

## Satzung

Datum 25. März 2021

### **1. Änderung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Stadt Unterschleißheim (Abstandsflächensatzung)**

Die Stadt Unterschleißheim erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO folgende Abstandsflächensatzung:

#### **§ 1 räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die in den beiliegenden Lageplänen (Anlage 1 - Geltungsbereich an der Hauptstraße, Anlage 2 - Geltungsbereich entlang der Nördlichen Ingolstädter Straße und Anlage 3 – Geltungsbereich Hollern) jeweils orange dargestellten Flächen, sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89c „Alter Lohhofer Ortskern“ (Anlage 4).

#### **§ 2 Abstandsflächentiefe**

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im räumlichen Geltungsbereich der Satzung 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Vor 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 S. 1 beachtet.

#### **§ 3 Bebauungspläne**

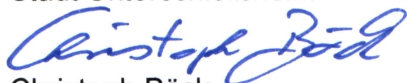
Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Unterschleißheim, den 25.03.2021

Stadt Unterschleißheim



Christoph Böck  
Erster Bürgermeister



**Begründung**  
**zur Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe**  
**in der Stadt Unterschleißheim**  
**(Abstandsflächensatzung)**

**1. Änderung**

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO eröffnet der Stadt die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Stadtgebiet oder in Teilen des Stadtgebiets 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.

Die vorstehende Satzung - sowie die darin enthaltenden Änderungen - wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.

In der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 22.03.2021 wurde die Änderung der Satzung vom 28.01.2021 beschlossen.

Um einen Ausgleich zwischen dem gesetzgeberischen Ziel der Innenverdichtung einerseits und der Wohnqualität andererseits zu erreichen, wird das Maß der Abstandsflächentiefe nunmehr mit 0,8 H festgeschrieben und somit die Möglichkeit der Erhöhung auf bis zu 1,0 H entsprechend der Mustersatzung nicht mehr vollständig ausgeschöpft. Die mögliche Verkürzung der Abstandsflächen vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge soll weiterhin beibehalten werden. Damit werden Bestandsgebäude geschützt, außerdem wird auch für neue Bauvorhaben ein verdichtetes Bauen auf zwei Seiten ermöglicht und so wiederum dem gesetzgeberischen Ziel der Innenverdichtung Rechnung getragen, ohne dabei das Ziel der Einhaltung und Verbesserung der Wohnqualität aus den Augen zu verlieren.

Weiterhin zeigte sich nach Erlass der ursprünglichen Satzung mit einer Abstandsflächentiefe von 1,0 H, dass mit der Neuregelung der Berechnung zum Teil eine Verlängerung der notwendigen Abstandsflächen gegenüber dem bisherigen Recht einhergeht. Um diese Verlängerung in der Regel zu vermeiden, wird das Maß der Tiefe nunmehr mit 0,8 H und für bis zu zwei Außenwände von nicht mehr als 16 m Länge („16-m-Privileg“) mit 0,4 H festgesetzt.



Dem siedlungsstrukturellen Wandel wird bei Neugebietsausweisungen im Rahmen der Bauleitplanung durch verdichtetes Bauen Rechnung getragen.

In den gewachsenen eher kleinstädtisch geprägten Siedlungsbereichen soll die Baustruktur in ihrem Erscheinungsbild und mit ihrer Funktion beibehalten und geschützt werden.

Im Geltungsbereich der Satzung liegen nun Grundstücke, für die entweder kein Bebauungsplan besteht und sich daher die planungsrechtliche Zulässigkeit von Gebäuden im unbepflanzten Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt bzw. Grundstücke innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 89 c, der hier den Charakter des alten Lohhofer Ortsteils als Gartenquartier festigen und erhalten soll.

Die räumlichen Geltungsbereiche sind in den als Anhang beigefügten Lageplänen (Lageplan Anlage 1 - Geltungsbereich § 34 BauGB Gebiet an der Hauptstraße, Lageplan Anlage 2 - Geltungsbereich § 34 BauGB Gebiet entlang der Nördlichen Ingolstädter Straße und Anlage 3 – Geltungsbereich § 34 BauGB Gebiet Hollern) jeweils orange dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 89c „Alter Lohhofer Ortskern“ ist in der Anlage 4 rot dargestellt.

Sämtliche Teilbereiche des Geltungsbereichs der Satzung sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Auf die Einbeziehung der übrigen Bebauungsplanbereiche in den Geltungsbereich der Satzung wurde verzichtet, da die Bebauungspläne die überbaubaren Grundstücksflächen regeln, womit eine für das Gebiet jeweils spezifische Baustruktur vorgegeben ist, in die durch diese Satzung nicht eingegriffen werden soll.

