

# Satzung

## der Gemeinde Hohenbrunn über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in den Geltungsbereichen von Bebauungsplänen im Sinne des § 30 BauGB ("Abstandsflächensatzung B-Plangebiete")



Die Gemeinde Hohenbrunn erlässt aufgrund Artikel 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Artikel 81 Absatz 1 Nummer 6 Buchstabe a) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Satzung:

### I. Satzungstext

#### § 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB.

#### § 2 Abstandsflächentiefe

<sup>1</sup>Abweichend von Artikel 6 Absatz 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten 1 H, mindestens jedoch 3 Meter. <sup>2</sup>Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 Meter Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 Meter, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

#### § 3 Bebauungspläne

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzten Abstandsflächen, bleiben unberührt.

#### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Hohenbrunn, den 22.01.2021



Dr. Stefan Straßmair  
Erster Bürgermeister

### II. Begründung

Artikel 81 Absatz 1 Nummer 6 Buchstabe a BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht 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 sicherheitsrechtlichen 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. Die vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.

Im Gemeindegebiet sind nach wie vor viele Bereiche, insbesondere die Ortsteile Hohenbrunn-Dorf, große Teile des Ortsteiles Riemerling, die nicht überplant sind und planungsrechtlich nach § 34 Bau-gesetzbuch (BauGB) zu beurteilen sind. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen in der Regel groß-zügige Bauräume festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Gemeindege-biet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass die Min-destmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade im Gemeindegebiet werden Wohnformen, insbesondere Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen) 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 Wohn-qualität dar, insbesondere auch für Kinder. Die Gemeinde möchte mit dieser Satzung die Wohnqua-lität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern sowie den Gartenstadtcharakter er-halten. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung, Belüftung und Besonnung der Bau-grundstücke, gegebenenfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Artikel 6 Absatz 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Gemeinde möchte für ihr Gemeinde-gebiet höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen.

Gleichzeitig werden über größere Abstandsflächen auch notwendige Flächen für Nebenanlagen ge-sichert. Der Bedarf an Flächen, insbesondere zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, von Fahrrädern und natürlich von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge 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 Abstands-flächenverkürzung eine Innenverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Gemeinde 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, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Ge-meinde in ihren Planungen berücksichtigen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Ab-standsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Zwar gibt es im Gemeindegebiet unter-schiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen, insbesondere zwischen den Ortsteilen Hohen-brunn-Dorf, Siedlung am Grasbrunner Weg, der Luitpoldsiedlung und dem Ortsteil Riemerling. 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 insbesondere unterscheidenden Gewerbe- und Industriegebiete findet die Sat-zung ohnehin keine Anwendung.

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 be-troffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Gemeindege-biet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

