



Gemeinde Bad Wiessee

Satzung über von Art. 6 BayBO abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) vom 01.06.2012

Die Gemeinde Bad Wiessee ist ein Ort mit sehr starker Ausrichtung auf den Tourismus und trägt den Titel „Heilklimatischer Kurort Bad Wiessee am Tegernsee.“ Das Gemeindegebiet wird geprägt von zahlreichen Hotels, Gästehäusern, Pensionen, Kur- und Rehabilitationseinrichtungen. Andererseits ist Bad Wiessee wegen seiner Lage zwischen See und Bergen auch als Wohnort von gehobener Qualität geschätzt.

Im Hinblick auf diese Situation ist es wichtig, nicht nur den Erholung suchenden Gästen sondern auch der einheimischen Bevölkerung ein attraktives Ortsbild zu bieten. Dies kann u. a. durch die Festsetzung von erweiterten Abstandsflächen ermöglicht werden.

Die Festsetzung von erweiterten Abstandsflächen durch die Gemeinde, abweichend von bestehenden gesetzlichen Regelungen, hat in Bad Wiessee eine lange Tradition. Bereits 1935 wurden in der damals geltenden „Staffelbauordnung“ der Gemeinde Regelungen in Bezug auf die Abstände der Gebäude zu den angrenzenden Nachbargrundstücken getroffen. Entsprechend der jeweiligen Staffeleinteilung wurden die Mindestabstände mit 8 – 12 m festgelegt.

Diese Staffelbauordnung wurde 1972 abgelöst durch eine Verordnung über Abstandsflächen, die später durch eine Abstandsflächensatzung ersetzt wurde, welche noch bis heute gilt. Die Tiefe der Abstandsflächen bei Gebäuden zu den Nachbargrundstücken betrug nun je nach Zone in der das Grundstück lag mindestens 4 – 12 m. Von Gebäuden zu Gemeindestraßen mussten mindestens 10 m eingehalten werden.

Eine größere Tiefe von Abstandsflächen von Gebäuden sowohl zu den Nachbargrundstücken als auch zu Straßen ist in Bad Wiessee demzufolge schon historisch bedingt. So ist damit im Laufe der Jahrzehnte im Gemeindegebiet ein Ortsbild gewachsen, das geprägt ist von einer aufgelockerten Bebauung mit großzügigen Abständen, die immer wieder Durchblicke auf den See und die umliegenden Berge ermöglichen. Dieses sich überwiegend für den Ort ergebende Bild gilt es zu schützen, um die Ursprünglichkeit und Attraktivität von Bad Wiessee zu bewahren.

Die Gestaltung sowie der Schutz des Ortsbildes ist der Gemeinde ein sehr wichtiges Anliegen. Sie hat deshalb bereits eine Ortsgestaltungssatzung (OGS) erlassen.

Durch die Festsetzung größerer Abstandsflächen kann nicht nur drohenden Verunstaltungsfahren infolge zu massiver Bebauung vorgebeugt werden. Größere Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden entsprechen auch den neuzeitlichen Anforderungen an ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Gleichzeitig wird ein sozial verträgliches Wohnen ermöglicht, das einen ausreichenden Abstand zu den Nachbarn voraussetzt.

Bad Wiessee verfügt bei Erlass dieser Satzung über ca. 45 rechtskräftige Bebauungspläne, in denen bereits Festsetzungen zu Abstandsflächen für eine Vielzahl von Grundstücken im Gemeindegebiet getroffen wurden. Zusammen mit den zusätzlich in § 1, aufgrund einer vorherigen Ortsbildanalyse aus dem Geltungsbereich dieser Satzung herausgenommenen Grundstücken, ist damit ein sehr erheblicher Teil der Baugrundstücke im Ort abstandsflächenrechtlich bereits geregelt.

Zur Freihaltung von Sichtachsen sowie zur Auflockerung des Ortsbildes werden auch abstandsflächenrechtliche Regelungen für bauliche Anlagen im Vorgartenbereich getroffen. Schon in ihrer OGS hat die Gemeinde u. a. die Höhe von Einfriedungen stark limitiert um Abschottungseffekte zwischen Grundstück und Straße zu vermeiden.

