

# Gemeinde Seeshaupt



## 1. Änderung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Die Gemeinde Seeshaupt ändert aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Seeshaupt vom 01.02.2021.

---

### I. Satzungstext

#### §1

§ 2 der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Seeshaupt (Abstandsflächensatzung vom 01.02.2021) wird wie folgt geändert:

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

#### § 2

Die 1. Änderung tritt am 16.09.2021 in Kraft.

### II. Begründung

Die Gemeinde Seeshaupt hat auf Basis der Rechtsgrundlage in Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a BayBO eine Satzung über von der Bayerischen Bauordnung abweichende Maße der Abstandsflächentiefe erlassen. Die festgelegte Abstandsflächentiefe in dieser Satzung beträgt 1 H, vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m 0,5 H.

Die grundsätzlichen Gründe und Erwägungen, die zum Erlass der Satzung geführt haben, bestehen nach wie vor; insoweit wird auf die Begründung der Satzung vom 01.02.2021 Bezug genommen.

Im Rahmen der Anwendung der Abstandsflächensatzung hat sich nun herausgestellt, dass aufgrund der Kombination der in der Satzung festgelegten Abstandsflächenmaße und den in der Bayerischen Bauordnung seit dem 01.02.2021 enthaltenen neuen Berechnungsmodalitäten – u. a. Berücksichtigung flach geneigter Dächer, Anrechnungen von Giebelwänden – größere Abstandsflächentiefen einzuhalten wären, als vor der Änderung der Bayerischen Bauordnung.

Da dies letztlich nicht dem Willen der Gemeinde Seeshaupt entspricht, soll nun im Rahmen einer 1. Änderung das Maß der einzuhaltenden Abstandsfläche auf 0,8 H vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge auf 0,4 H, verkürzt werden. Mit diesen Maßen ist davon auszugehen, dass das bisherige Maß der Abstandsflächentiefe, wie es bis zum 31.01.2021 auf Basis der Bayerischen Bauordnung einzuhalten war, weitestgehend erreicht wird. Die bis zum 31.01.2021 über das gesamte Gemeindegebiet hinweg geltende Bayerische Bauordnung – ggf. mit Ausnahme von Bebauungsplänen – hat nach Auffassung der Gemeinde im Gemeindegebiet und dort auch in den wohngenutzten Gebieten, zur Erhaltung der Wohnqualität beigetragen. An dieser vorhandenen Wohnqualität möchte die Gemeinde im Wesentlichen unverändert festhalten, so dass die vorliegende Änderung der Abstandsfläche hierdurch begründet ist.

Ferner wird im Zuge dieser Änderung der im Titel der Satzung vom 01.02.2021 fälschlicherweise verwendete Begriff „Maßnahmen“ durch den Begriff „Maße“ ersetzt.

Seeshaupt, den 15.09.2021

GEMEINDE SEESHAUPT



Fritz Egold  
Erster Bürgermeister