

Bekanntmachung über den Erlass einer Abstandsflächensatzung

der Gemeinderat der Gemeinde Anzing hat in seiner Sitzung am 19.01.2021
den Erlass einer **Abstandsflächensatzung** beschlossen.

GEMEINDE ANZING



Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

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

I. Satzungstext

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die Ortsteile Auhofen, Boden, Froschkern, Frotzhofen, Garkofen, Heilig Kreuz, Höggerloh, Kaisersberg, Köppelmühle, Lindach, Mauerstetten, Oberasbach, Ranharting, Ried, Staudach, Unterasbach und Ziegelstadel sowie für die Flurnummern 887/5, 887/6, 887/7, 887/8, 2220/2 und 2223 Gemarkung Anzing (Münchener Straße 61, 61a, 63, 65, 67 und 69).

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem der Satzung beigefügten Lagepläne A1 bis A19 vom 19.01.2021, der Geltungsbereich ist dort rot umrandet dargestellt.

§ 2 Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Geltungsbereich (§1) 1 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 S. 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne

- (1) Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.
- (2) Ordnen Bebauungspläne die vor dem 01.02.2021 in Kraft traten gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Geltung der jeweils geltenden Abstandsflächenvorschriften an, gilt auch für diese § 2 dieser Satzung.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Anzing, den 28.01.2021

Gemeinde Anzing


Kathrin Alte

Erste Bürgermeisterin



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 Geltungsbereich der Satzung 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.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Gemeinde möchte für die in § 1

aufgeführten Ortsteile und Bereiche höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen.

Das Wohnen ist vor allem in die in § 1 aufgeführten Ortsteile und Bereiche 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, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung und Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, gegebenenfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

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 der Stadt bzw. im Hauptort Anzing. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Wohnqualität ist vor allem in den Geltungsbereich einbezogenen Ortsteilen in vielen Bereichen durch deutlich größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Eine Gewährung des verringerten Abstandsflächen wurde in den Ortsteilen die Wohnqualität nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben. Gerade in den Ortsteilen werden Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen für die in § 1 festgesetzten Ortsteile und Bereiche anzuordnen. Es gibt im Gemeindegebiet im Bereich Anzing/Obelfing im Vergleich zu den restlichen Ortsteilen unterschiedliche Siedlungsstrukturen. Die Ortschaften Anzing und Obelfing ist der zentrale Bereich des Gemeindegebiets mit der örtlichen Infrastruktur und weist eine dichtere Bebauung auf.

Die oben genannten Ziele sollen daher generell in den in § 1 genannten Ortsteilen verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich.

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 verzichtet daher den Hauptort Anzing sowie den Ortsteil Obelfing, der bereits mit dem Hauptort Anzing verbunden ist, in die Abstandsflächensatzung einzubeziehen. Eine Nachverdichtung im Sinne des Gesetzgeberwillens soll in diesen Bereichen möglich sein. Dem Gebot der Innenverdichtung wird hierdurch entsprochen. Die Gemeinde hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in der bereits lockeren Bebauung der Ortsteile in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Die Ortsteile sind geprägt durch deutlich größere Abstände zwischen den Gebäuden als in den Orten Anzing und Obelfing. Eine Verringerung der Abstandsflächen im Sinne der neuen BayBO würde zu mehr Nachbarschaftskonflikten führen. Eine Nachverdichtung würde auch dem Erhalt des dörflichen Ortbildes und Siedlungsstruktur der Ortsteile zu wider laufen. Die Auswirkungen sind daher erheblicher als in den bereits dichter bebauten Orten Anzing und Obelfing.

Dem Gebot der Innenverdichtung kann auch in den Ortsteilen durch ein höheres Maß baulicher Nutzung erreicht werden. Dies wird die Gemeinde in ihren Planungen berücksichtigen. Die Gemeinde behält sich vor im Zuge von Bauleitplanverfahren auch in die geringeren Abstandsflächen zu zulassen dies müsste im Einzelfall gesondert geprüft werden. Eine generelle Festlegung würde zu Unfrieden führen.

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.

