

Ihre Zeichen

Ihr Scheiben vom

Unsere Zeichen
Ne/fi

Datum
20.01.2021

Amtliche Bekanntmachung

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 19. Januar 2021 (Abstandsflächensatzung)

Der Gemeinderat Wehringen hat in seiner Sitzung vom 19. Januar 2021 die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) beschlossen.

Die Satzung liegt im Rathaus Wehringen, Zimmer 12 zur Einsichtnahme aus und wird dadurch bekannt gemacht. Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Wehringen tritt am 01. Februar 2021 in Kraft.

Begründung:

Der Bayerische Landtag hat am 02.12.2020 den Gesetzentwurf der bayerischen Staatsregierung zur Novelle der Bayerischen Bauordnung verabschiedet. Die Gesetzesänderung soll zum 01. Februar 2021 in Kraft treten. Die Neufassung der BayBO sieht vor, dass die Tiefe der Abstandsfläche gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit dem Faktor 0,4 der Wandhöhe (H), in Gewerbe- und Industriegebieten mit 0,2 H mindestens jedoch 3 m zu bemessen ist. In der bisherigen Fassung ist die Abstandsfläche außerhalb von Kern- und festgesetzten urbanen Gebieten sowie von Industrie- und Gewerbegebieten mit dem Faktor 1,0 zu bemessen. Durch die Gesetzesänderung werden daher die Bauherren zunehmend versuchen, ihre Grundstücke weiterzuentwickeln und die maximal zulässige Bebauung in Anspruch zu nehmen. Dies führt zu einem Zusammenrücken der Baukörper (Nachverdichtung) in der zukünftigen Gemeindeentwicklung. Der hohe Siedlungsdruck 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 Wehringen nachteilig ändern.

Mit der Novelle der Bayerischen Bauordnung in Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn es die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

Das Wohnen ist ebenfalls geprägt durch Abstand zum Nachbarn. Der Zweck des Abstandsflächenrechts besteht auch darin, dass eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Gebäude zu gewährleisten ist. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar. Darüber hinaus ist auch der sog. Wohnfrieden (Sozialabstand) als Zweck des Abstandsflächenrechts zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch der Schutz der Privatsphäre vor unerwünschten Einblick und Mithören sozialer Lebensäußerungen in der Nachbarschaft. Die Gemeinde Wehringen möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten. Die Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dienen.

Wehringen, den 20.01.2021
Gemeinde Wehringen

Manfred Nerlinger,
1. Bürgermeister

