

# **1. Erweiterung der Satzung über die Bemessung von Abstandsflächen in der Stadt Immenstadt i. Allgäu (Abstandsflächensatzung) vom 21.07.2017**

Auf Grund Art. 6. Abs. 7 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335), erlässt die Stadt Immenstadt i. Allgäu folgende

## **S a t z u n g:**

### **§ 1 Abstandsflächenregelung**

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung wird abweichend von Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO bestimmt, dass

1. Nur die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet werden  
  
und
2. Die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens 3,0 m, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2, mindestens 3,0 m, beträgt.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in dem beigefügten Lageplan in der Fassung vom 10.07.2017 dargestellt. Der Lageplan ist wesentlicher Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 3 In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt am:

Immenstadt, 11.10.2017  
Stadt Immenstadt i. Allgäu

  
Schaupp  
1. Bürgermeister



## **Begründung zur 1. Erweiterung der Abstandsflächensatzung der Stadt Immenstadt**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert am 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335).

### **2. Anlass und Notwendigkeit der Satzung:**

*Die Stadt Immenstadt i. Allgäu verfügt über einen historischen Altstadtbereich, dessen Bebauung zum Teil bis in das Mittelalter zurückreicht. In diesem Bereich findet man eine sehr dichte Bebauung vor. Es sind hier Geschossflächenzahlen bis zu 4,0 zu verzeichnen. Der Altstadtbereich lässt sich dabei so charakterisieren, dass die im Geltungsbereich liegenden Gebäude, obwohl es keine offizielle Baulinie gibt, direkt an der Straße stehen und einen städtebaulich sauberen innerstädtischen Straßenraum bilden. Dies zeigt sich insbesondere dadurch, dass sich außerhalb des Geltungsbereich eine niedriger werdende Bebauung darstellt und ein immer weiteres Abrücken der Gebäude von der Straße, was typischerweise keine Innenstadtsituation mehr entspricht.*

*Die nach den heute geltenden Vorschriften der Bayer. Bauordnung in Bezug auf den Brandschutz wie auch auf die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen können in dem Altstadtbereich weitgehend nicht eingehalten werden. Aus diesem Grund hat der Stadtrat für das Gebiet der Altstadt eine Abstandsflächensatzung beschlossen (vgl. Satzung in der Bekanntmachung vom 14.04.2009). Ziel der Satzung war es, Um- und Ausbauten der im Gebiet bestehenden Bebauung zu erleichtern, da die heute geltenden Abstandsflächen nicht nachgewiesen werden können. Durch den Satzungserlass waren bislang keine negativen baulichen Folgen bei der vorhandenen Bebauung festzustellen.*

*Der Geltungsbereich der Satzung (Erweiterung der Satzung) grenzt unmittelbar an den historischen Altstadtbereich mit der bestehenden Abstandsflächensatzung vom 14.04.2009 an. Teile davon können noch dem Altstadtbereich zugeordnet werden. Auch in diesem Gebiet an der Rothenfels- und an der Montfortstraße ist festzustellen, dass die in diesem Bereich liegenden Gebäude unmittelbar an der Straße auf der Grenze stehen, obwohl keine offizielle Baulinie mittels eines Bebauungsplanes oder Baulinienplanes festgesetzt worden ist. Auch in diesem Quartier besteht die Problematik, dass bauliche Veränderungen an den Gebäuden durch Um-, Aus- oder Anbauten große Probleme aufwerfen, da die gesetzlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden können. Zur Erleichterung von baulichen Maßnahmen ist auch dieses Quartier in die Einbeziehung einer Abstandsflächensatzung geboten.*

*Darüber hinaus liegen nördlich der „Rothenfelsstraße“ und östlich der Straße „An der Stadtmauer“ die drei unbebauten Grundstücke Fl.Nr. 614/4, 614/2, 614,9, alle Gemarkung Immenstadt. Diese Grundstücke sind dem sogenannten „Innenbereich“ gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Es handelt sich hier um Baulücken. Aus*

*städtebaulichen Gründen ist bei den drei genannten Grundstücken eine Bebauung entlang den Grundstücksgrenzen, analog der vorhandenen Bebauung, wünschenswert. Dabei ergibt sich die gleiche Problematik mit den fehlenden Abstandsflächen wie bei den bebauten Grundstücken in dem Bereich. Zur Erleichterung von baulichen Maßnahmen ist für die unbebauten Grundstücke die Einbeziehung in einer Abstandsflächensatzung geboten.*

