

Telefon: 233 - 2 41 69

Telefax: 233 - 2 42 38

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung

PLAN HA II/11

Satzung zur Sicherung der Gebiete mit Gartenstadtcharakter

in der Landeshauptstadt München

(Gartenstadtsatzung-GartS)

Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (VGH)

vom 30.05.2003 in Sachen „Arnikaweg“;

Satzung zur Aufhebung der Gartenstadtsatzung

und weiteres Vorgehen

Antrag Nr. 1320 von Herrn Stadtrat Schmatz vom 05.12.2003

Anlagen:

1. Satzung zur Sicherung der Gebiete mit Gartenstadtcharakter (Gartenstadtsatzung)
2. Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat vom 20.08.2003 (mit Anlage 2: Urteil des VGH in Sachen „Arnikaweg“ vom 30.05.2003“)
3. Synopse zu Art. 6 Bayerische Bauordnung
4. Antrag Nr. 1320 von Herrn Stadtrat Schmatz vom 05.12.2003

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.01.2004 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Die Vollversammlung des Stadtrates hat in ihrer Sitzung vom 26.07.2000 die Gartenstadtsatzung

(GartS) in ihrer derzeit gültigen Fassung beschlossen (vgl. Anlage 1).

Die Satzung wurde am 25.08.2000 (MüABl. S. 225) und am 11.09.2000 (MüABl. S. 378 – erneute Bekanntmachung der Anlage 81 der Gartenstadtsatzung) im Amtsblatt bekannt gemacht und trat am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Das VG München hat insbesondere in der Verwaltungsstreitsache „Arnikaweg“ (Urteil vom 14.01.2002, Az. M 8 K 01.886) die Gartenstadtsatzung als rechtsfehlerhaft erachtet.

Mit Urteil vom 30.05.2003 wies der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (VGH) die Berufung der Landeshauptstadt München gegen dieses Urteil (Az. 2 BV 02.690) mit einer Kurzbegründung als unbegründet zurück. Die Kurzbegründung stützte sich u. a. darauf, dass dem streitgegenständlichen Bauvorhaben § 4 der GartS über die Einhaltung von Mindestabstandsflächen mangels Gültigkeit nicht entgegengehalten werden könne. Die Revision wurde vom VGH nicht zugelassen (vgl. hierzu die Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.06.2003, „Vollzug der Gartenstadtsatzung ; Entscheidung in den eingelegten Rechtsmittelverfahren“).

Am 04.06.2003 gab der VGH die ausführliche Begründung seines Urteils vom 30.05.2003 bekannt. Das Urteil wurde dem Verwaltungs- und Personalausschuss als Feriensenat vom 20.08.2003 zur Kenntnis gegeben. Die Erfolgsaussichten einer Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision beim Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) wurden als sehr gering eingeschätzt, so dass auf die Einlegung dieses Rechtsmittels verzichtet wurde (vgl. im einzelnen den Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat vom 20.08.2003, Anlage 2). **Das Urteil wurde somit am 22.08.2003 rechtskräftig.**

Die Beschlussvorlage befasst sich mit den Inhalten und Konsequenzen des VGH-Urteils. Insbesondere hat sie die förmliche Aufhebung der Gartenstadtsatzung im Wege eines entsprechenden Satzungsbeschlusses zum Gegenstand. Die Zuständigkeit der Vollversammlung des Stadtrates zur Aufhebung der Gartenstadtsatzung folgt damit der Zuständigkeit der Vollversammlung für ihren Erlass gemäß § 4 Nr. 9 b GeschO.

2. Argumentation des VGH

Gegenstand o. g. Urteils ist § 4 GartS. Diese Vorschrift modifiziert die **Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) insoweit, als sie die Mindestabstandsflächen in Abhängigkeit zur Kubatur des Gebäudes und zur Grundstücksgröße erweitert und das Schmalseitenprivileg des Art. 6 Abs. 5 BayBO auf die seitlichen Außenwände beschränkt.** Von dieser Regelung ausgenommen wurden die für die Gartenstadtgebiete charakteristischen Wohnformen, nämlich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit einer Gebäudebreite von nicht mehr als 15 m und maximal zwei Wohneinheiten (vgl. im einzelnen den Satzungstext, Anlage 1).

Mit § 4 GartS sollte insbesondere die typische, aufgelockerte Bebauung der Gartenstadtgebiete erhalten und für die Zukunft sichergestellt werden. Die Vorschrift wurde auf Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBO gestützt. Darin werden die Gemeinden ermächtigt, mit örtlichen Bauvorschriften aus Gründen der Bau- oder Ortsbildgestaltung abweichende Abstandsflächen festzulegen.

Nach den Ausführungen des VGH ist § 4 GartS nichtig, da seine Regelungen primär städtebauliche Ziele verfolgen und daher in der landesrechtlichen Ermächtigungsnorm des Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBO keine Grundlage finden. Dies begründet der VGH wie folgt:

Art. 91 BayBO ermächtigt die Gemeinden zur Schaffung eines eigenen Ortsrechts in dem von der Bayerischen Bauordnung gezogenen Rahmen. Der von der Bayerischen Bauordnung vorgegebene Rahmen ergibt sich aus dem Umfang der Gesetzgebungskompetenz der Länder auf dem Gebiet des Baurechts. Diesbezüglich obliegt **dem Landesgesetzgeber nur das sog. „Baupolizeirecht“ (=Bauordnungsrecht).** Der **Bundesgesetzgeber hat mit den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) das Recht der städtebaulichen Planung, das Bodenrecht, materiell und verfahrensmäßig abschließend und umfassend geregelt.** Daher besteht hier für eine landesrechtliche Regelung oder eine gemeindliche Regelung auf Grundlage einer landesrechtlichen Ermächtigung kein Raum mehr.

Als Kernfrage war also durch den VGH zu klären, inwieweit die gestalterischen Zielsetzungen des § 4 GartS dem Baupolizeirecht oder dem Bodenrecht zuzuordnen sind. Dabei räumt der VGH zwar ein, dass das Abstellen auf die „ortsgestalterische Motivation“ auf die Schwierigkeit stoße, dass sowohl die Zielsetzung („Ortsbildgestaltung“) als auch das dazu eingesetzte Mittel (Festlegung von Bauwerks- und Grenzabständen) einer planungsrechtlichen wie auch einer bauordnungsrechtlichen Regelung zugänglich sind. **Der VGH ist jedoch der Auffassung, dass mit der Regelung des § 4 GartS primär bodenrechtliche Zielsetzungen verfolgt werden.**

Dabei legt er für die **Abgrenzung bauordnungsrechtlicher Zielrichtungen von bodenrechtlichen Zielsetzungen** auf Grundlage der Rechtsprechung des BVerwG folgenden Maßstab an:

„Im Bodenrecht zeigt sich der primär räumlich-funktionale Steuerungsansatz der Bauleitplanung, die auf die gebietsbezogene Zuweisung einer zeitgerechten Nutzungsstruktur sowie auf die Erfordernisse städtebaulicher Gestaltung ausgerichtet ist. (...) **Dabei wird aus § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 5 BauGB deutlich, dass zulässiger Inhalt eines Bebauungsplanes auch Festsetzungen sein können, die dazu bestimmt sind, historisch gewachsene und als schutzwürdig erachtete Verhältnisse der Bodennutzung zu erhalten.**

Dagegen knüpft das Bauordnungsrecht auf Grund seiner ordnungsrechtlichen Zielsetzungen, auch soweit es über den Bereich der traditionellen Gefahrenabwehr hinaus positive Gestaltungspflege ermöglicht, primär an Merkmale der jeweiligen baulichen Anlage an. Der Akzent liegt auf der Gestaltung des Bauwerks; das Bauwerk selbst soll nicht unschön sein, und es soll auch nicht durch Unschönheit seine Umgebung stören.

(...) Für örtliche Bauvorschriften, die auf der Grundlage entsprechender Kompetenzregelungen eine positive Gestaltungspflege ermöglichen, bedeutet dies, dass ihnen die Absicht der Gemeinde zu Grunde liegen muss, anknüpfend an die äußere

Gestaltung einzelner baulicher Anlagen auf das örtliche Gesamterscheinungsbild Einfluss zu nehmen.

