

## **Bauausschuss am 01.12.2022**

### **TOP 9 – 1. Änd. B-Plan 2**

#### **Beantwortung der Fragen**

- 1. Herr Steinberg: Wie werden die Feuerwehruzugänge bei Pfeifenstielen größer/gleich 50 m im zukünftigen B-Plan geregelt? Hierzu soll das Amt befragt werden und in der nächsten Sitzung eine Antwort gegeben werden.**

Die Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden und die Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken sind in den §§ 4 und 5 LBO geregelt. Zusätzlich haben die Baugenehmigungsbehörden die Vollzugsbekanntmachung (VollzBekLBO) zu beachten.

In § 5 Abs. 2 BauGB ist folgendes geregelt:

„Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich.“

Die Gemeinde kann keine abweichenden Regelungen von der LBO in Bebauungsplänen festsetzen. Einige Grundstücke im B-Plan überschreiten die Entfernung von 50 m deutlich und die Wege sind dann noch rechtwinklig angelegt. Die Grundstückszuschnitte sind sehr wahrscheinlich durch nachträgliche Grundstücksteilungen entstanden. Ob bei damaligen Baugenehmigungen die Vorgabe von 50 m bereits vorhanden war, ist nicht bekannt.

Gemäß der VollzBekLBO kann bei Wohnwegen mit begrenzter Länge (bis 80 m) durch Zulassung einer Abweichung auf die Befahrbarkeit verzichtet werden, wenn wegen des Brandschutzes keine Bedenken bestehen.

Nach Rücksprache mit der Bauaufsicht wird bei Entfernungen über 50 m die Abteilung Vorbeugender Brandschutz beteiligt. Diese überprüft, ob zusätzliche Brandschutzmaßnahmen, wie z. B. Aufstellflächen, notwendig sind. Die Überschreitung der Entfernung von 50 m führt nicht automatisch dazu, dass die Grundstücke nicht bebaubar sind. Es ist immer eine Einzelfallbetrachtung.

- 2. Frau Nigbur: Warum soll die Farbe der Häuser festgelegt werden? Hierzu soll das Amt befragt werden und in der nächsten Sitzung eine Antwort gegeben werden.**

Im Ursprungsplan Nr. 2 „Kuhkoppel“ sind keine Festsetzungen zur Außenfassadengestaltung vorhanden. Dies ist auch nicht bei der 1. Änd. B-Plan 2 vorgesehen. In diesem Bereich gibt es bereits jetzt eine Mischung von unterschiedlichen Materialien und Fassadengestaltung, so dass es in diesem Bereich nicht als notwendig angesehen wird.

In manchen Bereichen in der Gemeinde Aumühle ist es aber aus städtebaulichen Gründen sinnvoll Farben oder Materialien der Häuser oder Dacheindeckungen festzusetzen.

Als Beispiel könnte man hierfür die Doppelhäuser in der Müllerkoppel ansehen, die alle eine einheitliche Fassadengestaltung und Außenfarbe haben und als Ensemble wirken.

Auch die Flachdachbungalows in der Straße „Am Kieferschlag“ sind alle weiß mit dunklen Holzelementen.

Ein weiteres Beispiel sind die verputzten Doppelhäuser in der Bürgerstraße die alle eine helle Außenfassade haben.

Die Fassaden bestimmen u. a. den städtebaulichen Charakter einer Siedlung.

Mit den Angaben von Farben und Materialien zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ungewöhnliche Farben gewählt werden (z. B. „griechenlandblau“) oder Metaldächer die zu Geräuschentwicklungen führen können. Reetgedeckte Dächer (weiche Bedachungen) müssen manchmal aus Gründen der Löschwasserversorgung ausgeschlossen werden, weil dann die Gemeinde die doppelte Menge an Löschwasser zur Verfügung stellen muss.

Anlagen :

§ 4 und 5 LBO

Auszug aus der VollzBekLBO

(3) Die der Wahrung der Anforderungen nach Absatz 2 dienenden allgemeinen anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Von diesen Regeln kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße nachweislich die allgemeinen Anforderungen des Absatzes 2 erfüllt werden. Als allgemein anerkannte Regeln der Technik gelten auch

(4) Für die Beseitigung von Anlagen und für die Änderung ihrer Nutzung gelten die Absätze 2 und 3 entsprechend.

