

Informationsbroschüre Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften (Stadtgestaltung)

- Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen über:
 - 1. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen und das Verbot von Schottergärten
 - 2. besondere Anforderungen an die Art, die Größe, die Gestaltung, die Farbe und den Anbringungsort von Werbeanlagen
 - 3. den Ausschluss von Werbeanlagen an bestimmten baulichen Anlagen
 - 4. eine besondere Erlaubnispflicht für Werbeanlagen, die ohne Baugenehmigung errichtet werden dürfen, soweit für diese Werbeanlagen besondere Anforderungen nach Nummer 2 bestehen
 - 5. die Begrünung baulicher Anlagen

Örtliche Bauvorschriften

- Die Gemeinde kann die örtlichen Bauvorschriften nach Nummer 1 und 2 erlassen, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten oder zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von **geschichtlicher, künstlerischer** oder **städtebaulicher Bedeutung** sowie von **Baudenkmalern und Naturdenkmälern** erforderlich ist.
- Die Gemeinde erlässt die örtlichen Bauvorschriften als Satzung für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebietes.
- Vor dem Erlass der Satzung ist den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat zu geben.

Örtliche Bauvorschriften

- Zu beachten ist, dass die Festsetzungen nur aus baugestalterischer und städtebaulichen Gründen erfolgen dürfen. Belange des Umweltschutzes können ggf. städtebauliche Gründe sein. Die Festsetzungen dürfen nicht für das gesamte Stadtgebiet erfolgen, sondern nur für die o.g. Teile davon.

Örtliche Bauvorschriften (z.B. Schottergärten)

- Nach § 8 Abs. 1 BbgBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke
 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
 2. zu begrünen oder zu bepflanzen

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Dies findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen. Eine „andere zulässige Verwendung“, deren Erfordernisse der Begrünung und Bepflanzung entgegenstehen, dürfte regelmäßig die Verwendung als Schottergarten sein. Bei der Anlage eines Schottergartens ist — soweit es der Nutzungszweck erlaubt — auf eine Versiegelung zu verzichten.

- Umsetzbare Rechtssetzungsmöglichkeiten für die Stadt, um das Entstehen von Schottergärten einzuschränken, sind Festsetzungen in Bebauungsplänen, in Gestaltungssatzungen und Erhaltungssatzungen.

Örtliche Bauvorschriften



- Erhaltungssatzung nach § 172 Abs.1 Nr.1 BauGB
- Gestaltungssatzung nach § 87 Abs.8 bbgBO
- Bebauungsplan
- Denkmalschutzsatzung nach § 4 BbgDSchG
- Der „Alles-in-einem-Bebauungsplan“ – zum Abschluss einer erfolgreichen Sanierung nach § 172 Abs.1 BauGB

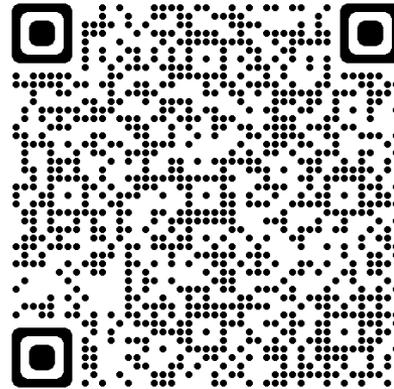


Örtliche Bauvorschriften

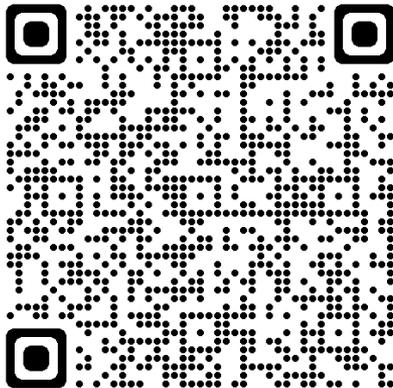
- Gestaltungsvorschriften müssen durch Besonderheiten des Quartiers, in dem sie gelten sollen, gerechtfertigt werden. Je größer der Geltungsbereich und je heterogener die Strukturen, desto schwieriger wird das. Umgekehrt kann es gut abgrenzbare innerörtliche Bereiche geben, die eine Regelung – auch im Hinblick auf Werbeanlagen – geradezu herausfordern.
- Gestaltungssatzung „Zentrum“
- Erhaltungssatzung „Auf dem Sande“
- Erhaltungssatzung „Am Anger“
- Diverse Regelungen in Bebauungsplänen

