

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 22.10.2020

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.2

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	27.10.2020	vorberatend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	02.11.2020	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	03.11.2020	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	05.11.2020	beschließend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	14.12.2020	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	15.12.2020	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	17.12.2020	beschließend

### Betreff:

#### **Bausatzung**

hier: Neufassung

### Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf der Bausatzung mit Stand vom 26.06.2020 (Anlage 2) wird beschlossen.
2. Die derzeit gültige Bausatzung der Stadt Raunheim (rechtsverbindlich seit dem 21. August 1993) wird aufgehoben.

**Sachdarstellung:**

<b>Bisherige Vorgänge: -</b>

**1. Ausgangslage**

Die Stadtverordnetenversammlung hat im Jahr 1979 eine Bausatzung beschlossen, die durch eine Änderung 1988 und durch eine zweite Änderung 1993 jeweils geringfügig angepasst wurde. Die jetzige Bausatzung ist dementsprechend seit 27 Jahren unverändert rechtswirksam.

In dieser Zeit haben sich umfänglich rechtliche Rahmenbedingungen geändert. So hat die Hessische Bauordnung (HBO) beispielsweise mehrere, z. T. weitreichende Novellierungen erfahren. Auch die Spielplatzverordnung (KspVo), auf welche sich beispielsweise in § 5 der bestehenden Bausatzung bezogen wird, ist ihrerseits seit 2002 nicht mehr existent.

Jenseits des Landesrechts sind seit 1993 eine Reihe von kommunalen Satzungen beschlossen bzw. geändert worden, die ihrerseits Inhalte der Bausatzung abdecken. Insbesondere sind hier die vier derzeit geltenden Gestaltungssatzungen als auch die Bebauungspläne zu nennen. In den Gestaltungssatzungen werden Regelungen zur Baugestaltung getroffen. Hier sind insbesondere die Fassaden in Farbe und Material als auch die Dächer in Form, Gestaltung und Material zu nennen. Die Bebauungspläne beinhalten für ihren jeweiligen Geltungsbereich typischerweise auch Festsetzungen zu Begrünungen der Gebäude als auch Freiflächen.

Die vorliegende Satzung wird insbesondere Fälle im unbeplanten Innenbereich - also ohne Bebauungsplan - als auch in Bereichen ohne anderweitige Satzung regeln. Hervorzuheben sind hier insbesondere Regelungen hinsichtlich der stadtklimatisch bedeutenden Begrünung von Gebäuden (Fassade und Dach) als auch der unbebauten Freiflächen.

**2. Inhalte**

Normsetzung und darauffolgendes Verwaltungshandeln hat sich an den verwaltungsrechtlichen Grundsätzen der Erforderlichkeit, Geeignetheit und Angemessenheit zu orientieren. Hinsichtlich der Inhalte der Altsatzung (s. Anlage 1) sind Ergänzungen, Änderungen und Streichungen vorzunehmen. Beispielfhaft sind folgende genannt:

**Ergänzung**

Beispielsweise ist das Verhältnis der Alt-Satzung zu anderen Satzungen, etwa Bebauungsplänen und Gestaltungssatzungen, bislang ungeregelt. Dies geschieht nunmehr in § 1 der Neufassung hinsichtlich des sachlichen als auch räumlichen Geltungsbereichs.

Bislang enthielt die Alt-Satzung in §11 nicht anwendbare Regelungen zur Sanktionierung von der Satzung entgegenstehenden Verhältnissen. Insofern wurde diese Regelung erheblich ergänzt und aktualisiert.

Als letztes Beispiel hierfür soll § 8 der Neufassung dienen. Bislang war nicht geregelt wie eine Ausnahme zu beantragen ist und wer über diese zu entscheiden hat. Dies ist nunmehr entsprechend geregelt.

### Änderung

Regelungen sind so zu treffen, dass sie sich entsprechend ihres räumlichen Bezugs nach unterscheiden. Beispielsweise haben sich die Regelungen zu Einfahrtsbreiten (s. § 1 der Altsatzung) auf ein Grundstück innerhalb von Wohnbauflächen (W) von jenen in gewerblichen Bauflächen (G) zu unterscheiden. Dem liegen schlicht funktionelle Rahmenumstände (Ziel- und Quellverkehre durch Lkw) zu Grunde, auf die die Satzung nunmehr in § 2 der Neufassung eingeht. Die Altregelung bleibt im Kern bestehen, wird jedoch auf Wohnbauflächen beschränkt.

Bezüglich der Regelungen zu Einfriedungen in § 7 der Altfassung hat die Art der Formulierung des Absatzes 3 vielfach zu Irritationen in der Rechtsanwendung geführt. Wo nun die entsprechende Höhe gilt, konnte insbesondere durch die Veränderung der Satzstruktur geklärt werden.

### Streichung

Regelungen innerhalb der Altsatzung, die auf anderer normativer Ebene geregelt sind, sind zu streichen. In § 5 der Altsatzung werden beispielsweise Regelungen getroffen, die bereits Inhalte des öffentlichen Baurechts (Bundes- und Landesrecht) sind. Die zulässige Höhe von Gebäuden ergibt sich aus Bundesrecht. Entweder über den § 34 Baugesetzbuch (BauGB) oder über die nach BauGB aufgestellten Bebauungspläne. Erforderliche Abstandsflächen ergeben sich wiederum aus der Landesbauordnung (HBO).

§ 6 der Altsatzung beinhaltet Regelungen zu den Mindestgrundstücken innerhalb der unterschiedlichen Baugebiete. Schon mit Beginn der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „An der Lache“ wurden jedoch die entsprechenden Mindestgrößen nicht eingehalten. Es ist überdies festzustellen, dass eine entsprechende Regelung schlicht nicht nötig ist, da eine faktische Teilung der vorhandenen Grundstücke (mit entsprechend einhergehender Flächenminderung) unbebaubare bzw. wirtschaftlich nicht nutzbare Grundstücke hervorbringt.

### Hinweis zu Anlage 1

Textliche Ergänzungen und Änderungen werden dort **rot** und die Verschiebung von Textteilen **blau** hervorgehoben. Streichungen werden als solche angezeigt.

Im Ergebnis wird der vorgelegte Satzungsentwurf zu einer höheren Rechtsklarheit und damit besseren und sicheren Anwendung der Satzung führen. Zudem reagiert die Satzung auf den sich vollziehenden und damit gesamtgesellschaftlich bedeutsamen Klimawandel.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkungen	Nein
Haushaltsjahr	Haushaltsjahr
Kostenstelle	Kostenstelle
Sachkonto	Sachkonto
Investitionsnummer	Investitionsnummer

Bedarf bei außer- oder überplanmäßigen Ausgaben		Betrag Euro	
Deckungsvorschlag	Kosteneinsparung	Betrag Euro	Kostenstelle
			Sachkonto
	Ertragserhöhung	Betrag Euro	Kostenstelle
			Sachkonto
Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung		Wählen Sie ein Element aus.	
Sonstige Hinweise:			
Klicken Sie hier, um Text einzugeben.			

Jühe  
Bürgermeister

Laubscheer  
Fachbereich III

Gomille  
Fachdienst III.2

Anlage(n):

- (1) Synoptische Gegenüberstellung von Alt- und Neusatzung
- (2) Entwurf der Neufassung der Bausatzung (Stand vom 26.06.2020) - im Volltext
- (3) CDU-Fraktion: Fragen und Anregungen zur Bausatzung
- (4) Beantwortung der Fragen der CDU\_FDL