

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 02.09.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Evtl. Änderung der Klartstellungs- und Ergänzungssatzung "Vogtsreichenbach" bezgl. der textlichen Festsetzung von Dächern/Dachneigung - Änderungsbeschluss			
Anlagen: Aug_24_Priorisierung der Aufgaben der Bauverwaltung gem Plan			

Sachverhalt:

Der Markt Cadolzburg hat mit dem Erlass der Klartstellungs- und Ergänzungssatzung „Vogtsreichenbach“ den innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB definiert und festgelegt. Gem. § 3 Nr. 2 der Satzung wurde folgende Festsetzung getroffen: Dächer von Hauptbaukörpern sind als Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 37 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden.

Hintergedanke hierzu war die Vermeidung von Wohngebäuden mit Flach-, Walm- oder Pultdächern.

Man hatte nicht bedacht, dass auch die Scheunengebäude vom Begriff der Hauptbaukörper erfasst werden und damit die festgelegte Dachneigung auch für diese gilt.

In der Realität hat dies zur Folge, dass bei Renovierungen oder Neubauten von Scheunen durch die Dachgestaltung für den Bauherren immense Mehrkosten entstehen. Dem steht gegenüber, dass im Außenbereich Scheunengebäude ohne festgelegte Dachneigung bis zu einer bestimmten Größe für die landwirtschaftlichen Betriebe genehmigungsfrei errichtet werden können (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 c BayBO).

Dies würde bedeuten, dass landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich Scheunengebäude mit weniger Kostenaufwand errichten könnten, als im Innenbereich.

Eine Änderung der Satzung könnte dem entgegenwirken.

Heute könnte der entsprechende Änderungsbeschluss gefasst werden, die Durchführung des Änderungsverfahrens soll im Rahmen der Priorisierung (beigefügte Liste) erfolgen.

Hinweis auf künftige Bauanträge:

Gem. § 33 BauGB können Bauanträge während der Planaufstellung zulässig sein. Hierzu ist jedoch eine entsprechende Planreife nötige. Grundsätzlich geht § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB davon aus, dass bereits die 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt worden ist. Ausnahme: vereinfachtes oder beschleunigtes Verfahren nach § 13 bzw. § 13 a BauGB. Für das angedachte Änderungsverfahren käme ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB in Betracht; hierbei kann auf eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden.

Erst nach Vorliegen der evtl. vorgebrachten Einwände und entsprechender Behandlung in den zuständigen Gremien, wäre noch vor der Rechtskraft der Satzung ein entsprechendes Bauvorhaben zulässig.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Vogtsreichenbach rechtskräftig seit 07.12.2019 folgende Änderung:

§ 3 Satz 1 Nr. 2 Textliche Festsetzungen erhält folgende Fassung:

2. Dächer von Hauptbaukörpern sind als Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 37 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden. Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung sind mit einer Dachneigung ab 30 Grad möglich.

Das Verfahren soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.
Im Rahmen der Priorisierung soll das Verfahren die laufende Nummer ____ erhalten.