

Ortsrechtliche Bauvorschriften – Grenzen und Freiräume

Wie Städte und Gemeinden die Bebauung steuern

Erika Schindecker, München

Örtliche Bauvorschriften sind materielle Regelungen des Bauordnungsrechts, die auf Gemeindeebene als Satzung erlassen werden können und die die bauliche Nutzung der Grundstücke betreffen.

Gemäß Artikel 91 BayBO (Bayerische Bauordnung) können sonstige örtliche Bauvorschriften sowohl in einem (einfachen oder qualifizierten) Bebauungsplan als auch in einer besonderen Satzung erlassen werden. Im ersten Fall gelten sie nur für das betreffende Bebauungsplan-gebiet (vgl. § 9 BauGB), im zweiten Fall für den gesamten Ortsbereich oder auch nur für bestimmte, in der Satzung bezeichneten Ortsteile.

Gegenstand örtlicher Bauvorschriften können insbesondere folgende Regelungen sein:

- äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung baugestalterischer Absichten in bestimmten, genau abgegrenzten, bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes,
- besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielflächen,
- Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, Lagerplätze, Camping- und Zeltplätze, Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Plätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter und der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke,
- Art und Ausführung von Einfriedungen,

- Einführung der Genehmigungspflicht für an sich baugenehmigungsfreie bauliche oder andere Anlagen.

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung von Gebäuden kann Gegenstand örtlicher Bauvorschriften sein:

- Dachgestaltung: Dachform, Antennenanlagen, Werbeanlagen.

Darüberhinaus sind bei solchen Regelungen die Grenzen nach § 14 GG (Grundgesetz) zu beachten, die Bestimmung und Beschränkung des Eigentumsinhalts setzt. Sie stehen deshalb unter dem besonderen Gebot der Erforderlichkeit und der Verhältnismäßigkeit; sie müssen darüberhinaus sinnvoll und sachgerecht sein. Sie müssen auch geeignet sein, bestimmte städtebauliche Absichten zu verwirklichen, ohne übermäßig in das Grundeigentum einzugreifen.

Außenantennen zu verbieten steht nach Auffassung des BayVerfGH (Bayerischer Verfassungs-Gerichtshof) im Widerspruch zur grundgesetzlich garantierten Rundfunkfreiheit und ist deshalb unwirksam.

Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und deren äußere Gestaltung sind nur zulässig, soweit die städtebauliche Zielsetzung, vor allem aus Gründen des Denkmalschutzes oder der Ortsgestaltung erforderlich ist.

Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. Putz oder Farbe) sind **nur** in bestimmten, genau abgegrenzten bebauten oder unbebauten **Teilen des Gemeindegebietes** zulässig.

Vorschriften über die Einfriedung von Grundstücken mit Zäunen und Hecken, über deren Gestaltung und Höhe sind auch **im gesamten Gemeindegebiet** zulässig.

Beispiel:

Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen und Vorgärten vom

Erika Schindecker ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Vorstandsmitglied im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen – Landesverband Bayern.



18. April 1990, zuletzt geändert am 4. März 1992.

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet. Sie gilt nicht für lebende Hecken.

§ 2 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind offen herzustellen. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.
- (2) Einfriedungen müssen sich hinsichtlich Höhe, Baustoff und Farbe der Eigenart der näheren Umgebung anpassen. Eine Höhe von 1,50 m soll nicht überschritten werden.
- (3) Ausnahmen von Abs. 1 und Abs. 2 können bei Wahrung des Orts- und Straßenbildes gestattet werden.
- (4) Die Absätze 1 bis 3 gelten für Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sowie an den übrigen Grundstücksgrenzen.

