

BEKANNTMACHUNG

3.30/rago-coma

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), erlässt die Stadt Geretsried folgende

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die nachfolgend beschriebenen vier Gebiete, die in den anliegenden Karten (Anlagen 1 – 4) rot umrandet dargestellt und gekennzeichnet sind. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei jeweils nur auf die Flächen, die innerhalb der auf den Karten eingezeichneten roten Umrandung liegen. Die von der eingezeichneten roten Umrandung überdeckten Flächen gehören nicht zum Geltungsbereich. Die Karten (Anlagen 1 – 4) sind Bestandteile dieser Satzung.

Die einzelnen Gebiete werden wie folgt beschrieben:

1. Ortsteil Geretsried (Karte für das Satzungsgebiet Ortsteil Geretsried im Maßstab 1:5.000, **Anlage 1**),
2. Ortsteil Gartenberg (Karte für das Satzungsgebiet Ortsteil Gartenberg im Maßstab 1:6.000, **Anlage 2**),
3. Ortsteil Stein (Karte für das Satzungsgebiet Ortsteil Stein im Maßstab 1:2.500, **Anlage 3**) und
4. Ortsteil Gelting (Karte für das Satzungsgebiet Ortsteil Gelting im Maßstab 1:5.000, **Anlage 4**).

§ 2 Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten, festgesetzten Sondergebieten 0,8 H, mindestens jedoch 3 Meter. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 Meter Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 Meter, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

Soweit Bebauungspläne auf den Anwendungsbereich der Bayerischen Bauordnung verweisen, gilt vorrangig das durch diese Satzung festgelegte abweichende Maß der Tiefe der Abstandsflächen.

§ 4 Abweichungen

Art. 63 BayBO bleibt unberührt.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Anlagen:

Karte für das Satzungsgebiet Ortsteil Geretsried, Anlage 1

Karte für das Satzungsgebiet Ortsteil Gartenberg, Anlage 2

Karte für das Satzungsgebiet Ortsteil Stein, Anlage 3

Karte für das Satzungsgebiet Ortsteil Gelting, Anlage 4

Geretsried, 28.01.2021

Michael Müller
Erster Bürgermeister

Ortsüblich bekanntgemacht durch Aushang
am 29.01.2021
abgenommen am:
Geretsried, den

(Unterschrift und Dienstbezeichnung)

I. Begründung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO eröffnet Städten und Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Stadtgebiet oder in Teilen des Stadtgebiets 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 Bestimmungen 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 Stadtgebiet sind nach wie vor 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 Stadtgebiet und die immer steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Stadtgebiet nachteilig ändern. 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. Gerade im Stadtgebiet werden Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. auch baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist geprägt durch Abstand zum Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder. 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 und Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, 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.

Gleichzeitig werden über größere Abstandsflächen auch notwendige Flächen für Nebenanlagen gesichert. Der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, von Fahrrädern und natürlich Kfz ist größer als in der Stadt. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

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 erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Stadt in ihren Planungen berücksichtigen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Stadt dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen in den bezeichneten Stadtgebieten anzuordnen. Zwar gibt es im Stadtgebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen aber generell im Stadtgebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe-, Kern- und das klassenurbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

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

Geretsried, 28.01.2021

Michael Müller
Erster Bürgermeister



Stadt Geretsried

Karte für das Satzungsgebiet Ortsteil Gartenberg



