

## Abstandsflächensatzung nach Art. 6 Abs. 7 BayBO

Die in Art. 6 Abs. 7 BayBO enthaltene Öffnungs- und Experimentierklausel ermöglicht es den Gemeinden, durch Satzung für ihr ganzes Gebiet oder Teile davon abweichendes Abstandsflächenrecht einzuführen, das sich an die Musterbauordnung 2002 anlehnt.

Von dieser Ermächtigung hat die Stadt Nürnberg mit der Abstandsflächensatzung (AFS) Gebrauch gemacht. Die Satzung wurde vom Stadtrat am 06.07.2016 beschlossen und am 13.07.2016 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. Sie ist am 01.08.2016 ohne Übergangsregelung in Kraft getreten, d. h. es gilt die Rechtslage zum Zeitpunkt der Entscheidung.

Ziel der Satzung ist es, dem neuen Abstandsflächenrecht in möglichst großem Umfang Geltung zu verschaffen. Deshalb sollen vom Geltungsbereich der Satzung nicht nur die unbeplanten Gebiete (§§ 34 und 35 BauGB), sondern auch die Teile des Stadtgebiets erfasst werden, für die Bebauungspläne bestehen. Auch in den Bebauungsplangebieten wird künftig das neue Abstandsflächenrecht mit den verringerten Abstandsflächentiefen gelten.

Für Gebiete mit Bebauungsplänen macht die Abstandsflächensatzung zwei Ausnahmen, die in der nachfolgenden Reihenfolge zu prüfen sind:

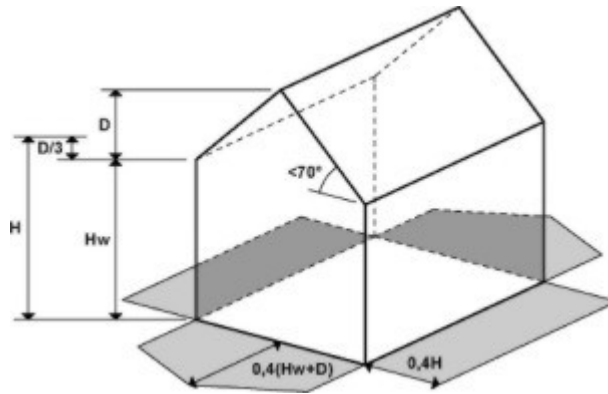
- Es gelten die im Bebauungsplan vorgesehenen Abstandsflächen, wenn jener bestimmte Maße für die Tiefe der Abstandsflächen vorgibt, z. B. eine konkrete Vorgabe in Metern oder etwa die Festsetzung von 0,5 H statt 1 H in einem Sondergebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 2b AFS). Eine solche konkrete Vorgabe liegt in der Regel nicht vor, wenn der Bebauungsplan lediglich die Geltung des gesetzlichen Abstandsflächenrechts anordnet. In solchen Fällen gelten die Bestimmungen der AFS.
- Soweit städtebauliche (bauplanerische) Festsetzungen mittelbar eigene Grenz- oder Gebäudeabstände vorsehen oder zulassen, etwa durch die Festsetzung von Baugrenzen in Kombination mit Geschosshöhen oder Traufhöhen, tritt das Abstandsflächenrecht zurück (§ 1 Abs. 2 Nr. 2a AFS). Damit wird der Vorrang der planungsrechtlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan gegenüber dem gesetzlichen Abstandsflächenrecht gewahrt. Dieser Vorrang gilt kraft Gesetzes für Bebauungspläne, die nach dem 01.06.1994 öffentlich ausgelegt wurden.

In Gebieten mit Bebauungsplänen, die vor dem 01.06.1994 öffentlich ausgelegt wurden, gilt das neue Abstandsflächenrecht ohne Rücksicht auf bauplanerische Festsetzungen. Vorrang haben nur konkrete Abstandsflächenregelungen.

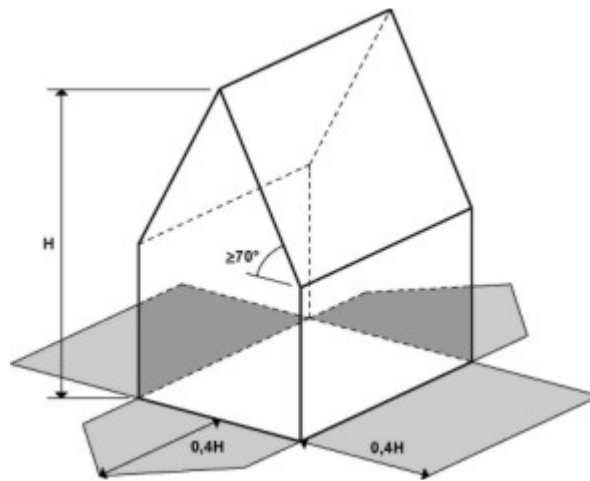
Die Abstandsflächentiefe beträgt im Geltungsbereich der Satzung 0,4 H, mindestens 3 m an jeder Stelle, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, mindestens 3 m an jeder Stelle (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 AFS). Die Höhe von Dächern mit weniger als 70 Grad Neigung wird zu einem Drittel, darüber hinaus voll zur Wandhöhe gerechnet. Die giebelseitige Abstandsfläche wird nicht mehr als „rechnerisches Rechteck“ ermittelt, sondern durch Abbildung der Giebelwand in ihrer tatsächlichen Gestalt rechnerisch um den Faktor 0,4 „gestaucht“. Die Ermittlung der zu berücksichtigenden Wandhöhe ist für jeden Punkt der Wandfläche vorzunehmen. Da keine Mittelung der Wandhöhe vorzunehmen ist, ergeben sich bei geneigtem Gelände sowie bei den Giebelflächen unregelmäßige „Vielecke“ als geklapptes und gestauchtes Abbild.

