

## **Satzung der Gemeinde Lenggries über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lenggries hat aufgrund von Artikel 81 Absatz 1 Nr. 6 a Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 18. Juli 2022 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Lenggries mit Ausnahme des historischen Ortskerns, der in Anlage A zu dieser Satzung blau gekennzeichnet ist. Im historischen Ortskern soll die gesetzliche Abstandsflächentiefe nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO gelten.
- (2) Ausgenommen sind ferner Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete.

### **§ 2 Abstandsflächentiefe**

- (1) Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsflächentiefe 0,85 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.
- (2) Für die Ortsteile Hauptort Lenggries (a), Anger (b) und Wegscheid (c) (siehe Ortsteilplan Anlage B) beträgt die Abstandsflächentiefe in Abweichung von Absatz 1 0,75 H, mindestens jedoch 3 m, soweit Baurecht nach §§ 30, 33 oder 34 BauGB besteht. 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. Außerhalb der Bereiche mit Baurecht nach §§ 30, 33 und 34 BauGB gilt auch in den genannten Ortsteilen Absatz 1.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Die Anlagen A (Ortskernplan) und B (Ortsteilplan) sind Bestandteile dieser Satzung.

### **§ 4 Städtebauliche Satzungen**

- (1) Werden von einer städtebaulichen Satzung Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach der Abstandsflächensatzung liegen müssen, so gehen die Festlegungen der städtebaulichen Satzung vor.
- (2) Sieht eine Satzung jedoch lediglich die Geltung der gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach der gesetzlichen Bestimmung der Bayerischen Bauordnung vor, so bestimmt sich die Abstandsflächentiefe nach der gegenwärtigen Abstandsflächensatzung der Gemeinde Lenggries.

### **§ 5 Inkrafttreten**

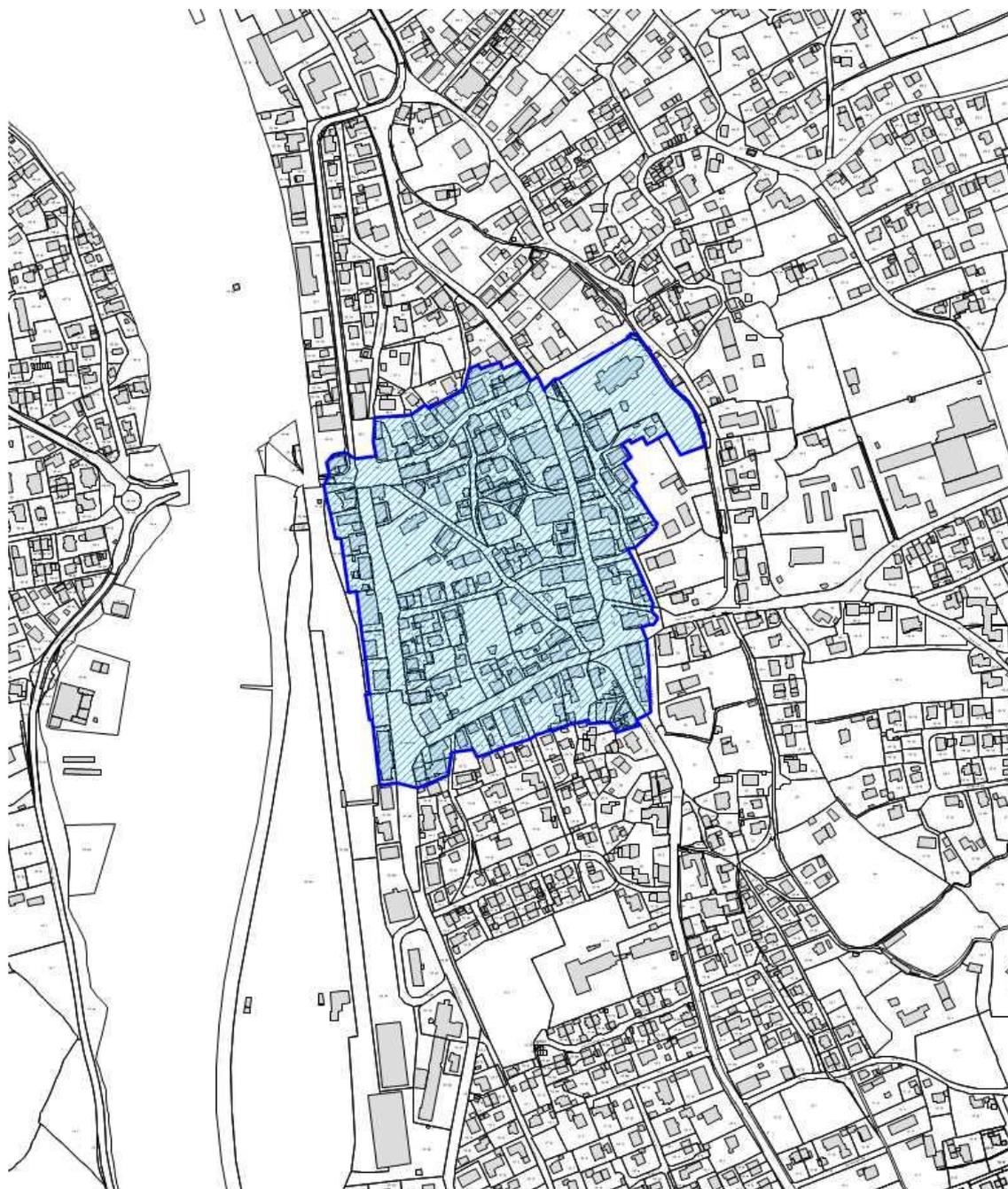
Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Lenggries, 19.07.2022