- Verwaltungsaufwand beachten!
 - Erhaltungssatzung löst eine besondere Genehmigungspflicht für alle auf Gebäude bezogene Maßnahmen in ihrem Geltungsbereich aus. Die Genehmigung wird gemäß § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Gemeinde erteilt. Bei Maßnahmen, die nach Bauordnungsrecht förmlich mit Bescheid oder durch Zustimmung genehmigt werden müssen, wird die Genehmigung gemäß § 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch die Bauaufsichtsbehörde erteilt, diese muss aber zuvor das Einvernehmen der Gemeinde einholen.
 - Sanierungssatzung im umfassenden Verfahren analoger Aufwand.
 - Ausreichend Sachkundiges Personal muss vorhanden sein.
 - Gestaltungssatzung, setzt ständige Information und Kontrolle voraus, denn die Änderung von gestaltungsempfindlichen Bauteilen (Fenster, Dachmaterial und Farbe, Wandfarben, Türen, Einfriedungen) unterliegt nur selten der Genehmigungspflicht nach der Bauordnung. Viele Eigentümer fühlen sich dadurch ermächtigt, ganz ihren eigenen Wünschen und Vorstellungen zu folgen.

Informationsbroschüren



Informationsbroschüren



Informationsbroschüren



Entscheidungshilfen zum Vollzug der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)

BbgBO vom 15. November 2018 (GVBl I Nr. 39)

Vorbemerkung

Zum Vollzug der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39) ergehen die nachfolgenden Entscheidungshilfen. Sie sollen den Bauaufsichtsbehörden und den am Bau Beteiligten die Anwendung der BbgBO erleichtern. Sie sind nicht bindend, sondern eine Empfehlung der obersten Bauaufsichtsbehörde an die unteren Bauaufsichtsbehörden des Landes Brandenburg. Die Gliederung folgt der Struktur der BbgBO. Unter Berücksichtigung der Erfahrungen in der Verwaltungspraxis und unter Auswertung der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte werden die Entscheidungshilfen fortgeschrieben, ergänzt oder geändert.

Teil 1 – Allgemeine Vorschriften

§ 1 Anwendungsbereich

§ 1 Absatz 1

Absatz 1 regelt den sachlichen Anwendungsbereich. Der Begriff „bauliche Anlagen“ wird in § 2 Absatz 1, der Begriff Bauprodukte in § 2 Absatz 10 BbgBO legal definiert.

§ 1 Absatz 2

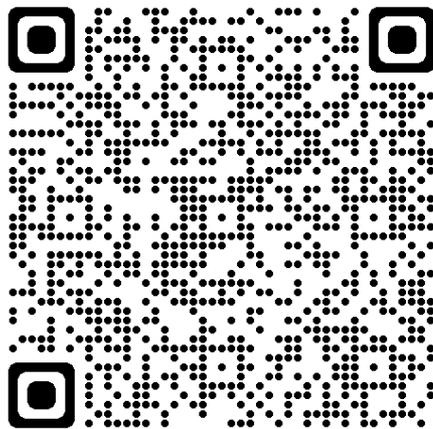
Absatz 2 enthält einen Katalog von Anlagen, die vom sachlichen Anwendungsbereich der BbgBO ausgenommen sind, weil sie bereits den materiellen Anforderungen anderer Vorschriften unterworfen sind. Dies können bundesrechtliche Vorschriften sein, bei denen aufgrund des bundesrechtlichen Geltungsvorrangs die bauaufsichtlichen Vorschriften der BbgBO zurücktreten oder vom Landesgesetzgeber erlassene Regelungen, die eine bauordnungsrechtliche Prüfung entbehrlich machen.