Insgesamt erscheint es deshalb angemessen, die Abstandsflächen der verbleibenden Grundstücke nicht über Bauplanungsrecht sondern schon wie bisher mit Hilfe einer Abstandsflächensatzung zu regeln.

Im Vergleich zum bisher geltenden Ortsrecht fallen die neuen Regelungen jedoch moderater aus, als dies bisher der Fall war. Auf die Festsetzung von Abstandsflächen von Hauptgebäuden zu den Verkehrsflächen wird verzichtet, da diese Situation weitgehend problemlos über § 34 BauGB gesteuert werden kann.

Die Gemeinde Bad Wiessee erlässt daher aufgrund des Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) i. V. mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) eine Abstandsflächensatzung mit folgendem Inhalt:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet mit folgenden Ausnahmen:

(1)

Grundstücke, bezüglich derer abweichende Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen bzw. städtebaulichen Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bestehen. Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

(2)

Grundstücke in folgenden Gebieten (Gebietsübersicht siehe jeweilige Plananlage):

- Gebiet 1: Grundstücke zwischen Münchner Straße, Jägerstraße, Auerstraße, Eichendorffweg und Robognerweg

- Gebiet 2: Grundstücke zwischen der Dr.-Scheid-Straße, Quirinusstraße, Huderstraße und St.-Antonius-Straße
- Gebiet 3: Grundstücke an der Münchner Straße, Hirschbergstraße, Ludwig-Thoma-Straße sowie dem Ortszentrum
- Gebiet 4: Grundstücke an der Sanktjohanserstraße, Söllbachtalstraße und in der Wihr
- Gebiet 5: Grundstücke an den Ortsstraßen „In der Gschwänd“, „Im Söllbachgrund“ sowie an der Söllbachtalstraße
- Gebiet 6: Grundstücke an den Ortsstraßen Jägerstraße, Jägerweg, Breitenbachtalstraße und Rupertiweg.

Hierfür gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO.

(3)

Grundstücke, die planungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen sind.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude auf diesen Grundstücken gelten jedoch die Regelungen in § 3 dieser Satzung.

§ 2 Tiefe der Abstandsflächen bei Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden

(1)

Bei Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden mit einer Wandhöhe bis zu 6,0 Metern ist eine Mindestabstandsfläche von 6,0 Metern zu den Nachbargrundstücken einzuhalten. Bei höheren Gebäuden ist eine Mindestabstandsfläche von 8,0 Metern einzuhalten.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

(2)

Wird auf einem Grundstück mehr als ein Gebäude nach Absatz 1 errichtet, so bemisst sich der einzuhaltende Abstand zwischen den Gebäuden nach der Summe der jeweiligen Abstandsflächen der einzelnen Gebäude.

(3)

Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht:

1. Vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände. Weiterhin Balkone, wenn sie nicht mehr als 1,50 Meter vor diese Außenwand treten.
2. Vorbauten wie z. B. eingeschossige Erker, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand (höchstens jedoch 5 Meter) in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 Meter vor diese Außenwand treten.

(4)

Sollten entsprechend Art. 6 und den sonstigen Vorschriften der BayBO im Einzelfall größere Abstandsflächen erforderlich sein als nach dieser Vorschrift, so gilt die BayBO.

§ 3 Tiefe der Abstandsflächen bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carport) und sonstigen Nebengebäuden

(1) Garagen einschließlich deren Nebenräume und überdachte Stellplätze müssen zu Haupterschließungsstraßen eine Abstandsfläche von mindestens 6,0 m einhalten. Haupterschließungsstraßen sind Straßen, die der Erschließung von Grundstücken und gleichzeitig dem durchgehenden innerörtlichen und/oder überörtlichen Durchgangsverkehr dienen.

Zu Anliegerstraßen sind mindestens 3,0 Meter Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Anliegerstraßen sind Straßen mit untergeordneter Verkehrsbedeutung, die deutlich überwiegend der Erschließung der Grundstücke dienen.

Nebengebäude wie beispielsweise Gartenlauben, Geräteräume oder Geräteschuppen müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

(2)

Der Mindestgrenzabstand zu den Nachbargrundstücken beträgt für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude einheitlich 1,5 m. Hiervon ausgenommen sind sog. Kommunbauten.

(3)

Ansonsten gelten die Bestimmungen der BayBO.

