



MIRAKTUELL

VIERTELJAHRESSCHRIFT

- **Örtliche Bauvorschriften**
nach § 81 der Brandenburgischen Bauordnung
- Leitfaden Gestaltungssatzungen nach der Brandenburgischen Bauordnung
- Leitfaden Stellplatz- und Stellplatzablösesatzungen nach der Brandenburgischen Bauordnung

3-2005



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Vorwort des Ministers | 3 |
| Einleitung | 4 |
| Gesetzesgrundlagen | |
| – Brandenburgische Bauordnung vom 16. Juli 2003 (GVBl. II S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273), § 81 Örtliche Bauvorschriften | 4 |
| – Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung Bekanntmachung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 1. September 2003, ABl. 42/03 S. 92681, Örtliche Bauvorschriften (§ 81) | 5 |
| Teil I | |
| Leitfaden Gestaltungssatzungen nach der Brandenburgischen Bauordnung | |
| Erfordernis einer Gestaltungssatzung | 7 |
| Die Erarbeitung des Satzungsentwurfs | 7 |
| Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung | 17 |
| Mustersatzungen mit Erläuterungen | 19 |
| Prüfliste für die Erstellung von Gestaltungssatzungen | 24 |
| Der Vollzug von Gestaltungssatzungen | 26 |
| Teil II | |
| Leitfaden Stellplatz- und Stellplatzablösesatzungen nach der Brandenburgischen Bauordnung | |
| Notwendigkeit einer Stellplatzsatzung | 28 |
| Die Erarbeitung des Satzungsentwurfs | 28 |
| Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung | 36 |
| Mustersatzungen mit Erläuterungen | 38 |
| Prüfliste für die Erstellung von Stellplatz- und Stellplatzablösesatzungen | 44 |
| Der Vollzug von Stellplatz- und Stellplatzablösesatzungen | 47 |



Vorwort

Eines der wichtigen Ziele der Bauordnungsnovelle 2003 war die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips. Der Landesgesetzgeber hat den Gemeinden mehr Möglichkeiten gegeben, durch örtliche Bauvorschriften z. B. die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu steuern und die Erforderlichkeit von Stellplätzen zu regeln. Zugleich wurden die amtsfreien Gemeinden und Ämter als Sonderordnungsbehörden auch für den Vollzug dieser örtlichen Bauvorschriften zuständig.

Gemeinden, die von Ihrer Satzungscompetenz Gebrauch machen wollten, haben sich seit dem In-Kraft-Treten der neuen Brandenburgischen Bauordnung im September 2003 immer wieder ratsuchend an mein Haus gewandt. Die oberste Bauaufsichtsbehörde konnte in vielen Fällen den Gemeinden Hinweise geben, worauf bei der Erarbeitung und beim Vollzug der örtlichen Bauvorschriften besonders zu achten ist. Die in dieser Phase gewonnenen Erkenntnisse bildeten den Anlass, den Brandenburgischen Kommunen einen Leitfaden für Gestaltungs-, Werbe- und Stellplatzsatzungen an die Hand zu geben. Das vorliegende Sonderheft basiert auf einem Rechtsgutachten der Kanzlei Redeker Sellner Dahs & Widmaier.

Ich hoffe, das Sonderheft gibt den kommunalen Entscheidungsträgern, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Verwaltung Orientierung und Hilfe, aber auch den Bürgerinnen und Bürgern wichtige Informationen. Eines der zentralen Themen unserer Tage ist der Bürokratieabbau. In diesem Zusammenhang ist der rechtssichere und maßvolle Umgang der Kommunen mit ihrer Satzungscompetenz ein entscheidender Faktor für die Akzeptanz und die Wirksamkeit der örtlichen Bauvorschriften.

Frank Szymanski
Minister für Infrastruktur
und Raumordnung





Einleitung

Jan-Dirk Förster

Die Brandenburgische Bauordnung ermächtigt die Gemeinden in § 81 örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Die materielle Regelungsbefugnis erstreckt sich u.a. auf die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1), auf besondere Anforderungen an die Art, die Größe, die Gestaltung, die Farbe und den Anbringungsort von Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 81 Abs. 1 Nr. 2), auf eine besondere Erlaubnis- bzw. Anzeigepflicht von Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 und 4) und auf notwendige Stellplätze (§ 81 Abs. 4).