Eine örtliche Bauvorschrift, die das nicht beachtet, ist nicht von der Ermächtigungsgrundlage gedeckt.“

Nach Auffassung des VGH tritt bereits aus Anlass und Entstehungsgeschichte der Regelung klar hervor, dass ihre Zielsetzung primär städtebaulich motiviert war. Das Gericht stützt dies auf die Bemühungen der Stadt München, den Siedlungsdruck auf die Gartenstädte zu bremsen (vgl. hierzu im einzelnen Seite 13 ff. des Urteils). Inhaltlich spiegele sich die städtebauliche Motivation auch an den vornehmlich bodenrechtlichen Merkmalen der Nutzung, an die die Erweiterung der Mindestabstandsflächen geknüpft sei (Kriterium der Wohnnutzung und Wohnungsanzahl in § 4 Abs. 1 GartS). Die Gestaltung der Gebäude selbst trete dabei in den Hintergrund. Nach Auffassung des Gerichts zielt die Regelung des § 4 vorrangig nicht auf die Bau- und Ortsbildgestaltung im Sinne des Bauordnungsrechtes ab, sondern auf die Erhaltung einer vorgegebenen besonderen Siedlungsstruktur (=bodenrechtliche Ortsbildgestaltung). Daher stelle § 4 GartS eine bodenrechtliche Regelung „im Gewande von Baugestaltungsvorschriften“ dar.

Für eine bodenrechtliche Ortsbildgestaltung verweist das Gericht die Gemeinden auf die Bebauungsplanung nach BauGB.

Festzuhalten ist, dass mit dem Urteil zu § 4 GartS ein Wandel in der Rechtsprechung des VGH stattgefunden hat.

Mit dem Erlass der Gartenstadtsatzung wurde die Tradition der bisherigen Münchner Bauvorschriften zum Schutze und Erhalt überkommener Ortsbilder aufgegriffen und weiterentwickelt. Bei der Konzeption der Gartenstadtsatzung ließ sich das Planungsreferat von den Entscheidungen des VGH zur Staffel-9-VO leiten. Bereits in der Staffel-9-VO fanden sich zum Schutze der aufgelockerten Bebauung der Staffel 9-Gebiete Mindestabstandsflächenregelungen auf Grundlage des Bauordnungsrechts (BayBO). **Nach vormaliger Auffassung des VGH war es legitim, (primär) bauplanungsrechtliche Zielsetzungen wie den Erhalt einer gewachsenen Baustruktur auch mit buordnungsrechtlichen Instrumenten zu verfolgen.**

Die Konzeption des § 4 GartS ging allerdings über die ausschließlich baukörperbezogene Mindestabstandsflächenregelung der Staffel-9-VO hinaus, da nutzungsspezifische Parameter wie das Kriterium der Wohnnutzung und der Wohnungsanzahl einbezogen wurden. Damit erhielt § 4 GartS im Gegensatz zur Staffel-9-VO verstärkt auch städtebauliche Bezüge. Nach der bisherigen Auffassung des VGH waren solche städtebaulichen Bezüge für den Erlass einer bauordnungsrechtlichen Regelung unschädlich. In seinem jüngsten Urteil in Sachen „Arnikaweg“ hat der VGH diese Rechtsprechung nunmehr ausdrücklich aufgegeben (vgl. Seite 15 des Urteils, Anlage 2).

3. Konsequenzen des Urteils auf die Gartenstadtsatzung

3.1 Aufhebung des § 4 GartS

Seit Verkündung des Urteils am 30.05.2003 wird § 4 GartS wegen seiner Nichtigkeit bei der Beurteilung von Bauvorhaben nicht mehr angewendet. Entsprechend werden auch Antragstellerinnen und Antragsteller, die bei ihrer Planung die Abstandsflächen nach § 4 einhalten, in der Bauberatung auf die Nichtanwendung des § 4 GartS hingewiesen. Die Nichtanwendung einer Rechtsvorschrift kann jedoch aus Gründen der Normenklarheit keine Dauerlösung sein. Soweit eine Nachbesserung der jeweiligen Norm ausgeschlossen ist, bedarf es zur Beseitigung eines falschen Rechtsscheins ihrer formellen Aufhebung.

Eine Nachbesserung des § 4 GartS ist angesichts der Begründung des VGH-Urteils ausgeschlossen. Der VGH hat die Intention des § 4 GartS als städtebauliche Zielsetzung gewertet (Erhalt der Siedlungsstruktur) und diese Wertung insbesondere auf den Anlass und die Entstehungsgeschichte der Regelung gestützt. Dieses Rad der „Historie“ kann mit einer Nachbesserung nicht zurückgedreht werden.

3.2 Aufhebung der verbleibenden Regelungen der GartS

Das Urteil des VGH in Sachen „Arnikaweg“ hat sich ausschließlich mit der Gültigkeit des § 4 GartS befasst. Die Gültigkeit der verbleibenden Regelungen der Gartenstadtsatzung ist damit noch nicht obergerichtlich geklärt. Trotzdem ist aus Sicht des Planungsreferates die Aufhebung dieser Regelungen zur Vermeidung hoher Prozessrisiken unumgänglich.

Dies begründet sich wie folgt:

Ziel der Gartenstadtsatzung ist die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes in den Münchner Vierteln mit Gartenstadtcharakter. Die Gartenstadtsatzung stellt zur Verwirklichung dieser Ziele ein umfassendes Regelungswerk dar, dessen einzelne Regelungen jeweils mit unterschiedlichen Ansatzpunkten den vielseitigen Facetten des charakteristischen Orts- und Straßenbildes angepasst sind. § 4 der GartS ist dabei dennoch als die zentrale Norm zu sehen, die durch die übrigen Regelungen unterstützend begleitet wird. Diese Regelungen verfolgen zwar differenzierte Zielrichtungen und stellen nicht immer auf nutzungsspezifische Parameter ab. So ist beispielsweise die Intention des § 5 GartS (Nebenanlagen) isoliert betrachtet als rein bauordnungsrechtliches Anliegen einzuordnen. § 5 GartS wie auch die verbleibenden Regelungen können aber nicht losgelöst von der Historie der gesamten Gartenstadtsatzung betrachtet werden. Vielmehr können die verbleibenden Regelungen auch in ihrem Kontext zu § 4 GartS als der zentralen Regelung der Gartenstadtsatzung gesehen werden. Daher laufen die verbleibenden Regelungen Gefahr von der Nichtigkeit des § 4 GartS miterfasst zu werden. Nicht zuletzt stehen auch immer noch die rechtlichen Bedenken des VG München gegen die verbleibenden Regelungen der GartS inmitten. Der VGH hat diese Bedenken weder bestätigt noch ausgeräumt, insoweit bergen sie noch Potential für weitere langwierige und ungewisse Rechtsstreitigkeiten.

Die verbleibenden Regelungen stellen durch den Wegfall des § 4 GartS nur noch ein Fragment der gesamten Gartenstadtsatzung dar. Eine Aufrechterhaltung dieses Fragments ist angesichts des Potentials für weitere Rechtsstreitigkeiten nicht zielführend.

3.3 Erlass einer Satzung zur Aufhebung der Gartenstadtsatzung

Aus vorgenannten Gründen bedarf es nach Auffassung des Planungsreferates einer vollständigen Aufhebung der Gartenstadtsatzung. Die Aufhebung der Gartenstadtsatzung erfolgt formell durch den Erlass einer Aufhebungssatzung (vgl. hierzu im einzelnen Ziffer 2 des Antrags der Referentin).

4. Konsequenzen des Urteils auf die Entwicklung in den Gebieten mit Gartenstadtcharakter

Eine exemplarische Auswertung des Satzungsvollzuges hat gezeigt, dass die Regelungsinhalte der GartS in tatsächlicher Hinsicht geeignet waren, den Gartenstadtcharakter der Satzungsgebiete vor den negativen gestalterischen Auswirkungen der baulichen Verdichtung zu schützen. Dies haben auch positive Rückmeldungen von Bezirksausschüssen und etlichen Bürgerinnen und Bürgern bestätigt. Nicht zuletzt wurde sogar in der Immobilienbranche mit dem „Wohlfühl-Ambiente in gepflegtem Gartenstadt-Umfeld“ (aus dem Anzeigenteil der Abendzeitung vom 29./30.12.2001) und drgl. geworben. Mit dem Wegfall der GartS wird die zukünftige Entwicklung der Baustruktur in den Gartenstadtgebieten – gerade auch vor dem Hintergrund der anstehenden Novellierung der BayBO – hauptsächlich durch § 34 BauGB iVm mit den in aller Regel geltenden Baulinienplänen, die gemäß § 173 Abs. 3 BBauG als einfache Bebauungspläne fortgelten, bestimmt. Diese Entwicklung lässt sich wie folgt skizzieren:

4.1 Entwicklung nach §§ 34, 30 Abs. 3 BauGB

Die Gebiete der Gartenstadtsatzung sind regelmäßig durch einfache übergeleitete Bebauungspläne in Form von Baulinienfestsetzungen überplant. Diese Baulinienfestsetzungen legen durch Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Baulinien die Straßen und das Bauland fest, darüber hinaus meist Vorgärten und z. T. seitliche und/oder rückwärtige Begrenzungen der Bauflächen. Nach § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im übrigen angesichts der Lage der Gartenstädte im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Nach §§ 34, 30 Abs. 3 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und

Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Da die Baulinienfestsetzungen zumeist nur Aussagen darüber enthalten, welche Grundstücksfläche überbaut werden kann, sind die übrigen Kriterien nach § 34 BauGB zu prüfen.