## Teil 2

### Das Grundstück und seine Bebauung

#### § 4

#### Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden

(1) Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

(2) Ein Gebäude auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes widersprechen. Satz 1 gilt nicht für einen Überbau, der nach § 15 Absatz 2 des Nachbarrechtsgesetzes zu dulden ist.

#### § 5

#### Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

(1) Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

(2) Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

#### § 6

#### Abstandsflächen, Abstände

1426  
1427

(1) Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden,

1. die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf, oder
2. soweit nach der umgebenden Bebauung im Sinne des § 34 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch abweichende Gebäudeabstände zulässig sind.

Abweichend von Satz 2 sind vor Windenergieanlagen Abstandsflächen nur gegenüber Grundstücksgrenzen und Gebäuden mit Aufenthaltsräumen freizuhalten, ferner gegenüber Anlagen im Sinne des § 2 Absatz 9 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

(2) Abstandsflächen sowie Abstände nach § 30 Absatz 2 Nummer 1 und § 32 Absatz 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Abstandsflächen sowie Abstände im Sinne des Satzes 1 dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden; Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

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

**Zu § 4 (Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden)**

*Zu § 4 Absatz 1*

1. Zur Angleichung der Landesbauordnung an die Musterbauordnung entfällt der bisherige Absatz 1 („Das Baugrundstück muss nach seiner Beschaffenheit für die bauliche Anlage so geeignet sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.“) und findet in § 13 (Nr. 1 ff. zu § 13 VollzBekLBO) einen neuen Regelungsort.
2. Die Anforderung des § 4 Absatz 1 gilt nur, wenn auf dem Grundstück Gebäude (Nr. 13 zu § 2 VollzBekLBO) errichtet werden sollen. Grundstück ist das Buchgrundstück; d. h. ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, dessen Flurstücke auf demselben Grundbuchblatt oder auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt unter derselben Nummer im Verzeichnis der Grundstücke gebucht sind.
3. Als öffentlich-rechtliche Sicherung einer Zufahrt ist nur eine Baulast nach § 83 möglich. Die Anforderung dient ausschließlich dem öffentlichen Interesse und nicht der Erreichbarkeit des Grundstücks für Nutzer oder Besucher.
4. § 4 Absatz 1 enthält lediglich die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen an die verkehrsmäßige Erschließung des Baugrundstücks (im Gegensatz zum bauplanungsrechtlichen Erschließungserfordernis, das Teil des bauaufsichtlichen Prüfprogramms nach § 63 oder § 64 ist; Nr. 5 zu § 63 und Nr. 1 zu § 64 VollzBekLBO).
5. Der Zulassungstatbestand des vormaligen § 4 Absatz 2 Satz 2 („Wohnwege ohne Befahrbarkeit sind zulässig, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.“), ist entfallen. Bei Wohnwegen mit begrenzter Länge (bis ca. 80 m) kann durch Zulassung einer Abweichung auf die Befahrbarkeit verzichtet werden, wenn wegen des Brandschutzes keine Bedenken bestehen. Die Abweichung kommt bei den Gebäudeklassen 4 und 5 regelmäßig nicht in Betracht.

*Zu § 4 Absatz 2*

6. Für die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken lässt es das Gesetz, abweichend vom Grundsatz, dass ein Gebäude nur auf einem Buchgrundstück (Nr. 2 zu § 4 VollzBekLBO) zulässig ist, zu, dass mehrere (mindestens zwei) Grundstücke als ein Baugrundstück betrachtet werden und bei den grundstücksbezogenen bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf dieses

Baugrundstück abzustellen ist. Die baulastmäßige Vereinigung der Grundstücke (Nr. 5 zu § 83 VollzBekLBO) gilt auch für weitere Vorhaben auf diesem Grundstück.

7. Das Erfordernis einer öffentlich-rechtlichen Sicherung kann auch bei einer Grundstücksteilung nach Errichtung eines Gebäudes oder bei Anbauten an bestehende Gebäude entstehen. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz, soweit nicht die für die materielle Zulässigkeit des Gebäudes relevanten Grundstücksverhältnisse (z. B. durch eine Grundstücksteilung) nachträglich geändert werden.

8. Im Falle einer Überbauung zur Anbringung einer Wärmedämmung ist, soweit und solange nach § 15 Absatz 2 des Nachbarrechtsgesetzes eine Duldungspflicht besteht, eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulast nicht erforderlich (Satz 2; vgl. auch Nr. 35 zu § 6 VollzBekLBO). Dabei ist zu beachten, dass der obere Abschluss der Dämmung unabhängig vom Material (Dachstein, Blech) – wie die Dämmung insgesamt – nur bis zu 25 cm die Grundstücksgrenze überschreiten darf.