Soweit die Bauordnung keine speziellen Regelungen enthält und auf ein Genehmigungsverfahren verzichtet, obliegt es somit der Gemeinde, z. B. die Gestaltung von baulichen Anlagen, die Zulässigkeit von Werbeanlagen und die Erforderlich-

keit von notwendigen Stellplätzen durch örtliches Bauordnungsrecht zu steuern.

Ob und in welcher Weise die Steuerungsinstrumente genutzt werden, ist die erste und notwendige Vorüberlegung der Gemeinde. Das Ziel der Steuerung durch örtliche Bauvorschriften muss klar definiert sein und es sollte mit dem nötigen Augenmaß für die Verhältnismäßigkeit verfolgt werden. Dabei sollte die Gemeinde von Anfang an mit in den Blick nehmen, dass sie bei genehmigungsfreien Vorhaben (§ 55 BbgBO) nicht nur für den Erlass, sondern auch für den Vollzug der örtlichen Bauvorschriften zuständig ist (§ 53 BbgBO).

Die Erfahrungen mit den angezeigten Satzungen zeigen, dass einige Gemeinden,

die von ihren Satzungskompetenzen Gebrauch machen, zur Überregulierung neigen. Dies kann bedeuten, dass die 2003 auf den Weg gebrachte Deregulierung der Brandenburgischen Bauordnung kaum wirksam wird, weil aus Sicht des Bürgers die örtlichen Bauvorschriften und das heißt im Zweifel auch die Erlaubnis- und Anzeigepflichten an die Stelle der entfallenen Landesbauvorschriften treten.

Der vorliegende Leitfaden befasst sich ausführlich mit den formellen und materiellen Anforderungen, die bei dem Erlass von Gestaltungs- und Stellplatzsätzen zu beachten sind. Die Mustersatzungen mit Erläuterungen erleichtern die praktische Umsetzung. Die Prüflisten geben einen Überblick über die einzelnen Arbeits- und Entscheidungsschritte.

Gesetzesgrundlagen

**Brandenburgische Bauordnung
Vom 16. Juli 2003 (GVBl. II S. 210),
zuletzt geändert durch Gesetz vom
09. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273)**

§ 81 Örtliche Bauvorschriften

(1) 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,
2. besondere Anforderungen an die Art, die Größe, die Gestaltung, die Farbe und den Anbringungsort der Werbeanlagen und Warenautomaten sowie den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Warenautomaten,

3. eine besondere Erlaubnispflicht für Werbeanlagen, die ohne Baugenehmigung errichtet werden dürfen, soweit für diese Werbeanlagen besondere Anforderungen nach Nummer 2 bestehen,
4. eine besondere Anzeigepflicht für Werbeanlagen, die ohne Baugenehmigung befristet errichtet werden dürfen.

Die Gemeinde kann die örtlichen Bauvorschriften nach Satz 1 Nr. 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 Naturdenkmalern erforderlich ist.

(2) Die Gemeinde kann durch örtliche Bauvorschriften andere als die nach § 6 Abs. 5 vorgeschriebenen Abstandsflächen festsetzen. Die Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und die Höhe der baulichen Anlagen müssen so bestimmt sein, dass die nach § 6 zu berücksichtigenden nachbarlichen Belange abgewogen werden können. Eine geringere Tiefe der Abstandsflächen darf insbesondere zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart und zur städtebaulichen Gestaltung eines bestimmten Ortsteiles festgesetzt werden.

(3) Die Gemeinde kann örtliche Bauvorschriften über Kinderspielplätze erlassen. Sie kann dabei

1. die Größe, Art und Ausstattung der Kinderspielplätze nach Art und Maß der Nutzung festsetzen,



2. die Anforderungen für die sichere Benutzbarkeit der Kinderspielplätze festsetzen,
3. die nachträgliche Anlage eines Kinderspielplatzes festsetzen, wenn dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordern.