§ 3 Vorgärten bebauter Grundstücke

- (1) Vorgärten bebauter Grundstücke sind von baulichen Anlagen sowie von gewerblichen und sonstigen Nutzungen freizuhalten. Sie dürfen insbesondere

MERKL 

- IHR SPEZIALISierter PARTNER
- LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG
- ZUVERLÄSSIGE BETREUUNG
- EFFEKTIVITÄT DURCH FAMILIENBETRIEB
- KOSTENGÜNSTIG



HAUSVERWALTUNG

Mitglied im Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V. und RDM
Zertifiziert nach ISO 9001:2000 durch TÜV Süd

Merkel GmbH Nymphenburger Straße 147
80634 München Deutschland
Telefon (0 89) 13 30 81-3 Telefax (0 89) 16 98 09

KOMMUNALE BAUORDNUNG

Nicht überall geht jede Farbe

Besonders in Süddeutschland ist Rot der Klassiker – das gilt für Dachziegel wie für Dachpfannen gleichermaßen. Beide Baustoffe werden mittlerweile in mehreren Dutzenden Tönungen angeboten: Die Palette reicht von verschiedenen Rotnuancen über Grün, Blau, Braun und Granit bis zu Brillantschwarz. Doch in vielen Kommunen schränken Bauordnungen und Bebauungspläne die Möglichkeiten der Form-, Farb- und Materialwahl ein. Begründung: Das Wohngebiet soll einen einheitlichen Eindruck machen.

Die Vorschriften sind von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich. Wer Rot den Rücken kehren möchte, sollte sich das genehmigen lassen.

Viele Bauämter sperren sich auch gegen glasierte Dachziegel, davon gehe eine zu starke Blendwirkung aus. Dagegen kann der Bauherr einwenden, dass Solaranlagen sowie Glaskonstruktionen



Blaue oder glasierte Ziegel? Viele Bauämter sperren sich.

teilweise wesentlich stärker blenden und ohne Auflagen genehmigt werden. Fakt ist: Mehrere Faktoren, wie die Dachneigung und Einfallswinkel der Sonne, müssen zusammenkommen, damit ein solcher Dachaufbau dem Nachbarn oder Passanten für einen Moment in die Augen stechen kann. Nach Auffassung von Bauexperten kann von glasierten Dachziegeln schon auf Grund der zu geringen Lichtreflexion keine Blendwirkung ausgehen. Weitere Informationen: www.dach.de



Nicht alles ist erlaubt: Auch für die Gestaltung von Dach und Fassade sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

nicht zu Lagerzwecken oder zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden.

Standplätze für bewegliche Müllbehälter, in die Einfriedung integrierte Mülltonnenhäuschen sowie nicht überdachte Abstellplätze für Fahrräder können auf untergeordneter Fläche im Vorgarten zugelassen werden, soweit dadurch das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

- (2) Vorgärten bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme der Hauszugänge und Garagenzufahrten als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.
- (3) Die Errichtung von nicht überdachten Pergolen über Garagenzufahrten kann zugelassen werden, soweit dadurch das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Pergolen im Sinne dieser Vorschrift sind allseits offene Rankgerüste für Pflanzen.

Soweit Pergolen zugelassen werden, sind diese angemessen zu begrünen.

§ 4 Bebauungsplan

Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne, die von § 2 und § 3 abweichen, gehen dieser Satzung vor.

§ 5 Befreiungen und Ausnahmen

Für die Erteilung von Befreiungen und die Gestaltung von Ausnahmen gilt Art. 72 BayBO (Bayerische Bauordnung).

Städtebauliche Satzungen sind örtliche Bauvorschriften mit der abstrakten Normenkontrolle anfechtbar (§ 47 VwGO [Verwaltungsgerichtsordnung]). Die Frist für die Antragsbefugnis ist auf zwei Jahre ab Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift begrenzt.

Inzident können örtliche Bauvorschriften angefochten werden, indem gegen die Zurückweisung eines Bauantrags Widerspruch und Anfechtungsklage erhoben wird (§§ 42, 68 ff. VwGO [Verwaltungsgerichtsordnung]).

Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Sendlinger Straße 21/IV, 80331 München, Telefon 089 - 260 35 66, Fax 089 - 2 607881

Tel.: 0 89 / 17 70 69
 Fax: 0 89 / 17 70 79
 Internet: www.vogt-balkonbau.de

Δ VOGT MONTAGEBAU GbR

BALKON
 ANLAGEN

Komplett schlüsselfertige
Planung, Herstellung und Montage
 an Alt- und Neubauten

Ihre Vorteile:

- bessere Vermietbarkeit
- höherer Wohnkomfort
- Wertsteigerung