Anzing, den 28.01.2021
Gemeinde Anzing


Kathrin Alte

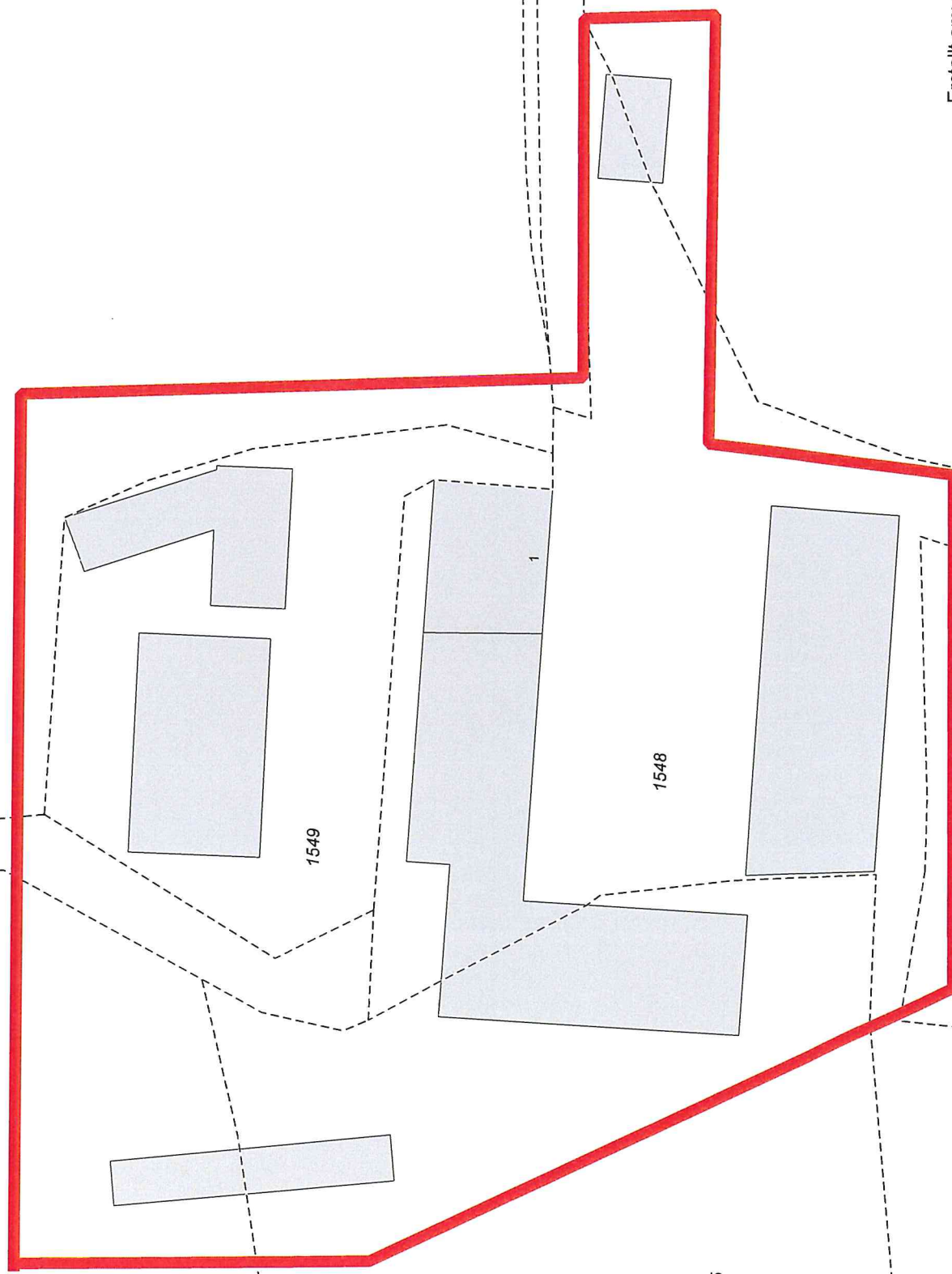
Erste Bürgermeisterin



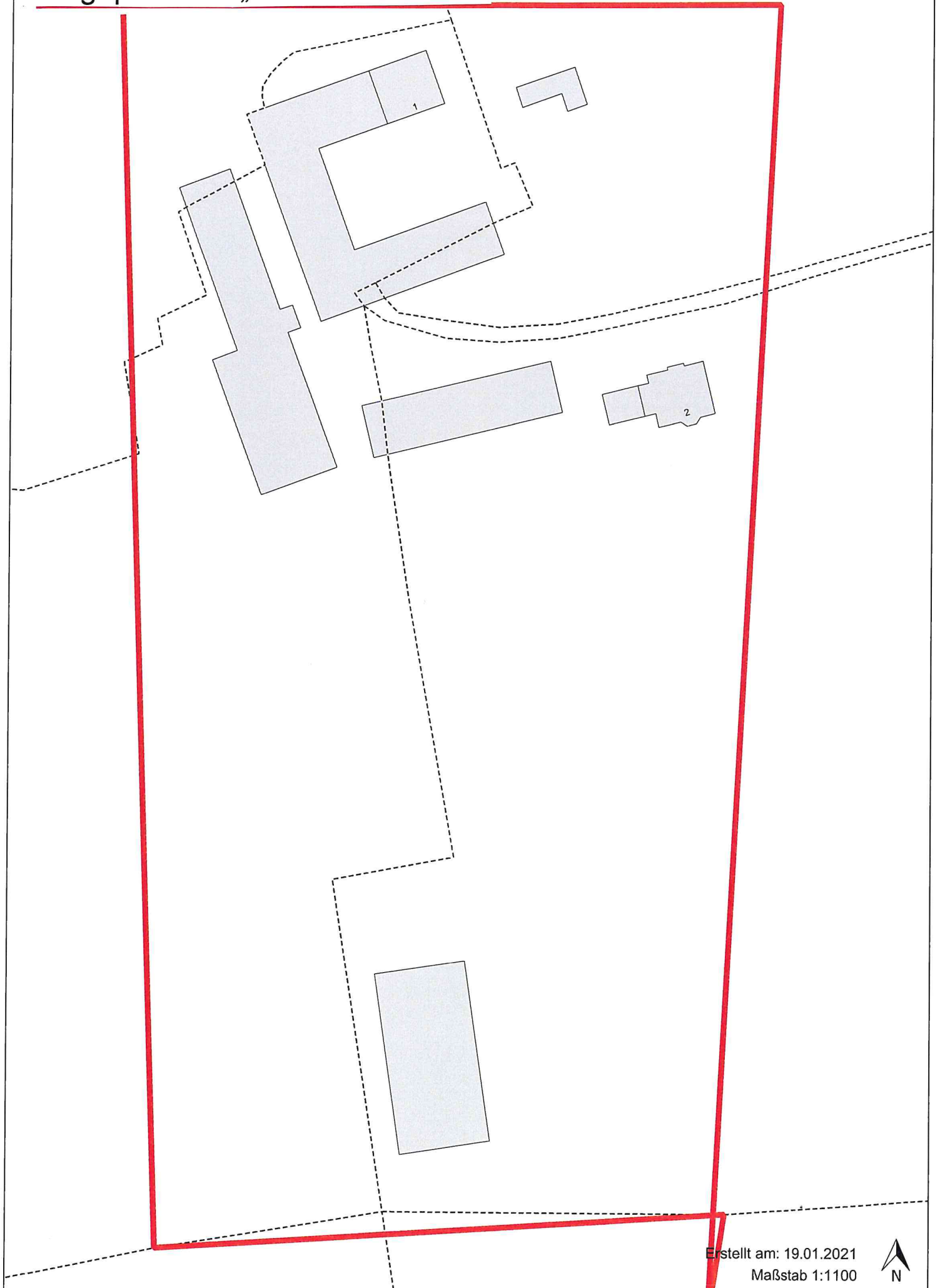
Lageplan A01 „Auhofen“



Erstellt am: 19.01.2021
Maßstab 1:700



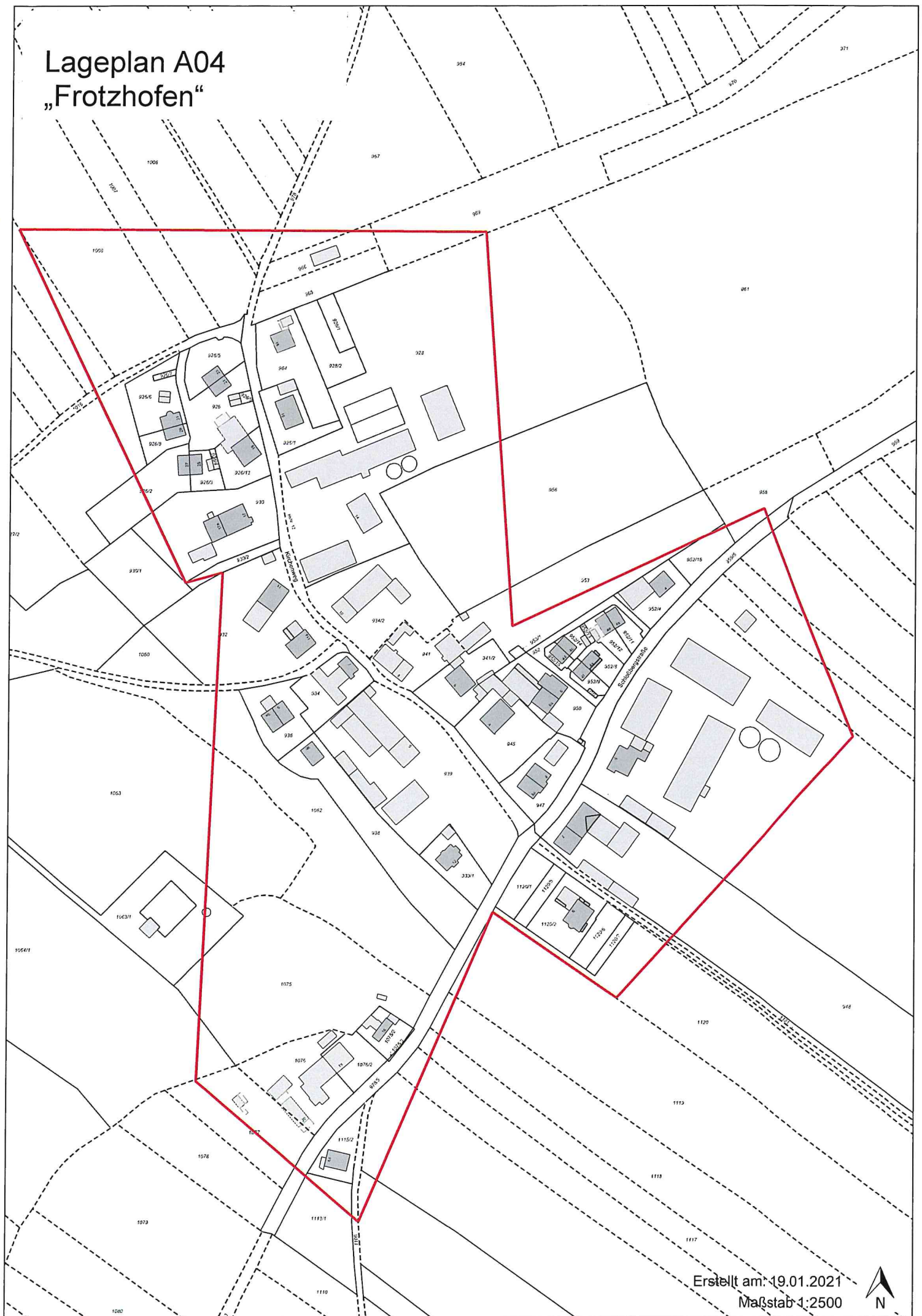
Lageplan A02 „Boden“



Lageplan A03 „Froschkern“

This is a detailed site plan for a residential development. The plan shows numerous building footprints, some of which are shaded in light gray. The lots are identified by numbers, including 2103, 2105, 2107, 2109, 2111, 2113, 2114/2, 2119, 2121, 2128/2, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2138, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2711, 2712, 2713, 2714, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719, 2720, 2721, 2722, 2723, 2724, 2725, 2726, 2727, 2728, 2729, 2730, 2731, 2732, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739, 2740, 2741, 2742, 2743, 2744, 2745, 2746, 2747, 2748, 2749, 2750, 2751, 2752, 2753, 2754, 2755, 2756, 2757, 2758, 2759, 2760, 2761, 2762, 2763, 2764, 2765, 2766, 2767, 2768, 2769, 2770, 2771, 2772, 2773, 2774, 2775, 2776, 2777, 2778, 2779, 2780, 2781, 2782, 2783, 2784, 2785, 2786, 2787, 2788, 2789, 2790, 279