(4) Die Gemeinde kann örtliche Bauvorschriften über notwendige Stellplätze erlassen. Sie kann dabei

1. die Zahl der erforderlichen notwendigen Stellplätze nach Art und Maß der Nutzung unter Berücksichtigung der verkehrlichen, wirtschaftspolitischen oder städtebaulichen Gründe unterschiedlich festsetzen,
2. die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge untersagen oder einschränken, wenn verkehrliche, wirtschaftspolitische oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und Stellplätze für die allgemeine Benutzung in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen,
3. die Geldbeträge für die Ablösung notwendiger Stellplätze bestimmen.

Die Ermächtigung des Satzes 2 Nr. 2 und 3 erstreckt sich nicht auf die nach § 45 Abs. 5 notwendigen Stellplätze.

(5) Die Gemeinde kann örtliche Bauvorschriften über notwendige Fahrradabstellplätze erlassen. Sie kann dabei

1. die Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze nach Art und Maß der Nutzung festsetzen,
2. die Größe, die Lage und die Ausstattung dieser Abstellplätze festlegen.

(6) Die Gemeinde kann durch örtliche Bauvorschriften die Art, die Gestaltung und die Bauausführung der für die Errichtung und den Betrieb baulicher Anlagen erforderlichen Erschließungsanlagen bestimmen sowie nach anderen landesrechtlichen Vorschriften zulässige Festsetzungen über die Errichtung und den Betrieb baulicher Anlagen in gemeindlichen Satzungen auch in örtlichen Bauvorschriften festsetzen.

(7) Die Gemeinde kann, soweit die Voraussetzungen des § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs vorliegen, durch örtliche Bauvorschrift bestimmen, welche der nach § 55 genehmigungsfreien Vorhaben spätestens einen Monat vor Durchführung des Vorhabens der Gemeinde anzuzeigen sind.

(8) Die Gemeinde erlässt die örtlichen Bauvorschriften als Satzung für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebietes. Für den Außenbereich dürfen örtliche Bauvorschriften nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 nicht erlassen werden. 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.

Die Satzung ist der Sonderaufsichtsbehörde anzuzeigen. Die Gemeinde darf die Satzung bekannt machen, wenn die Sonderaufsichtsbehörde die Satzung nicht innerhalb von drei Monaten beanstandet hat.

(9) Örtliche Bauvorschriften nach den Absätzen 1 bis 6 können auch in

1. einen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs oder
2. eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuchs

als Festsetzungen aufgenommen werden. Für diese Festsetzungen sind die Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

(10) Festsetzungen in örtlichen Bauvorschriften können auch in Form zeichnerischer Darstellungen erfolgen. Ihre Bekanntgabe kann dadurch ersetzt werden, dass dieser Teil der örtlichen Bauvorschriften bei der Gemeinde zur Einsicht ausgelegt wird; hierauf ist in den örtlichen Bauvorschriften hinzuweisen.

**Verwaltungsvorschrift zur
Brandenburgischen Bauordnung
Bekanntmachung des Ministeriums
für Stadtentwicklung,
Wohnen und Verkehr
Vom 1. September 2003,
ABI. 42/03 S. 926**

81 Örtliche Bauvorschriften (§ 81)

81.1 Zu Absatz 1
Der Erlass örtlicher Bauvorschriften ist keine Selbstverwaltungsangelegenheit der Gemeinden. Die Rechtssetzung fällt vielmehr nach § 5 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung in den übertragenen Wirkungskreis als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung. Die Verfahrensvorschriften für den Erlass örtlicher Bauvorschriften richten sich daher nach Absatz 8.

81.1.1 Zu Nummer 1
Der Begriff „äußere Gestaltung“ bezieht sich auf Gegenstände, die optisch in Erscheinung treten. Hierbei kommen vor allem Regelungen über die Höhe und Breite von Gebäuden und deren Ausrichtung, aber auch Form, Gliederung und Farbe von Dächern sowie von Fenstern und Türen und die Verwendung bestimmter Baumaterialien in Betracht.

81.1.2 Zu Nummer 2
Beim Erlass einer Satzung nach Absatz 1 Nr. 2 bis 4 hat die Gemeinde auch die Bestimmungen des § 9 zu beachten.