Im Geltungsbereich der Satzung wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Stadtgebiet 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 Stadtgebiet nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Stadt auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt und werden durch Wohnformen bzw. auch lockere Bebauungen definiert, die im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Gerade der alte Ortsteil Lohhof ist geprägt von seiner noch lockeren Bebauung und Freizügigkeit, die es zu erhalten gilt. 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 Stadt möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität in den aus der Anlage 1-4 ersichtlichen Gebieten, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt sind, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung, 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 Stadt möchte für den festgelegten Bereich höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen. 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 größeren Städten. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

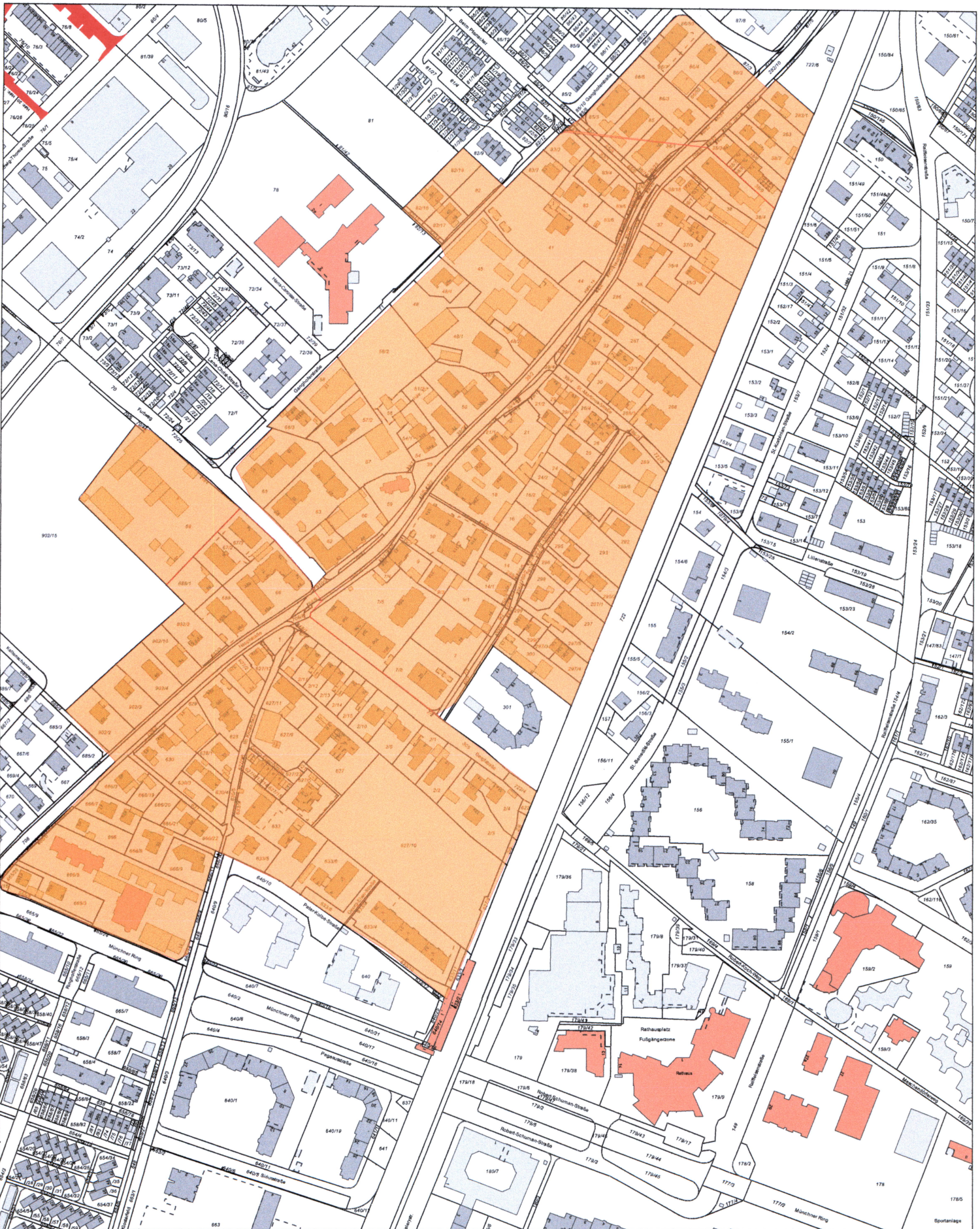
Die Stadt bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Stadt hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität gerade in diesen Gebieten für vorrangig. Dem Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Stadt in ihren Planungen berücksichtigen.