§ 4 Abweichungen

Von diesen Vorschriften können Abweichungen nach Art. 63 BayBO zugelassen werden. Darüber entscheidet bei verfahrensfreien Vorhaben die Gemeinde, in den übrigen Fällen die Bauaufsichtsbehörde.

§ 5 Inkrafttreten

(1)

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2)

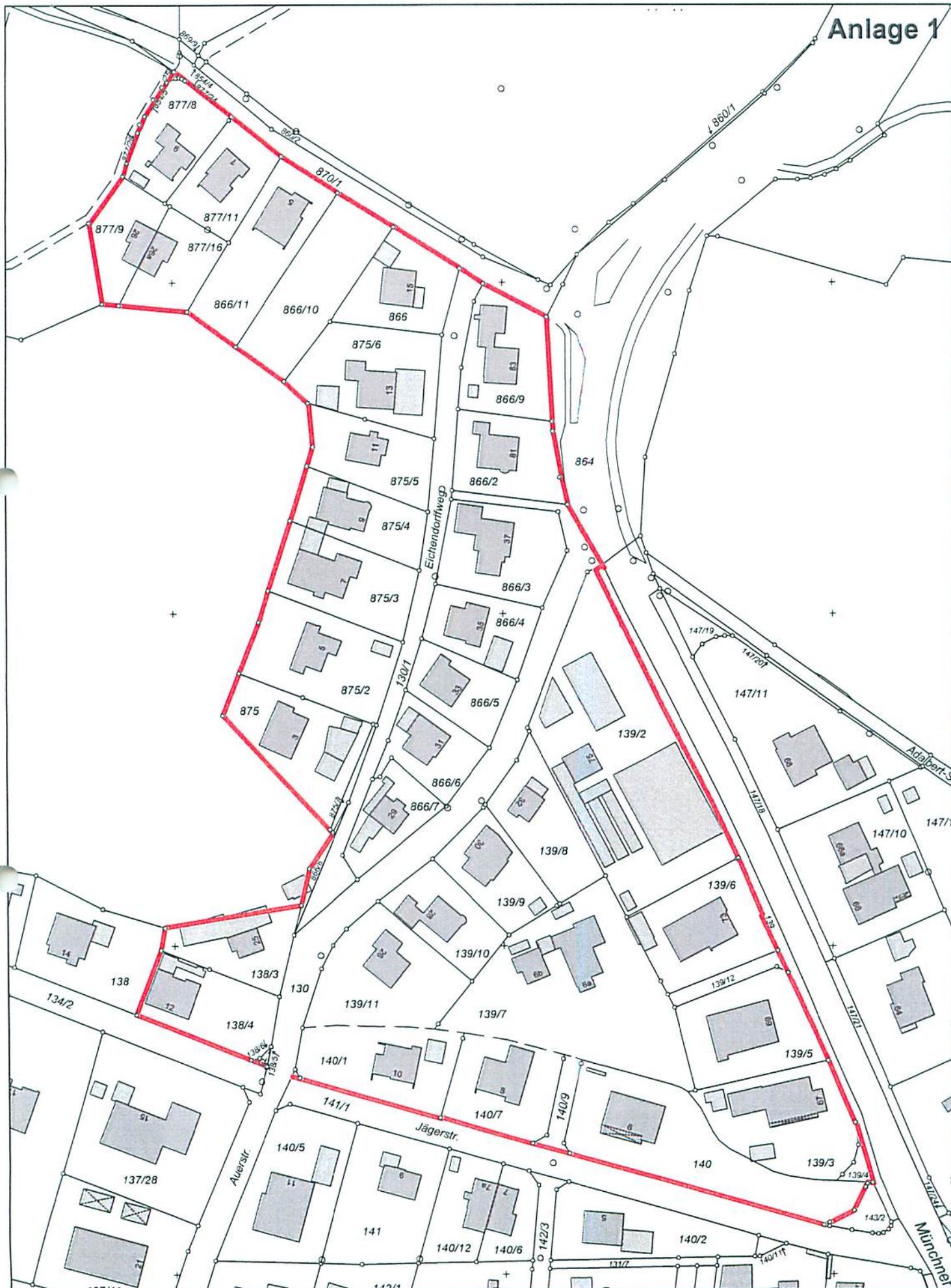
Gleichzeitig tritt die Satzung vom 4.11.1997 außer Kraft.