Maßgeblich für das Einfügen ist zunächst, ob sich das Vorhaben im Rahmen der bereits vorhandenen Bebauung hält. Überschreitet ein Vorhaben den vorhandenen Rahmen, kommt es darauf an, ob es städtebauliche Spannungen erzeugt.

Die Anwendung des § 34 BauGB führt in der Praxis nicht selten zu einer schleichenden, aber **mittel- bis langfristig deutlichen Verdichtung** der Baugebiete. Dies hat im Wesentlichen drei Gründe:

In vielen Bereichen befinden sich einzelne Bauwerke, die den sonstigen Rahmen übersteigen. Solche Bauwerke können nur unter besonderen Umständen als sogenannte Ausreißer außer Betracht bleiben.

Jede Bauherrin/jeder Bauherr hat grundsätzlich das Recht, den Rahmen auszuschöpfen, sich also am größten vorhandenen Gebäude zu orientieren. Einschränkungen gelten nur, wenn es sich um einen „Ausreißer“ (z.B. Kirche oder ortsbildprägende Eckbebauung) handelt, oder unter bestimmten Bedingungen auch bei einer anderen Nutzungsart. §34 BauGB ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kein Ersatzplan, sondern hat allenfalls eine Planersatzfunktion.

Die Regelung ist Ausdruck des Gleichbehandlungsgedankens, wobei die konkrete Ausprägung des Anwendungsbereichs des § 34 BauGB trotz seiner engen Geltung Probleme macht. So neigen die Gerichte in Einzelfällen dazu, sich auch die umfangreichsten Maße verschiedener Gebäude heranzuziehen, also beispielsweise die größte Grundfläche mit der höchsten Geschosszahl zu kombinieren („Rosinentheorie“).

In der Praxis wird im Sinne der Erzielung höchster Renditen häufig das maximal denkbare Nutzungsmaß angestrebt.

Da ein Vorhaben, das den vorhandenen Rahmen übersteigt, nicht automatisch unzulässig ist, muss jeweils nachgewiesen werden, dass durch das geplante Vorhaben städtebauliche Spannungen hervorgerufen oder verstärkt werden. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn erstmals eine Bebauung im Inneren eines Quartiers erfolgen soll, da hierdurch eine negative Vorbildwirkung entsteht und Unruhe ins Quartier getragen wird.

Manchmal lässt sich aber auch bei Überschreitungen des vorhandenen Rahmens das Entstehen städtebaulicher Spannungen nicht begründen oder nachweisen.

Bei jedem neuen Bauvorhaben besteht daher die Tendenz, den Rahmen ein kleines bisschen nach oben zu überschreiten und so den Rahmen des Vorhandenen kontinuierlich anzuheben.

Der dritte Grund ist die Teilung von Grundstücken. Die Rechtsprechung lässt relative Maßzahlen (GRZ und GFZ), also Zahlen, die das Maß der Bebauung im Verhältnis zur Grundstücksfläche ausdrücken, nur bei sehr einheitlichen Grundstücksgrößen als Maßstab zu. **Im übrigen sind die absoluten Abmessungen der vorhandenen Bebauung maßgeblich.** Auch dies bestärkt die Tendenz zur baulichen Verdichtung in Gebieten, in denen die Zulässigkeit von Vorhaben vorwiegend nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. In der offenen Bauweise werden insbesondere die zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhaltende Abstandsflächen für die Möglichkeiten der Ausnutzung eines Grundstücks mitbestimmend sein. **Änderungen der Bayerischen Bauordnung wie z. B. der Systemwechsel von 1982, bei dem die Mindestabstandsflächen eines zweigeschossigen Gebäudes von 4 m auf 3 m reduziert worden ist, aber auch der beabsichtigte erneute Systemwechsel mit der beabsichtigten Novelle für 2005 wirken sich auf die tatsächliche Ausnutzbarkeit eines Grundstückes aus. Die damit verbundenen Folgen auf das Ort- und Straßenbild sind u. U. erheblich.**

4.2 Novellierung der BayBO

Der Freistaat Bayern hat für das **Jahr 2005 eine Novellierung der BayBO** angekündigt. Der vom Ministerrat am 05.08.2003 verabschiedete Novellierungsentwurf umfasst auch eine Neuregelung des Abstandsflächenrechts, die die unter Ziffer 4.1 dargestellte Entwicklung weiter verschärfen wird.

Nach dem vom Ministerrat gebilligten Entwurf soll das Abstandsflächenrecht u. a. auf die bauordnungsrechtlichen Aspekte der ausreichenden Belichtung, Belüftung und des ausreichenden Brandschutzes zurückgeführt werden. Die Neuerungen des Abstandsflächenrechts – soweit sie für die Gebiete mit Gartenstadtcharakter relevant sind – lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen (vgl. im einzelnen die alte und neue Fassung des Art. 6 f BayBO in der Anlage 3):

a) Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich zwar weiterhin nach der Wandhöhe, jedoch beträgt die Tiefe der Abstandsfläche nicht mehr 1 H, sondern 0,4 H. Die Mindestabstandsfläche beträgt weiterhin 3 m. Mit Rücksicht auf die grundsätzliche Verkürzung der Abstandsflächentiefe gehen zwar nunmehr Dach- und Giebelflächen mit ihren tatsächlichen Abmessungen in die Ermittlung der Wandhöhe ein, nach der Begründung des Novellierungsentwurfs führt die **Neuregelung aber „durchwegs zu deutlich geringeren Abstandsflächentiefen** im Verhältnis zur früheren Grundregelung“. Aufgrund der neuen Abstandsflächentiefe von 0,4 H kann das Schmalseitenprivileg des Art. 6 Abs. 5 BayBO alter Fassung („Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsfläche 0,5 H, mindestens jedoch 3 m“) entfallen. **Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben nicht mehr nur untergeordnete Vorbauten wie Gesimse oder Balkone außer Betracht, sondern jede Art von Vorbauten, die nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand**

vortreten und bis zu einem Drittel der Breite der Außenwand einnehmen.

b) Wohngebäude mit nicht mehr als 3 oberirdischen Geschossen, maximal 7 m Höhe und nicht mehr als 2 Nutzungseinheiten von nicht mehr als 400 m² Grundflächen haben unabhängig von ihrer tatsächlichen Wandhöhe nur 3 m Abstandsflächentiefe einzuhalten.

c) Die Zulässigkeit untergeordneter oder unbedeutender baulicher Anlagen ohne Einhaltung der Abstandsflächenregelungen ist nicht mehr auf eine bestimmte Nutzfläche beschränkt.

4.3 Auswirkungen der Novellierung auf den Gartenstadtcharakter

Nach Auffassung des Planungsreferates gewährleisten die verkürzten Abstandsflächen im Ergebnis nur noch ein **Minimum an ausreichender Belichtung und Belüftung.**

Der sozialen Komponente des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts, der Sicherung des Wohnfriedens, wird nach Auffassung des Planungsreferates dabei zu wenig Gewicht beigemessen. Generell sind räumliche Verdichtungen und Nutzungsverdichtungen zu befürchten, die die Siedlungsstruktur, das Ortsbild, die wohn- und arbeitsklimatischen sowie sozialen Verhältnisse beeinflussen.

Für die Entwicklung der Gebiete mit Gartenstadtcharakter sind die unter vorstehender Ziffer aufgeführten Neuerungen nach einer ersten Einschätzung wie folgt zu bewerten:

Für die Entwicklung der Satzungsgebiete entlang ihrer Straßenzüge sind keine wesentlichen Änderungen zu der unter Ziffer 4.1 aufgezeigten Entwicklung zu erwarten.

Die Durchlässigkeit der Bebauung entlang der Straßenzüge würde ohne Novellierung der BayBO in der Mehrzahl der Fälle durch die Abstandsflächen von 0,5 H bzw. 3 m Mindestabstandsfläche geprägt (Schmalseitenprivileg nach Art. 6 Abs. 5 BayBO a. F.). Insoweit ist die generelle Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,4 H unter Beibehaltung der Mindestabstandsfläche von 3 m von untergeordneter Bedeutung.

Für die rückwärtigen großzügigen Gartenbereiche, die oftmals ein Charakteristikum der Gartenstadtsatzungsgebiete sind, ist jedoch ein größerer Nutzungsdruck als unter Geltung der derzeit gültigen Fassung der BayBO zu befürchten. Das Schmalseitenprivileg

des Art. 6 Abs. 5 a. F. ermöglicht eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen nur für zwei Außenwände. Nach der geplanten Neuregelung soll jedoch das Abstandsflächenmaß von 0, 4 H für jede Außenwand gelten. Je nach

Grundstückssituation und Umgebungsbebauung kann dies größere Baukörperstiefen oder sogar eine zweite rückwärtige Bebauung zur Folge haben.

