

Gemeinde Dassendorf

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 03/069/2022 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich		Datum: 06.09.2022 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt
Antrag der CDU-Fraktion Erlass einer Erhaltungssatzung		
Beratungsfolge:		
Datum 06.10.2022	Gremium <i>Planungsausschuss der Gemeinde Dassendorf</i>	Zuständigkeit <i>Vorberatung</i>

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss der Gemeinde Dassendorf empfiehlt der Gemeindevertretung die Aufstellung einer Erhaltungssatzung für den Bereich Stemmenkamp.

Der Planungsausschuss der Gemeinde Dassendorf empfiehlt der Gemeindevertretung die Aufstellung einer Erhaltungssatzung für den Bereich Mittelweg.

Sachverhalt:

Die CDU-Fraktion hat den beigegeführten Antrag auf Aufstellung einer Erhaltungssatzung für die Straßen „Stemmenkamp“ und „Mittelweg“ gestellt.

Rechtsgrundlage für den Erlass einer Erhaltungssatzung und die Genehmigungen nach der Erhaltungssatzung sind die §§ 172 und § 173 BauGB.

Die Gemeinden können in einem B-Plan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die Erhaltungssatzung und der Bebauungsplan dürfen sich nicht widersprechen. Die Straße „Stemmenkamp“ befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7b. Der Plan gilt nur für diese Straße. Im Text Teil B unter Ziffer 5.3 und 5.4 sind zur Gestaltung der baulichen Anlage folgendes festgesetzt:

5.3 - Mauerwerk ist in rotem Ziegel herzustellen. Bei An- und Umbauten ist das vorhandene Material fortzuführen.

5.4 – Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 50°. Die Eindeckung darf nur aus Pfannen, Dachsteinen oder Asbestzementplatten bestehen. Sämtliche Dachflächen eines Gebäudes sind in einheitlichem Material zu decken.

Eine Ortsbesichtigung des Amtes ergab, dass alle Fassaden der Wohnhäuser innerhalb des Bebauungsplanes aus rotem Klinker bestehen. Die Besonderheit des Gebietes sind die Nebenanlagen. Diese Nebenanlagen bestehen überwiegend aus rotem Klinker. Häufig haben die Nachbargrundstücke ein einheitliches Nebengebäude über die Grundstücksgrenzen hinweg gebaut.

Die Straße „Mittelweg“ befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7d. Im Text Teil B unter Ziffer 5.3 und 5.4 sind zur Gestaltung der baulichen Anlagen folgendes festgesetzt:

5.3 - Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 50°. Bei An- und Umbauten ist die vorhandene Dachform fortzuführen.

5.4 - Bei An- und Umbauten sind die vorhandenen Materialien fortzuführen.

Vorgaben zur Fassadengestaltung bei Neubauten sind im B-Plan nicht vorhanden.

Eine Ortsbesichtigung des Amtes ergab, dass ursprünglich alle Gebäude eine rote Klinkerfassade hatten. Bei zwei Gebäude wurde jeweils eine Doppelhaushälfte mit einer Wärmedämmung versehen, welche anschließend als Putzfassade gestaltet wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 7d gilt für eine Vielzahl von Straßen. Es besteht auch die Möglichkeit nur für eine bestimmte Straße innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans eine Erhaltungssatzung aufzustellen.

Es besteht auch die Möglichkeit zusätzlich zum qualifizierten Bebauungsplan eine Gestaltungssatzung nach der LBO für den Geltungsbereich oder Teile des Geltungsbereiches aufzustellen. Da könnte auch festgesetzt werden, dass Neubauten mit rotem Klinker zu versehen sind. Die Verwaltung würde dann im Rahmen des Bauantrages prüfen, ob die Gestaltungssatzung eingehalten wird und dies beim Formular des gemeindlichen Einvernehmens entsprechend vermerken. Eine separate Beratung im Bauausschuss ist dann nur notwendig, wenn ein Antrag auf Abweichung gestellt wird.

Der Unterschied zur Erhaltungssatzung ist, dass der Abriss eines Gebäudes keine Genehmigung der Gemeinde bedarf, da dieser bei freistehenden Wohnhäusern verfahrensfrei ist.