Lageplan A04 „Frotzhofen“



Erstellt am: 19.01.2021
Maßstab 1:2500



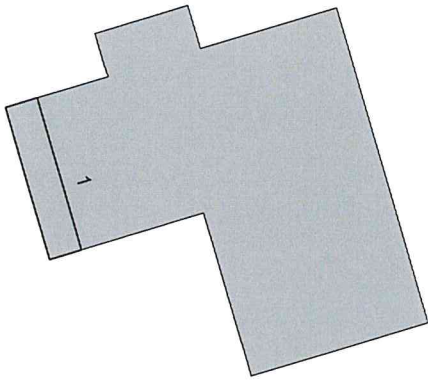
Lageplan A05 „Garkofen“



Lageplan A06 „Hl. Kreuz“



Lageplan A07 „Höggerloh“

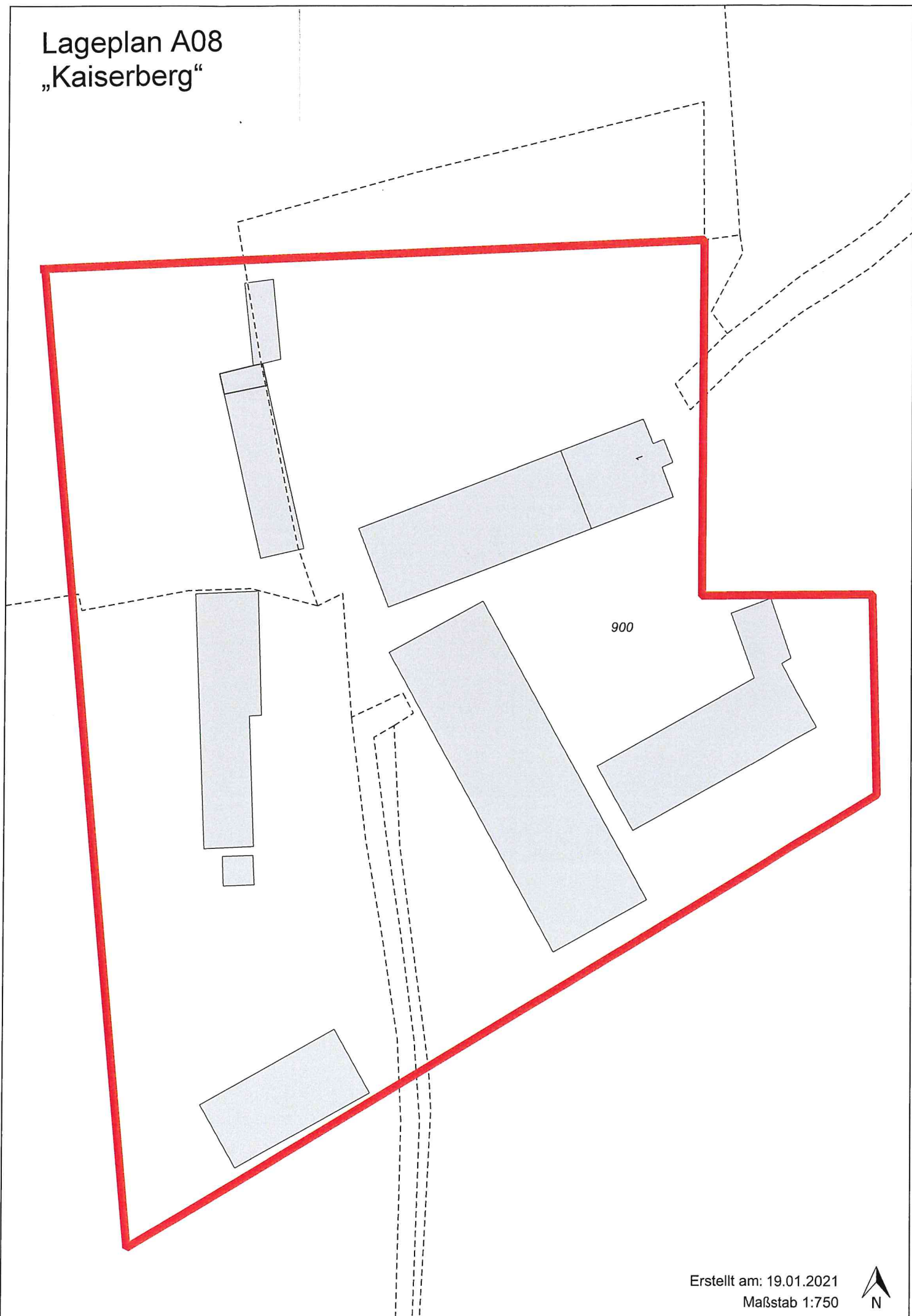


2226/1