Die Sonderregelung für kleinere Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten (vgl. Ziffer 4.2 Buchstabe b) kann möglicherweise zulasten der Durchlässigkeit und Gebäudetypik in den Satzungsgebieten gehen. Diese Entwicklung ist jedoch wegen der Maßgaben des § 34 BauGB, die stark von der Umgebungsbebauung abhängig sind, schwer einschätzbar.

Im Hinblick auf Vorbauten sowie untergeordnete oder unbedeutende bauliche Anlagen erhöhen die Neuregelungen den Nutzungsdruck auf die Abstandsflächen, insbesondere die seitlichen Abstandsflächen.

4.4 Bedeutung der Freiflächengestaltungs- und Vorgartensatzung

Die Gartenstadtsatzung wurde auf dem Zusammenspiel mit der Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (**Freiflächengestaltungssatzung**) vom 08.05.1996 und mit der Satzung über Einfriedungen und Vorgärten (**Vorgartensatzung**) vom 18.04.1990 konzipiert.

Die mit dem Wegfall der Gartenstadtsatzung zu erwartende weitere Verdichtung wird sich zulasten der durchwegs guten Durchgrünung der Satzungsgebiete auswirken. Insbesondere werden hiervon die rückwärtigen Gartenbereiche betroffen sein.

Die konsequente Begrünung und Bepflanzung der verbleibenden Freiflächen mit Bäumen und Sträuchern werden daher auch in den Gartenstadtsatzungsgebieten wichtiger denn je. Dem Vorgarten als „Tabuzone“ der baulichen Verdichtung kommt dabei besonderes Gewicht zu. Aufgrund der Vorgaben des Planungsrechts und der Vorgartensatzung ist dieser Bereich von baulichen Anlagen jeglicher Art weitestgehend freizuhalten.

Die Begrünung und Bepflanzung des Vorgartens nach den Vorgaben der Freiflächengestaltungssatzung und Vorgartensatzung kann zumindest weiterhin die charakteristische Durchgrünung und Eingrünung des Straßenraums sicherstellen. Aus o. g. Gründen, die angesichts des stadtweit allgemein hohen Nutzungsdrucks grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet Gültigkeit beanspruchen, kann das Planungsreferat bei der derzeit geführten Diskussion um eine Aktualisierung der Vorgartensatzung nur eine behutsame Lockerung der Vorgartensatzung befürworten (vgl. im einzelnen die Ausführungen der Referentin im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.03.2003 zur Vorgartensatzung).

Vorbehaltlich des Ergebnisses dieser Diskussion ist an dem konsequenten Vollzug dieser Regelungswerke weiter festzuhalten.

4.5 Fazit

Mit dem Wegfall der Gartenstadtsatzung ist mittel- bis langfristig eine deutliche bauliche Verdichtung in den bisherigen Satzungsgebieten zu erwarten. Die mit der Novellierung der BayBO anvisierten Neuerungen im Abstandsflächenrecht werden diese Entwicklung insbesondere zulasten der rückwärtigen Gartenbereiche befördern.

Diese Tendenz ist dabei in engem Zusammenhang mit dem steten Anstieg der Bodenpreise, den wachsenden Anforderungen an jedes Bauvorhaben und der damit verbundenen Kostenmehrung zu sehen und wird daher kaum aufzuhalten sein. Damit erhält der Schutz und der Erhalt der noch verbleibenden Freiflächen in den Gartenstadtbereichen, wie er durch die Freiflächengestaltungs- und Vorgartensatzung vorgesehen ist, besondere Bedeutung.

5. Bebauungsplanung

Für die Erhaltung einer aufgelockerten, kleinteiligen Siedlungsstruktur, wie sie in den Vierteln mit Gartenstadtcharakter anzutreffen ist, hat der VGH in seiner Entscheidung auf das Instrumentarium der Bauleitplanung verwiesen. Aus Sicht des Planungsreferates lassen sich mit dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB zwar durchaus die Merkmale des Gartenstadtcharakters (die kleinteilige, lockere und überwiegend offene Wohnbebauung mit einer guten Durchgrünung) festschreiben. **Dennoch begegnet eine Bauleitplanung zum Erhalt des Gartenstadtcharakters erheblichen Schwierigkeiten.**

5.1 Mögliche Regelungsinhalte zum Schutze des Gartenstadtcharakters

Die Regelungsinhalte möglicher Bebauungspläne zum Schutze des Gartenstadtcharakters lassen sich nicht generalisieren. Die Sichtung der Satzungsgebiete zeigt sehr deutlich, dass diese in ihrer **städtebaulichen Struktur** oftmals stark differieren.

Dies bedeutet für jedes Satzungsgebiet eine Einzelbetrachtung mit parzellengerauer Bestandsaufnahme, aus der die jeweils passenden Planungsziele und Festsetzungen abgeleitet werden. Welche Festsetzungen dann letztendlich in den Satzungsbeschluss einfließen, ist dann nochmal von den Ergebnissen der jeweils durchzuführenden Verfahrensschritte, insbesondere von den Widerständen der Eigentümerinnen und Eigentümer abhängig.

Im Folgenden seien zur Veranschaulichung die unterschiedlichen Planungsziele und Regelungsinhalte theoretisch anhand zweier Satzungsgebiete der Gartenstadtsatzung dargestellt. Die Satzungsgebiete unterscheiden sich in der Intaktheit ihres Gartenstadtcharakters:

a) Intaktes Gartenstadtgebiet

Der Baublock liegt im Bereich der Gartenstadtsatzung und wird durch eine ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung sowie eine starke Durchgrünung im Blockinnenbereich geprägt. Damit weist der Baublock typische Merkmale der Münchner Gartenstadtviertel auf. Mehrere Grundstücke sind bislang nicht bebaut. Es ist nur eine vordere Baugrenze durch einen übergeleiteten Bebauungsplan unter Beachtung einer 5m breiten Vorgartenzone festgesetzt. Die Baukörper liegen zum Teil direkt an der Baugrenze, zu einem Teil aber auch zurückgesetzt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich derzeit nach § 30 Abs. 3 iVm § 34 Abs. 1 BauGB und hinsichtlich der Nutzungsart gem. § 34 Abs. 2 BauGB (reines Wohngebiet).

Planungsbedürftigkeit:

Der Baublock weist noch hohe Entwicklungspotentiale auf. Darüber hinaus weisen benachbart liegende Baublöcke schon Entwicklungstendenzen auf, die derzeit zwar noch nicht prägend für diesen Baublock sind, aber bei einer weiteren baulichen Entwicklung dazu führen können, dass Bauvorhaben errichtet werden, die der Gartenstadtbebauung entgegenstehen.

Planungsziele:

Freihaltung des Blockinnenbereiches und Erhaltung des Baumbestandes.

Beschränkung der Baukörperbreiten entlang der Straßenzüge.

Sicherung der Durchlässigkeit zwischen den einzelnen Baukörpern.

Grenzen der baulichen Entwicklung festlegen

Sicherung der bestehenden Einfamilien- und Doppelhausbebauung

Planungsinstrumente und Regelungsinhalt:

Dieser Baublock sollte mit einem **qualifizierten Bebauungsplan** überplant werden. Dabei wären folgende Festsetzungen zu treffen:

Schutz des Blockinnenbereichs durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche.

Die Beschränkung der Baukörperbreiten sollte durch die Festsetzung von Einzelbaufenstern entlang der Straßenzüge erfolgen, mit einer Regelung für Nebenanlagen und Garagen. Dabei ist aus Gründen der Durchlässigkeit möglichst eine Grundstücksseite von Bebauung freizuhalten.

Das Maß der Nutzung wäre durch die Geschossfläche und Grundfläche entsprechend der Bebauungsmöglichkeiten nach §§ 34, 30 Abs. 3 BauGB festzusetzen.

Gleiches gilt auch für die Höhenentwicklung. (Hier wohl zwei Vollgeschosse).

Zur Sicherung der Baustruktur wäre darüber hinaus die Festlegung der Anzahl der Wohneinheiten mit 2 je Haus erforderlich.

b) Noch erkennbares, wenn auch nicht mehr intaktes Gartenstadtgebiet

Der Baublock liegt im Geltungsbereich der Gartenstadtsatzung und ist durch eine ein bis zweigeschossige Einzel-, Doppelhaus- und Reihenhausbebauung geprägt. Neben dieser gartenstadttypischen Bebauung findet sich auch ein sogenanntes Quadrohaus. Der Blockinnenbereich wird durch von der Baugrenze zurückgesetzte Gebäude und einer zusätzlich zum Vordergebäude genehmigten rückwärtigen Bebauung stark beeinträchtigt.

