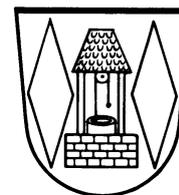


Gemeinde Grasbrunn

Grasbrunn • Neukeferloh • Harthausen • Keferloh • Möschenfeld



Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)

Die Gemeinde Grasbrunn erlässt aufgrund von Art 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a.) Bayerische Bauordnung (BayBO) i. V. m. Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat - GO - folgende Satzung:

I. Satzungstext

§ 1 Geltungsbereich der Satzung

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Grasbrunn.

§ 2 Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern-, Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten 0,8 H, mindestens jedoch 3 m.

Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt. Sollte in Bebauungsplänen mit Satzungsbeschluss vor dem 01.02.2021 auf die Regelungen der BayBO (Art. 6 Abs. 5) verwiesen werden, so gilt die Regelung zur Abstandstiefe, die in § 2 dieser Satzung beschrieben ist.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Grasbrunn, 27.01.2021

Klaus Korneder
Erster Bürgermeister

II. Begründung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a.) BayBO eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet 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, Besonnung der Baugrundstücke, zur Sicherstellung von Nebenanlagen, zur Herstellung des Wohnfriedens und Sicherstellen des Brandschutzes abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen geregelt werden. In Bezug auf das Ortsbild sind nur gebäudebezogene Regelungen zulässig, die sich unmittelbar auf die Gestaltung des Ortsbildes auswirken.

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

Im Gemeindegebiet 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 Gemeindegebiet und die stetig steigenden Grundstückspreise werden dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlichen festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet Grasbrunn nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet Grasbrunn in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Die Gemeindeteile entsprechen noch dörflichen Strukturen mit Wohnformen und großzügiger Durchgrünung der Grundstücke, die im städtischen bzw. baulich verdichteten Bereichen nur noch selten zu finden 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 Gemeinde Grasbrunn 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 Grundstücke, gegebenenfalls auch zur Verbesserung des Brandschutzes.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Grenzabstands festgelegt. Die Gemeinde Grasbrunn möchte für ihr Gemeindegebiet mit einer eigenständigen Satzung höhere Standards festlegen, Flächen für Nebenanlagen sichern und eine Klarstellung für bereits bestehende Bebauungspläne definieren.

Der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten, Fahrrädern und KFZ ist im ländlichen Räum größer als in den städtischen Bereichen. Dieser Bedarf zeigt sich bereits jetzt schon anhand der Vielzahl von isolierten Befreiungen für Nebenanlagen. Mit einer Verlängerung der Abstandsflächen wird insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Gemeinde Grasbrunn bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der neuen Abstandsflächenverkürzung eine Innverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt.

Die Gemeinde Grasbrunn hält aber die Erhaltung der Wohnqualität in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Um jedoch dem Leitziel der Verringerung der Inanspruchnahme neuer Flächen gerecht zu werden, wird nicht die maximal zulässige Abstandsfläche von 1,0 H sondern 0,8 H angewendet. Darüber hinaus wird weiterhin ein 16m Privileg ermöglicht.

Das Gebot der Innverdichtung kann auch durch ein höheres Maß der baulichen Nutzung erreicht werden, z. B. Gebäudehöhe, welche die Abstandsflächen einhalten.

Dies wird die Gemeinde Grasbrunn in Ihren Planungen berücksichtigen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu 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 die klassenurbanen Gebiete findet die Satzung keine Anwendung.

Die Gemeinde Grasbrunn ist sich im Rahmen der Abwägung bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden Verkürzung auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig berührt werden können.

Die Aufrechterhaltung und Sicherung einer ausreichenden Wohnqualität im Gemeindegebiet rechtfertigt indes Eigentumseinschränkungen.