GEMEINDE LENGGRIES

Stefan Klaffenbacher  
Erster Bürgermeister

**Anlage A**  
**Ortskernplan**



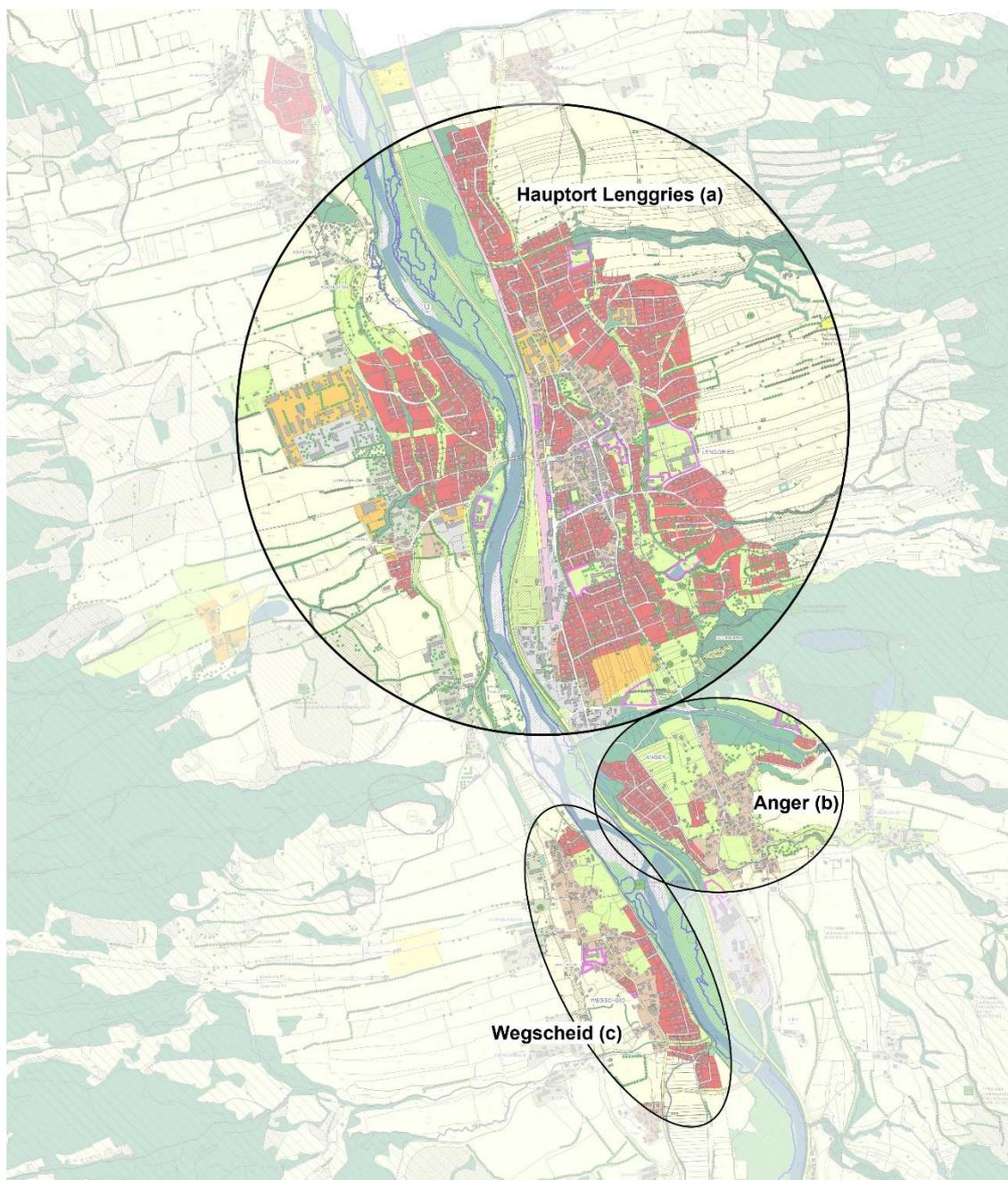
Bestandteil der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Lenggries vom 18.07.2022

Lenggries, 19.07.2022

**GEMEINDE LENGGRIES**

Stefan Klaffenbacher  
Erster Bürgermeister

**Anlage B**  
**Ortsteilplan**



Bestandteil der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Lenggries vom 18.07.2022

Lenggries, 19.07.2022

**GEMEINDE LENGGRIES**

Stefan Klaffenbacher  
Erster Bürgermeister

# **Begründung zur Satzung der Gemeinde Lenggries über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 18.07.2022**

Die Gemeinde Lenggries stützt die Abstandsflächensatzung auf die nachfolgenden Erwägungen.

## **1. Rechtlicher Rahmen und Zielsetzung der Satzung**

Bauordnungsrechtliche Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) dienen einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke sowie dem Brandschutz und dem Wohnfrieden. Mit ihnen werden auch Flächen für Nebenanlagen sichergestellt

Nach der gesetzgeberischen Wertung in Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ist davon auszugehen, dass ein Abstand von 0,4 H bei vollständiger Berücksichtigung der Wandhöhe von Giebelwänden und bei Berücksichtigung der Höhe von Dächern zu 1/3 (Dachneigung unter 70 Grad) zur Erreichung der vorgenannten Ziele grundsätzlich ausreicht (siehe auch Art. 6 Abs. 4 BayBO).

