

Bauverwaltung
Sachbearbeiterin: Frau Carolin David

Beschlussvorlage

Abt. 5/808/2021

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	23.03.2021	öffentlich

Top Nr. 7

1. Änderung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Pullach i. Isartal (Abstandsflächensatzung) und deren Begründung

Anlagen:

- Anlage 1 - Satzung 1. Änderung
- Anlage 2 - Begründung Ursprungssatzung
- Anlage 3 - Beispiel 1
- Anlage 4 - Beispiel 2

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat erlässt folgende Satzung:

**1. Satzung zur Änderung der
Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Pullach i.
Isartal (Abstandsflächensatzung) vom**

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erlässt gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) folgende Satzung:

§ 1

Die Satzung vom 01.02.2021 wird wie folgt geändert:

§ 2 erhält folgende Fassung:

„§ 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 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 Satz 1 beachtet.“

§ 2
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pullach i. Isartal,
Gemeinde Pullach i. Isartal

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

2. Der Gemeinderat stimmt der Begründung zur 1. Änderung der Abstandsflächensatzung zu:

Die Begründung zur 1. Änderung der Abstandsflächensatzung lautet wie folgt:

„Die von der Gemeinde Pullach i. Isartal beschlossene Abstandsflächensatzung ist seit 01.02.2021 in Kraft. In der Satzung wurde bestimmt, dass eine Abstandsfläche von 1,0 H bzw. an zwei Gebäudeseiten 0,5 H bis max. 16 m eingehalten werden müssen. Dadurch dass aber das Berechnungsverfahren zur Ermittlung von der Abstandsfläche nach der neu gefassten Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu erfolgen hat, ergibt sich in Wirklichkeit eine Abstandsflächenvergrößerung gegenüber dem „alten“ Recht. Mit der Satzung die Abstandsfläche zu vergrößern, war jedoch nicht das Ziel der Gemeinde Pullach i. Isartal, sondern es sollte vielmehr der alte Status quo erhalten werden. Die Regelung der Abstandsfläche 0,8 H bzw. 0,4 H an zwei Gebäudeseiten bis max. 16 m kommt dem „alten“ Recht der Abstandsflächenermittlung am nächsten und die Satzung wird dahingehend geändert.“

Begründung:

Wie bereits im Bauausschuss am 08.02.2021 erläutert, kommt es durch die Festsetzung von 1 H schon zu ersten Problemen. Die aufgetretenen Probleme wurden an zwei Beispielen bzw. Planungen (siehe nicht öffentliche Anlagen 3 und 4) vorgetragen. Beide Bauvorhaben wären nach den „alten“ Abstandsflächenvorschriften bauordnungsrechtlich zulässig gewesen.

Dadurch dass die Gemeinde eine Abstandsflächensatzung mit 1,0 H bzw. an zwei Gebäudeseiten 0,5 H bis max. 16 m beschlossen hat und das Berechnungsverfahren zur Ermittlung der Abstandsfläche aber nach der neu gefassten Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu erfolgen hat, ergibt sich in beiden Fällen eine Abstandsflächenvergrößerung gegenüber dem „alten“ Recht.

Das bedeutet, dass seit in Kraft treten der „neuen“ Abstandsflächensatzung zum 01. Februar 2021 beide Bauvorhaben bezüglich der Abstandsflächen jetzt nicht mehr zulässig sind. Ebenso wurde auch von der Verwaltung darauf hingewiesen, dass auch Probleme bei Bestandsgebäuden zu erwarten (Dachgeschossausbau) sind.

Daher sollte die Tiefe der Abstandsfläche auf 0,8 H bzw. an zwei Gebäudeseiten bis max. 16 m auf 0,4 H abgeändert werden. In beiden Beispielen würde sich dann annähernd die gleiche Abstandsfläche ergeben, so wie sie auch nach „altem“ Recht erforderlich gewesen wäre und beide Bauvorhaben wären auch bauordnungsrechtlich wieder zulässig.

Der Bauausschuss stand dem Vorschlag zur Änderung der Abstandsflächensatzung positiv gegenüber.



Susanna Tausendfreund

Erste Bürgermeisterin