

Stadt Oestrich Winkel

Beschlussvorlage	Nummer: 2003/0076
Fachbereich: Fachbereich 6 Bauen Sachbearbeiter: Ruth Schreiner Az.: 360-20 EGS Ha	
Betreff: Satzung zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern des Stadtteils Hallgarten; Hier: Änderung zur Klarstellung des Inhaltes des § 2	

Verfahrensgang	Termin
Magistrat	14.04.2003
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	06.05.2003
Stadtverordnetenversammlung	12.05.2003

Tagesordnung:		Zustellung an:				
<input type="checkbox"/> A		<input type="checkbox"/> Stadtverordnetenvorsteher				
<input type="checkbox"/> B		<input type="checkbox"/> Sonstige:				
Finanzielle Auswirkungen		<input type="checkbox"/> Ja		<input checked="" type="checkbox"/> Nein		
Jahr	Haushaltsstelle	€	HH-Ansatz	noch verfügbar	apl.	üpl.
Deckungsvorschlag: Mehr-Einnahmen bei HH-Stelle:		Weniger-Ausgaben bei HH-Stelle:		Gesehen:		
Sonstige Folgekosten				(Kämmerei)		

27.09.2011

Gesehen:

(Fachbereichsleiter)

(Bürgermeister)

Beschlussantrag:

Nr: 2003/0076

Satzung zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern des Stadtteils Hallgarten; Hier: Änderung zur Klarstellung des Inhaltes des § 2

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Nr.1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2003 (BGBl. I S. 1250) in Verbindung mit § 5 und § 51 Nr. 6 HGO - Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 1.4.1993 (GVBl. I 1992 S. 534) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.2002 (GVBl. I S. 353)

hat die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am _____ folgende Änderung zur Klarstellung des Inhaltes des § 2

der Satzung der Stadt Oestrich-Winkel zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern des Stadtteiles Hallgarten vom 30.10.1992

beschlossen:

§ 2

Grundsatz

(1)

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung, sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit Satz 2 des gleichen Absatzes).

Im Geltungsbereich dieser Satzung (siehe § 1) kann die Genehmigung für den Rückbau ~~Abbruch, den Umbau oder~~, die Änderung oder die Nutzungsänderung, sowie auch die Errichtung von baulichen Anlagen gemäß § 172 Abs. 3 BauGB versagt werden.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie

- a) allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, *die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild* prägt.
- b) von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

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

Begründung:

Die Änderungen sind *kursiv* dargestellt, weg fallende Formulierungen sind durchgestrichen.

Die Stadt Oestrich-Winkel verfügt über insgesamt drei Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen, die jeweils teils als Ermächtigungsgrundlage auf dem Baugesetzbuch (Erhaltungssatzung), teils auf der Hessischen Bauordnung (Gestaltungssatzung) beruhen.

Bezüglich der Genehmigungstatbestände bei der Erhaltungssatzung erfolgt in § 172 Abs. 1 BauGB eine abschließende Auflistung, die weder ergänzt noch erweitert werden kann. Im Falle der obigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wurden diese nur unvollständig wiedergegeben.

Nichts desto trotz greifen diese Genehmigungstatbestände aber auch unabhängig von der expliziten Nennung in der Satzung-, so dass es im Hinblick auf die Bürger sinnvoll erscheint, diese –wie im Baugesetzbuch genannt - auch vollständig in der Satzung wieder zu geben. Gleiches gilt für die Angabe der Versagungsgründe einer Genehmigung.

In einem Falle wurde im Beschlussvorschlag eine Neuformulierung des neuen Baugesetzbuches 1998 mit aufgenommen: Rückbau statt Abbruch. Diese Neuformulierung im BauGB 1998 sollte verdeutlichen, dass nicht nur der komplette Abbruch eines Gebäudes, sondern auch ein Teilabbruch damit gemeint ist, eine inhaltliche Änderung ist damit insofern nicht verbunden.

Anlass gebend für die klar stellende Formulierung sind mehrere Anfragen hinsichtlich einer zusätzlichen

Bebaubarkeit (z.B. in Form von Reihenhäusern) eines mit einem Denkmal geschützten Gebäude bebauten Grundstückes am südwestlichen Ortsrand von Hallgarten, welches zum Verkauf steht. Dieses Grundstück befindet sich im Bereich der o.g. Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang soll auch für die Bürger deutlich erkennbar heraus gestellt werden, dass auch die Errichtung einer baulichen Anlage im Rahmen der bestehenden Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einem besonderen Genehmigungsvorbehalt unterliegt.

Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist diese Regelung als sonstige öffentlich rechtliche Regelung neben der planungsrechtlichen Zulässigkeit zu beachten. In der Praxis bedeutet dies, dass ein Vorhaben, welches nach § 34 BauGB oder § 30 BauGB (= im Bereich eines Bebauungsplans) zulässig ist, an der fehlenden erhaltungsrechtlichen Genehmigung im Einzelfall scheitern kann.

So können z.B. bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit an die Gestaltung der baulichen Anlage Anforderungen gestellt werden, die nach § 9 BauGB nicht in einem Bebauungsplan fest gesetzt werden dürfen. Diese erhöhten Anforderungen an die Gestaltung zu errichtender Anlagen gelten auch gegenüber der in § 34 BauGB enthaltenen Vorgabe, dass ein Vorhaben nicht das Ortsbild beeinträchtigen darf.

Die erhaltungsrechtliche Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage kann auch versagt werden, wenn die vorgesehene Baufläche für die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt des Erhaltungsgebietes wichtig ist.

Anlagen:

./.

Magistratsbeschluss vom: