

**KÖNIGSTEIN IM TAUNUS  
DER MAGISTRAT**

**B e s c h l u s s v o r l a g e**

Az: 61 40

Amt 61 Mi/GH

Datum 28.06.2004

<b>Drucksachen Nr. 2062/2004</b>
----------------------------------

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		

**Betreff:**

**Erweiterung der Entscheidungsbefugnis der Verwaltung zu Bauvorhaben**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Magistrat erweitert den Katalog der Entscheidungsbefugnisse der Verwaltung um die Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 2 gemäß Definition des § 2 (3) Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 befristet bis Ende 2004.
2. Dem Magistrat wird monatlich eine Auflistung aller Bauanträge zu 1. zur Kenntnis gegeben.

**Begründung:**

Der Verwaltung wurde am 24.02.2003 (Vorlage-Nr. 1677/2003) die Entscheidungsbefugnis für die in der Anlage 1 aufgeführten Bauvorhaben übertragen. Ziel dieser Übertragung war es, den erforderlichen Verfahrens- und Verwaltungsaufwand zur Beteiligung des Magistrates zu straffen, den Arbeitsaufwand zu reduzieren und den Magistrat zu entlasten. Damit der Überblick über das Baugeschehen gewährleistet bleibt, wird eine Auflistung der befreiten Bauvorhaben vierteljährlich dem Magistrat zur Kenntnis gegeben.

Dieses Vorgehen hat sich bestens bewährt. Einwendungen zu den Entscheidungen der Verwaltung wurden durch den Magistrat bisher nicht vorgebracht.

Gestützt auf die bisher guten Erfahrungen mit der Übertragung von Entscheidungsbefugnissen zu Bauvorhaben auf die Verwaltung und Bezug nehmend auf das Organisationsgutachten zur Reduzierung des Zeitaufwandes für die Bearbeitung von Bauanträgen und Bauvoranfragen sowie zur Entlastung des Magistrates von der Fülle der Einzelentscheidungen im Rahmen der städtischen Einvernehmen zu Bauvorhaben schlagen wir vor, den Katalog der Entscheidungsbefugnisse der Verwaltung um die Gebäude der Gebäudeklasse 1 bis 2 gemäß Definition des § 2 (3) HBO vom 18.06.2002 zu erweitern.

Dies bedeutet, dass das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Gebäude der

### **Gebäudeklasse 1**

- a) **Freistehende oberirdische Gebäude** (überdachte Bauvorhaben zum Schutz von Menschen, Tieren, Sachen - auch Carport, offene Hallen, offene Scheunen - ) **bis zu 7,0 m Höhe** (Rettungshöhe durch Feuerwehr über tragbare Leitern), gemessen vom obersten Rohfußboden eines Geschosses mit Aufenthaltsräumen bzw. möglichen Aufenthaltsräumen über der natürlichen mittleren Geländeoberfläche.
- b) **Maximal 400 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche** als Summe aller Grundrissebenen mit Aufenthaltsräumen bzw. möglichen Aufenthaltsräumen (ohne Kellerräume/-etagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenebenen ohne Tiefenbeschränkungen).
- c) **Maximal zwei selbständige Nutzungseinheiten** (wie z. B. Wohnung, Büro, Praxis, Laden)

### **Gebäudeklasse 2**

- a) **Nicht freistehende oberirdische Gebäude bis zu 7,0 m Höhe** (Doppelhäuser, Reihenhäuser, ansonsten wie Gebäudeklasse 1).
- b) **Maximal 400 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche** (wie Gebäudeklasse 1)
- c) **Maximal zwei selbständige Nutzungseinheiten** (wie Gebäudeklasse 1) z. B. Doppelhaus, zwei selbständig nutzbare Gebäude mit je max. zwei Nutzungseinheiten, Reihenhäuser, mehrere selbständig nutzbare Gebäude mit je max. zwei Nutzungseinheiten, auch auf einem Grundstück.

Beispiel Johanniswald, hier können 90 % der bestehenden Ein- und Zweifamilienhäuser in den Gebäudeklassen 1 bis 3 eingeordnet werden.

von der Verwaltung eigenständig erteilt wird.

Die Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens wird mit dem Bürgermeister abgestimmt. Bauanträge und Bauvoranfragen zu den Gebäudeklassen 1 und 2, die aus Sicht der Verwaltung als kritisch oder problematisch einzustufen sind, werden weiterhin zur Entscheidung dem Magistrat vorgelegt.

Diese Regelung erfolgt in einem 1. Schritt befristet bis zum Ende des Jahres 2004. Zur letzten Sitzung des Magistrats 2004 wird ein Erfahrungsbericht zu dieser Regelung dem Magistrat vorgelegt. Auf Grund der gesammelten Erkenntnisse wird entschieden, ob diese Regelung unbefristet weiter bestehen bleibt.

Damit der Magistrat weiterhin aktuell über das Baugeschehen in der Stadt informiert bleibt, wird monatlich eine Auflistung aller durch die Verwaltung entschiedenen Bauvorhaben zu den Gebäudeklassen 1 und 2 zur Kenntnis vorgelegt.

Mit dieser Übertragung kann der Bearbeitungszeitrahmen von derzeit maximal 4 Wochen wesentlich, in Einzelfällen um die Hälfte, reduziert werden. In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass in der Regel die Beschlussempfehlungen der Verwaltung zu den Bauvorhaben durch den Magistrat bestätigt wurden. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir, dieses Rationalisierungspotential auszuschöpfen.

