



**1. Satzung zur Änderung der**  
**Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe**

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

Die Gemeinde Nußdorf a. Inn erlässt folgende Änderungssatzung zur Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 21.01.2021

**§ 1 Änderungen**

§ 2 Abstandsflächentiefe wird wie folgt geändert:

**§ 2 Abstandsflächentiefe**

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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**

Die Änderungssatzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Nußdorf a. Inn, 18.05.2021



Susanne Grandauer  
2. Bürgermeisterin



## Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

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

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

### **§ 2 Abstandsflächentiefe**

<sup>1</sup>Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1. BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 1 H, mindestens jedoch 3 m. <sup>2</sup>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 Satz 1 beachtet.

### **§ 3 Bebauungspläne**

Abweichende, in Bebauungsplänen bisher festgesetzte übliche Abstandsflächen bleiben unberührt.

Bei Bebauungsplänen die vor dem 1.2.2021 in Kraft getreten sind und die gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO das jeweils geltende Recht der BayBO anordnen, gilt auch §2 dieser Satzung.

### **§ 4 Abweichungen**

Von den Regelungen dieser Satzung kann gemäß Art.63 BayBO eine Abweichung erteilt werden.

### **§ 5 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Nußdorf a. Inn, 21.01.2021

Sepp Oberauer  
Erster Bürgermeister



## Begründung:

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. 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 Gemeindegebietes bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

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

In der Gemeinde Nußdorf gibt es einige größere Ortsteile, die planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt werden. Der Hauptort Nußdorf ist fast flächendeckend überplant. In den Bebauungsplänen sind zum Teil großzügige Bauräume festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Außerdem sind teilweise die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO als Festsetzung in den Bebauungsplänen angeordnet. Damit wird sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet durch die Ausnutzung der neuen reduzierten Abstandsflächen nicht nachteilig ändert, wird durch diese Satzung an den bisherigen Abstandsflächenrecht festgehalten. 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, großzügige Vorgärten, Obstanger und Grünflächen geprägt. 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 den dörflichen Charakter 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.

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 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 und bei der Erstellung von Nachverdichtungskonzepten berücksichtigen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen, da sich im ganzen Gemeindegebiet der dörfliche Charakter und die Struktur ähnelt. Die oben genannten Ziele sollen im ganzen Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein.

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 Eigentümereinschränkungen.