

**Satzung**  
**über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe**  
**im Bereich der Stadt Bad Wörishofen**  
**(Vergrößerung der Abstandsfläche)**

Aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Stadt Bad Wörishofen folgende

**Satzung**

**§ 1**

**Geltungsbereich**

Die Satzung gilt in dem im beiliegenden Lageplan dargestellten rot markierten Bereich der Kurstadt Bad Wörishofen. Der Lageplan ist Anlage und Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**

**Abstandsflächentiefe**

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Geltungsbereich der Satzung 0,7 H, mindestens 3 m.

**§ 3**

**Bebauungspläne**

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

**§ 4**

**Abweichung**

Abweichungen von der Abstandsflächentiefe gemäß § 2 dieser Satzung können im Rahmen von Art. 63 BayBO zugelassen werden.

**§ 5**

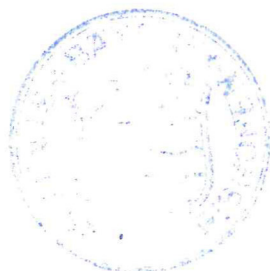
**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft. Gleichzeitig trifft die Satzung zur Vergrößerung der Abstandsflächen in der Fassung vom 21.12.1982 (in Kraft getreten am 01.09.1982) außer Kraft.

Bad Wörishofen, den 19.01.2021

Stadt Bad Wörishofen

  
Stefan Welzel  
Erster Bürgermeister



## **Begründung zur Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe**

Bereits im Jahr 1979 hat die Stadt Bad Wörishofen eine Verordnung zur Vergrößerung der Abstandsfläche erlassen. Diese Verordnung wurde durch die am 01. September 1982 in Kraft getretene Satzung zur Vergrößerung der Abstandsflächen ersetzt.

Der Satzungszweck wurde in der Satzung aus dem Jahr 1982 wie folgt beschrieben:

*Die herausragende Funktion Bad Wörishofens als erstes und größtes Kneippheilbad mit dem besonderen Charakter „ländlicher Kurort“ erfordert eine möglichst aufgelockerte Bebauung mit ausreichender Begrünung.*

In Abweichung von Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Bayer. Bauordnung –BayBO- (früher Art. 6 Abs. 5 Satz 1) müssen nach der bisher geltenden Satzung die Abstandsflächen vor zwei Außenwände mit nicht mehr als 16 m Länge die Hälfte der nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (früher Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO) erforderlichen Tiefe zuzüglich 1,5 m, mindestens jedoch 4,0 m, aufweisen.

Mit der Änderung der BayBO zum 01.02.2021 entfällt das sog. 16 m-Privileg (Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO) auf dem die bisherige Satzung zur Vergrößerung der Abstandsflächen aufbaut.

Zielsetzung der neuen Satzung bleibt es weiterhin, eine möglichst aufgelockerte Bebauung mit ausreichender Begrünung zu sichern, damit das für den ländlichen Kurort typische Ortsbild erhalten werden kann.

Zudem sollen durch die größeren Abstandsflächen auch notwendige Flächen für Nebenanlagen, z.B. zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten aber auch Fahrzeugen (Kraftfahrzeuge, Fahrräder) freigehalten werden. Insbesondere für eine Begrünung mit Bäumen sind entsprechende Abstandsflächen erforderlich.

Weitere Zielsetzung ist dem Wohnfrieden im Bereich der Kurstadt Rechnung zu tragen.

Bei der Festlegung der Abstandsfläche auf 0,7 H im Geltungsbereich der Satzung wird berücksichtigt, dass der Gesetzgeber mit der Reduzierung der Abstandsfläche auf 0,4 H die Innenverdichtung forcieren möchte.

Der in Art 81 Abs. 1 Nr. 6 lit a der neuen BayBO zulässige Rahmen für eine Vergrößerung der Abstandsfläche bis max. 1 H wird durch die Satzung bewusst nicht ausgeschöpft. Durch die Festlegung auf 0,7 H wird der Rahmen der bisherigen Satzung aufgenommen und eine möglichst einfach zu vollziehende Regelung getroffen, die sowohl den Zielsetzungen der Satzung und auch dem Ziel der Nachverdichtung Rechnung trägt. Dies gilt insbesondere für Gebäude, die bisher aufgrund einer Wandlänge von mehr als 16 m eine Abstandsfläche von 1 H einhalten musste. Aber auch für kleinere Gebäude, insbesondere Wohngebäude in I+D-Bauweise können sich Verbesserungen ergeben, da auf die bisher in der Satzung vorgesehene Mindestabstandsfläche von 4 m verzichtet wird.

