

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN ÜBER ABWEICHENDE MASSE DER ABSTANDSFLÄCHENTIEFE (ABSTANDSFLÄCHENSATZUNG)

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten. Als Begründung dienen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO die Erhaltung und Verbesserung sowie der Erhalt der Wohnqualität und das Ortsbild.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Stadt Garching möchte für ihr Stadtgebiet höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen. Vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.

Dem siedlungsstrukturellen Wandel – auch durch die Anbindung an das Münchner U-Bahnnetz – wird bei Neugebietsausweisungen im Rahmen der Bauleitplanung durch verdichtetes Bauen Rechnung getragen. In den gewachsenen eher kleinstädtisch oder auch teilweise eher dörflich geprägten Siedlungsbereichen soll die Baustruktur in ihrem Erscheinungsbild und mit ihrer Funktion beibehalten und geschützt werden.

Im Geltungsbereich der Satzung liegen Grundstücke, für die entweder kein Bebauungsplan besteht und sich daher die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Gebäuden im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt oder es besteht ein einfacher Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern“), der keine Regelung zu überbaubaren Grundstücksflächen aufweist und sich somit die Lage der Gebäude auf dem Baugrundstück nach § 34 BauGB beurteilt. Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich somit auf unterschiedliche, nicht zusammenhängende Teilbereiche. Die Teilbereiche sind in den als Anhang beigefügten Lageplänen (Lageplan 1 - Geltungsbereich nördlicher Teil, Lageplan 2 - Geltungsbereich südlicher Teil und Lageplan 3 – Geltungsbereich Autobahnsiedlung) jeweils rot dargestellt. Sämtliche Teilbereiche des Geltungsbereichs der Satzung sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Auf die Einbeziehung der übrigen Bebauungsplanbereiche in den Geltungsbereich der Satzung wurde verzichtet, da die Bebauungspläne die überbaubaren Grundstücksflächen regeln, womit eine für das Gebiet jeweils spezifische Baustruktur vorgegeben ist, in die durch diese Satzung nicht eingegriffen werden soll.

Bekanntmachung wurde in allen städtischen Schaukästen ortsüblich ausgehängt.

Aushang von

Freitag, 29.01.2021 bis Dienstag, 02.03.2021

Abnahme am

03.03.2021

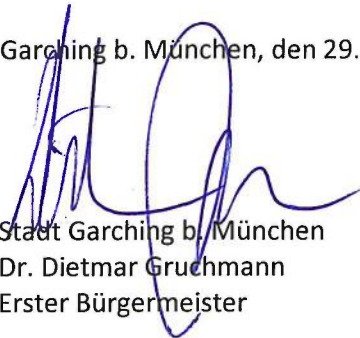
Im Geltungsbereich der Satzung wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Stadtgebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Stadtgebiet nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Stadt auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Gebäudestruktur ist bereits jetzt durch die Einhaltung der bis zum 31.01.2021 geltenden Mindestabstände geprägt. Die verbliebenen Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder. Die Gemeinde möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, erhalten und sicherstellen, dass die verbliebenen Freiräume erhalten bleiben. Ziel ist es auch, durch die Satzung die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude und der Nachbargrundstücke sicherzustellen. Weiterhin soll im Rahmen eines nachbarschaftlichen Miteinanders durch die Satzung die Privatsphäre des Wohnens erhalten und geschützt werden.

Weiterhin wird durch die Abstandsflächensatzung auf den Grundstücken ausreichend Platz für Nebenanlagen wie bspw. zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, sowie von Fahrrädern und Kfz gesichert.

Die Stadt Garching 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 nachhaltig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Geltungsbereich der Satzung rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Garching b. München, den 29. Januar 2021



Stadt Garching b. München
Dr. Dietmar Gruchmann
Erster Bürgermeister



Bekanntmachung wurde in allen städtischen Schaukästen ortsüblich ausgehängt.
Aushang von **Abnahme am**
Freitag, 29.01.2021 bis Dienstag, 02.03.2021 03.03.2021