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a BayBO eröffnet den Gemeinden dennoch die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, insbesondere wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient. Die gesetzliche Regelung setzt vorbehaltlich bauplanungsrechtlicher Festsetzungen lediglich ein gesetzliches Mindestniveau des Bebauungsabstandes fest.

Die mit der Erhöhung der Abstandsflächentiefe verbundene zusätzliche Einschränkung des Eigentumsgrundrechtes am Grundstück (Baufreiheit, Art. 14 GG, Art. 103 BV) bedarf aber einer Rechtfertigung durch Gründe des Gemeinwohls. Derartige Gründe zur Rechtfertigung der Erhöhung des Abstandsflächenmaßes liegen in der Gemeinde Lenggries bezogen auf

die einzelnen Ortsteile vor. Das Ortsbild der Gemeinde Lenggries ist in besonderem Maß von einer aufgelockerten Bebauungsstruktur geprägt, die zum Teil sogar über das bisher gesetzliche Abstandsflächenrecht hinausgeht. Dieses Ortsbild und die mit der aufgelockerten Bebauung verbundene Wohnqualität soll erhalten werden.

Der Gemeinderat hat deshalb bereits am 25.01.2021 eine Abstandsflächensatzung mit der Erhöhung der Abstandsfläche auf 1 H und einem sog. 16-Meterprivileg beschlossen.

Vorgenannte Satzung soll durch die nun zu beschließende neue Satzung vollständig ersetzt werden. Die neue Satzung wird auf der Grundlage einer vertiefenden Ortsbildanalyse durch das Planungsbüro Plankreis erlassen. Neben dem Erhalt des Ortsbildes bezweckt die Gemeinde auch die für Lenggries und seine Ortsteile charakteristische Wohnqualität zu erhalten.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst grundsätzlich das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme von Gewerbe-, Industriegebieten und Sondergebieten.

Die Herausnahme letztgenannter Gebiete aus dem Geltungsbereich findet ihren Grund darin, dass in diesen Bereichen die Wahrung des Ortsbildes nicht denselben Stellenwert hat wie im übrigen Gemeindegebiet. Der Gesetzgeber sieht für Gewerbe- und Industriegebiete eine geringere Abstandsfläche von lediglich 0,2 H, mindestens 3 m vor.

Sondergebiete sollen gleichfalls nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden, weil insoweit ein sachgerechtes Abstandsflächenmaß durch Bebauungsplan zu regeln ist.

Ausgenommen wird ferner der historische Ortskern, da das Ortsbild dort bereits in zahlreichen Bereichen durch geringe Abstände zwischen den Gebäuden geprägt ist. Dem Aspekt des verdichteten Bauens kommt im Ortskern gesteigerte Bedeutung zu. Insoweit wird die gesetzliche Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO nach neuem

Abstandsflächenrecht durchaus für sachgerecht gehalten. Der ausgenommene Ortskern ist aus Anlage A zur Satzung ersichtlich.

Einbezogen in den Geltungsbereich der Abstandsflächensatzung werden aber auch Flächen im Außenbereich, weil gerade in diesen Bereichen die aufgelockerte Bebauungscharakteristik weiterhin gewahrt werden soll. Die großzügigen Gebäudeabstände vermitteln dort eine besondere Wohn- und Lebensqualität.

Für die Ortsteile Hauptort von Lenggries, Anger und Wegscheid sollen die kürzeren Abstandsflächentiefen von 0,75 H in Bereichen nach §§ 30, 33, 34 BauGB gelten, während im übrigen Gemeindegebiet eine Abstandsflächentiefe von 0,85 angeordnet wird. In den genannten Ortsteilen wird dem Aspekt einer (zurückhaltenden) Nachverdichtung ein höheres Gewicht beigemessen als in den anderen Ortsteilen.

Die verkürzte Abstandsfläche gilt jedoch nur, soweit die jeweiligen Grundstücke im Ortsteil den Bereichen nach §§ 30, 33, 34 BauGB zuzuordnen sind. Im Außenbereich soll im gesamten Gemeindegebiet einheitlich 0,85 H gelten.

Die Ortsteile sind zur Orientierung dem Lageplan Anlage B zur Satzung zu entnehmen.

### **3. Analyse der Auswirkungen der Erhöhung der gesetzlichen Abstandsflächentiefe, Fortgeltung bei Teilunwirksamkeit**

Das Ortsbild von Lenggries zeigt eine aufgelockerte Bebauung, in der das bisher geltende Abstandsflächenrecht weitgehend eingehalten wird. Demnach entspricht dem Ziel der Erhaltung des für die Gemeinde typischen Ortsbildes gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a) BayBO eine Abstandsflächentiefe, die sich an der bis zum 31.01.2021 geltenden Rechtslage orientiert.