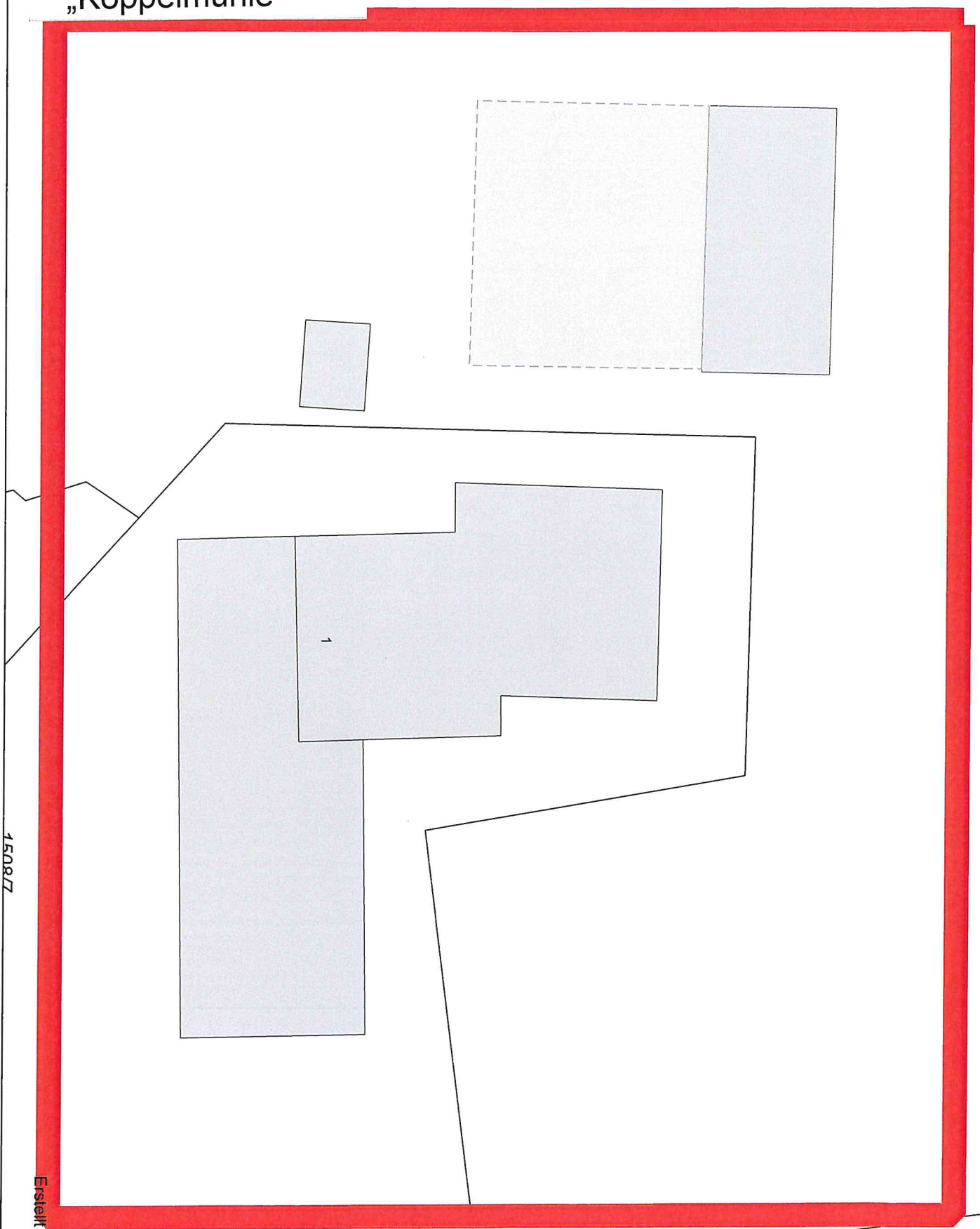
Erstellt am: 19.01.2021
Maßstab 1:400



Lageplan A08 „Kaiserberg“



Lageplan A09 „Koppelmühle“



1508/7

Erstellt am: 19.01.2021
Maßstab 1:290



Lageplan A10 „Lindach“



Erstellt am: 19.01.2021
Maßstab: 1:1500