#### **Zu § 5 (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken)**

##### *Zu § 5 Absatz 1*

1. Detaillierte Anforderungen zur Ausführung der Flächen und deren Kennzeichnung sind in der als Technische Baubestimmung eingeführten Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Teil A 2.2.1.1 VV TB SH) enthalten. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen auf Dauer freigehalten werden und die entsprechenden Angaben in den Bauvorlagen enthalten sein.

2. Die Lage und Ausgestaltung der Feuerwehrezufahrt ist regelmäßig Bestandteil der Bauvorlagen und bedarf daher bei späterer Veränderung einer erneuten Genehmigung. Abstimmungen mit der Feuerwehr oder der Bauaufsichtsbehörde können diese nicht ersetzen. Nicht genehmigungspflichtig sind geringfügige Änderungen der Begrenzungen, die zum Genehmigungszeitpunkt nicht Inhalt der Bauvorlagen waren bzw. maßlich nicht genau festgelegt waren und keine Auswirkungen auf die bauordnungsrechtlichen Anforderungen haben.

3. Soll der Straßenraum als Feuerwehraufstell- und -bewegungsfläche genutzt werden, muss tatsächlich und rechtlich gewährleistet sein, dass die Flächen als Flächen für die Feuerwehr genutzt werden können. Das ist dann der Fall, wenn

- es sich um eine befahrbare öffentliche Straße handelt und

- die vorgesehene Fläche für die Sicherstellung des zweiten Rettungswegs über Rettungsgeräte der Feuerwehr i. S. des § 33 Absatz 3 geeignet ist.

Eine Fläche ist dann geeignet, wenn die in der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erforderlichen Flächen auf der Verkehrsfläche vorhanden sind, von der Feuerwehr erreicht werden können und nicht für den ruhenden Verkehr genutzt werden.

4. Der Träger der Straßenbaulast ist durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Hinblick auf eventuelle verkehrsrechtliche Hinderungsgründe oder Anordnungserfordernisse sowie zur Frage zu beteiligen, ob Veränderungen vorgesehen sind, die die Eignung als Fläche für die Feuerwehr beeinträchtigen oder aufheben können. Bei einem Nachweis der Feuerwehraufstellflächen auf öffentlicher Verkehrsfläche liegt die Verantwortung beim jeweiligen Straßenbaulastträger, dass diese Flächen für die Feuerwehr als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten sind und Fahrzeuge auf diesen Flächen nicht abgestellt werden dürfen. Die Eintragung einer Baulast ist möglich.

5. Bei Verwendung tragbarer Leitern zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges ist zur Klärung der erforderlichen Größe und Lage der Aufstellfläche der abwehrende Brandschutz (Brandschutzdienststelle) zu beteiligen.

6. Die Anforderung zur Schaffung von Zugängen und Zufahrten korrespondiert mit der Anforderung aus § 14, nach dem wirksame Löscharbeiten (zu denen auch die erforderliche Löschwassermenge gehört) möglich sein müssen (Nr. 2ff. zu § 14 und Nr. 5 zu § 63 VollzBekLBO).

## **Zu § 6 (Abstandsflächen, Abstände)**

### *Zu § 6 Absatz 1 Satz 1 und 2*

1. Die Regelung gilt für Abstandsflächen von Gebäuden und Anlagen mit gebäudegleicher Wirkung. Für das Nachbargrundstück kommen Wirkungen wie von Gebäuden besonders in Bezug auf Belichtung oder Belüftung in Betracht. Sie können insbesondere ausgehen von Anlagen, die höher als 2 m sind, so z. B. von Werbeanlagen und Behältern. Keine gebäudegleichen Wirkungen gehen in der Regel von Kleinkinderspielplätzen, Abstellanlagen für Fahrräder ohne seitliche Begrenzungen, Schwimmbecken mit geringer Beckenrandhöhe, Terrassen, die nicht höher als 1 m sind, offenen Pergolen und Überdachungen von Terrassen ohne geschlossene Seitenwände, Masten mit einem Basisdurchmesser bis 1 m, Hausschornsteinen sowie untergeordneten baulichen Anlagen wie offenen