81.8 Zu Absatz 8

81.8.1
Die Gemeinde hat vor dem Erlass einer örtlichen Bauvorschrift das Erfordernis einer Regelung zu prüfen. Sie hat auch die verfassungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere der Eigentumsgarantie, des Rechtes auf freie Berufsausübung, des Übermaßverbotes und des Gleichbehandlungsgrundsatzes zu beachten. Örtliche Bauvorschriften müssen sich inhaltlich und nach ihrem örtlichen Geltungsbereich an dem der Ermächtigungsnorm zugrunde liegenden Schutzziel orientieren. Die Satzung muss den örtlichen Geltungsbereich genau angeben.

81.8.2
Da Absatz 1 Satz 2 die Ermächtigung eindeutig auf eng begrenzte Bereiche, nämlich auf bestimmte Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile sowie auf bestimmte Bau- und Naturdenkmale, bezieht, ergibt sich daraus eine Einschränkung des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschrift nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 und 2.

81.8.3
Es ist zu beachten, dass örtliche Bauvorschriften nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 (Werbeanlagen) nicht für den Außenbereich (§ 35 BauGB) erlassen werden dürfen.



Leitfaden Gestaltungssatzungen nach der Brandenburgischen Bauordnung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------------|---|-----------|
| 1 | Erfordernis einer Gestaltungssatzung | 7 |
| 2 | Die Erarbeitung des Satzungsentwurfs | 7 |
| 2.1 | Gestaltungssatzung als selbstständige Satzung oder Teil eines Bebauungsplans | 7 |
| 2.2 | Zulässiger Satzungsinhalt – Gestaltungsmöglichkeiten und Grenzen | 7 |
| 2.2.1 | Regelungsziele | 7 |
| 2.2.1.1 | Positive Gestaltungspflege | 7 |
| 2.2.1.2 | Schutz vor Verunstaltungen | 8 |
| 2.2.2 | Allgemeine Grenzen für Gestaltungsregelungen | 9 |
| 2.2.2.1 | Bodenrecht | 9 |
| 2.2.2.2 | Grundsatz der Verhältnismäßigkeit | 9 |
| 2.2.2.3 | Denkmalschutzrecht | 9 |
| 2.2.3 | Räumlicher Geltungsbereich | 9 |
| 2.2.4 | Regelungsgegenstände | 10 |
| 2.2.4.1 | Bauliche Anlagen, sonstige Anlagen und Einrichtungen | 10 |
| 2.2.4.2 | Einfriedungen | 11 |
| 2.2.4.3 | Werbeanlagen | 11 |
| 2.2.4.4 | Warenautomaten | 11 |
| 2.2.4.5 | Kinderspielflächen | 11 |
| 2.2.5 | Typische Regelungen in Gestaltungssatzungen | 11 |
| 2.2.5.1 | Gebäudeform | 11 |
| 2.2.5.2 | First-, Sockel- und Traufhöhe | 11 |
| 2.2.5.3 | Fassadengestaltung | 11 |
| 2.2.5.4 | Drempel/Kniestock | 12 |
| 2.2.5.5 | Dächer | 12 |
| 2.2.5.6 | Dachaufbauten | 13 |
| 2.2.5.7 | Einfriedungen | 14 |
| 2.2.6 | Typische Regelungen in Werbesatzungen | 14 |
| 2.2.6.1 | Ausschluss | 14 |
| 2.2.6.2 | Art | 15 |
| 2.2.6.3 | Gestaltung | 15 |
| 2.2.6.4 | Größe | 15 |
| 2.2.6.5 | Anbringungsort | 15 |
| 2.2.6.6 | Besondere Erlaubnispflicht/Anzeigespflicht | 15 |
| 2.2.7 | Typische Regelungen in Spielplatzsatzungen | 15 |
| 2.2.8 | Ordnungswidrigkeiten | 16 |
| 2.3 | Erläuternde Dokumentation | 17 |
| 3 | Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung | 17 |
| 3.1 | Anhörungsverfahren | 17 |
| 3.2 | Satzungsbeschluss | 17 |
| 3.3 | Anzeigeverfahren | 18 |
| 3.4 | Ausfertigung | 18 |
| 3.5 | Bekanntmachung | 18 |
| 4 | Mustersatzungen mit Erläuterungen | 19 |
| 5 | Prüfliste für die Erstellung von Gestaltungssatzungen | 24 |
| 6 | Der Vollzug von Gestaltungssatzungen | 26 |



1 Erfordernis einer Gestaltungssatzung

Gemäß § 81 Abs. 1 BbgBO können Gemeinden in Brandenburg örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung von Anlagen und Einrichtungen sowie von Werbeanlagen erlassen. Eine Werbesatzung ist eine besondere Form einer Gestaltungssatzung, die spezielle Regelungen für Werbeanlagen enthält.

