Anbau:

4

1.1. Wird einem Anbau in der dargestellten Form, Lage und den angegebenen Außenmaßen planungsrechtlich zugestimmt?

5

1.2. Ist der dargestellte Anbau unter Einhaltung der Abstandsflächen mit den nachbarlichen Belangen (Fl.Nrn. 246/7 und 246/5) vereinbar?

6

1.3. Sind die dargestellten Abstandsflächen zulässig?

7

1.4. Wird einer Anwendung des 16 m-Privilegs an der Südseite zugestimmt?

8

1.5. Ist ein Flachdach für den Anbau wie im Plan dargestellt, planungsrechtlich zulässig?

9

1.6. Ist eine Wandhöhe für den Anbau von 3,25 m planungsrechtlich zulässig?

10

1.7. Ist die Unterkellerung des Anbaus wie dargestellt planungsrechtlich zulässig?

11

1.8. Ist eine Abgrabung/Lichtgraben auf der Westseite des Anbaus zur besseren Belichtung des Kellerraums planungsrechtlich zulässig?

12

1.9. Wird einem Abbruch der bestehenden Garage und anschließenden profilgleichem Neubau zugestimmt?

13

1.10. Wenn einem Neubau der Garage zugestimmt wird, ist diese dann auch mit einem Flachdach (nicht profilgleich Nachbargarage) planungsrechtlich möglich?

14

1.11. Wird bei einer energetischen Sanierung des bestehenden Daches (Wohnhaus) eine Erhöhung des Firstes um ca. 30 cm (entspricht Dämmhöhe und neuem Dachaufbau) zum Nachbargebäude hin zugestimmt?

15

Variante 2 – Profilgleicher Neubau + Anbau:

16

2.1. Wird einem Abbruch der bestehenden Doppelhaushälfte für einen Neubau zugestimmt?

17

2.2. Wird einem Neubau in der dargestellten Form, Lage und den angegebenen Außenmaßen planungsrechtlich zugestimmt?

18

2.3. Wird einem Neubau mit geänderten Geschosshöhen (im Vergleich zum Bestand) und einer damit verbundenen tieferen Abgrabung für die Keller zugestimmt?

19

2.4. Ist der dargestellte Neubau unter Einhaltung der Abstandsflächen mit den nachbarlichen Belangen (Fl.Nr. 246/7 und Fl.Nr. 246/5) vereinbar?

20

2.5. Sind die dargestellten Abstandsflächen zulässig?

21

2.6. Wird einer Anwendung des 16 m-Privilegs an der Südseite zugestimmt?

22

2.7. Ist ein Flachdach für den erdgeschossigen Anbau, wie im Plan dargestellt, planungsrechtlich zulässig?

23

2.8. Ist eine Wandhöhe für den Anbau von 3,25 m planungsrechtlich zulässig?

24

2.9. Ist die Unterkellerung des Anbaus wie dargestellt planungsrechtlich zulässig?

25

2.10. Ist eine Abgrabung/Lichtgraben auf der Westseite des Anbaus zur besseren Belichtung des Kellerraums planungsrechtlich zulässig?

26

2.11. Wird einem Abbruch der bestehenden Garage und anschließenden profilgleichen Neubau zugestimmt?

27

2.12. Wenn einem Neubau der Garage zugestimmt wird, ist diese dann auch mit einem Flachdach (nicht profilgleich Nachbargarage) planungsrechtlich möglich?

28

Variante 3 – Neubau eines rückwärtigen Einfamilienhauses:

29

3.1. Wird einem Neubau im rückwärtigen Bereich des Grundstücks in dargestellter Form, Lage und den angegebenen Außenmaßen planungsrechtlich zugestimmt?

30

3.2. Sind die dargestellten Abstandsflächen zulässig? Eine Abstandsflächenübernahme durch Fl.Nr. 1169/3 wäre gewährleistet, da die Bauherrin zugleich Grundstückseigentümerin beider Grundstücke ist.

31

3.3. Wird einer Anwendung des 16 m-Privilegs an 2 Gebäudeseiten (< 16 m; Süd- und Nordseite) zugestimmt?

32

3.4. Ist der dargestellte Neubau unter Einhaltung der Abstandsflächen mit den nachbarlichen Belangen (Fl.Nr. 246/7 und Fl.Nr. 246/5) vereinbar?

33

3.5. Ist ein Satteldach für das rückwärtige EH wie im Plan dargestellt, planungsrechtlich zulässig?

34

3.6. Ist eine Wandhöhe von 5,51 m planungsrechtlich zulässig?

35

3.7. Wird einem Abbruch der bestehenden Garage und einem anschließenden Neubau einer Duplexgarage (2 Stpl.) wie dargestellt zugestimmt?

