



## Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

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

---

### § 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für den gesamten im Lageplan rot gekennzeichneten Bereich
- (2) Der Lageplan zu Absatz 1 ist als Anlage Bestandteil der Satzung

### § 2 Abstandsflächentiefe

- (1) Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung beträgt die Abstandsfläche 0,8 H, mindestens jedoch 3 Meter.
- (2) Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 Metern Länge genügen 0,4 H, mindestens jedoch 3 Meter, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Absatz 1 beachtet.

### § 3 Bebauungspläne

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Geändert durch Satzung vom 22.03.2023

Bichl, 22.03.2023

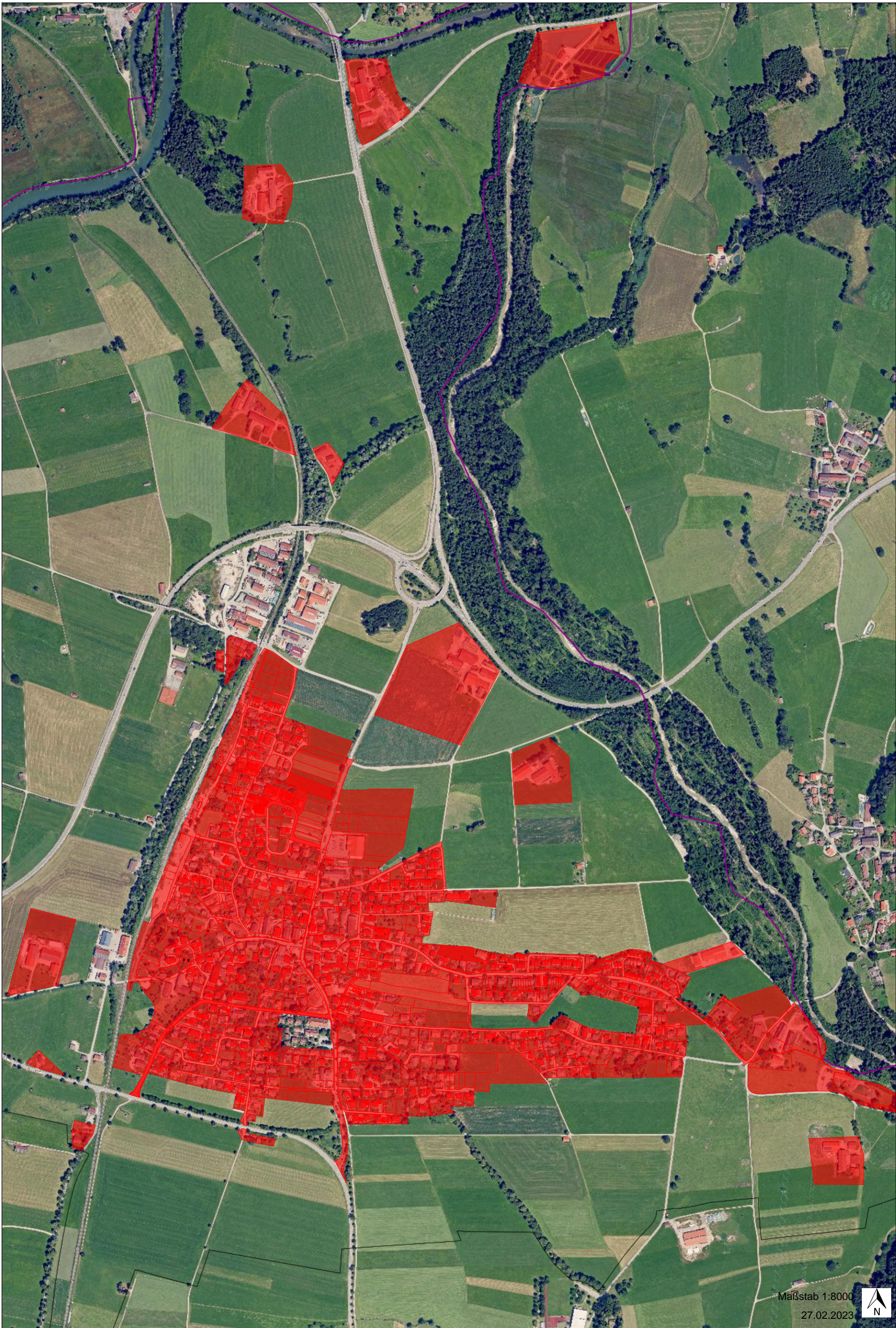
Gemeinde Bichl

  
Benedikt Pössenbacher

Erster Bürgermeister









## II. Begründung

Gerade im Bichler Gemeindegebiet werden überwiegend Wohnformen angeboten, die für den Baustil und die Verdichtung im Oberland und Alpenvorland typisch sind.