Bevor sich die Gemeinde Gedanken über die möglichen Inhalte einer Gestaltungssatzung und die notwendigen Verfahrensschritte macht, sollte zunächst in einem ersten Schritt sorgfältig geprüft werden, ob der Erlass einer Gestaltungssatzung überhaupt sinnvoll ist. Der Gesetzgeber hat dies der Entscheidung der Gemeinde überlassen. Sie kann eine Gestaltungssatzung erlassen, muss aber nicht.

Bei der Entscheidungsfindung kann sich die Gemeinde u.a. an folgenden Gesichtspunkten orientieren:

- **Größe und Struktur der Gemeinde:** Die Erfahrungen in der Praxis zeigen, dass Gestaltungssatzungen vielfach erst ab einer gewissen Gemeindegröße sinnvoll sind. In sehr kleinen Gemeinden mit geringem Gewerbeanteil und einer geringen Zahl an Neubauten bestehen kaum die Problemlagen, die den Erlass einer Gestaltungssatzung notwendig erscheinen lassen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die Bauordnung in den §§ 8 und 9 BbgBO ohnehin Regelungen zum Schutz vor Verunstaltungen enthält. Sofern die Gestaltungsziele der Gemeinde hierüber nicht hinaus gehen, bedarf es keiner separaten Gestaltungssatzung.
- **Verwaltungsaufwand:** Das Aufstellen und der Vollzug einer Gestaltungssatzung verursachen einen Sach- und Kostenaufwand, der in einem angemessenen Verhältnis zum Regelungsergebnis einer solchen Satzung stehen sollte. Eine Gestaltungssatzung unterliegt nach ihrem Erlass der ständigen Kontrolle, ob die Gestaltungsregelungen den Vorgaben des Übermaßverbotes noch gerecht werden. Hinzu tritt die Vollzugskontrolle, für die die Gemeinde ebenfalls zuständig ist (s. unter 6.). Insbesondere bei Gestaltungssatzungen zeigen die Erfahrungen, dass der Vollzugaufwand massiv steigt, je enger das gestalterische „Korsett“ der Satzung ausfällt. Mit steigenden Ge-

staltungsanforderungen bedarf es einer zunehmenden Zahl an Ausnahmen, um atypische Situationen sachgerecht erfassen zu können.

2 Die Erarbeitung des Satzungsentwurfs

2.1 Gestaltungssatzung als selbständige Satzung oder Teil eines Bebauungsplanes

Bevor Gestaltungsregelungen näher erarbeitet werden, hat sich die Gemeinde Klarheit über die rechtlichen **Gestaltungsformen** zu verschaffen. Der Erlass einer örtlichen Bauvorschrift mit Gestaltungsregelungen gemäß § 81 Abs. 1 BbgBO kann auf zweierlei Weise erfolgen:

Die Gestaltungsregelungen werden in einer **eigenständigen Gestaltungssatzung** aufgenommen (vgl. § 81 Abs. 8 Satz 1 BbgBO). Hinsichtlich des Erlassverfahrens unterscheidet sich die Gestaltungssatzung nicht von herkömmlichen Satzungen. Die rechtlichen Anforderungen ergeben sich aus den Vorschriften der Gemeindeordnung (§§ 5, 42 ff. GO). Hinzu treten einzelne Besonderheiten aus § 81 Abs. 8 BbgBO.