Der Katalog der vierteljährlichen Meldungen gem. Anlage 1 bleibt von dieser Regelung unberührt.

Dem Magistrat obliegt weiterhin das Einvernehmen zu den nachfolgend aufgeführten Gebäudeklassen 3, 4, 5, zu Sonderbauten, zu Nutzungsänderungen, soweit sie genehmigungspflichtig sind, und zu allen Befreiungen von Festsetzungen der Bebauungspläne.

### **Gebäudeklasse 3**

Sonstige Gebäude bis zu 7,0 m Höhe (freistehende + nicht freistehende Gebäude über 400 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche und mit mehr als 2 Wohneinheiten/Nutzungseinheiten).

### **Gebäudeklasse 4**

Gebäude bis 13,0 m Höhe ohne Nutzungsbeschränkung, maximal 400 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche.

### **Gebäudeklasse 5**

Gebäude bis 22,0 m Höhe ohne Nutzungsbeschränkung

### **Sonderbauten**

Hochhäuser,  
bauliche Anlagen über 30,0 m Höhe,  
Gebäude über 1.600 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche je Geschoss,  
Verkaufsstätten über 1.600 m<sup>2</sup> Brutto-Grundflächen,  
Büro- und Verwaltungsgebäude über 3.000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundflächen,  
Versammlungsstätten,  
Krankenhäuser,  
Kindergärten und Horte,  
Schank- und Speisewirtschaften über 40 Besucherplätze,  
Beherbergungsbetriebe über 30 Gastbetten,  
Spielhallen über 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche,  
Schulen u.Ä. Einrichtungen,  
Garagen über 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche einschl. Verkehrsflächen, Freizeit- und Vergnügungsparks,  
Hochregallager.

### **Auswirkung dieser Regelung auf die Bauaufsicht des Hochtaunuskreises**

Bei einer Reduzierung des Zeitrahmens für das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB entstehen auch Synergieeffekte mit der Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises. Das beschleunigte Einvernehmen der Gemeinde trägt auch dort zu einer Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens bei.

Die vorgeschlagenen Verfahrensvereinfachungen wurden vorab mit der Baugenehmigungsbehörde des Kreises besprochen. Von dort aus wird dieser Vereinfachungsschritt begrüßt (siehe Schreiben des Hochtaunuskreises als Anlage 3).

Wir empfehlen daher dem Magistrat, den Katalog der Entscheidungsbefugnisse der Verwaltung um die Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 2 gemäß Definition des § 2 (3) HBO vom 18.02.2002 vorerst befristet bis Ende 2004 zu erweitern.

Fricke  
Bürgermeister

### **Anlagen**

Anlagen 1, 2 und 3

## **Anlage 1:**

### **Vorhaben, für die bereits die Entscheidungsbefugnisse auf die Verwaltung übertragen wurde:**

1. Dachausbauten, Einbau von Dachflächenfenstern und Gauben, sofern damit keine Grundsatzentscheidung verbunden ist,
2. Carport, Garagen, Stellplätze,
3. Stützmauern, Einfriedigungen, Gartenhäuschen,
4. Wintergärten,
5. Balkone,
6. Vordächer u. Ä.,
7. Nutzungsänderungen, sofern davon bis zu 50 % des Gebäudes betroffen sind,
8. Abbrucharträge, falls bereits an gleicher Stelle ein Neubau genehmigt ist,
9. Nachträge zu Bauanträgen, soweit keine Veränderungen an der Fassade und Größe vorgenommen werden,
10. Verlängerungen von Baugenehmigungen, sofern sich die Sach- und Rechtslage nicht geändert hat,
11. Garagen bis 30 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche, einschließlich Abstellraum, einschließlich Zufahrten mit nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> Grundfläche,
12. Gebäude bis zu 4,0 m Firsthöhe, die nur zum vorübergehenden Schutz von Pflanzen oder Tieren oder zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen bestimmt sind und die einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,
13. Gewächshäuser, einschließlich Folientunnel bis 4,0 m Firsthöhe, die einem land- und forstwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Betrieb dienen,
14. Wintergärten bis 30 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Nachbargrenze,
15. Dachaufbauten einschließlich Dachgauben auf bestehenden Gebäuden,
16. Dächer von bestehenden Gebäuden einschließlich der Dachkonstruktion und der Dämmung,
17. Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung, wie Blockheizkraftwerke, mit einer Feuerungswärmeleistung von insgesamt nicht mehr als 350 kW einschließlich zugehöriger Leistungen zur Abführung der Verbrennungsgase,
18. Antennenanlagen bis 10,0 m Gesamthöhe und bei Parabolantennen mit Reflektordurchmesser bis 1,20 m und dazugehörige Versorgungseinheiten und Funkcontainer bis zu 10 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt in an oder auf baulichen Anlagen sowie sonstige Versorgungseinheiten und Funkcontainer bis 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt außerhalb von Gebäuden,
19. Masten und Unterstützungen bis 10,0 m Höhe für Flutlicht auf Sportanlagen,
20. Vorhaben nach § 56 Hessische Bauordnung (Freistellung im Rahmen eines Bebauungsplanes).