Die Satzung sieht vor, dass Abweichungen von der Abstandsfläche von 0,7 H erteilt werden können. Dies kommt insbesondere dann in Betracht, wenn

- a) Bestandsgebäude durch neue Gebäude am selben Standort und mit vergleichbarer Kubatur ersetzt werden,
- b) aufgrund der Bebauungsstruktur in der näheren Umgebung (z.B. sog. halboffene Bauweise) eine Abweichung gerechtfertigt ist,
- c) auf dem Grundstück an anderer Stelle entsprechende Freiräume für Nebenanlage, Stellplätze vorhanden sind,

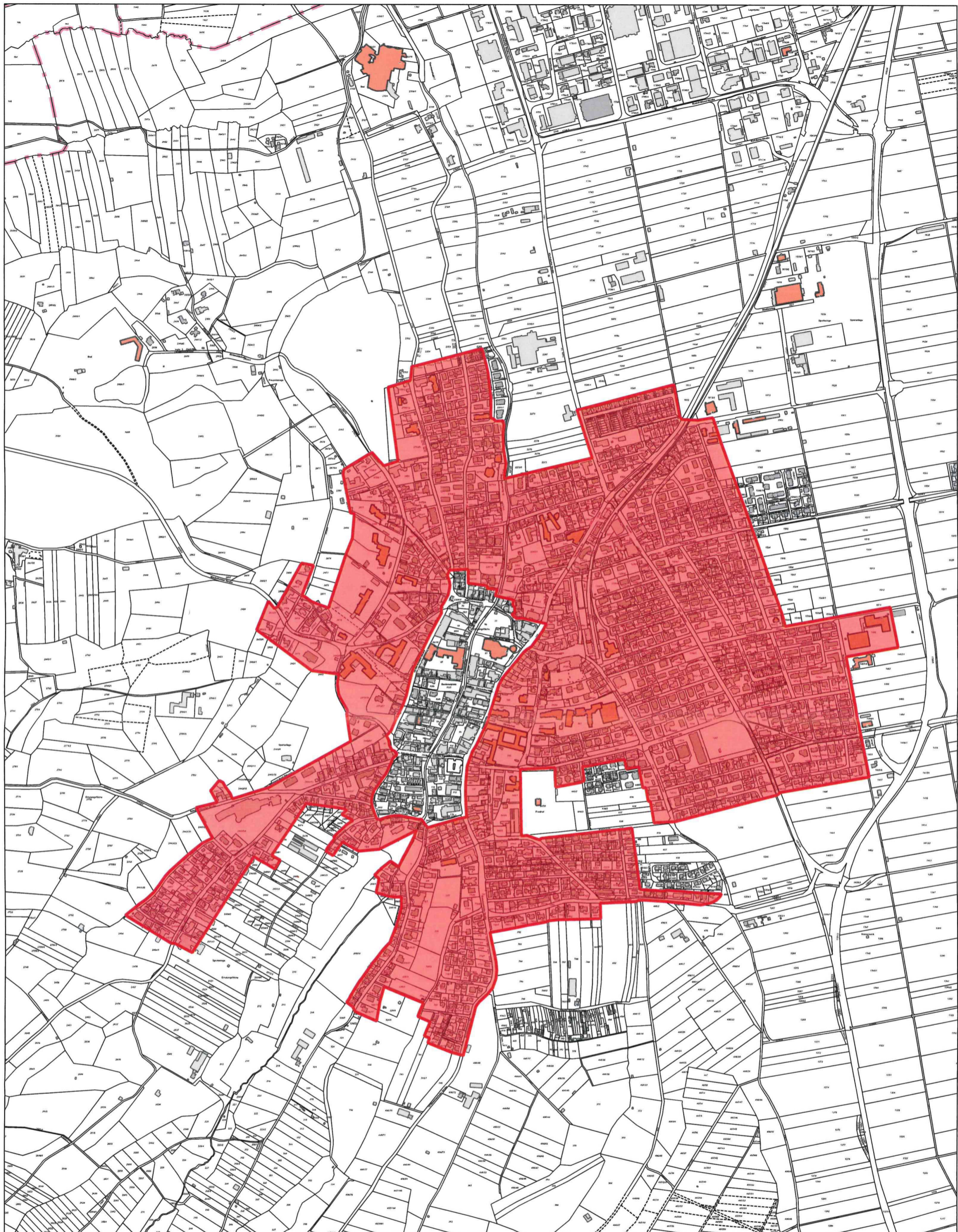
d) Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) so angeordnet werden, dass dem Wohnfrieden Rechnung getragen wird.

Bad Wörishofen, den 19.01.2021

Stadt Bad Wörishofen



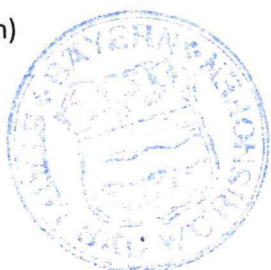
Stefan Welzel  
Erster Bürgermeister

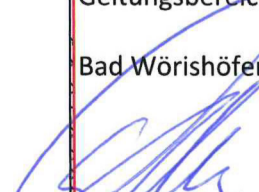


Geltungsbereich der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe im Bereich der Stadt Bad Wörishofen (Vergrößerung der Abstandsfläche) in der Fassung vom 18.01.2021

Geltungsbereich der Satzung (rot markierter Bereich)

Bad Wörishofen, der 19.01.2021



  
Stefan Welzel  
Erster Bürgermeister

Erstellt am: 12.01.2021  
Maßstab 1:10000