Die Durchlässigkeit in den Blockinnenbereichen ist im wesentlichen noch an einer Grundstücksseite gegeben. Aufgrund der Wohnnutzung, der Durchlässigkeit und der Baustruktur lassen sich jedoch noch Merkmale der Münchner Gartenstadtbebauung erkennen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich derzeit nach § 30 Abs. 3 BauGB (vordere Baugrenze) iVm § 34 Abs. 1 BauGB und hinsichtlich der Nutzungsart gem. § 34 Abs. 2 BauGB (reines Wohngebiet).

Planungsbedürftigkeit:

Im Baublock wurden auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vereinzelt Wohngebäude genehmigt. Da nach §§ 34, 30 Abs. 3 BauGB weitere rückwärtige Gebäude nicht ohne Entschädigungsansprüche verhindert werden können, sollte deren Größenordnung und (auch aufgrund des Stellplatzbedarfes) die Zahl der Wohnungen beschränkt werden.

Wesentliche Planungsziele:

- Ausreißer nicht zum Maßstab werden lassen.
- Zulassung von rückwärtigen Gebäuden nur bei tiefen Grundstücken.
- Beschränkung der Höhe von rückwärtigen Gebäuden.
- Beschränkung der Wohnungszahl in rückwärtigen Gebäuden.
- Beschränkung der Baukörperbreiten entlang der Straßenzüge.
- Sicherung der Durchlässigkeit zwischen den einzelnen Baukörpern.
- Grenzen der baulichen Entwicklung festlegen
- Erhaltung des Baumbestandes.

Planungsinstrumente und Regelungsinhalt:

Wenn eine bauliche Verdichtung (vor allem im rückwärtigen Bereich) nicht im Rahmen des Vollzugs mit §§ 34, 30 Abs. 3 BauGB aufgefangen werden kann, sollte dieser Baublock mit einem qualifizierten Bebauungsplan überplant werden.

Dabei wären folgende Festsetzungen zu treffen:

- Festsetzung von Einzelhäusern.
- Ersatz der Baugrenze entlang den Straßen durch eine Baulinie.
- Beschränkung der Straßenrandbebauung auf 2 Vollgeschosse.
- Festsetzung von Walm- oder Satteldächern.

Bei Grundstücken mit einer Tiefe von mehr als 40 m Zulassung eines rückwärtigen Wohngebäudes mit einem Vollgeschoss und max. 2 Wohnungen, wenn das Vordergebäude an der (neuen) Baulinie errichtet wird.

Beschränkung der überbaubaren Flächen und der Geschossfläche entsprechend der Bebauungsmöglichkeiten nach §§ 34, 30 Abs. 3 BauGB.

- Festsetzung der verkehrsnahen Anordnung der Stellplätze.

Grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes

Die Festsetzung der Art der Nutzung wäre in beiden Gartenstadtbereichen entbehrlich. Die Art der zulässigen Nutzung ist in beiden Bereichen nach § 34 Abs. 2 BauGB entsprechend einem reinen Wohngebiet (WR) zu beurteilen. Es ist aber unschädlich, diese im Bebauungsplan mitzuregeln. Verfahrensverzögerungen wären mit dieser Festsetzung, die den Bebauungsplan zu einem qualifizierten machen, nicht verbunden.

5.2 Problematik einer Bauleitplanung zum Schutze des Gartenstadtcharakters

Aus o. g. Beispielen wird deutlich, dass eine Bebauungsplanung zur Sicherung des Gartenstadtcharakters parzellengenaue Bestandsaufnahmen voraussetzt – unabhängig davon, inwieweit der Gartenstadtcharakter noch erhalten ist. Auf Grundlage dieser Bestandsaufnahmen sind die Regelungsinhalte des jeweiligen Bebauungsplanes zu entwickeln. Die Komplexität der Probleme, die dabei bis zur Satzung eines Bebauungsplanes bewältigt sein müssen, lässt sich exemplarisch anhand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1581 Sohncke-, Knotestraße, Bahnlinie München-Holzkirchen darstellen.

a) Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil München Solln, im 19. Stadtbezirk, im Bereich der GVO und hat eine Fläche von ca 5,4 ha. Das betreffende Gebiet weist

neben einer überwiegend kleinteiligen, stark durchgrüntem, villenartigen Wohnbebauung aus der Zeit nach 1900 auch eine dichtere Bebauung aus der Nachkriegszeit auf, die auf der Grundlage der bis Ende 1979 geltenden Staffelbauordnung genehmigt worden war.

Zum Erhalt der überwiegend kleinteiligen Gebäudestruktur und der vorhandenen Gebäudesituierung mit zum Teil tiefen Vorgärten und der Baudenkmäler sowie zur Sicherung des Grünbestandes fasste der Stadtrat am 8.10.1986 einen Aufstellungsbeschluss, dessen Umgriff im Jahr 1991 noch erweitert wurde. Am 29.9.1999 konnte der Planungsausschuss des Stadtrats den Satzungsbeschluss fassen.

Um das Ziel des Erhalts des Gartenstadtcharakters zu erreichen, wurden auf den jeweiligen Grundstücken Einzelbauräume festgesetzt, die den Bestand integrieren. Da die Grundstücke sehr unterschiedliche bauliche Dichten aufweisen, wurde um Entschädigungsforderungen zu entgehen angestrebt, auf allen Grundstücken eine etwa gleiche GFZ zu ermöglichen. („Ausreißer“ blieben natürlich außen vor.). Es wurde deshalb auf manchen Grundstücken erforderlich, noch einen zweiten Bauraum auszuweisen und Geschosshöhe und überbaubare Grundflächen festzusetzen. Die Ausweisung von Einzelbaukörpern und Grundfläche verhindert auch, dass sich durch Grundstücksteilungen die bauliche Dichte intensiviert. Die Bauräume sind so angeordnet, dass sie möglichst nicht in erhaltenswerten Baumbestand eingreifen.

Auch die Festsetzungen zur Art der Nutzung, zur Unterbringung der Stellplätze, zu Nebenräumen und Einfriedungen sind zur Erhaltung des Gebietscharakters nicht ohne Bedeutung. Jedenfalls war das Planungsziel nur durch einen qualifizierten Bebauungsplan zu erreichen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes verlangte zeitaufwändige Bestandsaufnahmen der Bebauung, umfangreiche Erhebungen und Bewertungen des Grünbestandes, die teilweise wegen der langen Planungsdauer wieder aktualisiert werden mussten (Gem. § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgebend). Für eine gerechte Abwägung mussten die Bebauungsmöglichkeiten nach bisheriger Rechtslage ermittelt werden, damit die Belange der Eigentümerinnen und Eigentümer korrekt mit den übrigen Belangen gewichtet und abgewogen werden konnten. Dazu waren auch Entschädigungsfragen zu klären, teilweise musste auch eine Ermittlung des Ablaufs der 7-Jahresfrist nach § 42 BauGB erfolgen. Hier waren auch Grundstücke außerhalb des Bebauungsplanumgriffs miteinzubeziehen. Letztendlich gestalteten sich auch die zahlreichen Erörterungen mit den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern als schwierig, die auch Umplanungen zur Folge hatten. Insbesondere war zu beobachten, dass selbst Eigentümerinnen und Eigentümer, die bisher kein Interesse an einer Verwertung ihres Grundbesitzes zeigten, durch die anstehende Planung Ansprüche auf erhebliches Baurecht anmeldeten.

Die Komplexität und Schwierigkeit des Verfahrens spiegelt sich allein schon an der Länge des gesamten Verfahrens von der Aufstellung bis zur Satzung des Bebauungsplanes. Aufgrund der schwierigen und langwierigen Verhandlungen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern war eine Fremdvergabe zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes nur begrenzt möglich.

Vergleichbare Erfahrungen sind auch bei dem Bebauungsplan Nr.1640 „Marsop-, Floßmann-, Orth- und Fritz-Reuter-Straße“ (Villenkolonie Pasing) festzustellen, der jedoch im Unterschied zu Bebauungsplan Nr. 1581 als „einfacher“ Bebauungsplan erlassen wurde.

b) Die Verfahren neuer Bebauungspläne zum Schutze des Gartenstadtcharakters werden sich in der Regel ähnlich arbeitsintensiv gestalten, da es sich immer um Planungen im Bestand handelt. Der Grad der Intaktheit des Gartenstadtcharakters hat dabei kaum Einfluss auf die Arbeitsintensität.

Bei den Planungen in Gartenstadtbereichen werden die Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer am Wert ihres Grundstücks im Mittelpunkt stehen. Zur Vermeidung

von Entschädigungsansprüchen wird der Kern jedes Verfahrens die Ermittlung der theoretischen Bebauungsmöglichkeiten nach §§ 34, 30 Abs. 3 BauGB sein. Diese Ermittlung hat neben den umfangreichen Erhebungen eine Vielzahl von Einzelverhandlungen und Streitigkeiten zur Folge. Die Arbeitsintensität ist daher nicht unbedingt von der Festsetzungstiefe des jeweiligen Bebauungsplanes abhängig. Ein einfacher Bebauungsplan entspricht im Hinblick auf die zu lösenden Probleme einem qualifizierten Bebauungsplan.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte wird es erforderlich sein, die Umgriffe der Bebauungspläne sehr klein zu halten, d. h. in der Regel ein Baublock. Neben der Langwierigkeit der Verfahren gestaltet sich also auch die daraus resultierende Vielzahl der Bebauungsplanverfahren als problematisch.