Bad Wiessee, 01.06.2012



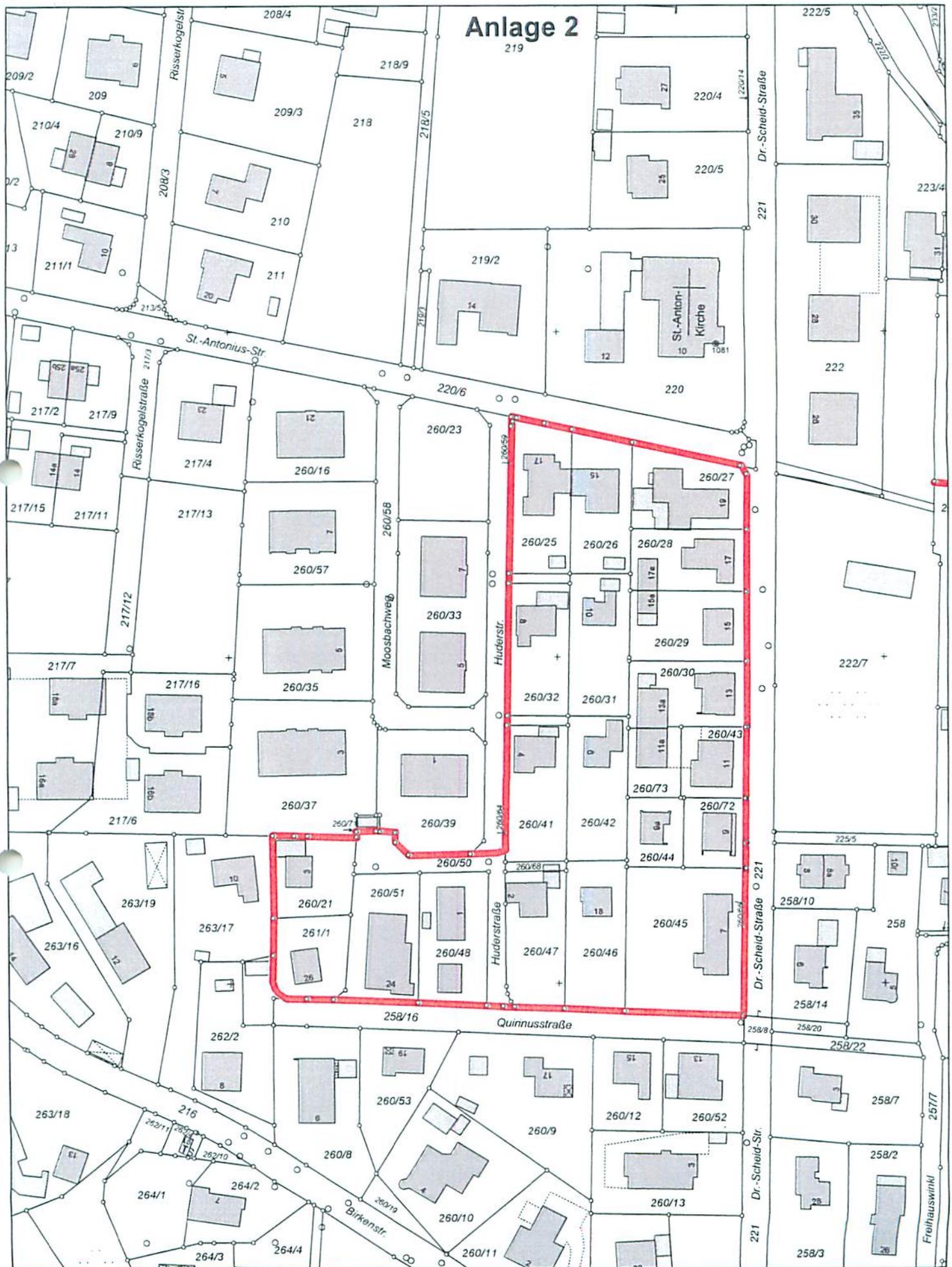
Peter Höß
Erster Bürgermeister

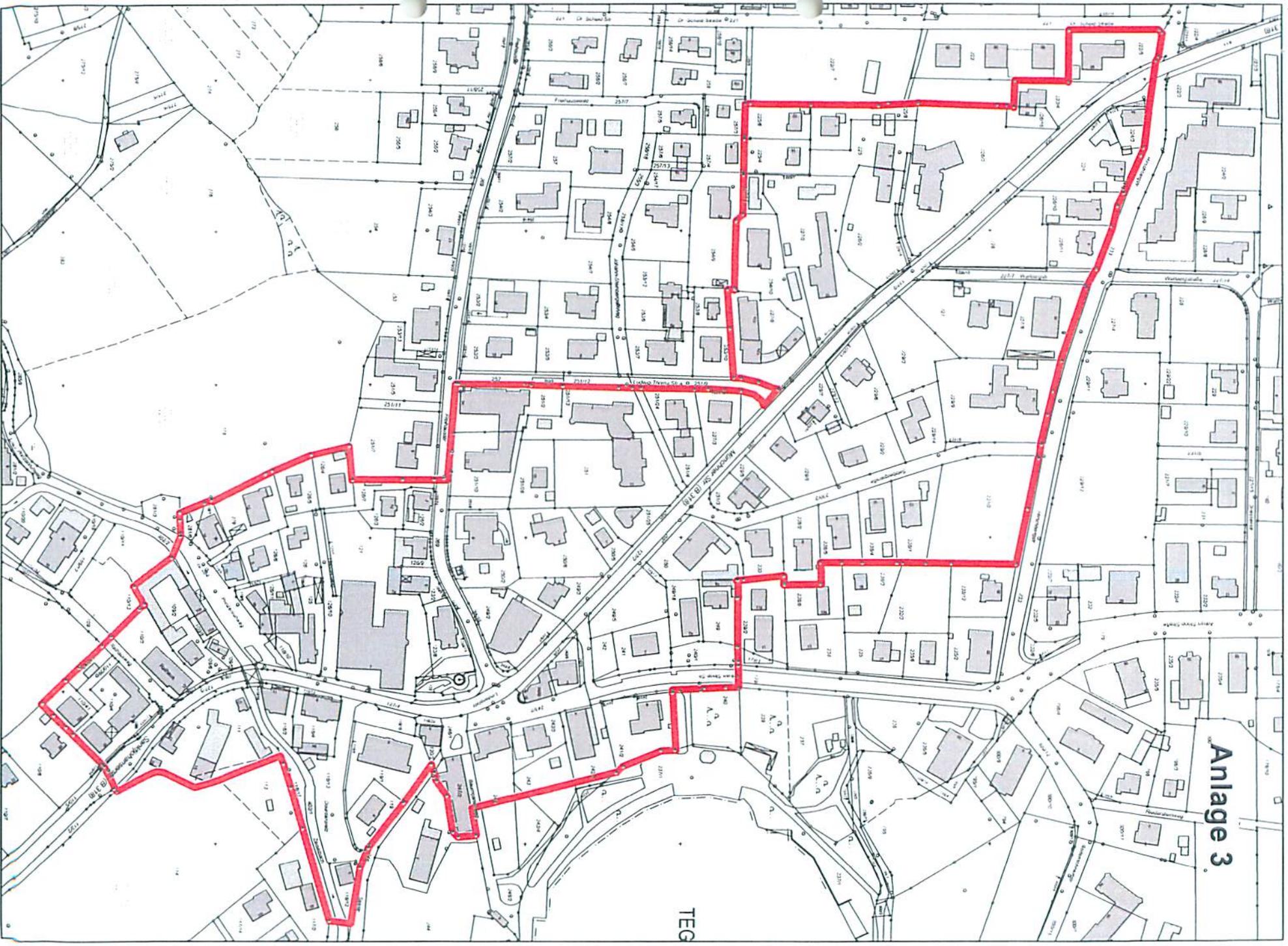




Anlage 2

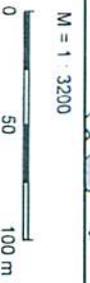
219





Anlage 3

TEG



w3GEOportal

Gedruckt von heider auf PC09 an Kopierbauamt am 03.05.2012 um 11:21
Gemarkung(en): Bad Wiessee (9423), Tegernsee (9424)
Projekt: default: Layout: STANDARD DIN A4 HOCHFORMAT

Anlage 5