Das bisherige Abstandsflächenrecht mit 1 H zu zwei Gebäudeseiten hat die Wohnsiedlungen in Bichl geprägt.

So hat gerade auch dieses Abstandsflächenrecht dazu geführt, dass in bewohnten Gebieten eine gute und dem Wohnbedürfnis entsprechende Ausstattung mit privaten Hausgärten vorhanden ist, die als Freiflächen zu der genannten Wohnqualität maßgeblich beitragen (Belichtung, Besonnung, Belüftung, Privatsphäre).

Dies ist gerade bei Häusern mit nur wenigen Geschossen, wie sie sich in Bichl an zahlreichen Stellen wiederfinden, von Bedeutung, da hier ansonsten schnell nur die gesetzliche Mindestabstandsfläche erreicht wird.

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 von Kfz ist größer als in verdichteten und infrastrukturell besser ausgestatteten Gemeindebereichen.

Durch Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf dem Baugrundstück gesichert.

Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Bichler Wohnqualität dar, insbesondere auch für Familien mit Kindern, welche im Gemeindegebiet stark vertreten sind.

Die Gemeinde Bichl möchte mit dieser Satzung die erläuterte Wohnqualität, die durch größere Abstände zwischen den Gebäuden und zur Straße geprägt ist, in Teilen ihres Gemeindegebietes erhalten und soweit nicht bereits vorhanden jedenfalls 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 Gebäudestandards festgelegt.

Die Gemeinde Bichl möchte für überwiegende Teile ihres Gemeindegebiets aber aus den vorstehenden Erwägungen heraus höhere Standards, als vom Gesetzgeber vorgesehen, festlegen.

Die Gemeinde Bichl hat in ihre Überlegungen einbezogen, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und eine Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt.

Dies hält auch sie für grundsätzlich förderungswürdig und wählte daher auch Bereiche aus, die reduzierten gesetzlichen Abstandsflächen zugänglich sein sollen.

Eine Verdichtung ist aber nicht in allen Bereichen des Gemeindegebietes erstrebenswert und verträglich.

Das Bichler Gemeindegebiet besteht überwiegend aus einem zusammenhängenden Ortskern der sich von West nach Ost ausdehnt.

Im Gegensatz zu vielen anderen Gemeinden im Oberland verfügt Bichl über nahezu keine abseits gelegenen, „eigenständigen“ Ortsteile.

Die historische Siedlungsstruktur zeigt sich als klassisches Straßendorf und verläuft in Süd-Nord-Richtung.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich liegt beidseits der Kocheler Straße und Penzberger Straße.

Die Siedlungsstruktur von Bichl ist im Wesentlichen lockere ländliche Wohnbebauung, am östlichen Ende befindet sich das gemeindliche Freibad.

Der Orts- und Siedlungsbereich ist durchgängig von privaten Gärten und Grünflächen/Freiflächen geprägt.

Die damit verbundenen dörflichen Wohnqualitäten sollen gesichert und verbessert werden. Diese Bereiche lassen aufgrund der historisch über mehrere hunderte Jahre gewachsenen Struktur aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Homogenität und des durchgehenden „Flusses“ der Bebauung lediglich eine geringe Nachverdichtung als vertretbar durchgehen, weswegen der Kernort vollständig in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen wurde, also größere Abstandsflächen als nach der neuen gesetzlichen Regelung angeordnet wurden.

Vorrangig sollen Baulücken und nur wenig bebaute Grundstücke durch maßvolle An-, Neu-, oder Ersatzbauten unter Sicherung von ausreichenden Freiflächen bebaut und so eine Nachverdichtung erreicht werden. Der Ortsbereich soll zur Sicherung der Wohnqualitäten auch weiterhin von Gärten geprägt sein und einen großen Anteil privater Grünflächen behalten. An längeren Abstandsflächen mit dem Maß 0,8 H, welches dem Maß 1 H der bisher geltenden Bayerischen Bauordnung am nächsten kommt, an zwei Seiten, wodurch regelmäßig insbesondere die Ausbildung von Vorgärten und Gärten bewirkt wird, muss und soll daher festgehalten werden.

