

GRÖBENZELLER ORTSRECHT

Satzung über die abweichenden Maße der Abstandflächentiefe (Abstandsflächenverlängerungssatzung) i. d. F. vom 21.01.2021

Die Gemeinde Gröbenzell erlässt auf Grund Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a Bayerische Bauordnung ([BayBO](#)) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Abstandsflächentiefe

- ¹Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 [BayBO](#) beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kerngebieten und festgesetzten urbanen Gebieten 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. ²Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.
- Abweichungen von den Bestimmungen in Absatz 1 sind in Ausnahmefällen möglich. Sie sind schriftlich zu beantragen und zu begründen.

§ 3 Bebauungspläne

Abweichende, in Bebauungsplänen konkret festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

§ 4 Inkrafttreten

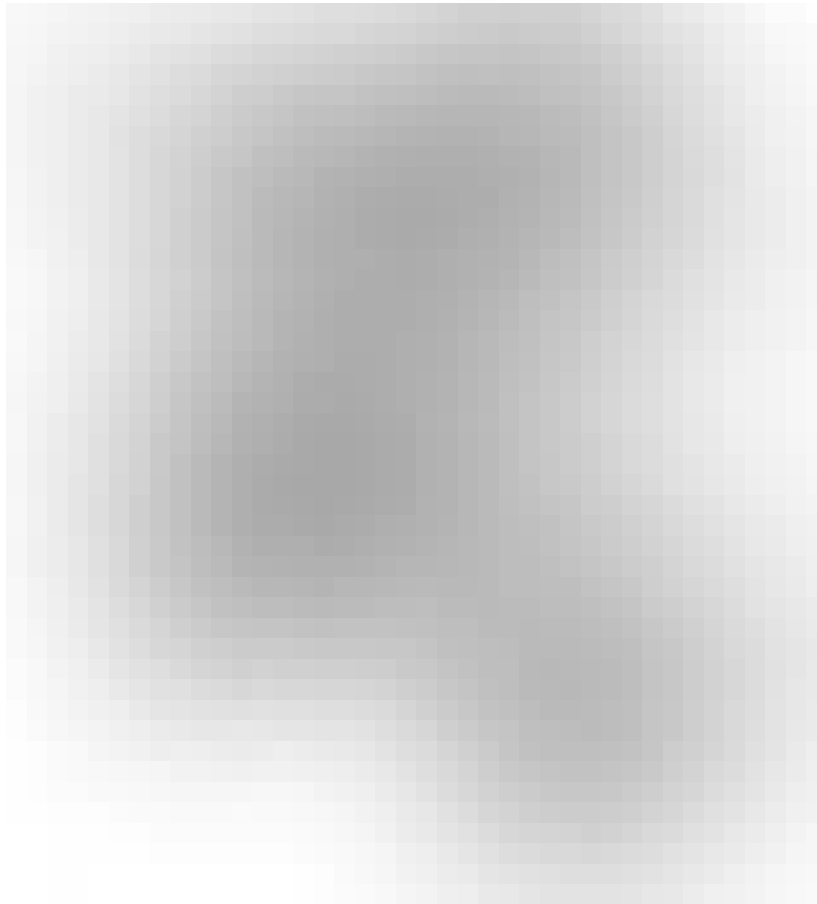
Diese Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Gröbenzell, den 21.01.2021

Anlage

Lageplan zur Satzung über abweichende Maße der Abstandflächentiefe
(Abstandsflächenverlängerungssatzung)





Begründung zur Satzung über abweichende Maße der Abstandflächentiefe (Abstands- flächenverlängerungssatzung) i. d. F. vom 21.01.2021



Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a Bayerische Bauordnung (BayBO) eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Einhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets 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 Gemeindegebiet sind einige wenige Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Darüber hinaus sind in fast allen Bebauungsplänen zum Teil großzügige, mehrere Grundstücke übergreifende, Bauräume festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Gemeindegebiet, unter anderem durch die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt München und die immer weiter steigenden Grundstückspreise, werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung über die bereits heute bestehende Möglichkeit der Nachverdichtung, des Anbaus oder der Aufstockung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die in Art. 6 BayBO festgesetzten Abstandsflächen werden von 0,4 H auf 0,8 H verlängert. Laut dem Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO können lediglich abweichende Regelungen zur Abstandflächentiefe durch Gemeinden getroffen werden. Die Art der Berechnung von H, eine Änderung des Grundrisses oder die

Berücksichtigung der traufseitigen Wandhöhe kann nicht geändert werden. Die Gemeinde 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 Gemeindegebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen. In besonderen Härtefälle, welche im Einzelfall betrachtet werden, kann trotzdem eine Abweichung von der Abstandsfläche 0,8 H durch die zuständigen Gemeindegremien getroffen werden.

In einigen Bereichen im Gemeindegebiet ist die Wohnqualität durch großflächige zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade in diesen Bereichen werden Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum 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, insbesondere auch für Kinder. Die Gemeinde 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 Gemeinde möchte für Teile ihres Gemeindegebietes in denen Wohnen die vorherrschende Nutzungsform ist, höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen.

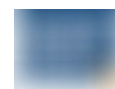
Gleichzeitig werden über größere Abstandsflächen auch notwendige Flächen für Nebenanlagen gesichert. Der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, von Fahrrädern und natürlich von Kfz ist größer als in der Stadt. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch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

Die Gemeinde bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Zum einen hat die Gemeinde jedoch bereits heute ein großes Nachverdichtungspotential im bestehenden Baurecht, zum anderen handelt es sich bereits heute um eine der am dichtesten bebauten Kommunen in der Bundesrepublik Deutschland. Gleichzeitig ist die Gemeinde dem Siedlungsdruck des Verdichtungsraums der Landeshauptstadt München direkt ausgesetzt. Die Gemeinde hält daher die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Das Ziel der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude (Stichwort „in die Höhe, statt in die Breite bauen“), welche die bestehenden Abstandsflächenregelungen einhalten. Dies wird die Gemeinde in ihren weiteren Planungen berücksichtigen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Die inhaltliche Abgrenzung ergibt sich aus der Satzung selbst, da für die vorhandenen Gewerbe-, Kern- und Urbanen Gebiete die Satzung ohnehin keine Anwendung findet. Weiter gehen die eigenen festgesetzten Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 a Baugesetzbuch (BauGB) in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen den Regelungen vor und bleiben von der Satzung unberührt.

In den faktischen oder durch Bebauungsplan festgesetzten Wohngebieten gibt es zwar im Gemeindegebiet unterschiedliche vorhandene oder über Bebauungspläne festgesetzte Siedlungsstrukturen und Bauweisen, jedoch sollen die oben genannten Ziele zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität in den betroffenen Gebieten insgesamt und im gesamten Gemeindegebiet gleichermaßen verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein.

Gröbenzell, den 21.01.2021





Gemeinde
Gröbenzell

Rathausstraße 4
82194 Gröbenzell

Über Gröbenzell

Nachhaltigkeit

Für Familien & Kinder

Wirtschaftsstärke und
Zukunftsfähigkeit

Bürgerservice

Öffnungszeiten & Anfahrt

Wo erledige ich was?

Bürgerservice-Portal

Leben in Gröbenzell

Familie & Soziales

Mobilität & Verkehr

Bildung & Kultur

Wirtschaftsförderung