Vorgehensweise der Anwendung der Erhaltungssatzung:

Beim Vorliegen einer Erhaltungssatzung bedürfen auch verfahrensfreie Bauvorhaben wie z. B. die Errichtung eines Carports, Gartenhauses oder einer Einfriedung die Genehmigung durch die Gemeinde. In unserem Amtsgebiet hat nur die Gemeinde Aumühle Erhaltungssatzungen. Eine Erhaltungssatzung ist als Beispiel der Vorlage beigelegt.

Der Vorteil der Erhaltungssatzung ist, dass dadurch die Einhaltung der relativ

umfangreichen textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne in Aumühle durch die Verwaltung überprüft wird. Mögliche Vorgaben sind dort Abstände von Carports/ Garagen oder Nebenanlagen zu Grundstücksgrenzen, Größenbeschränkungen von Carports/Garagen und Zaunhöhen. Dabei wird auch die Einhaltung der GRZII überprüft.

Das Problem bei Erhaltungssatzungen ist, dass Bauherren häufig nicht wissen, dass sie eine separate Genehmigung für verfahrensfreie Bauvorhaben benötigen. Verkäufer dieser Anlagen geben den Käufern häufig nur die Auskunft, dass keine Baugenehmigung benötigt wird. Auf die Einhaltung der Bebauungspläne oder der Genehmigungspflicht nach einer Erhaltungssatzung wird in den wenigsten Fällen hingewiesen. Da in den meisten Bereichen in Aumühle Erhaltungssatzungen vorhanden sind, haben zahlreiche Grundstückseigentümer davon gehört und fragen häufiger bei der Verwaltung dazu an.

Damit der Bauausschuss Aumühle nicht mit den eher unbedeutenden verfahrensfreien Bauvorhaben überlastet wird und die Verwaltung nicht jedesmal dazu eine Vorlage verfassen muss, gibt es dort die Absprache, dass diese Entscheidung der Sachbearbeiterin obliegt.

Da es in Aumühle fast nur einfache Bebauungspläne gibt, werden die Bauanträge in diesen Geltungsbereichen nach § 34 BauGB beurteilt und es ist immer eine Vorlage von der Verwaltung anzufertigen. Die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung wird in diesem Zuge mit beraten und stellt damit keinen Mehraufwand da.

In den letzten Jahren wurden bei Bauanträgen oder Bauvoranfragen in Aumühle nur für drei Bauvorhaben die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung versagt, dazu gehörte die Dachaufstockung eines Flachdachgebäudes und die Errichtung eines zweiten identischen Gebäudes auf dem gleichen Grundstück. Die Errichtung eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten mit 8 Stellplätzen innerhalb eines Villengebietes wurde aus Gründen der Erhaltung der Grünstruktur ebenfalls versagt. Bei verfahrensfreie Bauvorhaben wurden insbesondere für blickdichte Toranlagen keine Genehmigung erteilt. Die Nichteinhaltung der GRZII war gelegentlich auch ein Grund für die Versagung z.B. eines Schwimmbeckens oder eines zusätzlichen Carports.

In der Gemeinde Dassendorf gibt es für die vorgeschlagenen Bereiche des Antrages der CDU-Fraktion qualifizierte Bebauungspläne. Da jeder Bauantrag innerhalb eines Geltungsbereiches einer Erhaltungssatzung vom Bauausschuss zu beraten ist, stellt dies für die Verwaltung durch die Erstellung einer Vorlage ein Mehraufwand dar.

Finanzielle Auswirkungen:

im Verwaltungshaushalt: Ja
Im Vermögenshaushalt: Nein

Anlage/n:

- 1 Antrag CDU-Fraktion - Erhaltungssatzung
- 2 § 172 - 173 BauGB
- 3 Bebauungsplan 7d, 1. Änd.
- 4 Erhaltungssatzung Hofriedeallee

- 5 Dassendorf Bebauungsplan 7b - verringerte Größe
- 6 Dassendorf Bebauungsplan 7d - verringerte Größe