

Satzung

über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

der Gemeinde Mettenheim



Die Gemeinde Mettenheim erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. A der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Satzung

Inhaltsübersicht

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Abstandsflächentiefe
- § 3 Bebauungspläne
- § 4 Inkrafttreten

I. Satzungstext

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 1,0 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. Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs ist bei einer Dachneigung von mehr als 70 Grad voll, im Übrigen nur zu einem Drittel anzurechnen.

§ 3 Bebauungspläne

In Bebauungsplänen festgesetzte, abweichende Abstandsflächen bleiben unberührt. Ordnen Bebauungsplänen, die vor dem 05.03.2021 in Kraft getreten sind, gem. Art. 6 Abs. 5 S. 3 die Geltung der Abstandsflächenvorschriften an, gilt auch für diese § 2 dieser Satzung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 05.03.2021 in Kraft.

II. Begründung

Anlass und Ziel der Satzung

Im Rahmen der Novelle der BayBO 2020 wird das Abstandsflächenrecht grundlegend angepasst. Die Tiefe der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO außerhalb von Gewerbe, Kern- und Industriegebieten und festgesetzten urbanen Gebieten beträgt nunmehr ab Inkrafttreten der Novelle zum 01.02.2021 0,4 H.

Dies hat bei Umsetzung von Bauten unter Einhaltung dieser neuen Rahmenbedingungen wesentliche negative Auswirkungen auf die Wohnqualität in Mettenheim.

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO eröffnet der Gemeinde Mettenheim jedoch die Möglichkeit, dass Abstandsflächenrecht abweichend der gesetzlichen Regelungen zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet Mettenheim oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

Die Gemeinde Mettenheim erkennt die Ziele der Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Grundlage der weiteren Ortsentwicklung an. Dies muss jedoch immer unter Abwägung mit der bestehenden Struktur und Qualität des Ortes erfolgen. Dem folgend erlässt die Gemeinde Mettenheim eine Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO welche (mit Ausnahme von Einzelfällen) eine Beibehaltung der Abstandsflächen analog der vormaligen Regelung der BayBO, und eine Verlängerung gegenüber den ab 01.02.2021 gültigen Abstandsflächenrecht BayBO vorsieht.

Geltungsbereich

Die im Rahmen dieser Satzung angeordneten, abweichenden Abstandsflächen gelten im gesamten Gemeindegebiet.

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 gesamten Gemeindegebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher flächendeckend dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im gesamten Gemeindegebiet nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Zwar gibt es im Gemeindegebiet im Detail unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Allgemein ist jedoch eine relativ offene Bauweise mit überwiegend Einzelhäusern und Abständen dazwischen. Auch im unmittelbaren Ortszentrum herrscht eine entsprechende Baustruktur, wenn auch mit größeren Gebäuden.

In begründeten Einzelfällen ist eine Korrektur über Abweichungen möglich.

Maß der Abstandsflächen

Gegenüber der vor 02.2021 gültigen Abstandsflächenregelung bedeutet die im Rahmen der BayBO ab 02.2021 gültige Abstandsflächenregelung eine wesentliche Verkürzung der Abstandsflächen. Dies würde für Mettenheim eine wesentliche Veränderung (Verschlechterung) der Wohnqualität bedeuten.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet weit überwiegend durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade in Mettenheim 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 durch eine Abweichende Regelung zu Abstandsflächen die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern.

Eine besondere Notwendigkeit von Kfz-Stellplätzen in Mettenheim, Gumattenkirchen sowie die übrigen Ortsteile ist gegeben. Die angemessene Unterbringung dieser bedarf ebenfalls größerer Abstände der Gebäude untereinander.

Nach Abwägung der Belange ist es dennoch Ziel der Gemeinde Mettenheim, die bauliche Entwicklung im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung wie bisher zu belassen. Dem folgend wird im Rahmen der hier gegenständlichen Satzung eine Abstandsflächentiefe von 1,0 H festgesetzt. Dieses bedeutet keine Änderung zu der vor Februar 2021 nach BayBO gültigen Abstandsflächentiefe, jedoch eine Erhöhung der nach Februar 2021 nach BayBO gültigen Abstandsflächentiefe.

Insbesondere wird durch diese Regelung auch sichergestellt, dass die nun veränderten Regelungen zur Anrechnung der Giebelwände auch in Verbindung mit den Regelungen dieser Satzung weitgehend zu keiner Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber dem vor 02.2021 gültigen Maß führen. Somit können insbesondere die in den Bebauungsplänen vorgesehenen Bebauungen auch weiterhin weitgehend unverändert errichtet werden.

Die Mindesttiefe der Abstandsflächen von 3 m bleibt unberührt.

Die Gemeinde ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben im Einzelfall 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.

Grundlage für die Entstehung der heutigen Baustruktur ist da vormals in Art. 6 Abs. 6 BayBO enthaltene „16 m Privileg“. Wie bereits in den vorherigen Absätzen dargelegt soll insgesamt die notwendige Abstandsflächentiefe reduziert werden. Somit soll auch weiterhin ein entsprechendes „Privileg“ vorgesehen werden. Dem folgend genügt vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge eine Abstandsfläche auf 0,5 H, mindestens jedoch 3 m. Es muss jedoch an mindestens zwei Außenwänden eine Abstandsfläche von 1,0 H nachgewiesen werden.

Verhältnis zu Bebauungsplänen

Im Rahmen der hier gegenständlichen Satzung werden auch die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen überplant. Ist in den Bebauungsplänen ein von den Regelungen der BayBO abweichendes Abstandsflächenregime (Verkürzung der Abstandsflächen durch die Bauräume o.Ä.) festgesetzt, gelten diese Festsetzungen aus den Bebauungsplänen unverändert weiter. Die Abwägung zu diesen Abstandsflächen wurde im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne getroffen.

Ist in Bebauungsplänen die unveränderte Gültigkeit der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet so gelten die Regelungen der hier gegenständlichen Satzung.

Gemeinde Mettenheim, 04.03.2021



Josef Eisner
Erster Bürgermeister