GEMEINDE WINDACH

1. Änderungssatzung zur Satzung über abweichende Abstandsflächentiefen

vom 04.06.2021

Die Gemeinde Windach erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende

Änderungssatzung:

§ 2 Abstandsflächentiefe wird wie folgt geändert:

§ 2
Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet nach § 1 dieser Satzung 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 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

§ 3
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Windach, den 04. Juni 2021
Gemeinde Windach

Richard Michl
1. Bürgermeister

GEMEINDE WINDACH

Auszug aus der Niederschrift

der Sitzung des Gemeinderates vom 01.06.2021

TOP 7.1 1. Änderungssatzung der Satzung über die abweichenden Abstandsflächentiefen;

Sach- und Rechtslage

Zum 01.02.2021 trat die Änderung der Bayerischen Bauordnung in Kraft. Neben zahlreichen weiteren Änderungen und Anpassungen umfasst diese Novelle auch eine generelle Neufassung des Abstandsflächenrechts.

Hier ***die Änderungen zusammengefasst in aller Kürze:***

1. die Tiefe der **Abstandsflächen verringert sich von 1,0 H auf 0,4 H**, mindestens jedoch 3 m. In Industrie und Gewerbegebieten verringert sich die Tiefe der Abstandsfläche von 0,25 H auf 0,20 H, mindestens 3 m.
2. das bisherige **16-Meter-Privileg** (wonach bei 2 Wänden unter 16 m Länge die halbe Abstandsfläche genügt hat) **entfällt ersatzlos**.
3. die **Ermittlung der Berechnungsgrundlage "H" verändert sich**: bisher entsprach „H" der Wandhöhe, die Höhe von Dächern wurde bei einer Dachneigung bis 45 Grad überhaupt nicht, von 45 bis 70 Grad zu einem Drittel und darüber hinaus voll angerechnet. Künftig wird die Höhe von Dächern der Wandhöhe **immer zu einem Drittel**, ab einer Dachneigung von 70 Grad voll hinzugerechnet.
4. Bei Giebelwänden wurde die Giebelhöhe bisher zu einem Drittel angerechnet, ab 70 Grad Dachneigung voll. Künftig werden **Giebelwände immer voll** (also bis zum Dachfirst) angerechnet.

Die Gemeinden wurden jedoch vom Gesetzgeber ermächtigt im Rahmen des Art. 81 BayBO eine eigene Abstandsflächensatzung zu erlassen um das Abstandsflächenrecht abweichend zu regeln, so dass **die bisherige Tiefe der Abstandsflächen** eigentlich beibehalten werden könnte.

Die Änderung der BayBO mit der geringeren Abstandsflächentiefe trat bereits am 01.02.2021 in Kraft. Sofern die Gemeinde die vormals gültigen Abstandsflächentiefen per Satzung angeordnet hätte, wäre theoretisch Baurecht weggenommen worden und die Gemeinde hätte sich nach der gängigen Rechtsprechung im Einzelfall schadenersatzpflichtig gemacht. Aus diesem Grunde wies der Bayerische Gemeindetag sowie der Bayerische Städtetag daraufhin, **dass eine solche Satzung spätestens mit Neuerlass der BayBO am 01.02.2021 in Kraft treten musste**, um hier nicht möglichen Schadenersatzansprüchen ausgesetzt zu werden.

Die Gemeinde Windach hat daher mit Beschluss vom 26.01.2021 eine Satzung über die abweichenden Abstandsflächentiefen erlassen. Die Satzung trat am 01.02.2021 in Kraft.

In der Satzung wurde die Abstandsflächentiefe auf 1,0 H festgesetzt.

Da die Praxis gezeigt hat, dass durch die 1,0 H-Regelung die Abstandsflächen teilweise größer sind, wie nach der alten BayBO und damit nicht eingehalten bzw. nur sehr schwer eingehalten werden können, wird vorgeschlagen, die Satzung auf 0,8 H zu ändern. Mit einer Festsetzung von 0,8 H können dagegen die Abstandsflächen in etwa auf der damalig geltenden BayBO beibehalten werden.
Der Gemeinderat kann dieses Maß jedoch frei zwischen 0,4 und 1,0 H wählen.

Die bereits rechtskräftige Satzung über die abweichenden Abstandsflächentiefen vom 27.01.2021 soll wie folgt geändert werden:

Der § 2 – Abstandsflächentiefe soll folgenden neuen Inhalt erhalten:

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet nach § 1 dieser Satzung 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 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

Beschluss:

1. **Die 1. Änderungssatzung zur Satzung über die abweichenden Abstandsflächentiefen mit Herstellungsdatum vom 01.06.2021 wird zur Kenntnis genommen.**

2. **Die Änderungssatzung wird wie folgt beschlossen:**

GEMEINDE WINDACH

1. Änderungssatzung zur Satzung über die abweichenden Abstandsflächentiefen

vom

Die Gemeinde Windach erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende

Änderungssatzung

§ 2 Abstandsflächentiefe wird wie folgt geändert:

§ 2
Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet nach § 1 dieser Satzung 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 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

§ 3
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Windach, den ___.Juni 2021
Gemeinde Windach

Michl
1. Bürgermeister

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Die GR Dr. Gebhard und Ertl sind bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Windach, den 2. Juni 2021

Michl
1. Bürgermeister

Die Übereinstimmung der vor-/~~un~~stehenden ~~Abschrift~~ (Ablichtung usw.) mit der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Windach vom 01.06.2021
(genaue Bezeichnung der Urkunde)
~~wird~~ hiermit amtlich beglaubigt.
~~Die~~ Beglaubigung dient der Vorlage bei Landratsamt Landsberg, Kommunalaufsicht
(Behörde)

(Siegel)

Windach, den 04.06.2021
Verw.-Gemeinschaft Jung

GEMEINDE WINDACH

Bekanntmachungsvermerk

Vollzug des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a der Bayerischen Bauordnung (BayBO);
1. Änderungssatzung zur Satzung über die abweichenden Abstandsflächentiefen in der Gemeinde Windach vom 04.06.2021

Vorgenannte Satzung wurde am 04.06.2021 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Windach zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Informationstafeln der Gemeinde Windach hingewiesen.

Die Anschläge wurden am 04.06.2021 angebracht und werden am 4.6.2021 wieder entfernt.

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Windach, den 07.06.2021
Gemeinde Windach

Richard Michl
1. Bürgermeister