

Abstandsflächensatzung der Stadt Eggenfelden

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a Bayerische Bauordnung (BayBO)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst einzelne Bereiche im Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch), welche im beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1), mit den dazugehörigen Detailplänen, gekennzeichnet sind.

§ 2 Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im o. g. Geltungsbereich 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden die Abstandsflächen nach Satz 1 einhält.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eggenfelden, den 24.02.2021

Martin Biber
1. Bürgermeister

Begründung zur Abstandsflächensatzung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a Bayerische Bauordnung (BayBO)

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO dürfen Gemeinden, zur Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets oder zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität, abweichende Maße der Abstandsflächentiefe durch Satzung festlegen.

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.

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

Bei den Teilbereichen des Geltungsbereiches dieser Satzung handelt es sich ausschließlich um unbeplante Gebiete im Innenbereich (§ 34 BauGB). Die unbeplanten Teilbereiche sind teilweise von Bebauungsplänen eingegrenzt, in denen das Abstandsflächenrecht gem. Bebauungsplan geregelt ist. Sie alle weisen eine ähnliche Siedlungsstruktur auf und liegen nicht unmittelbar im Ortskern (Innenstadt).

Da für diese Bereiche keine Bebauungspläne bestehen, wird der Abstand und die Größe der Gebäude u.a. durch das gesetzliche Abstandsflächenrecht geregelt. Wie Beispiele aus der Vergangenheit belegen, ist das Abstandsflächenrecht ein Instrument, um unverhältnismäßige Nachverdichtungen zu vermeiden, da sich für die Beurteilung eines Bauvorhabens die Einfügekriterien des § 34 BauGB nicht immer als ausreichend erwiesen haben.

Anhand der umliegenden Bebauungspläne kann man den städteplanerischen Wunsch einer entspannten Siedlungsstruktur und einer höheren Wohnqualität erkennen. Um dies auch den Grundstücken, die in unmittelbarer Nachbarschaft, aber nicht im Bebauungsplan, liegen auch zu ermöglichen, will die Stadt Eggenfelden durch das geänderte Abstandsflächenrecht eine gewisse Schutzfunktion und Gleichberechtigung ausüben.

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

Ein wichtiger Punkt für eine bessere Wohnqualität ist unter anderem Verkehrslärm und Verschattung des Wohnhauses. Durch großzügigere Abstandsflächen wird einer dichteren Bebauung mit entsprechender Verkehrsentwicklung und Parkentwicklung

entgegengewirkt. Gleichzeitig wird eine geringere Verschattung für die Grundstücke (Gebäude und Außenbereiche) erzielt.

Der Stadt Eggenfelden ist bewusst, dass die Änderung der Abstandsflächenregelung durch den Gesetzgeber eine Innenverdichtung vorsieht - was dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Flächen zugutekommt. Die Stadt hält die Erhaltung der Wohnqualität, des Wohnfriedens und des Wohnstandards im Geltungsbereich der Satzung jedoch für vorrangig. Gleichzeitig sollte eine gerechte Behandlung aller Siedlungsbereiche – unabhängig davon, ob ein Bebauungsplan besteht oder nicht – gegeben sein.

Den Wünschen des Gesetzgebers, mehr Innenverdichtung durch weniger Abstandsflächen, kommt die Stadt damit nach, dass der Geltungsbereich dieser Satzung nicht für das gesamte Stadtgebiet festgesetzt wird.

Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Geltungsbereich rechtfertigt auch mögliche Eigentumseinschränkungen bezogen auf den Eingriff in die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks. Die Belange der Allgemeinheit überwiegen hier gegenüber den im Einzelfall gegebenen möglichen Eigentümerbeschränkungen.

Aus den o. g. Gründen sieht die Stadt Eggenfelden in den Gemeindebereichen des Geltungsbereiches dieser Satzung eine Ausweitung der Abstandsflächentiefen für notwendig an.

Diese Satzung wurde ab dem 02.03.2021 im Rathaus, Zimmer Nr. 28, öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt.
Hierauf wurde an den Amtstafeln der Stadt Eggenfelden, sowie auf der Homepage der Stadt Eggenfelden hingewiesen.

