



## **Satzung**

### **über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)**

Die Stadt Windsbach erlässt mit Beschluss vom 21.04.2021 aufgrund Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist und von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 folgende

#### **I. Satzungstext**

##### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Windsbach mit allen Ortsteilen mit Ausnahme von Gewerbe- und Industriegebieten. Davon betroffen sind nicht nur in Bebauungsplänen festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiete. Entscheidend ist in unbeplanten Bereichen die Eigenart der näheren Umgebung.

##### **§ 2 Abstandsflächentiefe**

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Geltungsbereich dieser Satzung 0,8 H, mindestens jedoch 3m. Vor bis zu zwei Außenwänden von jeweils nicht mehr als 16m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

Wird ein Gebäude mit einem Flachdach errichtet, beträgt die Abstandsfläche 1 H, mindestens jedoch 3m. Vor bis zu zwei Außenwänden von jeweils nicht mehr als 16m Länge genügt im Fall der Flachdachausbildung eine Abstandsfläche von 0,5 H, mindestens jedoch 3m.

##### **§ 3 Bebauungspläne**

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

Auf Bebauungspläne, die vor dem 21.04.2021 in Kraft getreten sind und welche die Geltung der gesetzlichen Abstandsflächen angeordnet haben, ist diese Satzung ebenfalls anzuwenden.

#### **§ 4 Abweichungen**

Von den Anforderungen dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO zugelassen werden.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am 23.04.2021 in Kraft.

Stadt Windsbach, 23.04.2021

gez.

Matthias Seitz

1.Bürgermeister Stadt Windsbach

## II. Begründung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebietes 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 zur 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 maßgebend zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.

Im Stadtgebiet Windsbach und den zugehörigen Ortsteilen 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 in Windsbach und den Ortsteilen und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Es ist immer wieder festzustellen, dass hinsichtlich Dichte und Höhe der Bebauung in Bebauungsplänen Schlupflöcher gezielt gesucht oder Befreiungsanträge gestellt werden um eine maximale Grundstücksausnutzung zu erreichen. Insbesondere sind Anträge auf Befreiungen von den Baugrenzen zu nennen.

Durch zu hohe Dichte würde sich die Wohnqualität in Windsbach und seinen Ortsteilen nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Stadt Windsbach auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist in Windsbach und seinen Ortsteilen in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Das Wohnen ist weiterhin geprägt durch Abstand zum Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder.

Die Stadt Windsbach möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt zum Erhalt und zu einer Verbesserung von Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, sowie des Brandschutzes.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenzen des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Stadt Windsbach möchte für Ihr Stadtgebiet und die Ortsteile höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen.

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 von Kraftfahrzeugen ist erfahrungsgemäß in Windsbach groß. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen (im Vergleich zur Neuregelung der BayBO) wird hierfür ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Stadt Windsbach bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung einer Innenverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Stadt Windsbach hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Stadtgebiet und den Ortsteilen für vorrangig. Um trotzdem einen Ausgleich zwischen dem gesetzgeberischen Ziel der Innenverdichtung einerseits und der Wohnqualität andererseits zu erreichen, wird das Maß der Abstandsflächentiefe mit  $0,8 H$  (mindestens 3m) festgeschrieben und somit der Möglichkeit der Erhöhung auf bis zu  $1,0 H$  nicht vollständig ausgeschöpft. Die bisher mögliche Verkürzung der Abstandsflächen vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16m Länge soll beibehalten werden. Hier wird das Maß auf  $0,4 H$  (mindestens 3m) festgesetzt. Somit wird dem gesetzgeberischen Ziel der Innenverdichtung Rechnung getragen, ohne dabei die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität aus den Augen zu verlieren. Das Gebot der Innenverdichtung kann darüber hinaus auch durch ein höheres Maß der baulichen Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Es besteht weiterhin die Möglichkeit auf Abweichung nach Art. 63 BayBO.

Für Flachdächer wurde bewusst eine Verlängerung der Abstandsflächentiefe auf  $1 H$  (mindestens 3m) und  $0,5 H$  (mindestens 3m) vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16m Länge festgelegt, da diese Dachform sonst über die Maßen von der Satzungsfestlegung profitieren würde. Negative Auswirkungen auf die Wohnqualität wären die Folge.

Bei der Entscheidung über den Geltungsbereich der Abstandsflächensatz wurde festgelegt, dass Gewerbe- und Industriegebiete ausgenommen werden, da dort eine flächenschonende Bauweise sinnvoll und vertretbar ist.

Auch die Altstadt der Stadt Windsbach wurde diesbezüglich genauer betrachtet. Im Bereich innerhalb der historischen Stadtmauer ist die Altstadt geprägt durch ihre gewachsene, dichte Bebauung. Eine Ausnahme von der Abstandsflächensatzung wäre wirkungslos, da es so gut wie keine Baulücken gibt und nicht weiter nachverdichtet werden kann.

Im Bereich um die historische Altstadt gibt es im Wesentlichen zwei innerstädtische Entwicklungsflächen. Ausnahmen von der Abstandsflächensatzung werden aus folgenden Gründen auch hier nicht gemacht:

Die Fläche zwischen Retzendorfer Straße, Ludwigstraße und Am Stadtgraben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kronerswiese“. Dieser legt enge Baugrenzen mit großen Abständen der Bebauung untereinander fest. Nachverdichtung wäre in diesem Fall nur durch Bauleitplanung möglich.

Die Fläche zwischen Heinrich-Brandt-Straße, Denkmalstraße und Bahnhofstraße ist unbeplant. Die angrenzende Wohnbebauung im Norden ist geprägt durch Einfamilienhäuser mit Abständen nach dem alten Abstandsflächenrecht der Bayerischen Bauordnung. Eine Nachverdichtung im Maß wie es das Abstandsflächenrecht nach neuer Bayerischer Bauordnung zulässt, würde die bestehende Struktur stören und ist daher städtebaulich nicht vertretbar.

Die Stadt Windsbach ist sich bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gesetzlichen Verkürzung aus Art. 6 Abs. 5 BayBO Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Stadtgebiet und den Ortsteilen rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Stadt Windsbach, 23.04.2021

gez.

Matthias Seitz

1.Bürgermeister Stadt Windsbach