Mit einer Abstandsflächentiefe von 0,85 H wird bei ortsbildtypischen, zweigeschossigen Gebäuden ein Wert errechnet, der etwas unter der Länge von 1 H nach altem Recht liegt (siehe hierzu die Fallskizze als

**Anlage 1** zur Begründung). Bei etwas geringeren Abstandsflächentiefen ( $< 0,85 H$ ) variiert die Abstandsflächentiefe entsprechend nachfolgender Tabelle. Ab einer Tiefe von  $0,9 H$  vergrößert sich bei Dachneigung von 28 Grad die Abstandsfläche gegenüber dem alten Recht. Folglich kann gesagt werden, dass bei einer Festsetzung einer Abstandsflächentiefe von  $0,85 H$  eine in etwa vergleichbare Situation zu der bis zum 31.01.2021 geltenden Abstandsflächentiefe entsteht.

	DN 20° - bei WH 6,50m Anzurechnende Höhe: 7,11m	DN 28° - bei WH 6,50m Anzurechnende Höhe: 7,37m	Reduzierung im Vergleich zur alten Rechtslage
H 0,7	4,98	5,16	21 - 24%
H 0,75	5,33	5,53	15 – 18 %
H 0,8	5,69	5,90	10 – 13 %
H 0,85	6,04	6,26	4 – 7 %
H 0,9	6,40	6,63	bis 2% Erhöhung

Die vorstehende Tabelle wurde unter Heranziehung der Ortsgestaltungssatzung für eine ortsbildtypische Bebauung erstellt. Zur Wahrung des Ortsbildes soll deshalb im gesamten Gemeindegebiet vorbehaltlich besonderer Regelungen für die den Hauptort Lenggries, Anger und Wegscheid eine Abstandsflächentiefe von  $0,85 H$  angeordnet werden.

Diese Abstandsflächentiefe dient auch der Erhaltung der besonderen ländlichen Wohnqualität.

Für Ortsteile, in denen das Ortsbild eine höhere Bebauungsdichte mit ortsbildrelevantem Gewicht erkennen lässt, wird hingegen eine Abstandsflächentiefe von 0,75 H festgesetzt. Dies entspricht einer Reduzierung der Abstandsflächentiefe um ca. 15-18 %.

Über das gesamte Gemeindegebiet ist deutlich zu erkennen, dass weitgehend eine Baukörperlänge von 16 m nicht überschritten wird. Daher war auch schon nach altem Abstandsflächenrecht an zwei Gebäudeseiten eine auf 3,00 m – 3,25 m verkürzte Abstandsflächentiefe zulässig. Die Ausnutzung dieses 16-Meter-Privilegs prägt vor allem in den neueren Siedlungsbereichen sichtbar das heutige Ortsbild. Diese Möglichkeit soll auch weiterhin gegeben sein. Aus diesem Grund enthält auch der neue Satzungsentwurf das vorgenannte Privileg.

Im Folgenden werden die Ortsteile im Gemeindegebiet von Lenggries beschrieben und den beiden Stufen mit „erhaltende Abstandsflächentiefe“ von 0,85 H und „kürzere Abstandsflächentiefe“ von 0,75 H zugeordnet.

Die Abstandsflächensatzung soll auch dann in den übrigen Ortsteilen gelten, wenn die Satzung hinsichtlich einzelner Ortsteile unwirksam sein sollte.

Der Aspekt der Nachverdichtung wird im Hauptort von Lenggries, in Anger und Wegscheid etwas höher gewichtet als in den übrigen Ortsteilen.

Sollte indessen die speziellere Regelung zur besonderen Abstandsfläche von 0,75 H in stärker verdichteten Ortsteilen für den Hauptort, Anger und Wegscheid unwirksam sein, soll auch in diesen Ortsteilen die allgemeine Regelung mit einer Abstandsfläche von 0,85 H gelten, so dass es bei Teilnichtigkeit auch insoweit nicht zu einem Rückfall auf das gesetzliche Abstandsflächenregime kommt.

#### **4. Ortsbildanalyse der einzelnen Ortsteile**

Das Planungsbüro Plankreis hat zu den einzelnen Ortsteilen nach Inaugenscheinnahme und Luftbildanalyse einen Ortsbildplan erstellt, der dieser Begründung als **Anlage 2** beigefügt ist. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse der Ortsbildanalyse dargestellt.

## 4.1 Hauptort Lenggries

Die Bereiche des Hauptortes östlich und westlich der Isar wurden hinsichtlich bestehender Gebäudeabstände differenziert betrachtet. Dabei kann festgestellt werden, dass vor allem im unmittelbaren historischen Ortskern bereits vielerorts dichtere Bebauung vorhanden ist. Die vom bislang geltenden Abstandsflächenrecht abweichende Dichte prägt den Ortskern. In Anlehnung an den Baubestand soll im Ortskern (siehe blaue Fläche in **Anlage 2**) künftig keine Erhöhung der gesetzlichen Abstandsflächentiefen durch gemeindliche Satzung erfolgen. Der historische Ortskern wird daher aus der Satzung ausgenommen. Hier gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung.

Im weiteren Bereich des Hauptortes konnten zwei verschiedene Siedlungstypen unterschieden werden. Viele Bereiche werden noch heute durch eine sehr lockere offene Bebauung geprägt (grüne Bereiche in **Anlage 2**), die Abstandsflächen von meist mehr als 1 H aufweisen. Die überwiegenden Bereiche besitzen jedoch eine gleichmäßig dichte Baustruktur, die im Wesentlichen durch das bis zum 31.01.2021 geltende Abstandsflächenrecht geprägt ist (orangene Flächen gemäß **Anlage 2**).

