Anlage 6

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a BayBO

I. Satzungstext

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Germering.

§ 2 Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Stadtgebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne

Abweichende, im Bebauungsplan festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt, sofern keine abstandsflächenrelevante Abweichung notwendig ist. Es handelt sich dabei um folgende Bebauungspläne:

IG 7 a (Tektur)

IG 7 b

IG 9 a

IG 11 b

IG 11 e

IG 11 d

IG 13.2

IG 15.1.

IG 21 e

IG 24 Änderung (Raiffeisenbank)

IG 24.2

IG 26 b

IG 28

IG 28 b

IG 30

IG 31 3. Änderung (Ärztehaus)

Bebauungsplan Landsberger Str. 1

Bebauungsplan Kleiner Stachus,

Bebauungsplan Kleiner Stachus 1. Änderung

Bebauungsplan Kleiner Stachus 2. Änderung

Bebauungsplan Kleiner Stachus 3. Änderung

Bebauungsplan Otto-Wagner-Straße (ehemaliges TSV-Gelände)

Für alle anderen Bebauungspläne, die vor dem 01.02.2021 in Kraft getreten sind gilt die Satzung.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft

§ 5 Abweichungen

In begründeten Fällen können Abweichungen gemäß Art. 63 BayBO erlassen werden.

II. Begründung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebietes bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

Nach der Rechtsprechung beschränkt sich die Regelungskompetenz des Bauordnungsrechts bei der abweichenden Bestimmung von Abstandsflächen auf im weiteren Sinne sicherheitsrechtliche Zielsetzungen. Abstandsflächen können zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, zur Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen, zur Herstellung des Wohnfriedens und Sicherstellung des Brandschutzes abweichend von den gesetzlichen Bestimmunen geregelt werden. In Bezug auf das Ortsbild sind nur gebäudebezogene Regelungen zulässig, die sich mittelbar auf die Gestaltung des Ortsbildes auswirken.

Vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.

Im Gemeindegebiet sind viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Bauräume festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Gemeindegebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führten, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Stadtgebiet nachteilig verändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Stadt auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Stadtgebiet in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. In vielen Bereichen werden Wohnformen angeboten, die im innerstädtischen Gebiet nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist geprägt durch Abstand zum Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar. Die Stadt möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, sowie gegebenenfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Stadt möchte für ihr Stadtgebiet höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen.

Durch größere Abstandsflächen werden auch notwendige Flächen für Nebenanlagen, wie beispielsweise Fahrradabstellplätze oder Spielgeräte für Kinder gesichert. Zudem wird durch eine abweichende Abstandsflächenregelung auch ausreichend Raum für eine auseichende Begrünung auf den Baugrundstücken gesichert, die das Wohnklima und die Wohnqualität im Stadtgebiet aufwerten.

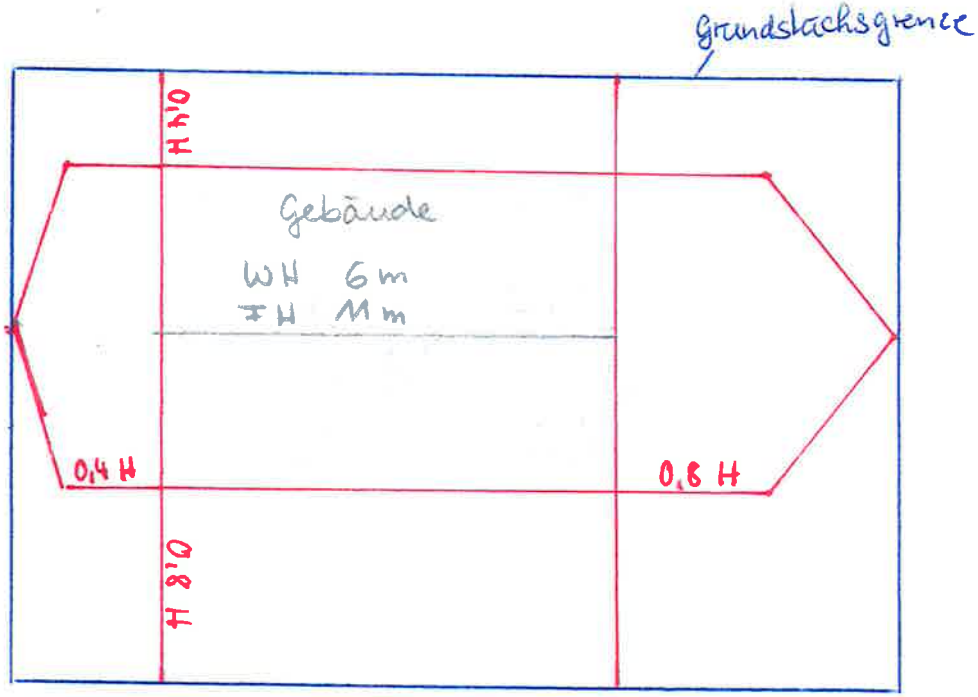
Die Stadt bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Stadt hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Dem Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung nachgekommen werden.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Stadt entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Zwar gibt es im Gemeindegebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen aber generell im Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur

über Abweichungen möglich. Für die sich unterscheidenden Gewerbe-, Kern- und Industriegebiete sowie für festgesetzte urbane Gebiete findet diese Satzung ohnehin keine Anwendung.

Die Stadt ist sich bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung entsprechend Art. 6 BayBO, Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzung von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Stadtgebiet rechtfertigt jedoch mögliche Eigentumseinschränkungen.

Germering, den

Andreas Haas
Oberbürgermeister

Abstandsfläche nach Satzung 0,8 H
mit 1/3 Dachfläche und mit Giebelfläche