

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Federführung: Stadtbauamt | Datum: 14.04.2021 |
|---------------------------|-------------------|

| Gremium | Termin | Status |
|----------------------------|------------|------------|
| Stadtrat der Stadt Altdorf | 26.04.2021 | öffentlich |

TAGESORDNUNG:

Antrag der FW/UNA-Stadtratsfraktion zum Erlass einer Abstandsflächensatzung

Mit Antrag vom 12.04.2021 beantragt die FW/UNA Fraktion den Erlass einer Satzung über (zur BayBO) abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung). Zur Begründung wird auf die Ausführungen in beigefügtem Antrag verwiesen.

Bekanntermaßen galt in der bis zum 01.02.2021 gültigen Fassung der BayBO – außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten- folgende Regelung: Abstandsflächen = 1H (einfache Wandhöhe) und bei maximal zwei beliebige Wänden, die kürzer/gleich 16 Meter sind 0,5 H (16-Meter-Privileg), immer mindestens 3,0 Meter

Mit der Novelle zum 01.02.2021 hat der Gesetzgeber diese Regelung auf 0,4 H mind. drei Meter pauschal geändert. Das sog. 16-Meter-Privileg für kurze Wände ist dabei entfallen.

Der Vorschlag der FW/UNA- sich an der Satzung des Markt Feucht zu orientieren – sieht 0,8 H sowie die Wiedereinführung des 16-Meter-Privilegs mit 0,4 H vor.

Aus Sicht der Verwaltung erscheint nach eingehender Prüfung eine Kompromisslösung aus der neuen und der alten Regelung sachgerecht, um die Konfliktpotentiale aus Nachverdichtung einerseits und effektivem Nachbarschutz sowie Erhalt der Wohn- und Aufenthaltsqualität andererseits zu erreichen. Eine zu großzügige Regelung führt zu Konflikten und übermäßiger Verdichtung. Eine zu stringente Lösung hebt das erreichte Ziel der Nachverdichtung und Flächenschonung auf. Ebenso würde die Verknappung der bebaubaren Fläche die Grundstückspreise noch weiter antreiben.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Regelung des Marktes Feucht etwas zu modifizieren und 0,6 H verbunden mit der Wiedereinführung des 16-Meter-Privilegs auf 0,4 H einzuführen.

Beispiel der Varianten BayBO/Verwaltung/FW/UNA (Mindest-)Abstand eines Mehrfamilienhauses mit 3 Vollgeschossen und bis 45° Dachneigung Firsthöhe 12 Meter zum Nachbarhaus und zur Grundstücksgrenze:

Rechtsstand BayBO: 9 m Traufhöhe + 1/3 x 3 m Giebelhöhe = 10 m x **0,4 H = mind. 7,0 Meter Abstand zwischen den Gebäuden und 4,0 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze**

Vorschlag Verwaltung: 9 m Traufhöhe + 1/3 x 3 m Giebelhöhe = 10 m x **0,6 H = mind. 9,0 Meter Abstand zwischen den Gebäuden und 6,0 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze**

Vorschlag FW/UNA: 9 m Traufhöhe + 1/3 x 3 m Giebelhöhe = 10 m x **0,8 H = mind. 11,0 Meter Abstand zwischen den Gebäuden und 8,0 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze**

Diese Kompromisslösung mit 0,6 H trägt sowohl der Nachverdichtung und der nicht unbegrenzten Bodenverfügbarkeit Rechnung. Zum anderen bleibt dadurch aber auch die Belichtung und Belüftung, der Nachbarschutz sowie die Wohn- und Aufenthaltsqualität ausreichend gewürdigt.

Die Erstellung der entsprechenden Satzung kann bis zur nächsten Sitzung erfolgen.

Beschlussvorschlag 1 (Vorschlag der Verwaltung)

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, für die nächste Sitzung des Stadtrates im Mai oder spätestens die übernächste Sitzung im Juni eine Abstandsflächensatzung für das Stadtgebiet der Stadt Altdorf b. Nürnberg dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Hierbei soll sich an den Regelungen des Marktes Feucht orientiert werden jedoch die Werte entsprechend modifiziert werden:

*Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten **0,6 H**, mindestens jedoch 3 m. 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.*

Beschlussvorschlag 2 (Vorschlag der FW/UNA)

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, für die nächste Sitzung des Stadtrates im Mai oder spätestens die übernächste Sitzung im Juni eine Abstandsflächensatzung für das Stadtgebiet der Stadt Altdorf b. Nürnberg dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Wir schlagen hierbei vor, dass wir uns bezüglich der Abstandsflächen an den Regelungen des Marktes Feucht orientieren:

*Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten **0,8 H**, mindestens jedoch 3 m. 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.*