Im übrigen Stadtgebiet wird die Regelung der Abstandsflächen entsprechend der BayBO angestrebt, um hier die gewünschte städtebaulich verdichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Abstandsflächentiefe von mindestens 3 m an jeder Stelle gilt hier ebenfalls und ist entsprechend gesetzlich geregelt.

Durch den Ausschluss derartiger Gebiete aus der Satzung erhalten zum einen die freien Grundstücke den Handlungsspielraum für eine verdichtete Bebauung, aber auch die vorhandenen Immobilieneigentümer die Rechtssicherheit, dass diese Grundstücke auch in Zukunft in verdichteter Form bebaut werden können.

Die Stadt 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 Geltungsbereich der Satzung rechtfertigt indes mögliche Eigentumsbeschränkungen.





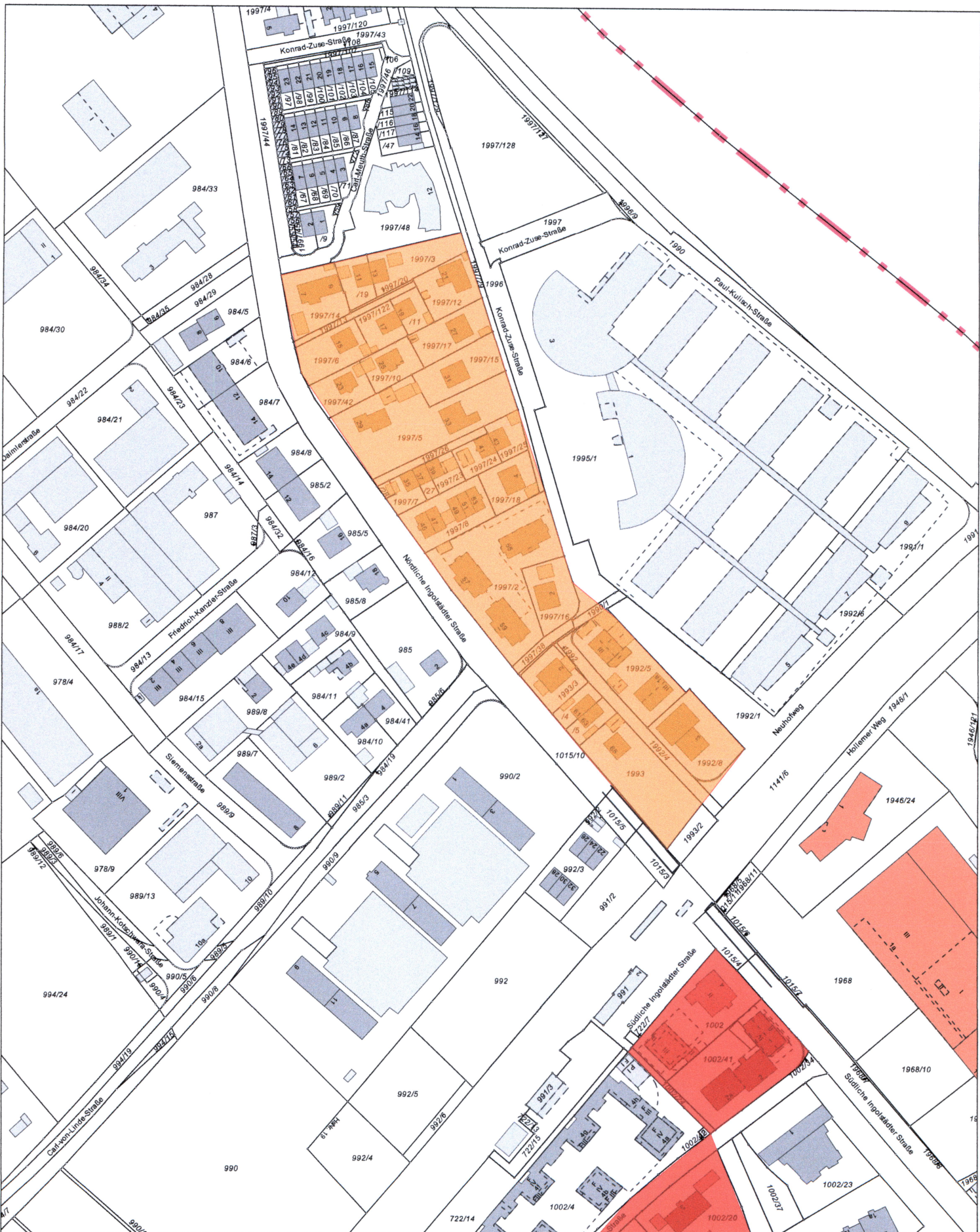
Anlage 1 zur 1. Änderung der Abstandsflächensatzung