36

Variante 3a – Neubau eines rückwärtigen Einfamilienhauses mit Tiefgarage:

37

a.1. Wird einem Neubau einer Tiefgarage mit 6 Stellplätzen auf dem Grundstück in dargestellter Form, Lage und den angegebenen Außenmaßen planungsrechtlich zugestimmt?

38

a.2. Wird einem Abbruch der bestehenden Garage und einem anschließenden Neubau einer Zufahrt für die neue Tiefgarage (mit 9,0 m Länge an der Grenze) wie dargestellt zugestimmt?“

39

Variante 1 betrifft ein Vorhaben, bei dem das Bestandsgebäude auf der Fl.Nr. 246/6, das mit seiner nördlichen Außenwand an der Grundstücksgrenze zum klägerischen Grundstück errichtet ist und dort profilgleich an das ebenfalls grenzständige klägerische Gebäude anschließt, durch einen erdgeschossigen Anbau mit Flachdach im südlichen Bereich der westlichen Außenwand ergänzt wird. Zum klägerischen Grundstück hält dieser Anbau einen Abstand von 3,30 m ein. Der Anbau erstreckt sich gegenüber der westlichen Außenwand des klägerischen Gebäudes um 4,65 m nach Westen.

40

Variante 2 sieht die Neuerrichtung eines Gebäudes vor, das mit seinem nördlichen Teil wiederum profilgleich an der gemeinsamen Grundstücksgrenze an das klägerische Gebäude anschließt. Weiter ist ein eingeschossiger Gebäudeteil mit Flachdach vorgesehen, der in einem Abstand von 3,30 m zur Grenze zum klägerischen Grundstück um 4,65 m nach Westen vorspringt.

41

Variante 3 sieht die Errichtung eines 2-geschossigen Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 246/6 vor, das im westlichen Grundstücksteil mit einem Abstand von 11,53 m zum straßenseitigen Bestandsgebäude errichtet werden soll. Zum klägerischen Grundstück hin ist dieses Gebäude giebelständig mit einer

Wandhöhe von 5,16 m, einer Firsthöhe von 6,585 m und einer Dachneigung von 25 Grad vorgesehen. Weiter soll vor der Südwestecke des Bestandsgebäudes eine Duplexgarage errichtet werden.

42

Variante 3a entspricht hinsichtlich des vorgesehenen Gebäudes der Variante 3. Anstelle des Duplex-Parkers ist eine Tiefgarage mit 6 Stellplätzen vorgesehen, wobei die Zufahrt zur Tiefgarage südlich des Bestandsgebäudes verwirklicht werden soll.

43

Mit Vorbescheid vom 12. Mai 2022 stellt die Beklagte hinsichtlich der Fragen 1.8., 1.10., 2.3., 2.10. und 2.12. fest, dass diese Fragen nicht beantwortet werden können. Hinsichtlich der Fragen 3a.1. und 3a.2. wurde zusammenfassend festgestellt, dass eine abschließende Beurteilung erst im Genehmigungsverfahren erfolgen kann. Den Fragen 1.9. und 2.11. wurde „generell“ zugestimmt. Alle übrigen Vorbescheidfragen wurden positiv beantwortet.

44

Mit Schreiben vom 4. Juni 2022 erhob der Kläger Klage gegen den Vorbescheid vom 12. Mai 2022. Zur Klagebegründung wurde eine Vielzahl von Anlagen beigefügt. Darin geht der Kläger u.a. davon aus, das 16 m-Privileg sei unzutreffend angewendet worden. Der Anbau nach den Varianten 1 und 2 füge sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das gegenständliche Bauvorhaben verhindere die Pflege des westlich gelegenen Bahnbegleitgrüns. Mit Variante 2 wäre der Zweispänner-Charakter als durchgängige charakteristische Bauweise aufgegeben. Der Planfeststellungsbeschluss für die Bahnlinie sei nicht berücksichtigt worden. In der Variante 2 sei die gemeinsame Baugeschichte der beiden Doppelhaushälften nicht gesehen worden. Die Parkplatzsituation in der F* ...straße sei unzureichend. Eingehend beim Verwaltungsgericht am 30. Juni 2022 legte der Kläger weitere Anlagen hinsichtlich seiner Einwände vor.

45

Die Verwaltungstreitsache wurde nach Durchführung eines Augenscheins am 28. Februar 2024 mündlich verhandelt.

46

Der Kläger beantragt,

47

den Vorbescheid vom 12. Mai 2022 aufzuheben.

48

Die Beklagte beantragt

49

Klageabweisung.