In beiden Ortsbildtypen sind auch zahlreiche Ausnahmen zu erkennen. Diese sind zum einen oft historisch bedingte, den öffentlichen Raum prägende Raumkanten; zum anderen aber auch entstandene bauliche Engstellen zwischen den Baukörpern, bei denen Abweichungen vom geltenden Abstandsflächenrecht zu verzeichnen sind (siehe rote Markierung in **Anlage 2**). Die Häufung der Ausnahmen im Hauptort zeigt, dass hier eine flächenmäßige Verdichtung bereits begonnen hat. Das Ortsbild ist in Bewegung, so dass eine Erhaltung des Ortsbildes durch eine verkürzte Abstandsflächentiefe von 0,75 H zweckmäßig ist.

Im Hauptort (außerhalb des ausgenommenen Kernbereichs) soll die Verdichtungsbewegung nicht vollständig ausgebremst, aber gezügelt werden, um so die Ortsbildcharakteristik zu wahren. Dem entspricht es eine Abstandsflächentiefe von 0,75 H festzusetzen, was zu einer

gewissen, verträglichen Verkürzung der nach altem Recht geltenden Abstandsflächentiefe führt (siehe hierzu Auswirkungsanalyse unter Ziffer 3.).

## 4.2 Anger

Das Dorf Anger im Süden des Hauptortes Lenggries ist ein historisch gewachsenes Dorf, geprägt im östlichen Teil durch die regional-typische lockere Bebauung mit großen Grundstücken und Abstandsflächen meist über 1 H (siehe grüne Fläche gemäß **Anlage 2**). Vereinzelt heute vorzufindende bauliche Engstellen sind nicht ortsbildprägend und fallen nicht ins Gewicht. Im zentralen Bereich des östlichen Teils ist jedoch bereits eine Verdichtung hin zum bislang geltenden Abstandsflächenrecht abzulesen (siehe orangene Fläche in **Anlage 2**).

Westlich davon, zwischen der B13 und dem historischen Dorf Anger ist auf der Basis von Bebauungsplanung ein Wohngebiet mit einer homogenen dichteren Baustruktur entstanden. Durch Bebauung in Form von Hausgruppen im westlichen Ortsteil wurde in den letzten Jahren schon mit einer verdichteten Bauweise begonnen. Hier finden sich sogar einige Hausgruppen mit über 16 m Gebäudelänge.

Die Gemeinde möchte für den Ortsteil Anger jedoch keine unterschiedliche Abstandsfläche für den Westen und den Osten festlegen. Vielmehr soll einem Auseinanderfallen des Ortsbildes im westlichen Bereich einerseits und im östlichen Bereich andererseits durch eine einheitliche Abstandsfläche entgegengewirkt werden.

Es werden daher für den gesamten Ortsteil Anger die kürzeren Abstandsflächen von 0,75 H festgesetzt, um einerseits einen zurückhaltenden Spielraum für Verdichtung zu gewinnen, andererseits aber die Ortsbildcharakteristik zu wahren. Die gegenüber der allgemein gültigen Abstandsfläche von 0,85 H geltende reduzierte Abstandsfläche von 0,75 H ist gerechtfertigt, weil Verdichtungsgebiete von hinreichendem Gewicht in diesem Ortsteil ablesbar sind.

Im hauptortnäheren Bereich kommt der Erhaltung eines aufgelockerten Ortsbildes etwas geringere Bedeutung zu als in peripheren dünn besiedelten Bereichen. Auch deshalb ist die um 0,1 H verminderte Abstandsflächentiefe gerechtfertigt.

### 4.3 Wegscheid

Das Dorf Wegscheid ist mit mehreren vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Grundschule und Kindergarten der größte Ortsteil auf der westlichen Isarseite.

Ausgehend von der noch dörflich geprägten ursprünglichen Ortsbildcharakteristik entlang der Straße schließen sich flächenhafte neuere Wohnbauflächenentwicklungen mit homogener Bebauung an.

Der beigefügte Ortsbildplan zeigt, dass in weiten Bereichen des Ortsteils Abstände von über 1 H eingehalten werden (grün in **Anlage 2**). Verdichtete Wohnformen sind vor allem im östlichen Ortsteil durch Doppelhäuser, die in den letzten Jahren entstanden sind, festzustellen (orange in **Anlage 2**). Auch im dörflichen Ortskern sind mehrere Engstellen in der Baustruktur zu erkennen, die sich überwiegend aus der historischen Ortsstruktur begründen.

Es zeigt sich demnach ein Ortsbild, mit Abstandsflächen von über ein 1 H, 1 H und mit weitergehenden Verdichtungstendenzen. Um ein zu starkes Auseinanderfallen der Teilbereiche des Ortsteils zu vermeiden, soll eine einheitliche Abstandsfläche geregelt werden, die die Verdichtungstendenz nicht vollständig beseitigt, aber abmildert.

Es werden daher für den Ortsteil Wegscheid die kürzeren Abstandsflächen von 0,75 H festgelegt.

Im hauptortnäheren Bereich kommt der Erhaltung eines aufgelockerten Ortsbildes etwas geringere Bedeutung zu als in peripheren dünn besiedelten Bereichen. Auch deshalb ist die um 0,1 H verminderte Abstandsflächentiefe gerechtfertigt.