Erstellt von:  
 Erstellt am: 25.03.2021  
 Maßstab 1:4000







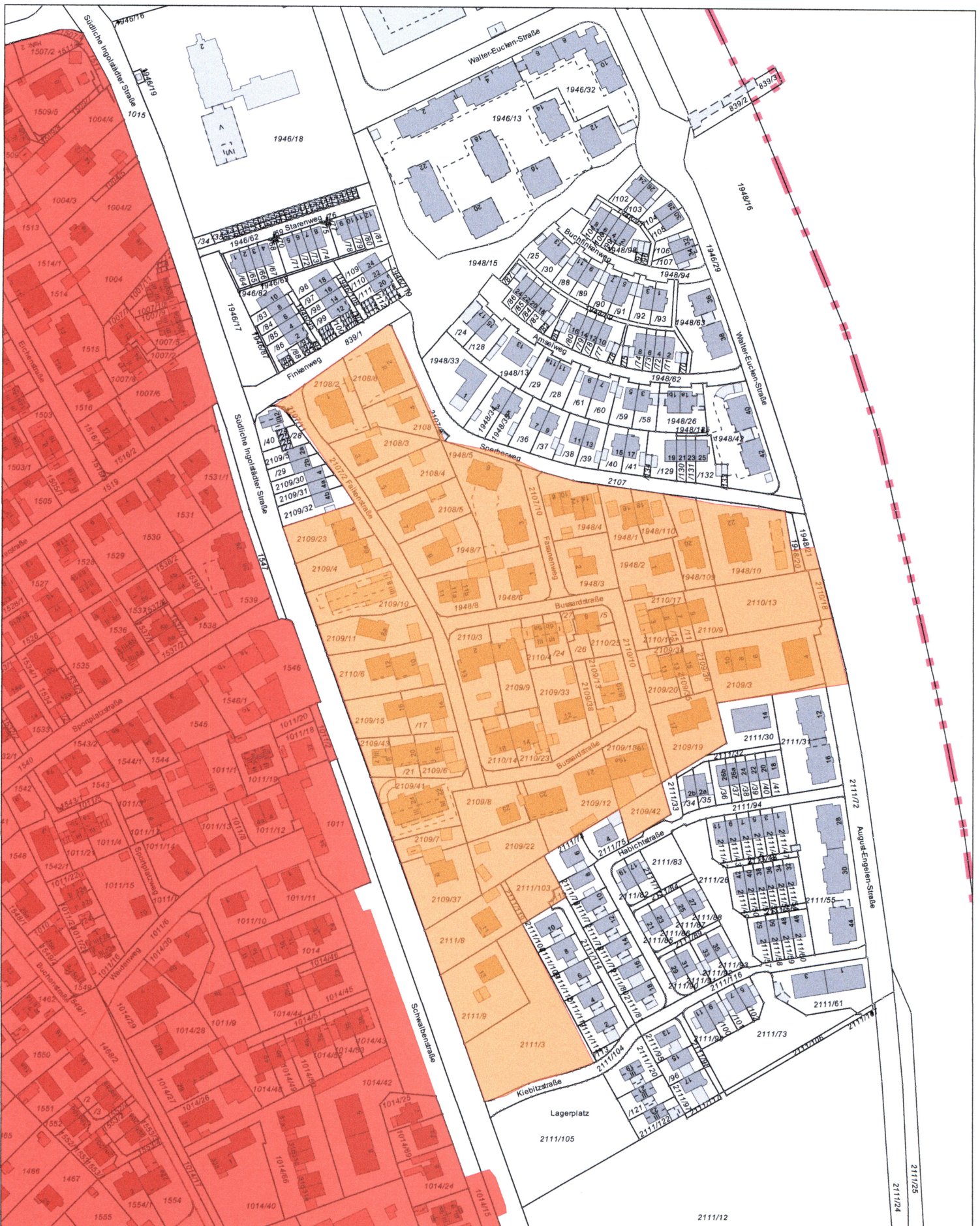
Anlage 2 zur 1. Änderung der Abstandsflächensatzung



