

---

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6141-45377

---

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	27.06.2023	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff****Anpassung der Baufibel vom 05.06.2023****Anlagen:**

Entwurf\_Baufibel\_05062023

Überarbeiteter Entwurf 26062023

---

**Sachverhalt:**

Der Entwurf der Baufibel vom 05.06.2023 lag den Gemeinderatsmitgliedern mit der Möglichkeit Änderungsanträge und Einwände vorzubringen vor. Redaktionelle Änderungen sowie kleinere Anpassung wurden bereits überarbeitet und in der Fassung des Entwurfs vom 26.06.2023 (überwiegend farblich markiert) eingearbeitet.

Des Weiteren sind folgende, einzeln zu beschließende Anträge vorgebracht worden:

- a) Stabgitterzäune sind zuzulassen
- b) Garagen als Nebengebäude sind nur mit den in der Baufibel für Hauptgebäude vorgesehenen Dachformen zulässig
- c) Steingärten oder Kunstrasen sind nicht erlaubt

Für jedes Vorhaben (auch verfahrensfreie Vorhaben) innerhalb des Sanierungsgebietes ist ein Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung vorzulegen. Darüber hinaus ist bei jedem Bauvorhaben innerhalb des Sanierungsgebietes ein Gestaltungsplan mit einzureichen, damit die Kriterien aus der Baufibel geprüft werden können. Dies gilt ebenso für alle verfahrensfreien Vorhaben (z.B. Zäune, Garagen, Gartenhütten, etc.).

Die Festsetzung von Mindestanforderungen (siehe Punkt 7 der Baufibel) macht aus verwaltungstechnischer Sicht keinen Sinn. Eine Prüfung ist deutlich erschwert bis teilweise nicht möglich. Ebenso wird mit einer Unterscheidung von Masterkriterien und weiteren Aspekten nicht das eigentliche Ziel erreicht, die Sanierungssatzung zu schärfen. Die Sanierungssatzung soll zukünftig ein geeignetes Instrument sein, um unter anderem auch die Belange des Bürgerentscheides zu berücksichtigen.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Zu den folgenden Punkten werden wie folgt, einzelne Beschlüsse gefasst:

1. Den Überarbeiteten Änderungen in der Fassung vom 26.06.2023 wird zugestimmt.  
Abstimmung: (\_\_\_/\_\_\_)
2.
  - a) Stabgitterzäune sind zuzulassen – Abstimmung: (\_\_\_/\_\_\_)
  - b) Garagen als Nebengebäude sind nur mit den in der Baufibel vorgesehenen Dachformen zulässig – Abstimmung: (\_\_\_/\_\_\_)
  - c) Steingärten oder Kunstrasen sind nicht erlaubt – Abstimmung: (\_\_\_/\_\_\_)

3. Punkt 7. der Baufibel (Mindestanforderungen) ist anzupassen. Als Anforderung soll gelten, dass alle Aspekte erfüllt werden müssen. „Masterkriterien“ sind deshalb nicht erforderlich.  
Zukünftig ist für jedes Bauvorhaben innerhalb des Sanierungsgebietes zusätzlich zum Bauantrag ein Gestaltungsplan mit einzureichen. – Abstimmung: ( \_\_\_ / \_\_\_ )

Weitere Punkte werden zur Kenntnisnahme vorgelegt:

1. Folgender Satz wird zur Konkretisierung mit in die Baufibel aufgenommen:  
„Bei Widersprüchen zu Regelungen in bestehenden Bebauungsplänen gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne.“
2. Die oben beschlossenen Änderungen werden vom Planungsverband in die Baufibel eingearbeitet und in einer kommenden Sitzung zu folgender Beschlussfassung vorgelegt:  
„Erneuter Beschluss der Sanierungssatzung mit der Baufibel als Anhang zur Konkretisierung der Sanierungsziele sowie Bekanntmachung der Sanierungssatzung mit Baufibel als Anhang.“