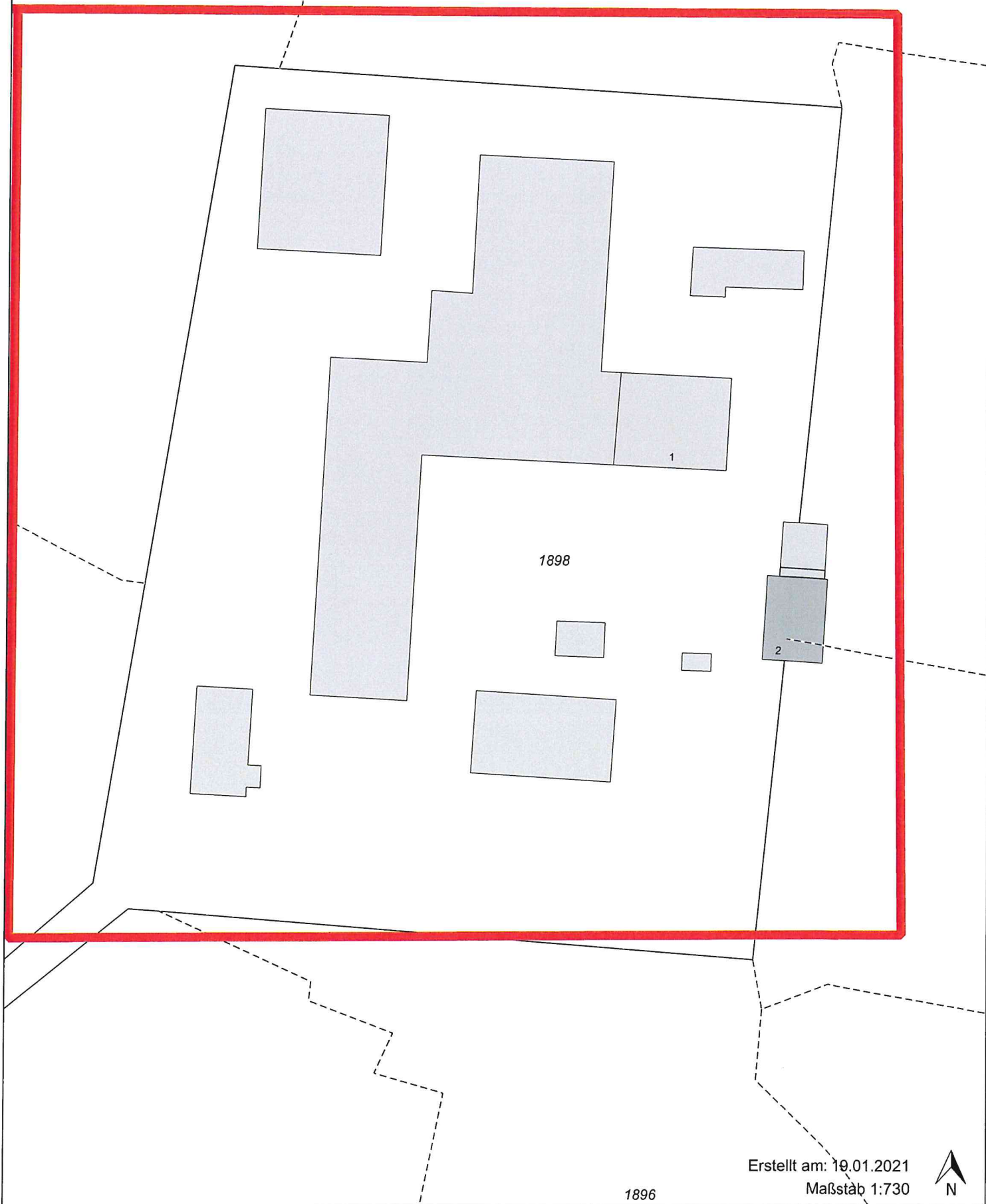
Lageplan A11 „Lindach 28 und 30“



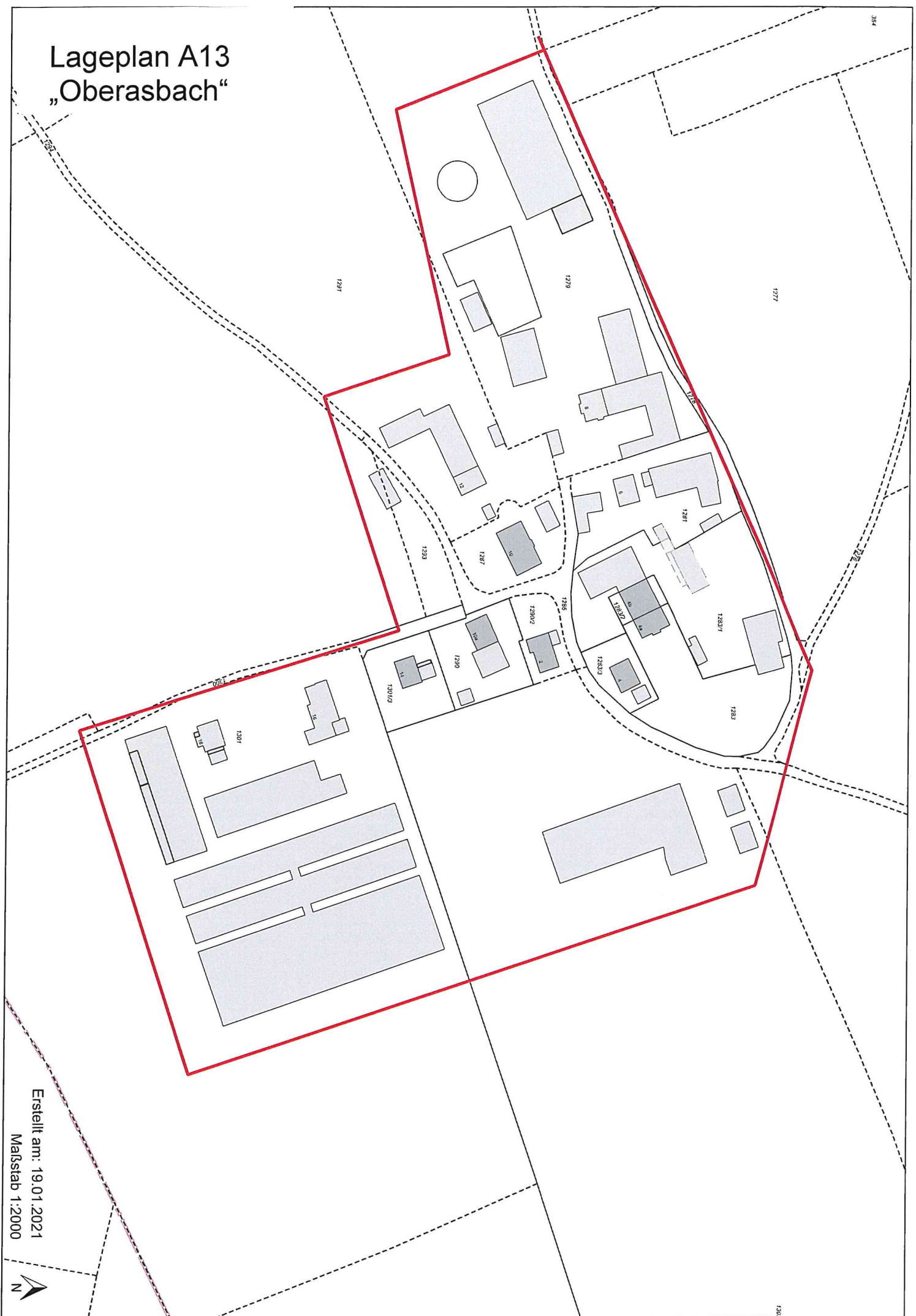
Erstellt am: 19.01.2021
Maßstab 1:500



Lageplan A12 „Mauerstetten“



Lageplan A13 „Oberasbach“



Erstellt am: 19.01.2021