Erstellt von:  
 Erstellt am: 25.03.2021  
 Maßstab 1:2500







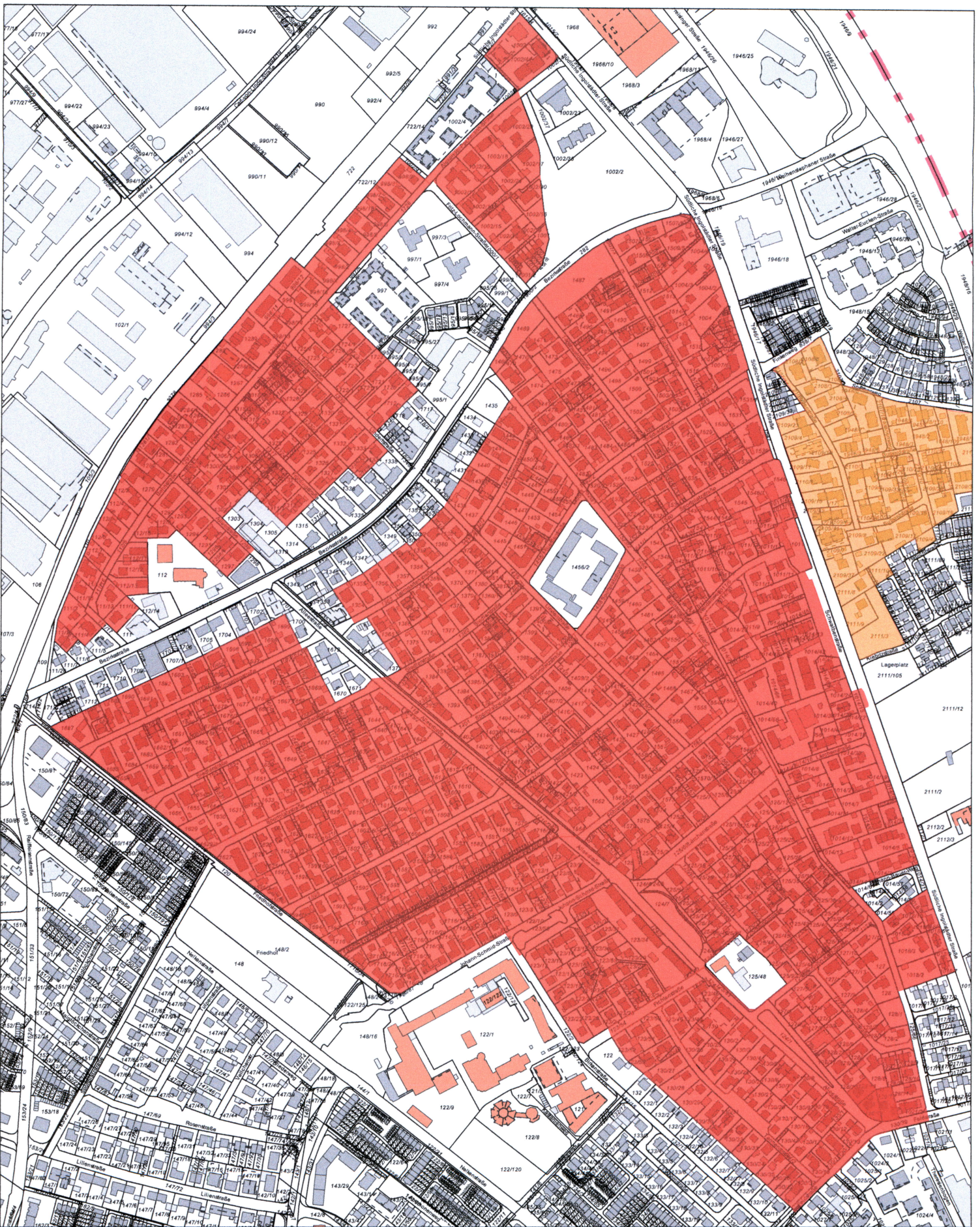
Anlage 3 zur 1. Änderung der Abstandsflächensatzung



Erstellt von:  
 Erstellt am: 25.03.2021  
 Maßstab 1:2500







Anlage 4 zur 1. Änderung der Abstandsflächensatzung



Erstellt von:  
 Erstellt am: 25.03.2021  
 Maßstab 1:6000

