

Satzung
der Stadt Hersbruck
über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
(Abstandsflächensatzung)

Vom 23. MRZ. 2021

Auf Grund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a Bayerische Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Hersbruck folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet.

§ 2 Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche im Stadtgebiet außerhalb von Kerngebieten, festgesetzten urbanen Gebieten, Gewerbe- und Industriegebieten **0,7 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 das Maß von 0,7 H einhält.

§ 3 Bebauungspläne

Soweit in Bebauungsplänen davon abweichende Abstandsflächentiefen festgesetzt sind, bleiben diese unberührt.

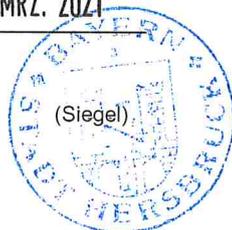
§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt zum 01.08.2021 in Kraft.

Hersbruck, den 24. MRZ. 2021
Stadt Hersbruck



Robert Ilg
Erster Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk (§ 3 Satz 1 BeKV)

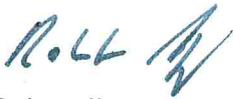
Diese Satzung wurde vom Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates Hersbruck in der **Sitzung vom 04.03.2021** beschlossen.

Die Satzung liegt im Stadtbauamt Hersbruck, Rathaus, Zi.Nr. 304 und im Bürgerbüro ab 31. MRZ. 2021 zur Einsicht aus.

Hierauf wurde durch Mitteilung in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil der "Hersbrucker Zeitung" am 31. MRZ. 2021 hingewiesen.

Die Satzung tritt **am 01.08.2021** in Kraft.

Hersbruck, den 31. MRZ. 2021
Stadt Hersbruck



Robert Ilg
Erster Bürgermeister



Begründung zur Abstandsflächensatzung der Stadt Hersbruck

Zum 01.02.2021 ist das „Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus“ in Kraft getreten; dieses enthält u.a. eine neu gestaltete Ermächtigung zum Erlass von Satzungen, die ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebietes festlegen (neuer Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Bayer. Bauordnung – BayBO). Diese Ermächtigung ist zum 15.01.2021 in Kraft getreten.

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO ist eine Erhöhung für das Maß der Abstandsflächentiefe möglich, wenn dies insbesondere der *Erhaltung des Ortsbildes* oder der *Verbesserung der Wohnqualität* oder der *Erhaltung der Wohnqualität* dient.

Abstandsflächenregelungen dienen nach allgemeiner Rechtsprechung für sich genommen der Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung (zwischen den Gebäuden) bzw. Vermeidung einer Verschattung (insbesondere von Aufenthaltsräumen) sowie der Sicherung des sozialen (Wohn-)Friedens (z.B. in Bezug der Gebäude untereinander und in Bezug auf nachbarliche Grundstücksgrenzen).

Daneben sichern Abstandsflächen die Möglichkeit, freie Flächen zu erhalten, um darin Nebenanlagen oder Stellplätze/ Garagen unterzubringen.

Durch die Änderung der Bayer. Bauordnung zum 01.02.2021 wird das Maß der Abstandsflächentiefe in allen Gebieten (außer Gewerbe- und Industriegebieten) auf 0,4 H reduziert.

Die Stadt Hersbruck hat diese Änderung zum Anlass genommen, von der Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO Gebrauch zu machen und eine kommunale Satzung mit einer Erhöhung der Abstandsflächentiefe auf 0,7 bzw. 0,5 H zu erlassen. Grund hierfür waren folgende Überlegungen:

1. Bebauungsplangebiete

In der Stadt gibt es derzeit über 60 Bebauungsplangebiete, der überwiegende Teil davon betrifft Gebiete außerhalb von Gewerbe- bzw. Industriegebieten.

In den Bebauungsplangebieten ist die Freihaltung von Flächen (z.B. für Nebenanlagen) sowie der (Mindest-)Abstand zu Grundstücksgrenzen i.d.R. durch planungsrechtliche Festsetzungen wie Baugrenzen/ Baulinien, Vollgeschoss-Zahlen, Gebäudehöhen oder Grundflächenzahl geregelt.

Allerdings gibt es zahlreiche Bebauungsplangebiete, in denen in Bezug auf Abstandsflächen nicht den planungsrechtlichen Festsetzungen der Vorrang eingeräumt wurde, sondern auf die (dynamische) Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO verwiesen wurde; zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bebauungspläne war dies i.d.R. 1 H bzw. 0,5 H an zwei Außenwänden.