Ungeachtet der oben dargestellten Probleme ist eine aktive Bebauungsplanung in den Gartenstadtbereichen auch unter folgenden Aspekten kritisch zu sehen:

Bei einer aktiven Bebauungsplanung in den Gartenstadtbereichen kann unter Umständen die Zielsetzung einer behutsamen Entwicklung der Gartenstadtbereiche konterkariert werden. Im Unterschied zum Erlass einer Gestaltungssatzung nach Art. 91 BayBO werden durch das Bebauungsplanverfahren die Bebauungsmöglichkeiten eines jeden Grundstückes aufgezeigt und abschließend geklärt. Der Bebauungsplan wird für die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer zu einer Angebotsplanung ohne Risiken. Vor diesem Hintergrund steht insbesondere zu befürchten, dass bislang bauunwillige Eigentümerinnen und Eigentümer für bauliche Tätigkeiten in dem jeweiligen Planungsgebiet gewonnen werden. Die aktive Bebauungsplanung führt damit zu einer Beschleunigung der baulichen Entwicklung in den Gartenstädten, die letztendlich nicht erwünscht ist.

5.3 Ergebnis und Konsequenzen

Angesichts der Vielzahl der einzuleitenden Verfahren sowie der Komplexität und Problematik dieser Verfahren ist es ausgeschlossen, den Geltungsbereich der Gartenstadtsatzung von insgesamt 2899 ha Fläche durch die Aufstellung und den Erlass von Bebauungsplänen abzusichern. Die Gefahr, die bauliche Entwicklung in den Gartenstadtgebieten zu forcieren oder gar neue Entwicklungspotentiale für eine Verdichtung zu schaffen, verlangen, die Aufstellung von Bebauungsplänen auf Einzelfälle zu beschränken.

Unsicherheiten in der Entschädigungsproblematik bleiben.

Wegen dieser Risiken und des zeitlichen sowie personellen Aufwands werden in der Regel nur intakte Strukturen die Aufstellung eines Bebauungsplanes rechtfertigen.

Dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates zur „Sicherung der Gebiete mit Gartenstadtcharakter in der Landeshauptstadt München“ vom 21.11.1996 entsprechend ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans dort zu erwägen, wo dies aufgrund noch intakter Strukturen bei zugleich hohem Aufwertungsdruck geboten ist und wo ggf. Fehlentwicklungen durch konkrete Bauvorhaben zu befürchten sind. Dabei sind je nach Ausgangslage, insbesondere auch unter Berücksichtigung der bestehenden einfachen Bebauungspläne, die Festsetzungen zu ermitteln, die planerisch zur Steuerung der Entwicklung nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange angezeigt sind.

Ebenfalls können Verdichtungstendenzen in den Gartenstadtgebieten, die zu einer Überlastung der verkehrlichen Infrastruktur führen, Anlass für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens geben. In diesem Fall sollten sich die Inhalte des Bebauungsplanes jedoch nur auf die Sicherstellung einer funktionstüchtigen Infrastruktur beschränken (z. B. durch die Festsetzung von der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten).

Im Hinblick auf die kurz- und mittelfristigen personellen Kapazitäten des Planungsreferates erfährt dieses Vorgehen jedoch eine empfindliche Einschränkung. **Die Personalsituation des Planungsreferates schließt auf absehbare Zeit nahezu jegliche Bebauungsplanung zum Schutze des Gartenstadtcharakters aus.** Selbst eine Untersuchung der bisherigen Gebiete der Gartenstadtsatzung im Hinblick auf ihre Eignung zur Bebauungsplanung kann vorerst nur nachrangig durchgeführt werden.

Angesichts der finanziellen Ressourcen des Planungsreferates können diese Engpässe auch nicht im Wege von Fremdvergaben überbrückt werden. Beispielsweise sind

für die Gartenstadtbereiche in der Lerchenau (Anlagen 90 und 91 der Gartenstadtsatzung, gesamt 75 ha) ca. 250 000 €, für die Gartenstadtbereiche in Hadern (Anlagen 60, 61+63, gesamt 140 ha) ca. 472 000 € als Vergabehonorar zu veranschlagen. Nicht zuletzt würden selbst Fremdvergaben erhebliche Personalressourcen im Planungsreferat binden. Dies resultiert u. a. aus der Verfahrensherrschaft und – verantwortlichkeit der Gemeinde in der Bauleitplanung, die nach den Vorgaben des BauGB nicht übertragen werden können. Diese Verantwortlichkeit beginnt mit der politischen Steuerung, zieht sich durch das gesamte aufwändige Beteiligungsverfahren und kommt im Ergebnis in der Abwägungsentscheidung der Gemeinde zum Ausdruck.

Während des Verfahrens ist und bleibt die Gemeinde immer Ansprechpartnerin für die Öffentlichkeit und die Bürgerinnen/Bürger. Die Verfahrensverantwortlichkeit ermöglicht der Gemeinde nur die Übertragung einzelner Arbeits- und Verfahrensschritte an Dritte und spiegelt sich in einer intensiven Betreuung der Auftragnehmerin/des Auftragnehmers wider. Dabei sind die Komplexität und Problematik des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens für den Betreuungsaufwand maßgebend.

Die Freimachung personeller Kapazitäten durch eine neue Prioritätensetzung ist aus Sicht des Planungsreferates grundsätzlich kritisch zu sehen. Eine Prioritätensetzung zugunsten der Sicherung des Gartenstadtcharakters bedeutet im Gegenzug, dass die Entwicklung neuer Siedlungsgebiete durch die Schaffung von Baurechten zurückstehen muss. Dabei kommt für das notwendige städtebauliche Wachstum der Stadt München erschwerend hinzu, dass die Sicherung des Gartenstadtcharakters keine neuen Bebauungsmöglichkeiten schafft, sondern vielmehr bestehende Bebauungsmöglichkeiten festschreibt.

Dennoch sind Einzelfälle denkbar, in denen eine Prioritätenverschiebung zugunsten des Erhaltes eines Gartenstadtbereiches aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht gerechtfertigt

ist. Solche Einzelfälle wird das Planungsreferat dem Stadtrat unter Darlegung der erforderlichen Prioritätenverschiebung und deren Konsequenzen zur Entscheidung vorlegen.

Seite 20

6. Antrag Nr. 1320 von Herrn Stadtrat Schmatz vom 05.12.2003

Zwischenzeitlich wurde von Herrn Stadtrat Schmatz anliegender Antrag Nr. 1320 vom 05.12.2003 (Anlage 4) gestellt. Insoweit wird auf die Ausführungen im Vortrag der Referentin verwiesen. Dem Antrag ist damit entsprochen.

7. Zusammenfassung zum weiteren Vorgehen

7.1 Eine Nachbesserung des § 4 GartS ist aufgrund der Argumentation des VGH ausgeschlossen. Aus Gründen der Normenklarheit und zur Vermeidung weiterer Prozessrisiken ist aus Sicht des Planungsreferates die Gartenstadtsatzung durch Erlass einer Aufhebungssatzung vollständig aufzuheben.

7.2 Angesichts der zu erwartenden baulichen Veränderungen bei Wegfall der Gartenstadtsatzung und den damit verbundenen Beeinträchtigungen für den Grünbestand wird das Planungsreferat an dem konsequenten Vollzug der Freiflächengestaltungssatzung festhalten. Entsprechendes gilt vorbehaltlich des Ergebnisses der derzeitigen Diskussion für den Vollzug der Vorgartensatzung.

7.3 Eine Bauleitplanung zur Erhaltung des Gartenstadtcharakters ist generell nicht möglich; sie kann nur in begründeten Einzelfällen nach Maßgaben der Ziffer 5.3 verfolgt werden. Diesbezüglich erforderliche Vorlagen werden in dem jeweiligen Einzelfall im Stadtrat erfolgen.

Die Vorlage wurde mit dem Direktorium Rechtsabteilung abgestimmt.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Bei der Entscheidung zum grundsätzlichen Vorgehen handelt es sich um einen Grundsatzbeschluss

für ein gesamtstädtisches Vorgehen, bei dem die Bezirksausschüsse gemäß § 1 Abs. 1, Abs. 3 und Abs. 6 (Katalog des Planungsreferates, Ziffer Nr. 1.1) Bezirksausschuss-

Satzung zu unterrichten sind.

