



Bekanntmachung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit a BayBO)

Die Gemeinde Valley erlässt aufgrund des Artikels 81 Absatz 1 Nr. 6 lit.a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. 2020, Nr. 31, S. 663) geändert, i.V.m. Art 23 Satz 2 Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GBVBl. S. 350) geändert, folgende

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

I. Satzungstext

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Valley.

§ 2 Abstandsflächentiefe

1. Abweichend von Art. 6, Abs. 5, S. 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet 0,8 H, mindestens jedoch 3 m.
2. 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. Abweichend, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt. Beziehen sich Regelungen in einem bestehenden Bebauungsplan auf die Abstandsflächen nach Bayrischer Bauordnung (BayBO), so sind stattdessen die Festsetzungen dieser Satzung anzuwenden.

§ 3 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen gemäß Artikel 63 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung zulassen, die in besonderen Verhältnissen eines Grundstücks, seiner Umgebung oder eines vorhandenen Altbestandes begründet liegen. Über Abweichungen bei verfahrensfreien Bauvorhaben entscheidet die Gemeinde (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO).

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Valley, den 27.07.2021

Gemeinde Valley


Bernhard Schäfer

Erster Bürgermeister

II. Begründung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO 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 Gemeindegebiets 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.

Vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.

Im Gemeindebereich 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 im Gemeindegebiet 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 nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade im Gemeindegebiet werden Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. 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 Gemeinde möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, sowie die Freiflächen erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Gemeinde möchte für ihr Gemeindegebiet 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, Schneeabladeflächen und natürlich von Kfz ist größer als in der Stadt. Durch die

Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Gemeinde bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Gemeinde hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gemeindegebiet 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 Gemeinde in ihren Planungen berücksichtigen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Zwar gibt es im Gemeindegebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen aber generell im Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Abweichung von den Festsetzungen denkbar, wenn diese städtebaulich vertretbar ist. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbegebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

Die Gemeinde 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 Gemeindegebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Valley, den 27.07.2021

Gemeinde Valley

Bernhard Schäfer

Bernhard Schäfer

Erster Bürgermeister

Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist auch im Internet unter www.gemeinde-valley.de/buergerservice/bekanntmachungen/amtliche-bekanntmachungen veröffentlicht.

Valley, den 04.08.2021

Gemeinde Valley

Bernhard Schäfer

Bernhard Schäfer

Erster Bürgermeister



Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Valley

angeheftet am: 04.08.2021

abgenommen am: _____

abzunehmen ab: 04.09.2021

Valley, den _____ Unterschrift, Dienstbezeichnung