Das neue Maß der BayBO ab 01.02.2021 sieht demgegenüber 0,4 H vor. Dies ermöglicht, die Baufenster in den Bebauungsplangebieten dichter zu bebauen, als dies bei Aufstellung der jeweiligen Bebauungspläne nach den damaligen Abstandsflächenregelungen möglich gewesen wäre und/oder – im Sinne der Erhaltung oder Verbesserung der Wohnqualität in den jeweiligen Gebieten – überhaupt beabsichtigt gewesen wäre. Das Maß von 0,4 H würde sich daher nach Auffassung der Stadt Hersbruck nachteilig in Bezug auf Freihalten von Flächen für Nebenanlagen, Heranrücken an (Nachbar-)Grundstücksgrenzen, gegeb.falls auf Belichtung/ Belüftung der Gebäude untereinander, insbesondere aber auf den sozialen Frieden und den bisherigen Vertrauensschutz in den Bebauungsplan auswirken.

Es wird daher seitens der Stadt für erforderlich gehalten, mit einer kommunalen Regelung die bisherige Wohnqualität, den Wohnfrieden und den Vertrauensschutz in den Bebauungsplangebieten zu erhalten und mit einem Maß von 0,7 H die bisherigen Abstandsflächenregelungen annähernd wieder herzustellen bzw. zu erhalten.

2. Unbeplante Gebiete (§ 34 BauGB)

Neben den Bebauungsplangebieten gibt es im Stadtgebiet noch zahlreiche unbeplante (Wohn-)Gebiete, z.B. entlang der Nürnberger Straße, in der Unteren Lohe, im Bereich Furtweg/ Blumenstraße, im Dorfkern von Ellenbach etc..

Mit Ausnahme des ebenfalls unbeplanten Altstadtbereiches handelt es sich bei den übrigen Bereichen überwiegend um Wohn-, Misch- oder Dorfgebiete, die im Bestand unterschiedlich dicht bebaut sind; vielfach weisen die Grundstücke aber noch zahlreiche Freiflächen (kleinere oder größere Gärten) auf, die die besondere Wohnqualität dieser Gebiete ausmachen.

Das neue Maß der BayBO ab 01.02.2021 zur Abstandsflächentiefe würde eine Nachverdichtung in diesen Gebieten stärker fokussieren, als dies bisher der Fall war. Insbesondere ist zu erwarten, dass Neu-Bauten bei einem Maß von 0,4 H näher an Nachbargrenzen und/oder an (Bestands-)Gebäude heranrücken, Freiflächen für Nebenanlagen, Stellplätze und/oder Gärten dadurch verloren gehen und die Belichtung/ Belüftung zwischen den Bestands- und den Neubauten nicht mehr ausreichend sichergestellt werden kann.

Insgesamt würde sich dies nach Auffassung der Stadt nachteilig auf die (bisherige) Wohnqualität in diesen Gebieten auswirken. Ziel der Stadt ist es daher, mit einer kommunalen Regelung zur Abstandsflächentiefe die Wohnqualität in den unbeplanten Gebieten zu erhalten bzw. (bei Abriss und Neubebauung) wo nötig und möglich zu verbessern.

3. Grund für das gewählte Maß 0,7 H bzw. 0,5 an zwei Außenwänden

Die Stadt hat sich nach Prüfung der möglichen Abstandsflächentiefen bei verschiedenen Gebäudetypen für ein Maß von 0,7 H (bzw. 0,5 H an zwei Außenwänden mit nicht mehr als 16 m Länge) entschieden.

Da die Änderung der BayBO zum 01.02.2021 nicht nur das *Maß*, sondern auch die *Berechnung* der Abstandsflächentiefen betrifft, kommt das Ergebnis der notwendigen Abstandsflächen bei dem gewählten Maß von 0,7 H/ 0,5 H nach Auffassung der Stadt am ehesten den bisher geltenden Abstandsflächenregelungen gleich. Dieser Standard soll wie unter Pkt. 1. und 2. beschrieben durch die kommunale Satzung erhalten werden.

4. Anwendungsbereich der Satzung

Die Satzung findet Anwendung im gesamten Stadtgebiet, soweit in Bebauungsplangebieten nicht abweichende Regelungen getroffen sind.

Die Satzung findet keine Anwendung auf Gewerbe-/Industriegebiete sowie auf Kerngebiete und (festgesetzte) urbane Gebiete: In diesen Gebieten galten bereits bisher verkürzte Abstandsflächentiefen (*nachrichtlich: 0,5 H in Kerngebieten/ 0,25 H in Gewerbe-/Industriegebieten*). Nach den neuen Regelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO gelten in diesen Gebieten nun 0,4 H (in Kerngebieten/ festgesetzten urbanen Gebieten) bzw. 0,2 H (Gewerbe-/Industriegebieten). Dieses Maß wird durch die vorliegende kommunale Satzung nicht geändert.

Stadtbauamt Hersbruck

i.A. 
Maul