§ 1 Absatz 2 Nummer 1

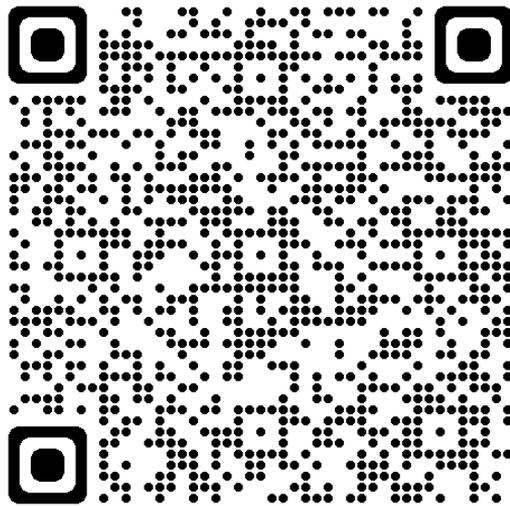
Eine Definition für die Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich derer Bestandteile enthält § 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) für die Bundesfernstraßen und § 2 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) für die Landesstraßen. §§ 4, 17 FStrG und §§ 10, 38 BbgStrG regeln die Zuständigkeit der Fachbehörde für die Zulassungsentscheidung für die Anlagen des öffentlichen Verkehrs. Danach gilt der Grundsatz der Selbständigkeit und Eigenverantwortlichkeit des hoheitlichen Funktionsträgers für Bundes- und Landesstraßen auch für Gebäude. Die Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen ist vom formellen Bauordnungsrecht freigestellt. Gemäß § 10 Absatz 3 BbgStrG gilt dies nicht für Gebäude, die Nebenanlagen von Kreis- oder Gemeindestraßen sind. Private Verkehrsanlagen, auch private Feld- und Waldwege, fallen in den Anwendungsbereich der BbgBO. Sie sind aber mit einer lichten Weite bis 5 m genehmigungsfrei, § 61 Absatz 1 Nummer 8 BbgBO.

§ 1 Absatz 2 Nummer 2

Überdeckten baulichen Anlagen in Stollenbauwerken fehlt es an der selbständigen Benutzbarkeit im Sinne des § 2 Absatz 2, so dass es sich bei ihnen nicht um Gebäude handelt.



Informationsbroschüren



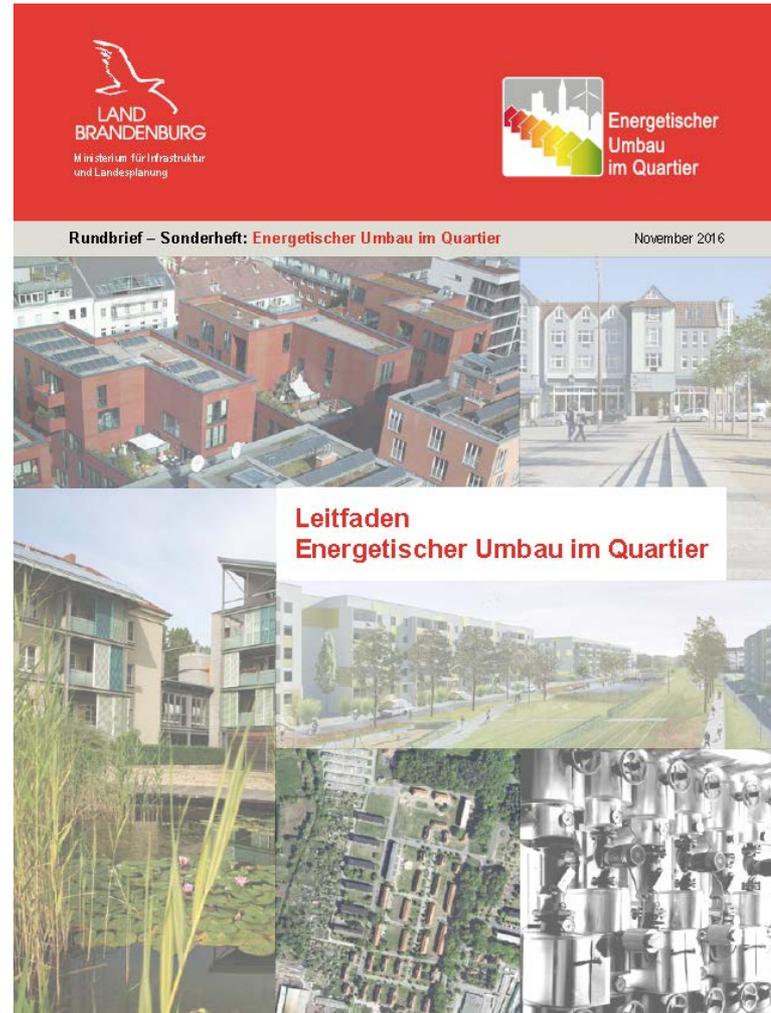
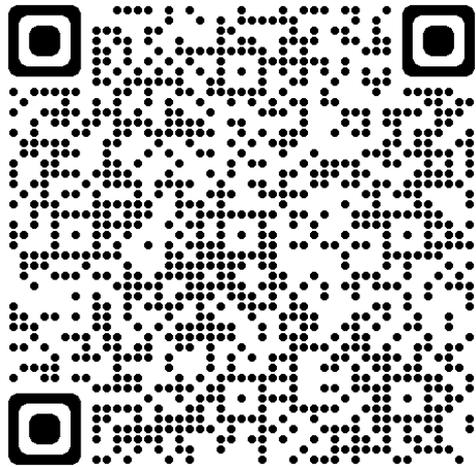
**Der Weg zum gesunden
Bauprodukt**