Die Bezirksausschüsse 1 bis 25 erhalten Abdrucke der Beschlussvorlage.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Zöller, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Lindner-Schädlich, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

Seite 21

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen. Mit dem weiteren Vorgehen besteht

Einverständnis.

2. Antrag Nr. 1320 von Herrn Stadtrat Schmatz vom 05.12.2003 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

3. Die Satzung zur Aufhebung der „Satzung zur Sicherung der Gebiete mit Gartenstadtcharakter

in der Landeshauptstadt München (Gartenstadtsatzung - GartS)“ vom

31.07.2000, bekannt gemacht am 25.08.2000 (MüABl. Seite 225) und am 11.09.2000 (MüABl. S. 378) wird wie nachstehend beschlossen.

Seite 22

Satzung

zur Aufhebung der „Satzung zur Sicherung der Gebiete mit Gartenstadtcharakter in der Landeshauptstadt München (Gartenstadtsatzung)“ vom 31.07.2000 (MüABl. S. 225, 378) vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003 (GVBl. Seite 497) und Art. 91 Absatz 1 Nrn. 1, 3 und 5 sowie Absatz 2 Nr. 3, Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998, S. 270, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003 (GVBl. S. 497) folgende Satzung:

§ 1

Satzungsziel

Die „Satzung zur Sicherung der Gebiete mit Gartenstadtcharakter in der Landeshauptstadt München (Gartenstadtsatzung)“ wird aufgehoben.

§ 2

In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Seite 23

III. Beschluss

nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende Die Referentin

Prof. Thalgott

Ober-/Bürgermeister Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst

an das Direktorium HA II/V 3

an das Direktorium HA II/V 1

an das Direktorium HA II/R (3 x)

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Planungsreferat SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Seite 24

zu V. 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

wird bestätigt.

2. An die Bezirksausschüsse 1 - 25
 3. An das Baureferat
 4. An das Kommunalreferat
 5. An das Kreisverwaltungsreferat
 6. An das Kulturreferat
 7. An das Personal- und Organisationsreferat
 8. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
 9. An das Schulreferat
 10. An das Sozialreferat
 11. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
 12. An die Stadtwerke München GmbH
 13. An das Planungsreferat HA I
 14. An das Planungsreferat HA II
 15. An das Planungsreferat HA III
 16. An das Planungsreferat HA IV
 17. An das Planungsreferat SG 3
- mit der Bitte um Kenntnisnahme.
18. Mit Vorgang zurück zum Planungsreferat HA II/11

Am

Planungsreferat SG 3

I. A.

**Satzung zur Sicherung der Gebiete mit Gartenstadtcharakter Anlage 1
in der Landeshauptstadt München (Gartenstadtsatzung)
vom 31. Juli 2000**

(Bekanntmachung am 25. August 2000 und 11. September 2000)

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GVBl. Seite 136) und Art. 91 Absatz 1 Nrn. 1, 3 und 5 sowie Absatz 2 Nr. 3, Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung

der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I) geändert durch Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532) folgende Satzung:

§ 1

Ziel der Satzung

Die Satzung bezweckt in den von ihrem Geltungsbereich erfassten Gebieten die Erhaltung und Gestaltung

des Ortsbildes in den Gartenstädten insbesondere durch die Sicherstellung einer aufgelockerten Bebauung, einer angemessenen Begrünung und einer dauerhaften Erhaltung von erhaltungsschützenswerten Gehölzbeständen.

§ 2

Geltungs- und Anwendungsbereich

(1) Die Satzung gilt für sämtliche Baugrundstücke, die innerhalb der in den anliegenden Karten (Anlagen

1 - 93) umgrenzten Bereiche gelegen sind. Die Grenze der Satzungsgebiete verläuft dabei auf der Mitte der Umgrenzungslinie. Die Karten im Maßstab 1:5.000, jeweils ausgefertigt von der Landeshauptstadt München am 31.7.2000, sind Bestandteil der Satzung.

(2) Sie ist auf Vorhaben anzuwenden, die nach Inkrafttreten der Satzung die Errichtung baulicher Anlagen

zum Inhalt haben. Auf bauliche Änderungen bestehender Anlagen ist sie nur in den Fällen der wesentlichen Erweiterung durch Anbauten bzw. Aufstockung anwendbar.

§ 3

Abgrabungen

Abgrabungen an den straßenseitigen und seitlichen Außenwänden sind unzulässig.

An der rückwärtigen Außenwand sind sie in nur untergeordnetem Umfang zulässig, wenn sie nicht zur Belichtung einer selbständigen Wohn-, Büro- oder Gewerbenutzung zu dienen bestimmt sind.

§ 4

Abstandsflächen

(1) Für freistehende Einzelhäuser und Doppel- bzw. Reihenhäuser mit jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen und einer Gebäudebreite bis zu 15 m (aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln) finden Art. 6 Abs. 4 und 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) unverändert Anwendung.

(2) Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO findet im übrigen mit folgender Maßgabe Anwendung:

a) Bei Grundstücken mit einer Breite bis zu 21 m ist vor den Außenwänden von Gebäuden und Gebäudegruppen eine Abstandsfläche von mindestens 4 m Tiefe einzuhalten. Bei Grundstücken mit einer Breite von mehr als 21 m beträgt die Abstandsfläche mindestens 5 m.

b) Bei Gebäuden und Gebäudegruppen mit einer Breite über 21 m erhöht sich die Tiefe der Abstandsfläche auf mindestens 6 m; bei einer gleichzeitigen Baukörpertiefe von mehr als 18 m erhöht sich die Tiefe der Abstandsfläche auf mindestens 7 m.

(3) Art. 6 Abs. 5 BayBO findet im übrigen nur vor seitlichen Außenwänden, gesehen von der für die Grundstücksbreite maßgeblichen Straßenfront, Anwendung. Die Mindestabstandsfläche von 3 m Tiefe wird wie folgt ersetzt:

a) bis 20 m Grundstücksbreite sind mindestens 4,5 m einzuhalten;

a) von 20 m bis 22 m Grundstücksbreite sind mindestens 4,5 m und einmal je zusätzlichem Zentimeter Grundstücksbreite 0,5 cm Abstandsfläche zusätzlich einzuhalten; diese einmal anfallende zusätzliche Abstandsfläche kann auf einer Seite des Gebäudes oder auf beide Seiten verteilt nachgewiesen werden; wird das Privileg des Art. 6 Abs. 5 BayBO nur einmal beansprucht, halbiert sich dieser Zuschlag; ergeben sich danach Zuschläge mit Bruchteilen eines Zentimeters ist auf volle Zentimeter abzurunden;

b) bis 28 m Grundstücksbreite sind mindestens 5 m einzuhalten;

c) von 28 m bis 30 m Grundstücksbreite sind mindestens 5 m und einmal je zusätzlichem Zentimeter Grundstücksbreite 0,5 cm Abstandsfläche zusätzlich einzuhalten; diese einmal anfallende zusätzliche Abstandsfläche kann auf einer Seite des Gebäudes oder auf beide Seiten verteilt nachgewiesen werden; wird das Privileg des Art. 6 Abs. 5 BayBO nur einmal beansprucht, halbiert sich dieser Zuschlag; ergeben sich danach Zuschläge mit Bruchteilen eines Zentimeters ist auf volle Zentimeter abzurunden;

d) bei Grundstücken ab 30 m Grundstücksbreite sind mindestens 5,5 m einzuhalten.

(4) Die maßgebliche Grundstücksbreite im Sinne dieser Satzung ist der kürzeste Abstand zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen. Sie wird jeweils auf Höhe der der Straße zugewandten Front des beantragten bzw. bestehenden Gebäudes ermittelt. Bei Eckgrundstücken kann der Antragsteller wählen, welche straßenzugewandte Seite des Grundstücks als Grundstücksbreite zugrundegelegt werden soll.

§ 5

Nebengebäude und Nebenanlagen

Nebengebäude und Nebenanlagen sind nur auf einer Grundstücksseite zulässig. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist das Dach der Garage als Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung von höchstens 20 ° auszubilden.

§ 6

Unterbauungen, Tiefgaragen

(1) Die mit Bäumen bewachsenen nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke dürfen nicht unterbaut werden, wenn und soweit die Bäume der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 12.05.1992 (MüABl. S. 181) unterliegen.

(2) Tiefgaragen sind soweit wie möglich unter den Gebäuden anzuordnen.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Verpflichtung nach § 3, § 4 oder § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 8

Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften

Im Geltungsbereich qualifizierter oder vorhabensbezogener rechtsverbindlicher Bebauungspläne findet

diese Satzung keine Anwendung. Im Geltungsbereich anderer Bebauungspläne und anderer

städtebaulicher Satzungen nach dem BauGB findet diese Satzung nur dann keine Anwendung, wenn sie ausdrücklich ausgeschlossen ist.

Die Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen und Vorgärten vom 18.04.1990 (MüABl. S. 165), zuletzt geändert durch Satzung vom 04.03.1992 (MüABl. S. 75) und die Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen vom 08.05.1996 (MüABl. S. 371) bleiben unberührt.

§ 9

Überleitungsvorschrift

Die Satzung ist auch nach ihrem Inkrafttreten nicht auf Vorhaben anzuwenden, mit deren Bau vor dem 29.10.1999 bereits begonnen war, die vor dem 29.10.1999 zwar genehmigt sind, mit deren Bau aber noch nicht begonnen wurde oder für die vor dem 29.10.1999 das Genehmigungsverfahren eingeleitet

bzw. eine baurechtliche Prüfung nach sich ziehende Bauvorlagen eingereicht wurden.

§ 10

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung zur Sicherung der Gebiete

mit Gartenstadtcharakter der Landeshauptstadt München (Gartenstadtsatzung) vom 13.10.1999 (MüABl. S.253) tritt mit Inkrafttreten dieser Satzung außer Kraft.

Anlage 3

Art. 6 – Abstandsflächen

(BayBO 1998)

Art. 6 - Abstandsflächen, Abstände

(BODerG - Entwurf 22.01.2003)

(1) ¹ Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten.

² Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an die Grenze gebaut werden muß oder gebaut werden darf. ³ Darf nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht an die Grenze eines Nachbargrundstücks gebaut werden, ist aber auf diesem Grundstück ein Gebäude an der Grenze vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, daß angebaut wird.

⁴ Muß nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze eines Nachbargrundstücks gebaut werden, ist aber auf diesem Grundstück ein Gebäude mit Abstand zu dieser Grenze vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, daß eine Abstandsfläche eingehalten wird.

(1) ¹ Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. ² Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. ³ Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

(2) ¹ Die Abstandsflächen müssen, soweit sie sich nicht auf Nachbargrundstücke erstrecken dürfen, auf dem Grundstück selbst liegen. ² Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; das gilt nicht für Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen.

(2) ¹ Abstandsflächen sowie Abstände nach Art. 32 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 34 Abs. 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen. ² Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. ³ Abstandsflächen sowie Abstände im Sinn des Satzes 1 dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich, aber nicht in elektronischer Form, zustimmt; die Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seinen

Rechtsnachfolger. ⁴Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

(3) Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; dies gilt nicht für

1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen,
2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
3. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind.

(3) ¹Die Tiefe der Abstandsfläche bemißt sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. ²Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. ³Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln. ⁴Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 75 Grad wird voll, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel hinzugerechnet.

⁵Die Höhe von Giebelflächen im Bereich des

(4) ¹Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. ²Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. ³Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe hinzugerechnet. ⁴Andernfalls wird die Höhe des Daches voll hinzugerechnet. ⁵Die Sätze 1 bis 4 gelten für Dachaufbauten entsprechend. ⁶Das sich ergebende Maß ist H.

Dachs ist bei einer Dachneigung von mehr als 75 Grad voll, im übrigen nur zu einem Drittel anzurechnen. ⁶Das sich so ergebende Maß ist H. ⁷Vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Erker und Balkone bleiben außer Betracht, wenn sie im Verhältnis zu der ihnen zugehörigen Außenwand untergeordnet sind, nicht mehr als 1,50 m vortreten und von den Grundstücksgrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

(4) ¹Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens 3 m. ²In Kerngebieten genügt eine Tiefe von 0,50 H, mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten eine Tiefe von 0,25 H, mindestens 3 m. ³In Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, können geringere Tiefen als nach Satz 1, jedoch nicht weniger als 3 m, gestattet werden, wenn die Nutzung des Sondergebiets dies rechtfertigt.

(5) ¹Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. ²In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m. ³Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m. ⁴Werden von den Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach Art. 91 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an; die ausreichende Belichtung und Belüftung dürfen nicht beeinträchtigt, die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden.

(5) ¹Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als je 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsfläche die Hälfte der nach Absatz 4 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m; das gilt nicht in Kerngebieten und Gewerbe- und Industriegebieten. ²Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an

eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 1 nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksgrenzen gebaut, so ist Satz 1 nicht anzuwenden; Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. ³ Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

entfällt

(6) Liegen sich in Gewerbe- und Industriegebieten auf einem Grundstück Gebäude oder Gebäudeteile mit feuerbeständigen Wänden ohne Öffnungen gegenüber, so ist abweichend von Absatz 4 ein Abstand zwischen diesen Wänden von 3 m zulässig.

entfällt

(7) In die Abstandsflächen werden abweichend von Absatz 2 Satz 1 öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und öffentliche Wasserflächen zur Hälfte eingerechnet.

(8) In den Abstandsflächen sind abweichend von Absatz 1 untergeordnete oder unbedeutende bauliche Anlagen zulässig.

(9) Die Absätze 1 bis 8 gelten für andere bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen sinngemäß, wenn von diesen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

(6) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

1. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände,
2. Vorbauten, wenn sie
 - a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen,
 - b) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und
 - c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

(7) In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m; abweichend von Abs. 4 bleibt bei einer Dachneigung bis zu 70 Grad die Höhe von Dächern und Giebelflächen unberücksichtigt,
2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,
3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.

²Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach den Nrn. 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten.

Art. 7 Abweichungen von den Abstandsflächen *Art. 7 wird aufgehoben*

(1) ¹Werden von den Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach Art. 91 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach Art. 6 liegen müssten, finden Art. 6 Abs. 4 und 5 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an. ²Eine ausreichende Belichtung und Lüftung müssen gewährleistet sein. ³Die Flächen für notwendige Nebenanlagen, insbesondere für Kinderspielplätze, Garagen und Stellplätze, dürfen nicht eingeschränkt werden. ⁴Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 bleibt unberührt.

jetzt Art 6 (5) *Werden von den Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach Art. 91 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis*

3 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an; die ausreichende Belichtung und Belüftung dürfen nicht beeinträchtigt, die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden.

(2) ¹Gebäude mit einer Traufhöhe von nicht mehr als 5 m für die örtliche Versorgung mit Elektrizität, Wärme, Gas und Wasser, Gewächshäuser für den Erwerbsgartenbau und Gärfutterbehälter für die Landwirtschaft sind in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen zulässig. ²Dies gilt nicht für Gärfutterbehälter bezüglich der Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken.

(3) Liegen sich Gebäude oder Gebäudeteile auf einem Grundstück gegenüber, von denen mindestens eines nicht mehr als ein Vollgeschoß aufweist und nicht dem Wohnen dient, so kann gestattet werden, daß die nach Art. 6 Abs. 4 und 5 erforderlichen Abstandsflächen in ihrer Tiefe bis auf eine halbe Wandhöhe dieses Gebäudes vermindert werden, soweit nicht dadurch Brandschutz, Belichtung und **jetzt Art 6 (7)** *1In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig*

1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m; abweichend von Abs. 4 bleibt bei einer Dachneigung bis zu 70 Grad die Höhe von Dächern und Giebelflächen unberücksichtigt, 2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,

Lüftung beeinträchtigt werden.

(4) ¹Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten und Aufzüge zu Tiefgaragen mit einer Gesamtnutzfläche bis zu 50 m² sowie Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Nutzfläche bis zu 20 m² brauchen zur Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen einzuhalten, wenn an der Grenze eine Wandhöhe von 3 m im Mittel nicht überschritten wird; die Höhe von Dächern mit einer Neigung bis 75 Grad und Giebelflächen im Bereich des Dachs bei einer Dachneigung bis zu 75 Grad bleibt außer Betracht. ²Insgesamt darf diese Grenzbebauung auf dem Grundstück 50 m² Gesamtnutzfläche sowie eine Gesamtlänge der Außenwände von 8 m je Grundstücksgrenze nicht überschreiten; dabei werden Nutzflächen in Dach- und Kellerräumen nicht angerechnet. ³Die bauliche Verbindung dieser Grenzbebauung mit einem Hauptgebäude oder einem weiteren Nebengebäude ist zulässig, soweit diese Gebäude für sich betrachtet die auf sie treffenden Abstandsflächen einhalten.

3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.

2Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht eingehaltenden Bebauung nach den Nrn. 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten.

(5) ¹Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 oder die Abstandsflächen auf Grund von örtlichen Bauvorschriften nach Art. 91 können sich ganz oder teilweise auf das Nachbargrundstück erstrecken, wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich, aber nicht in elektronischer Form zustimmt oder sie aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht überbaut werden können; die Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger. ²Sie müssen zusätzlich zu den für die Bebauung des Nachbargrundstücks vorgeschriebenen Abstandsflächen von der Bebauung freigehalten werden. ³Art. 6 Abs. 1 Sätze 3 und 4 bleiben unberührt. **jetzt Art 6 (2)** *3Abstandsflächen sowie Abstände im Sinn*

des Satzes 1 dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich, aber nicht in elektronischer Form, zustimmt; die Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger. 4Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

entfällt

24.10.2003, PLAN HA IV/10