#### 4.4 Schlegldorf

Der Ortsteil Schlegldorf zeigt ein sehr weitläufiges Ortsbild. Sowohl die älteren Strukturen im Norden und Süden als auch der jüngere mittlere Teil stellen eine regional - typische offene Bauweise mit gleichmäßiger Dichte dar, die großteils über einer Abstandsflächentiefe von 1 H liegt (grün in **Anlage 2**). Es gibt auch Teilbereiche mit Abstandsfläche von 1 H nach altem Recht (orange in **Anlage 2**). Die Ortsbildanalyse zeigt, dass dieses insgesamt sehr aufgelockerte Ortsbild noch weitgehend intakt ist und im Wesentlichen noch nicht durchbrochen wurde.

Die orangenen Bereiche sollen mit den grünen hinsichtlich der Abstandsfläche einheitlich behandelt werden, damit ein zu starkes Auseinanderfallen des Ortsbildes vermieden wird.

Es werden daher für den Ortsteil Schlegldorf insgesamt die erhaltenden Abstandsflächen von 0,85 H festgesetzt (siehe zuvor Auswirkungsanalyse unter Ziffer 3.).

#### 4.5 Steinbach

Der Ortsteil ist durch die regional - typische offene Bauweise sehr ländlich-offen geprägt (Abstandsfläche überwiegend  $> 1 H$ , grün in **Anlage 2**). Vereinzelt bauliche Engstellen fallen nicht ins Gewicht. Am Ortsrand schließen sich einige Wohnbaugrundstücke jüngerer Datums an, die durch das bislang geltende Abstandsflächenrecht (1 H) geprägt sind (orange in **Anlage 2**).

Das aufgelockerte Ortsbild (1 H oder größer als 1 H) ist weitgehend intakt. Verdichtete Bauweisen würden den Charakter von Steinbach wesentlich verändern und das vorhandene Ortsbild beeinträchtigen

Es werden daher für den Ortsteil Steinbach die erhaltenden Abstandsflächen von 0,85 H festgesetzt, um das markant-ländliche Ortsbild mit stark aufgelockerter Bebauung einheitlich im Ortsteil zu erhalten.

## 4.6 Fleck

Das Ortsbild des Ortsteils Fleck - einschließlich Almbach - wird stark durch die Bundesstraße und die ansässigen Gewerbegebiete sowie die Hangkante des Isarhochufers geprägt. Die straßenbegleitende Bebauung unterhalb der Hangkante entlang der Bundesstraße ist durch eine offene Einzelhausbebauung ( $> 1 H$  und  $1 H$ ) gekennzeichnet. Vereinzelt bauliche Engstellen fallen nicht ins Gewicht

Der oberhalb der Hangkante gelegene Ortsteil Hohenreuth ist aufgrund seiner topografischen Lage vom angrenzenden Ortsteil Fleck ortsbildlich getrennt. Auch hier ist eine sehr ländlich-offene Struktur mit Abständen über  $1 H$  mit großen Höfen typisch.

Das intakte, sehr aufgelockerte Ortsbild soll erhalten bleiben. Verdichtungen würden das Ortsbild verändern und sind nicht erwünscht.

Es werden daher für den Ortsteil Fleck und die damit verschmolzenen Ortsteile Almbach und Hohenreuth die erhaltenden Abstandsflächen von  $0,85 H$  festgesetzt.

## 4.7 Winkl

Der kleine Ortsteil Winkl im südlichen Gemeindegebiet ist ein jüngerer Ortsteil ohne prägende historische Strukturen. Eine aufgelockerte Bebauung ( $>1 H$  grün und  $1 H$  orange in **Anlage 2**) charakterisiert das Ortsbild. Das aufgelockerte Ortsbild ist intakt und soll erhalten bleiben.

Es werden daher für den Ortsteil Winkl die erhaltenden Abstandsflächen von  $0,85 H$  festgesetzt.

### Weitere Ortsteile

Die weiteren kleineren Ortsteile wie z.B. Ahornau und Hohenwiesen weisen keine ortsbildprägenden Ansätze für verdichtetes Bauen auf. Es gelten dieselben Regeln wie für bebaute Flächen im Außenbereich. Es ist hier einheitlich die erhaltende Abstandsfläche von  $0,85 H$  einzuhalten.

## **5. Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität**

Die Wohnqualität in der Gemeinde Lenggries wird durch die aufgelockerte Bebauung (1 H und > 1 H nach altem Recht) maßgeblich beeinflusst. Durch die großzügigen Gebäudeabstände ist eine besonders gute Belichtung, Besonnung und Belüftung möglich, die zu einer gesteigerten Lebensqualität beiträgt. Neben der Erhaltung des Ortsbildes verfolgt die Gemeinde deshalb auch das Ziel, die besondere Wohnqualität in den einzelnen Ortsteilen zu erhalten, wobei im Hauptort, in Anger und in Wegscheid der Nachverdichtung etwas mehr Raum gegeben werden soll. Nach Auffassung der Gemeinde ist der Satzungserlass auch bereits aus Gründen der Erhaltung der Wohnqualität gerechtfertigt.

## **6. Abstandsflächen durch Festsetzungen in einer städtebaulichen Satzung**

Werden von einer städtebaulichen Satzung Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach der Abstandsfläche liegen müssten, so gehen die Festlegungen der städtebaulichen Satzung als für das jeweilige Baugebiet geltende speziellere Regelungen vor.

Ordnet eine Satzung jedoch lediglich die Geltung der gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach BayBO an, so bestimmt sich die Abstandsflächentiefe aus der gegenständlichen Abstandsflächensatzung der Gemeinde Lenggries.