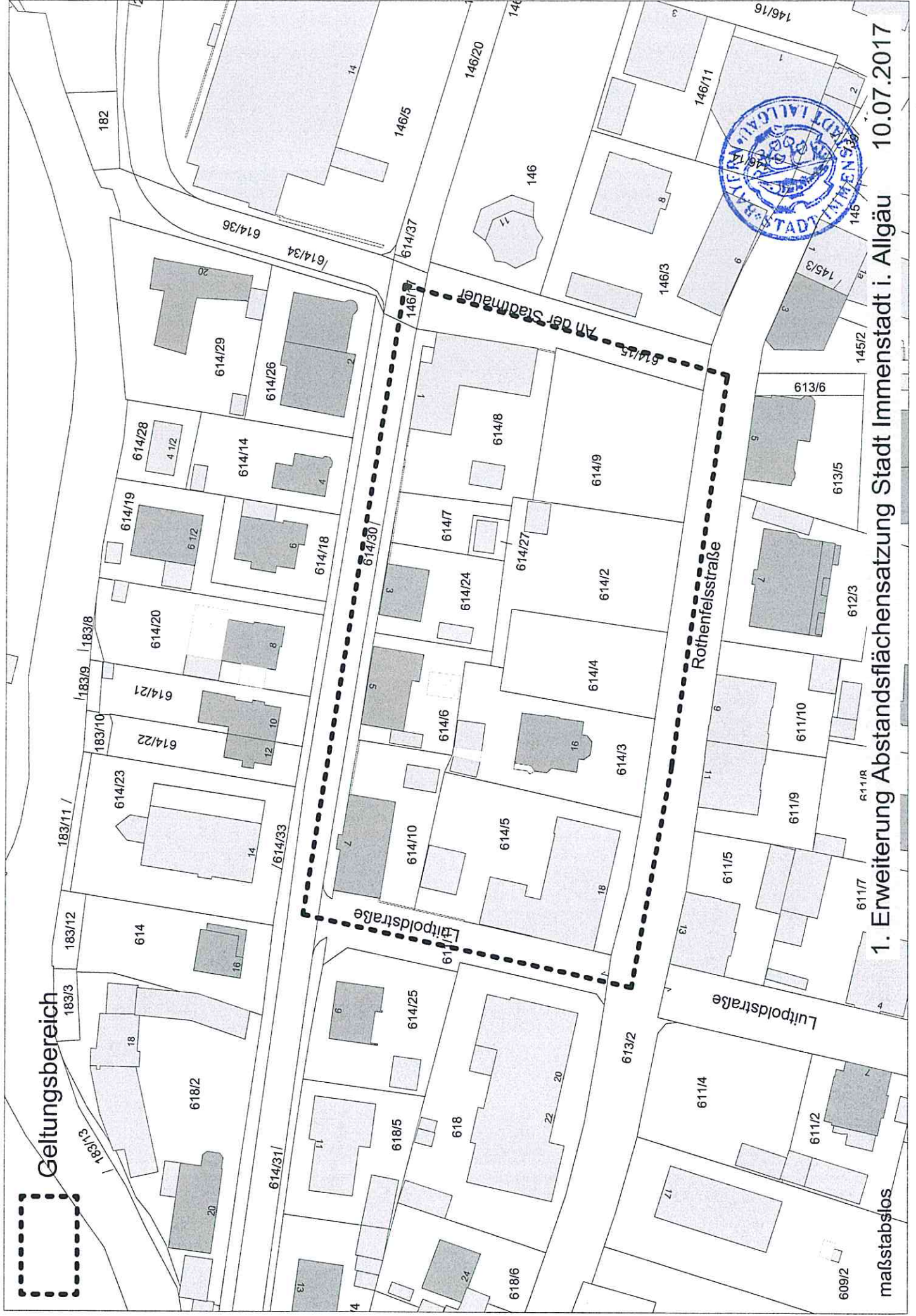
*Gemäß Artikel 6 Abs. 7 BayBO kann die Stadt Immenstadt i. Allgäu, abweichend von Abs. 4, Abs. 5 und Abs. 6, für das Gemeindegebiet oder Teile davon eine Satzung für die Verkürzung von Abstandsflächen erlassen.*

*Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem der Satzung beigefügten Lageplan und erstreckt sich über den historischen Altstadtbereich der Stadt Immenstadt. Die Abstandsflächen der Gebäude erstrecken sich - zumindest in großen Teilen - über die eigenen Grundstücksgrenzen bzw. über die Mitte der öffentlichen Flächen hinaus, so dass eine Verkürzung der Abstandsflächen im Altstadtbereich bereits vorliegend ist.*

*Der Satzungserlass beeinträchtigt auf Grund der bestehenden Bestandsgebäude im Altstadtbereich nicht den nachbarlichen Sozialabstand und Wohnfrieden. Die Stadt Immenstadt hat sich bei der Abstandsflächensatzung nicht mehr mit der Grundproblematik auseinanderzusetzen, ob durch den Erlass eine genügende Belichtung und Belüftung der Baugrundstücke gewährleistet wird. Diese Aufgabe hat der Gesetzgeber gleichsam vorab erledigt, indem er eingehend geprüft hat, ob die Abstandsflächentiefen der Musterbauordnung genügen.*

*Die vom Gesetzgeber ermöglichte Experimentierklausel wird deshalb angewendet.*





Geltungsbereich

1. Erweiterung Abstandsflächensatzung Stadt Immenstadt i. Allgäu 10.07.2017

maßstablos