Eggenfelden, den 07.04.2021

Martin Biber
1. Bürgermeister





Erstellt am: 01.02.2021
Maßstab 1:1500



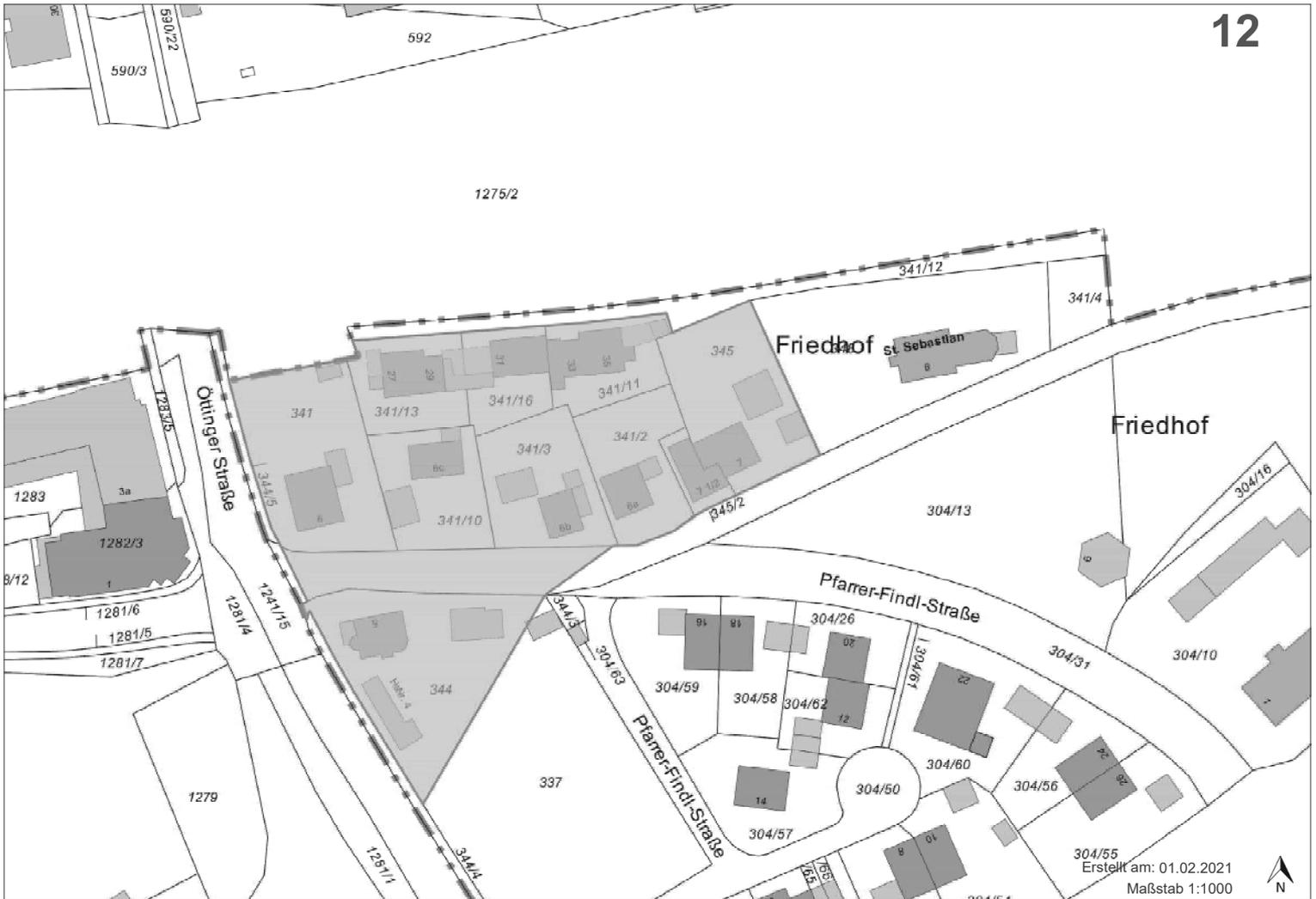




11

Erstellt am: 01.02.2021
Maßstab 1:1500





Erstellt am: 01.02.2021
Maßstab 1:1000