Die nachfolgenden Skizzen zu den Abstandsflächen wurden der Verwaltungsvorschrift (VwV) des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächs-BO) entnommen, zuletzt geändert durch VwV vom 7. August 2012 (SächsAbl. S. 1031).

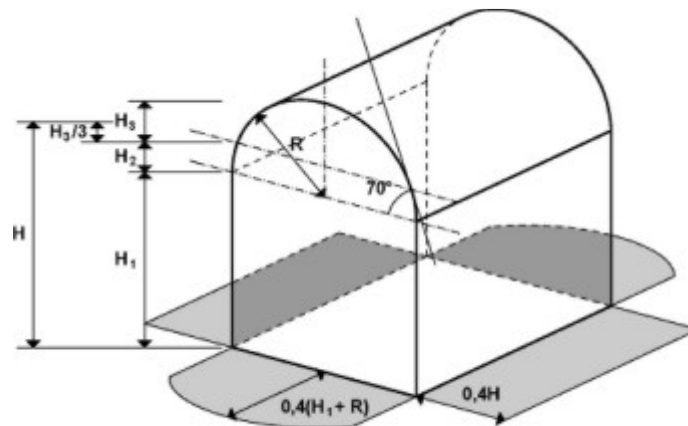
**Abstandsflächen bei Dachneigungen < 70°:**



**Abstandsflächen bei Dachneigungen ≥ 70°:**



Die Berücksichtigung der Dachneigung bei der Ermittlung der traufseitigen Wandhöhe im Fall eines **Tonnendaches** entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1, 1. Halbsatz AFS erfolgt nach der Formel:  $H = H_1 + H_2 + H_3 / 3 = H_1 + 0,5613 R$ .

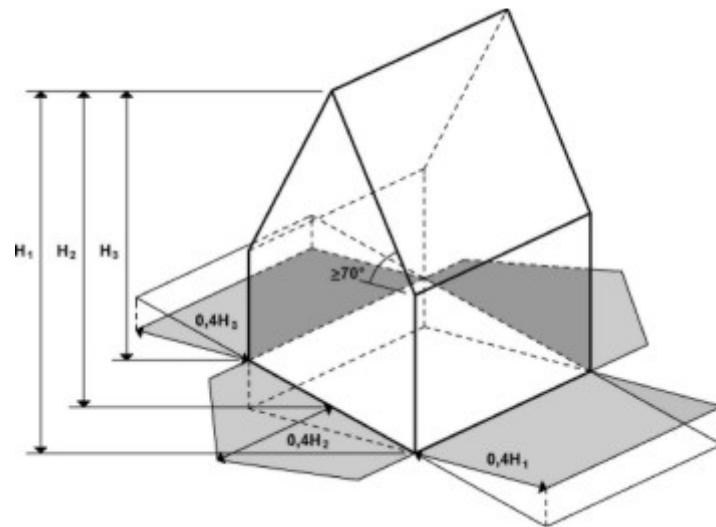


$$H = H_1 + H_2 + H_3 / 3$$

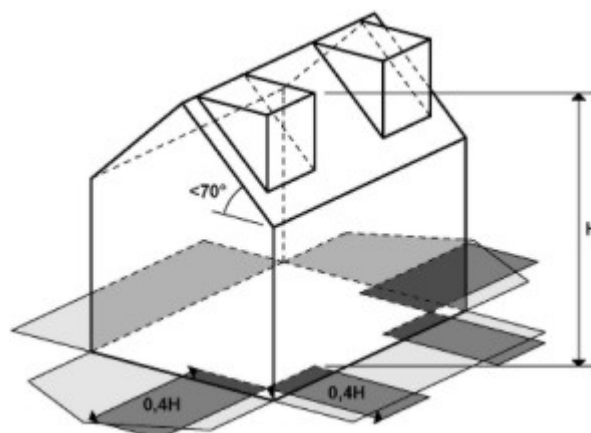
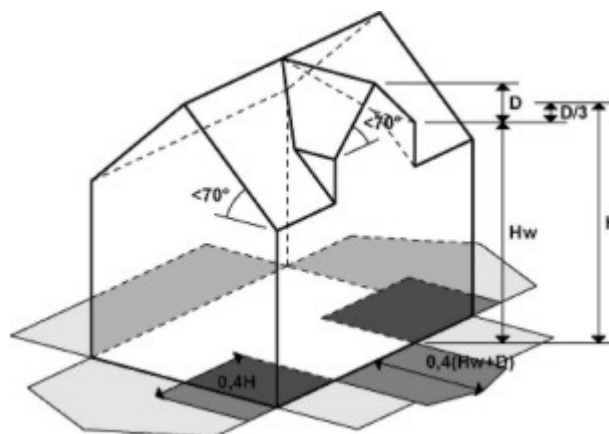
$$H_2 = \sin 20^\circ \times R$$

$$H_3 = (\sin 90^\circ - \sin 20^\circ) \times R$$

## Abstandsflächen bei geneigter Geländeoberfläche:



**Dachaufbauten** wie Gauben oder Zwerchgiebel werden gedanklich wie ein selbständiges Gebäude betrachtet. Die getrennt ermittelten Abstandsflächen werden – wie in den folgenden Abbildungen dargestellt – übereinander projiziert.



Für zylindrische Baukörper sind die Abstandsflächen grundsätzlich kreisförmig um den Baukörper angeordnet.