Maßstab 1:2000



Lageplan A14 „Ranharting“

2097

2098

2081

2079

2079/1

3a

3

1a

1

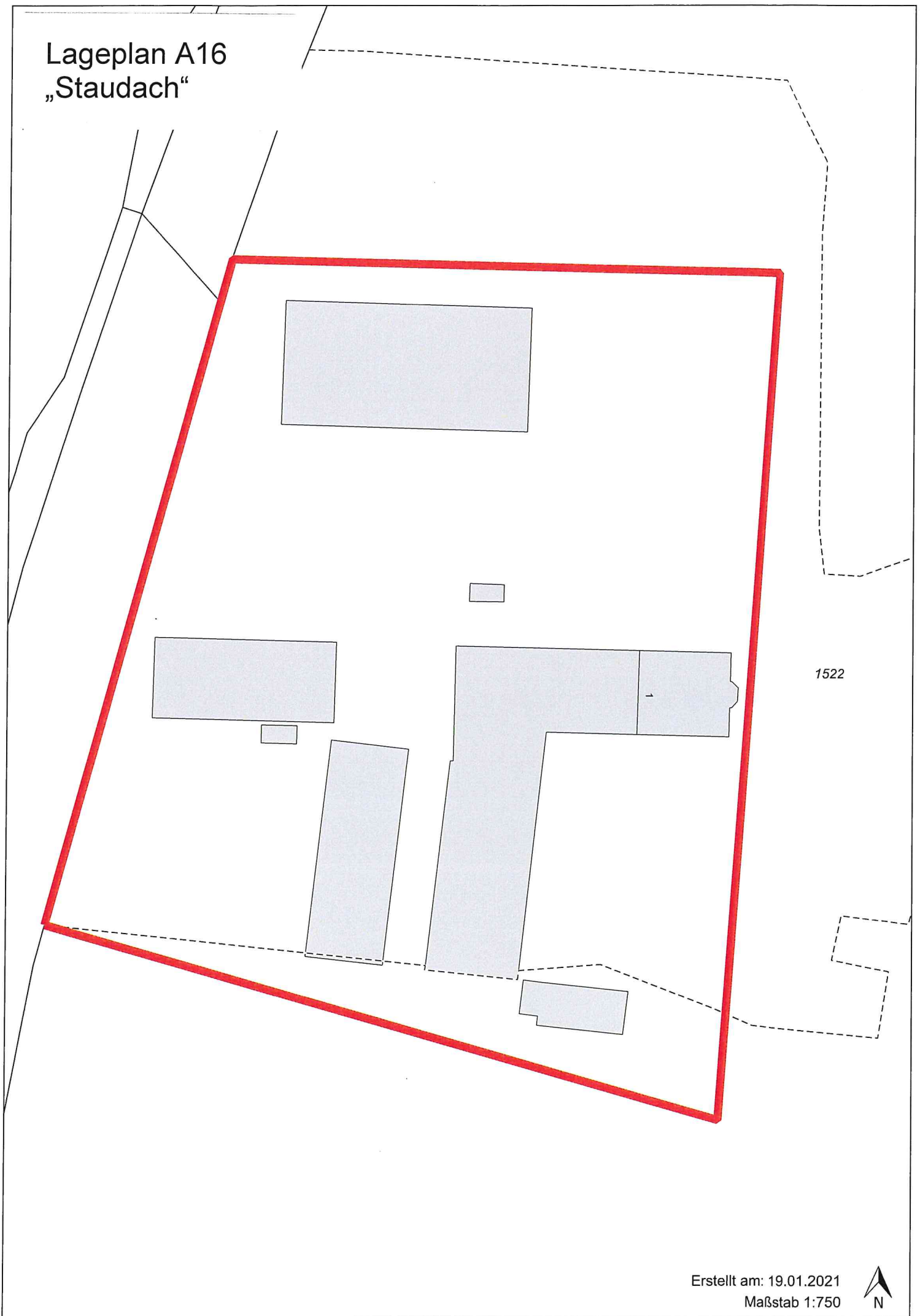
Erstellt am: 19.01.2021
Maßstab 1:1000



Lageplan A15 „Ried“



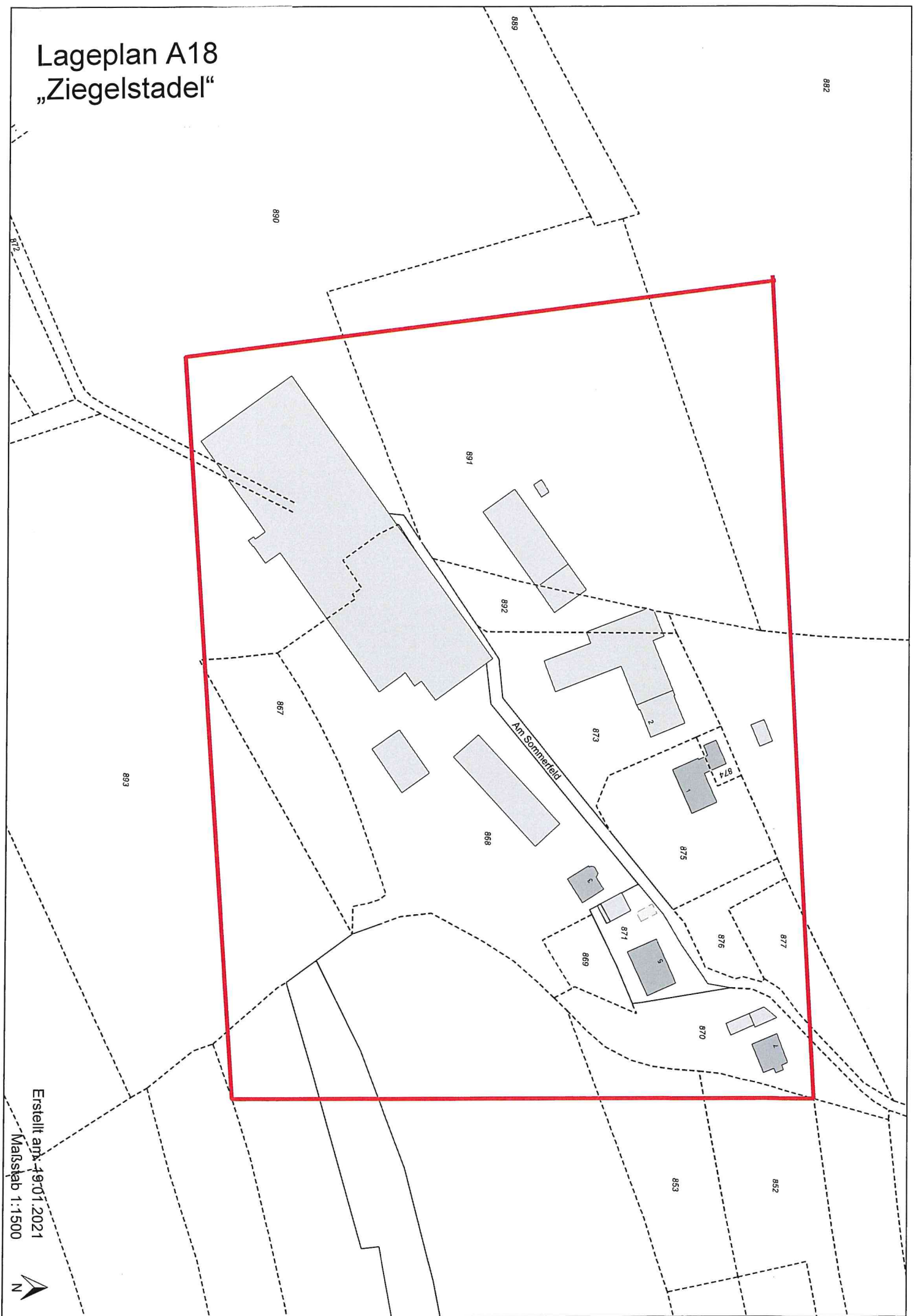
Lageplan A16 „Staudach“