Dementsprechend mussten vor Erlass dieser Satzung die unterschiedlichen Situationen im Bestand eingehend betrachtet werden, um zu einer Lösung zu gelangen, die den unterschiedlichen Situationen gerecht wird.

Die Gemeinde Bichl entscheidet sich mit dieser Satzung für folgende Lösung:

Grundsätzlich gelten im Gemeindegebiet Abstandsflächen von 0,8 H unter Anwendung des bis dato geltenden 16m-Privilegs.

Die Gemeindeverwaltung hat verschiedene Optionen von Abstandsflächentiefen unter Betrachtung unterschiedlicher Hausgrößen, Dachformen und Dachneigungen betrachtet. Diese Abstandsfläche ermöglicht es nach Berechnungen der Verwaltung, die Verlängerung der Giebelflächen bei Gemeindegebietstypischen Satteldachneigungen aufgrund der gewechselten Berechnungsmethode (Dachformen werden giebelseitig nunmehr in der Abstandsfläche formenmäßig abgebildet, dies kann nicht durch Satzung abbedungen werden) abzumildern und gleichzeitig eine moderate Verkürzung auf der Traufseite zuzulassen, welche gerade bei höheren Häusern ein aus Sicht der Satzungsgeberin noch vertretbares Zusammenrücken ermöglicht.

Auf diesem Wege wird gewährleistet, dass sich die Rechtslage mit Satzung gegenüber der bisherigen Rechtslage nicht deutlich verschlechtert und auch in reduziertem Maße unter Geltung der Satzung traufseitig Verdichtungen zugelassen werden können.

In einigen Bereichen des Gemeindegebiets hält es die Satzungsgeberin aber auch für möglich, das neue, gesetzlich verkürzte Abstandsflächenrecht gelten zu lassen.

Diese Bereiche können wie folgt zusammengefasst werden:

Dies betrifft zunächst das Bebauungsplangebiet „Bayerischer Löwe“

Im Gegensatz zum historisch gewachsenem Gemeindegebiet, welches sämtlich eine erhaltenswerte, ländliche und in ihrer Nutzungsstruktur dörfliche Prägung aufweist, liegt der Fokus in diesen, abgegrenzten Bereichen deutlich auf der Schaffung von Wohnraum.

Die als Gewerbegebiete festgesetzten Areale „Falak“, „westlich Bahnlinie“ und „Hochbichl“ können einer stärkeren gesetzlichen Verdichtungsmöglichkeit zugänglich gemacht werden, da in diesen Bereichen keine Notwendigkeit besteht, längere Abstandsflächen anzuordnen bzw. der Rechtsnatur des Gebietes nach eine Verdichtung auch durch geringere Gebäudeabstände dem Erscheinungsbild nicht abträglich ist.

Bei der Auswahl der abweichenden Abstandsflächentiefe wurden die Eigentümerinteressen besonders berücksichtigt und daher darauf geachtet, dass auch die Satzungsregelung

regelmäßig eine flächenmäßig kleinere Abstandsfläche ermöglicht als nach der bisherigen Rechtslage.

Schließlich existieren in Bichl auch einige gänzlich unbebaute oder nur wenig ausgenutzte Baugrundstücke. Aus Sicht der Gemeinde Bichl können und sollten diese vorrangig bebaut bzw. unter Beachtung längerer Abstandsflächen nachverdichtet werden.

Die Gemeinde Bichl ist sich bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der 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 guten bis ausreichenden Wohnqualität rechtfertigt aus Sicht der Entscheidungsträger in den betroffenen Bereichen aber die möglichen Einschränkungen. Außerdem wurde zwischen diesen Bereichen und den Bereichen, in denen die gesetzlichen Abstandsflächen gelten können aus sachlichen Gründen heraus differenziert.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde Bichl dazu entschieden, die von § 6 Abs. 5 S. 1 BayBO abweichenden Abstandsflächen zwar grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen, jedoch die Anwendung auf die bebauten und wahrscheinlich zukünftig bebauten Flächen zu beschränken.

Zum Zwecke der Erarbeitung dieser Satzung hat die Gemeindeverwaltung sämtliche Gemeindebereiche auf ihre Wohnqualität hin untersucht und soweit vorhanden zur Beurteilung auch die jeweiligen rechtskräftigen Bebauungspläne herangezogen.