Eine Orientierungshilfe
für alle, die planen und bauen
sowie für Kommunen

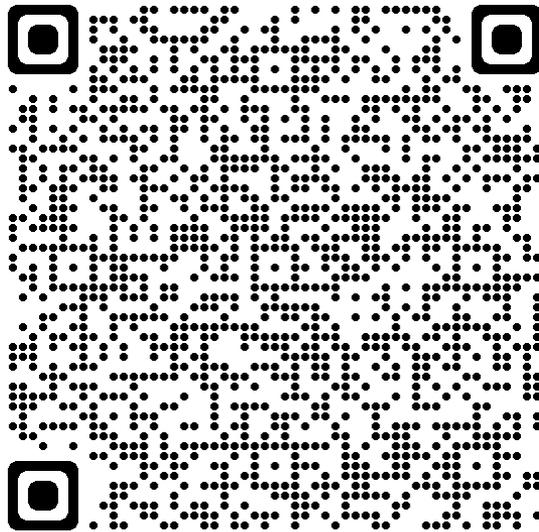
Informationsbroschüren



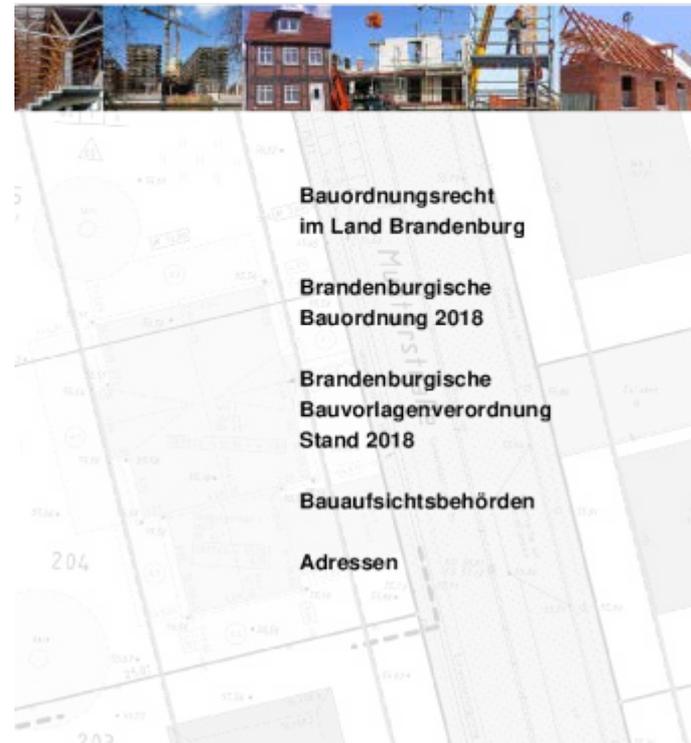
Informationsbroschüren



Informationsbroschüren

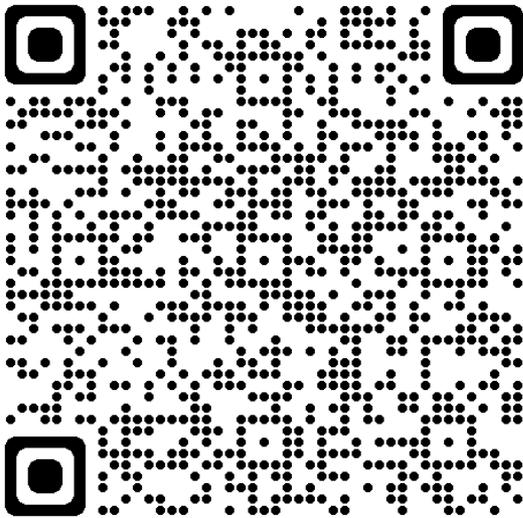


27.09.2022 - SWU Mann



Informationsbroschüren

Informationen auf den Seiten der Stadt über die Bauleitplanung und städtebauliche Satzungen.



Eine gesonderte städtische Informationsbroschüre zu erarbeiten wäre aus Sicht der Verwaltung möglich, jedoch mit einem enormen zeitlichen, personellen und finanziellen Aufwand verbunden!

Momentan fehlt es an den erforderlichen Kapazitäten und es bestehen bereits gute Informations- und Beartungsangebote.