50

Die Beigeladene ist zum Termin nicht erschienen und stellte keinen Antrag.

51

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichtsakten sowie die vorgelegten Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

52

Die zulässige Klage hat nur im tenorierten Umfang Erfolg.

53

Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit (auch) auf der Verletzung von Normen beruht, die gerade dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (BayVGH vom 8.7.2013 Az. 2 CS 13.807 – juris, Rn. 3; BayVGH vom 24.3.2009 Az. 14 CS 08.3017 – juris, Rn. 20, m.w.N.). Gleiches gilt für einen Vorbescheid, mit dem nach Art. 71 Satz 1 BayBO einzelne Fragen des Bauvorhabens abgefragt werden können. Ob eine angefochtene Baugenehmigung den Nachbarn in seinen Rechten verletzt, beurteilt sich grundsätzlich nach der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der

Genehmigungserteilung; nur nachträgliche Änderungen zugunsten des Bauherrn sind zu berücksichtigen, Änderungen zu seinen Lasten haben außer Betracht zu bleiben (vgl. BVerwG vom 8.1.2010 Az. 4 B 43/10 – juris, Rn. 9, m.w.N.).

54

Der streitgegenständliche Vorbescheid erweist sich als zu Lasten des Klägers nachbarrechtswidrig im vorgenannten Sinn, soweit die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens in den Varianten 1 und 2 bejaht wird (Fragen 1.1., 1.5., 1.6., 1.7., 1.11., 2.2., 2.7., 2.8. und 2.9.).

55

Das Vorhaben nach den Varianten 1 und 2 fügt sich hinsichtlich seiner Bauweise nicht entsprechend § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Mit der Verwirklichung dieser beiden Varianten würde kein Doppelhaus im bauplanungsrechtlichen Sinn entstehen.

56

Im unbeplanten Innenbereich können die Vorschriften der BauNVO als Auslegungshilfe herangezogen werden, da sie definitorische Grundsätze enthalten, was etwa die Begriffe der offenen oder geschlossenen Bauweise meinen (vgl. BVerwG vom 5.12.2013 Az. 4 C 5/12 – juris, Rn. 12, m.w.N.). Im Sinne des § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ist ein Doppelhaus eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden. Kein Doppelhaus bilden dagegen zwei Gebäude, die sich zwar an der gemeinsamen Grundstücksgrenze noch berühren, aber als zwei selbständige Baukörper erscheinen. Ein Doppelhaus verlangt ferner, dass die beiden Haushälften in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergesetzt werden. Diese Begriffsbestimmung bezeichnet den Begriff des Doppelhauses im Sinn bauplanungsrechtlicher Vorschriften, also auch für den unbeplanten Innenbereich (BVerwG vom 5.12.2013 a.a.O., Rn. 13, m.w.N.).

57

Ein Drittschutz kann weder direkt noch analog aus § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO hergeleitet werden, da diese Vorschrift selbst im beplanten Bereich keinen Nachbarschutz entfaltet. Drittschutz folgt insoweit vielmehr aus dem Gebot der Rücksichtnahme. Ein Nachbar, der sich auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB gegen ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich wendet, kann mit seiner Klage nur durchdringen, wenn eine angefochtene Baugenehmigung oder ein planungsrechtlicher Vorbescheid gegen das im Tatbestandsmerkmal des Einfügens enthaltene Gebot der Rücksichtnahme verstößt. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme setzt dabei einen Verstoß gegen das objektive Recht voraus. Er kann vorliegen, wenn ein Vorhaben zwar in jeder Hinsicht den aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmen wahrt, sich aber gleichwohl in seine Umgebung nicht einfügt, weil das Vorhaben es an der gebotenen Rücksicht auf die sonstige, also vor allem auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene Bebauung fehlen lässt. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot kann auch vorliegen, wenn sich ein Vorhaben objektiv-rechtlich nach seinem Maß der baulichen Nutzung, seiner Bauweise oder seiner überbauten Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Drittschutz wird gewährt, wenn in qualifizierter und individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist. Es kommt darauf an, dass sich aus den individualisierenden Tatbestandsmerkmalen der Norm ein Personenkreis entnehmen lässt, der sich von der Allgemeinheit unterscheidet. Die Zulässigkeit einer Bebauung als Doppelhaus setzt den wechselseitigen Verzicht auf seitliche Grenzabstände an der gemeinsamen Grundstücksgrenze voraus. Dieser Verzicht bindet die benachbarten Grundeigentümer bauplanungsrechtlich in ein Verhältnis des gegenseitigen Interessenausgleichs ein. Ihre Baufreiheit wird zugleich erweitert und beschränkt. Durch die Möglichkeit des Grenzanbaus wird die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke erhöht. Das wird durch den Verlust seitlicher Grenzabstände an der gemeinsamen Grenze, die freie Flächen schaffen und dem Wohnfrieden dienen, „erkaufte“. Diese Interessenlage rechtfertigt es, dem Bauherrn eine Rücksichtnahmeverpflichtung aufzuerlegen, die eine grenzständige Bebauung ausschließt, wenn er den bisher durch das Doppelhaus gezogenen Rahmen überschreitet. Sie ist im beplanten und unbeplanten Bereich identisch (vgl. BVerwG vom 5.12.2013 a.a.O., Rn. 19 ff.).

58

Die Qualifizierung zweier Gebäude als Doppelhaus hängt nicht allein davon ab, in welchem Umfang die beiden Gebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt sind. Es kann daher das

Vorliegen eines Doppelhauses mit Blick auf die bauplanungsrechtlichen Ziele der Steuerung der Bebauungsdichte sowie der Gestaltung des Orts- und Stadtbildes geprüft und ein Mindestmaß an Übereinstimmung verlangt werden. Es geht um eine spezifische Gestaltung des Orts- und Straßebildes, die darin liegt, dass das Doppelhaus den Gesamteindruck einer offenen, aufgelockerten Bebauung nicht stört, eben weil es als ein Gebäude erscheint. Es kommt also für die Frage, ob grenzständige Gebäude ein Doppelhaus bilden, auf die wechselseitige Verträglichkeit dieser Gebäude an (BVerwG vom 19.3.2015 Az. 4 C 12/14 – juris, Rn. 19, m.w.N.). Es lässt sich dabei weder abstrakt-generell noch mathematisch-prozentual bestimmen, ob zwei grenzständig errichtete Baukörper ein Doppelhaus bilden, sondern es bedarf dafür vielmehr einer Würdigung des Einzelfalls unter Betrachtung quantitativer und qualitativer Gesichtspunkte (vgl. BVerwG vom 14.9.2015 Az. 4 B 16/15 – juris, Rn. 5, m.w.N.).

59

Gemessen an diesen Vorgaben bildet das gegenständliche Vorhaben nach den Varianten 1 und 2 kein Doppelhaus mit dem Gebäude auf dem klägerischen Grundstück. Zwar bleibt in Variante 1 der profilgleiche grenzständige Anbau an das klägerische Gebäude erhalten und in der Variante 2 ist ein diesbezüglich entsprechender Neubau vorgesehen. Beide Varianten weisen jedoch darüberhinaus in einem Grenzabstand zum klägerischen Anwesen von 3,30 m ein 4,65 m nach Westen vorspringendes eingeschossiges Bauteil auf. Dieser Anbau sprengt die harmonische Beziehung der Gebäude zueinander, da eine deutlich größere Grundfläche und eine deutlich größere Bebauungstiefe verwirklicht werden soll. Bei der vorhandenen, relativ kleinteiligen Bebauung genügt dieser Umstand schon für sich genommen, das nachbarliche Austauschverhältnis zu verlassen. Für die Variante 2 kommt es damit nicht mehr darauf an, wie der Umstand zu bewerten wäre, dass das Gebäude straßenseitig deutlich länger wäre als das Gebäude auf dem klägerischen Grundstück.

60

Hinsichtlich der übrigen Vorbescheidsfragen kann eine Nachbarrechtsverletzung nicht festgestellt werden.

61

Soweit für einzelne Vorbescheidsfragen (1.8., 1.10., 2.3., 2.10. und 2.12.) festgestellt wurde, dass diese Fragen nicht beantwortet werden konnten, folgt dies schon aus dem Umstand, dass der Vorbescheid insoweit keine für den Bauherrn positiven Aussagen trifft. Gleiches gilt für die Vorbescheidsfragen 3a.1. und 3a.2., da hier im Vorbescheid festgehalten wurde, dass eine abschließende Beurteilung erst im Genehmigungsverfahren erfolgen kann.

62

Die Fragen 1.2., 1.3. und 1.4. betreffen das Abstandsflächenrecht. Zwar dienen die Vorschriften des Abstandsflächenrechts in ihrer Gesamtheit auch dem Nachbarnschutz (vgl. BayVGh vom 11.12.2014 Az. 15 CS 14.1710 – juris, Rn. 15). Die Verkürzung einer Abstandsflächentiefe kann dabei nur den Nachbarn in seinen Rechten verletzen, dessen Grundstück der betreffenden Außenwand gegenüberliegt (BayVGh vom 29.10.2015 Az. 2 B 15.1431 – juris, Rn. 36).