Lageplan A17 „Unterasbach“



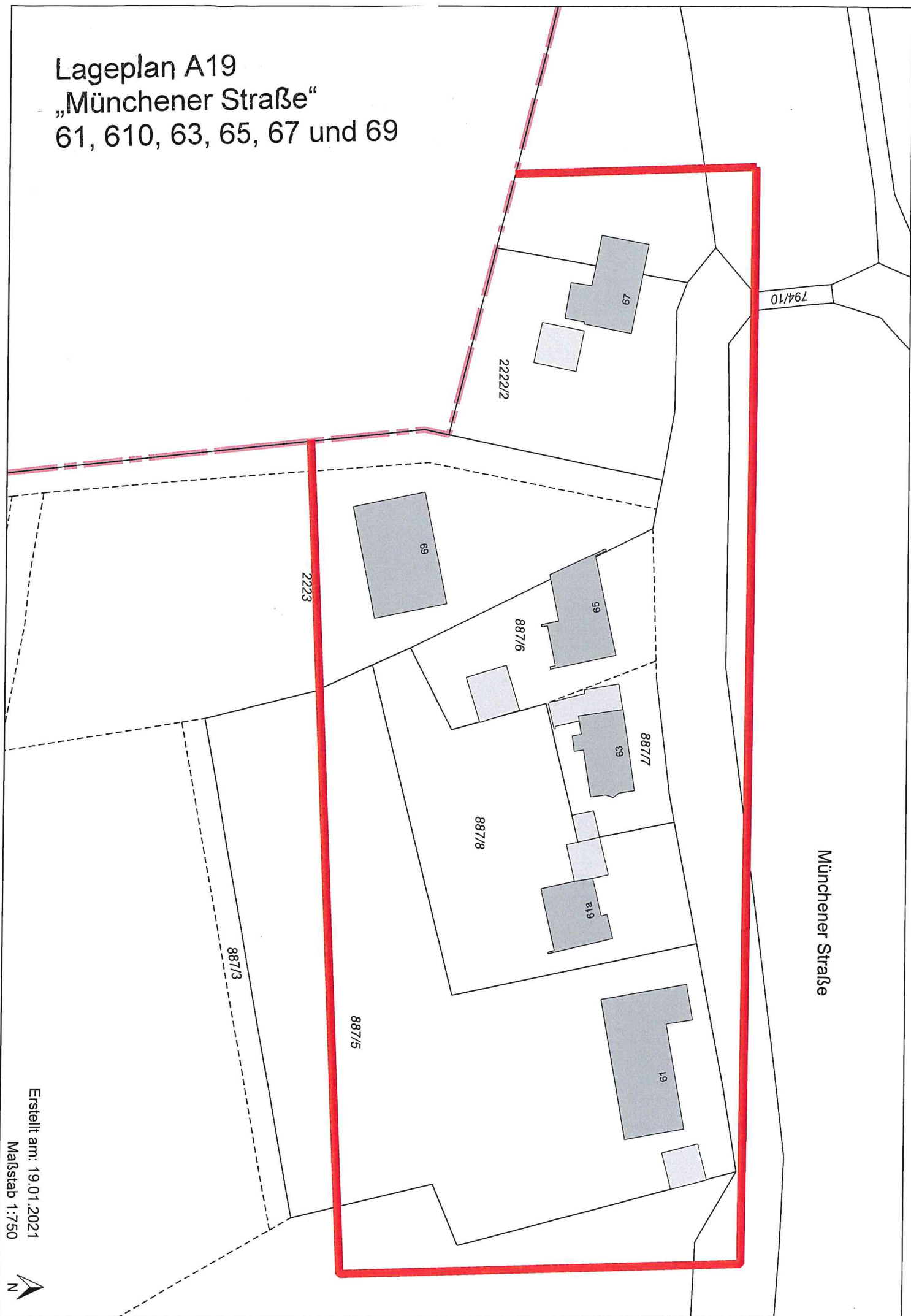
Lageplan A18 „Ziegelstadel“



Erstellt am 19.01.2021
Maßstab 1:1500



Lageplan A19
„Münchener Straße“
61, 610, 63, 65, 67 und 69



Erstellt am: 19.01.2021
Maßstab 1:750