*Vorstehende Begründung lag dem Gemeinderat bei der Beschlussfassung über die Abstandsflächensatzung am 18. Juli 2022 vor. Der Gemeinderat hat sich die Erwägungen der Begründung zu eigen gemacht. Nach Auffassung des Gemeinderates wird die Baufreiheit als Ausfluss des Eigentumsgrundrechts einerseits und das Ziel der Erhaltung des Ortsbildes und der Wohnqualität als Gemeinwohlbelange der Ortsgemeinschaft andererseits durch vorstehende Satzung sachgerecht in Einklang gebracht.*

*Die Begründung wird der Satzung beigelegt.*

*Lenggries, 19.07.2022*

*GEMEINDE LENGGRIES*

*Stefan Klaffenbacher  
Erster Bürgermeister*

*Anlage 1: Fallskizze Traufseite*

*Anlage 2: Ortsbildplan*

**Fallskizzen Traufseite**

**Bisherige Definition**

Dächer  $\leq 45^\circ$ : H = Wandhöhe, Dächer außer Betracht  
 Dächer  $45^\circ < x \leq 70^\circ$ : H = Wandhöhe + 1/3 Dachhöhe  
 Dächer  $> 70^\circ$ : H = Wandhöhe + volle Dachhöhe

**Neue Definition**

Dächer  $\leq 70^\circ$ : H = (Wandhöhe + 1/3 Dachhöhe) x 0,4  
 Dächer  $> 70^\circ$ : H = (Wandhöhe + volle Dachhöhe) x 0,4

Hinweis: betrifft nicht Kerngebiete, Urbanen Gebiete, Gewerb- und Mischgebiete

	DN 20° - bei WH 6,50m anzurechnende Höhe: 7,11m	DN 28° - bei WH 6,50m anzurechnende Höhe: 7,37m
H 0,7	4,98	5,16
H 0,75	5,33	5,53
H 0,8	5,69	5,90
H 0,85	6,04	6,26
H 0,9	6,40	6,63

**Anlage 1  
Fallskizze**

**Ermittlung Wert Abstandsflächentiefe  
in Anlehnung  
an Rechtsprechung bis 01.02.2021**

Orientierung an zulässiger Dachneigung  
gem. Orstgestaltungssatzung von 20 - 28°

Bestandteil der Begründung der Abstandsflächensatzung  
der Gemeinde Lenggries vom 18.07.2022

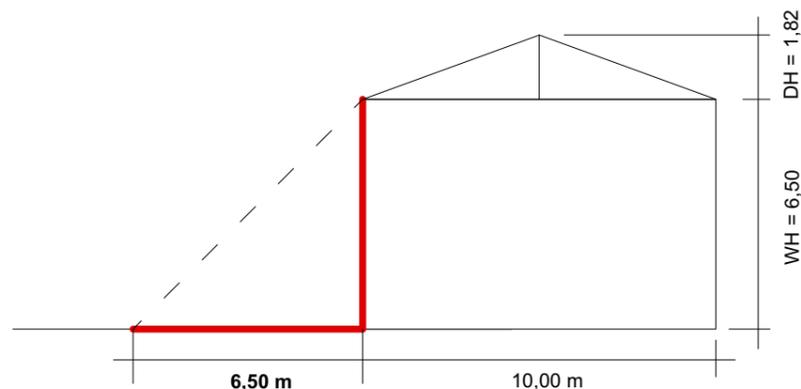
Lenggries, 19.07.2022

GEMEINDE LENGGRIES

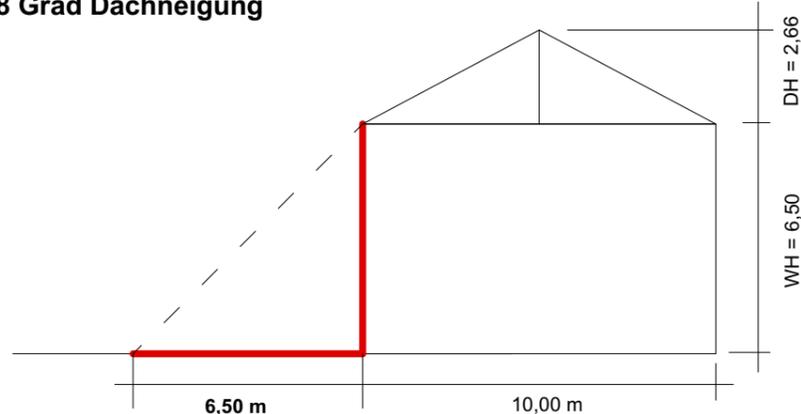
Stefan Klaffenbacher  
Erster Bürgermeister

Bisherige Regelung nach BayBO

Bisherige Definition  
**20 Grad Dachneigung**



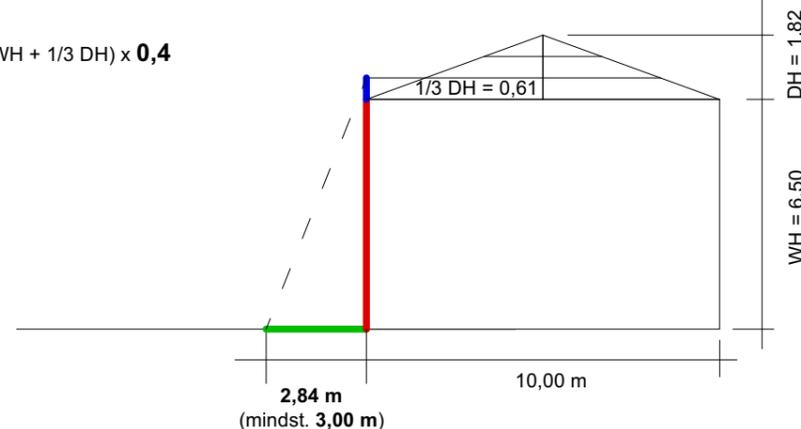
Bisherige Definition  
**28 Grad Dachneigung**



Neue Regelung nach BayBO

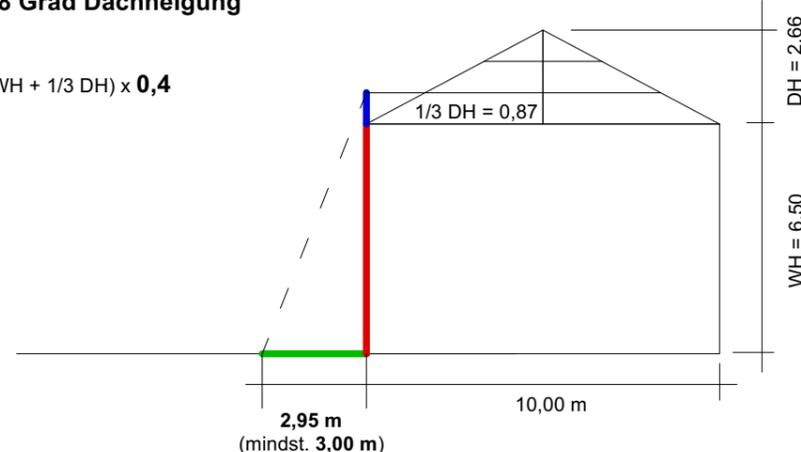
Neue Definition - H 0,4  
**20 Grad Dachneigung**

$(WH + 1/3 DH) \times 0,4$



Neue Definition - H 0,4  
**28 Grad Dachneigung**

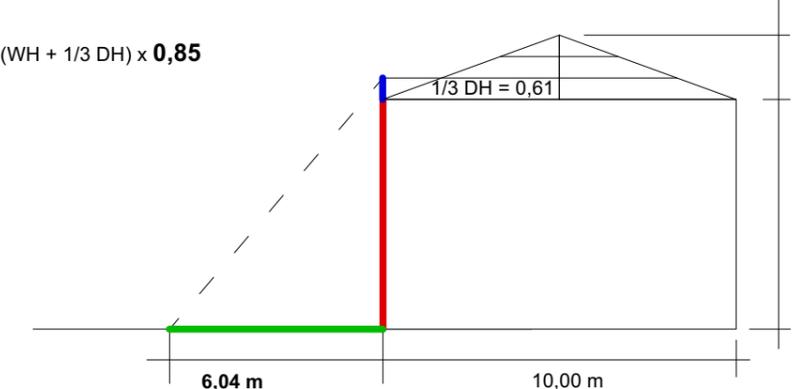
$(WH + 1/3 DH) \times 0,4$



mögliche Satzung über abweichende Maße

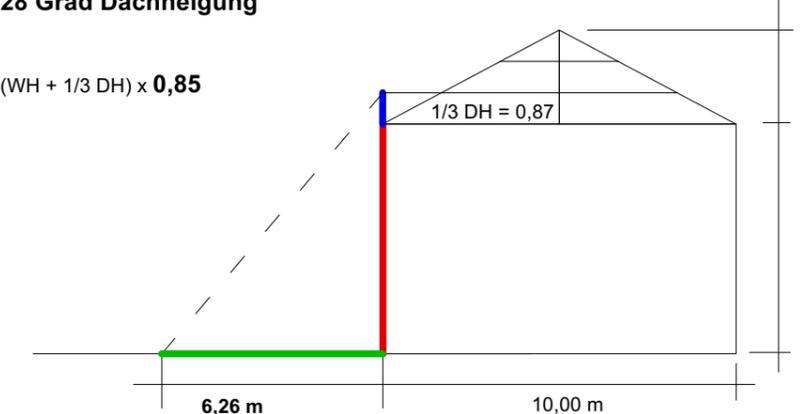
Neue Definition - H 0,85  
**20 Grad Dachneigung**

$(WH + 1/3 DH) \times 0,85$



Neue Definition - H 0,85  
**28 Grad Dachneigung**

$(WH + 1/3 DH) \times 0,85$



Anlage 2

Ortsbildplan

Analyse des gegenwärtigen Baubestandes

-  Ortskern, Ausnahme aus geplanter Abstandsflächenansatzung
-  Bereiche werden geprägt durch eine sehr lockere offene Bauweise mit Abstandsflächen weitgehend über 1H (Rechtsstand vor 01.02.2021)
-  Bereiche werden geprägt durch eine offene Bauweise die im Wesentlichen das bis zum 01.02.2021 geltende Abstandsflächenrecht widerspiegelt
-  Ausnahmen zum Abstandsflächenrecht Engstellen
-  Ausnahmen zum Abstandsflächenrecht Grenzbebauung zum öffentlichen Raum prägende "Raumkanten"

Bestandteil der Begründung der Abstandsflächenansatzung der Gemeinde Lenggries vom 18.07.2022

Lenggries, den .....

.....  
Klaffenbacher, Erster Bürgermeister