63

Ein Abstandsflächenverstoß zu Lasten des Klägers nach diesen Vorgaben liegt nicht vor. Der eingeschossige westliche Anbau mit einer Wandhöhe von 3,25 m weist einen Abstand zum klägerischen Grundstück von 3,30 m auf. Da der Grenzabstand größer ist als die Wandhöhe des Anbaus, wird dem Abstandsflächenrecht zu Gunsten des Klägers hier genüge getan, vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 1, Abs. 5a Satz 1 BayBO.

64

Legt man die Antwort zu Frage 1.9., wonach einem Neubau der Garage „generell“ zugestimmt werden kann, dahingehend aus, dass die Frage uneingeschränkt positiv beantwortet wurde, kann hieraus eine Rechtsverletzung des Klägers nicht gefolgert werden. Dies ergibt sich schon aus dem Umstand, dass sich diese Garage an der Südgrenze des Baugrundstücks und damit an der vom klägerischen Anwesen abgerückten Grundstücksgrenze befindet.

65

Mit der Antwort zu Frage 2.1. wird die Zulässigkeit des Abbruchs des Bestandsgebäudes bejaht. Eine Verletzung von Nachbarrechten des Klägers durch den Vorbescheid ist insoweit nicht gegeben. Zum einen wird ein Vorbescheid nach Art. 71 Satz 4, Art. 68 Abs. 5 BayBO unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt.

Zum anderen erklärt der Vorbescheid insoweit eine Bestätigung über die Standsicherheit des klägerischen Gebäudes durch einen Tragwerksplaner als erforderlich.

66

Die Fragen 2.4., 2.5. und 2.6. betreffen wiederum die Abstandsflächen. Da sich Wandhöhe und Grenzabstand zum klägerischen Grundstück in Variante 2 nicht von den Maßen nach der Variante 1 unterscheiden, kann auf die Ausführungen zu den entsprechenden Vorbescheidsfragen in Variante 1 verwiesen werden.

67

Hinsichtlich der Vorbescheidsfrage 2.11. betreffend Abbruch und Neubau der Garage kann auf die Ausführungen zur Vorbescheidsfrage 1.9. verwiesen werden.

68

Mit Variante 3 wird ein Neubau im bisher unbebauten, rückwärtigen Grundstücksbereich abgefragt. Auch insoweit ist allerdings eine Nachbarrechtsverletzung nicht festzustellen.

69

Die Vorbescheidsfragen 3.1., 3.5. und 3.6. betreffen das Bauplanungsrecht. Soweit der Kläger hier darauf abstellt, dass hier eine gewisse Widersprüchlichkeit in den Bauraumfestsetzungen vorliegt – eine rückwärtige Baugrenze verläuft westlich des gegenständlichen Grundstücks auf dessen gesamter Grundstückslänge, im östlichen Grundstücksteil verläuft aber auch, wenn auch nur in einem kleinen Teilbereich, von Norden her kommend eine abweichende rückwärtige Baugrenze, die einen wesentlich engeren Bauraum definieren würde – kommt es in nachbarrechtlicher Hinsicht nicht auf das objektiv rechtliche Verhältnis der beiden rückwärtigen Baugrenzen zueinander an. Mit der rückwärtigen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert. Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen haben nämlich grundsätzlich keine drittschützende Funktion (vgl. BayVGH vom 29.8.2014 Az. 15 CS 14.615 – juris, Rn. 24, m.w.N.).

70

Die Fragen 3.2., 3.3. und 3.4. betreffen die Abstandsflächen. Die zum klägerischen Grundstück hin nach Art. 6 Abs. 5a Satz 2 BayBO erforderliche Abstandsfläche der halben Wandhöhe, mindestens jedoch 3 m, wird gewahrt. Die Wandhöhe beträgt 5,51 m, die nach Art. 6 Abs. 5a Satz 4 BayBO zu einem Drittel anzurechnende Giebelhöhe 1,42 m, was zu einer zu berücksichtigenden Wandhöhe von insgesamt 5,98 m führt. Die damit einzuhaltende Mindestabstandsfläche von 3 m ist mit einem Grenzabstand von 3,30 m gewahrt.

71

Hinsichtlich der Frage 3.7. kann auf die Fragen 1.9. und 2.11. verwiesen werden.

72

Die Kostenentscheidung beruht auf § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

73

Die Beigeladene hat keinen Sachantrag gestellt und damit ein Kostenrisiko nach § 154 Abs. 3 VwGO gemieden, so dass es der Billigkeit im Sinn von § 162 Abs. 3 VwGO entspricht, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt.