



Abstandsflächensatzung gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO für den Bereich Schleinkofer-/Ludwigstraße

Auf Grund Art. 6 Abs. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) erlässt die Stadt Cham folgende

S a t z u n g :

§ 1 Regelung abweichender Abstandsflächen

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung wird abweichend von Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO bestimmt, dass

1. nur die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet wird und
2. die Tiefe der Abstandsfläche $0,4 H$ mindestens 3 m beträgt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 10.04.2017 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist. Das Satzungsgebiet umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 441, 442, 444, 449, 449/1, 450, 451, 883/5, 883/4 und 1047/2 der Gemarkung Cham.

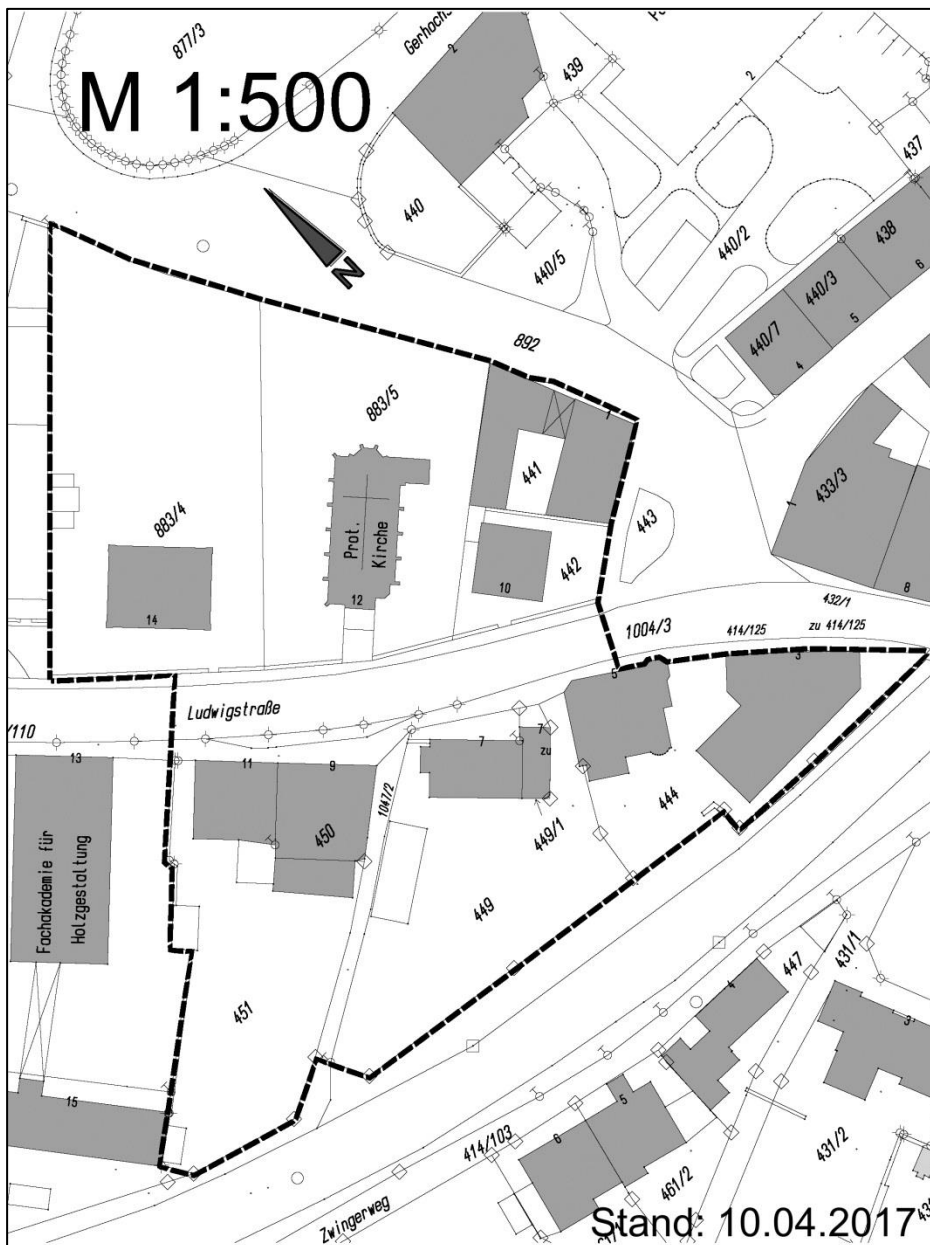
§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Cham, 21. April 2017
S t a d t C h a m

Bucher
Erste Bürgermeisterin





Bekanntmachungsnachweis:

Die Satzung wurde am 21. April 2017 im Rathaus Cham, Marktplatz 2, Zimmer 116, zur Einsichtnahme niedergelegt.

Hierauf wurde durch Mitteilung in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teiles des Bayerwald Echos und der Chamer Zeitung vom 26. April 2017 hingewiesen.

Cham, 26. April 2017
Stadt Cham

Bucher
Erste Bürgermeisterin

Begründung zur Abstandsflächensatzung für den Bereich Schleinkofer-/Ludwigstraße

Die maßgebenden Bauflächen befinden sich am Rande der Altstadt, in unmittelbarer Nähe zur nördlichen Einfahrt in den Steinmarkt. Im Nordosten wird es begrenzt durch die Schleinkoferstraße, im Südwesten durch die Bahnlinie Schwandorf - Furth im Wald.

In diesem Bereich ist die Problematik festzustellen, dass bei Anwendung der BayBO eine sinnvolle, der Nähe zur Altstadt gerechten, und entsprechend verdichteten Bebauung nicht möglich ist.

Durch die starke Hanglage und die Zuschnitte der Bauparzellen können die Abstandsflächen nach BayBO nicht oder nur sehr schwer eingehalten werden.

Die Bestandsgebäude dagegen sind deutlich höher und verdichteter ausgeführt worden als sie heute zugelassen werden würden.

Eine eben solche Situation liegt unter anderem in der Schleinkoferstraße vor.

Die Bebauung hier ist in wesentlichen Teilen drei oder viergeschossig ausgeführt, oft bis direkt an die Grundstücksgrenze herangeschoben.

Bei Anwendung der gültigen BayBO wäre dies aber meistens so nicht mehr möglich - bei früheren Genehmigungen wurde hier von den Abstandsflächen abgewichen.

Um hier eine seitens der Stadt Cham gewünschte, innenstadtnahe und verdichtete Stadtentwicklung zu ermöglichen, wird eine sog. 0,4-H Regelung angestrebt, durch die die erforderlichen Abstandsflächen der BayBO entsprechend reduziert werden.

Durch eine Ausweisung eines solchen Gebietes erhalten zum einen die freien Grundstücke den Handlungsspielraum für eine verdichtete Bebauung, aber auch die vorhandenen Immobilieneigentümer die Rechtssicherheit, dass diese Grundstücke auch in Zukunft in verdichteter Form bebaut werden können.

Trotz der abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe wird die Belichtung und Belüftung der Büro- und Wohnräume nicht beeinträchtigt. Auch ist der Brandschutz gewährleistet.

Von der in Art. 6 Abs. 7 BayBO möglichen Experimentierklausel wird deshalb Gebrauch gemacht.

Cham, 21. April 2017
S t a d t C h a m

Karin Bucher
Erste Bürgermeisterin