Die zweite Möglichkeit besteht in der Aufnahme von Gestaltungsregelungen in einen gemeindlichen **Bebauungsplan** (vgl. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO). In diesem Fall richtet sich das Erlassverfahren einheitlich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Welche Möglichkeit die Gemeinde wählt, bleibt ihr überlassen. Gestaltungsregelungen für Werbeanlagen sind in der Praxis zumeist Gegenstand einer eigenständigen Werbesatzung. Dies hat den Vorteil, einheitliche Regelungen über den Geltungsbereich des einzelnen Bebauungsplans hinaus für das gesamte Gemeindegebiet festlegen zu können. Bei Gestaltungsregelungen für sonstige Bauvorhaben hängt die Regelungsform von der gewünschten Reichweite ab: Wenn sich die Gestaltungsvorgaben etwa nur auf ein Neubaugebiet beziehen sollen, bietet sich die Aufnahme der Regelungen im Bebauungsplan an. Sollen die Gestaltungsvorgaben hingegen gemeindeweit oder für größere Teile des Gemeindegebietes gelten, kommt in der Regel nur eine eigenständige Gestaltungssatzung in Betracht. Im Folgenden

wird lediglich auf die einzelnen Verfahrensschritte für den Erlass einer selbständigen eingegangen.

2.2 Zulässiger Satzungsinhalt – Gestaltungsmöglichkeiten und Grenzen

2.2.1 Regelungsziele (§ 81 Abs. 1 Satz 2 BbgBO)

Ziel einer Gestaltungssatzung kann sowohl die Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten (sog. **positive Gestaltungspflege**; § 81 Abs. 1 Satz 2 1. Alt. BbgBO) als auch der Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmalern und Naturdenkmäler (sog. **Schutzsatzung**; § 81 Abs. 1 Satz 2; 2. Alt. BbgBO) sein.

2.2.1.1 Positive Gestaltungspflege

Unter **positiver Gestaltungspflege** versteht man die dynamische Beeinflussung des bestehenden Straßen- und Ortsbild aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung. Für künftige Um- und Neubauten gibt die Gemeinde bestimmte Gestaltungselemente vor, die bislang im Satzungsgebiet noch nicht vorhanden sind. Voraussetzung hierfür ist ein hinreichend klares und konkretes Gestaltungskonzept. Dies verlangt Folgendes:

- Das Konzept darf sich nicht in Blankettausführungen, bloßen Worthülsen oder Leerformeln erschöpfen. Es muss die **besonderen städtebaulichen Gestaltungsanforderungen** zum Ausdruck bringen, die speziell für das Satzungsgebiet gelten sollen.
- Das Gestaltungskonzept muss in einer direkten **Wechselbeziehung zu den örtlichen Gegebenheiten** im Geltungsbereich der Satzung stehen. Da die Gestaltungssatzung dem Geltungsbereich ein besonderes Gepräge geben soll, muss das verfolgte Gestaltungsziel spezifisch für das Gebiet formuliert sein. Gestaltungsziele, die gleichermaßen für verschiedene Ortsteile verfolgt werden könnten, rechtfertigen eine Gestaltungssatzung zumeist nicht. In der Regel bedarf es eines **homogenen Gebietes**. Das Vorhandensein einer uneinheitlichen Bebauung (z. B. ständiger Wechsel von offener und geschlossener Bauweise; Nebeneinander von eingeschossiger und



mehrgeschossiger Bebauung; Wohnbebauung neben gewerblich genutzten Gebäuden) ist zumindest ein Indiz gegen die Umsetzbarkeit einheitlicher Gestaltungsvorstellungen. Anderes kann dann gelten, wenn gerade die Neuordnung eines Bereiches oder die Sanierung eines Straßenzuges (vollziehungsfähiges) Ziel der Gestaltungssatzung ist.

- Die Notwendigkeit eines einheitlichen gestalterischen Konzepts verlangt nicht, dass in der Gestaltungssatzung eine umfassende oder gar abschließende Regelung der Baugestaltung getroffen wird. Vielmehr kann sich das Konzept auf **einzelne Fragen** der Baugestaltung beziehen. Notwendig ist aber, dass den Einzelregelungen im gesamten Satzungsgebiet besondere Bedeutung zukommt.
- Die Anforderungen sind jedenfalls tendenziell geringer, wenn die Satzung für das **gesamte Gemeindegebiet** gelten soll. Naturgemäß kann auf spezifische Gegebenheiten von Ortsteilen dann nicht abgestellt werden. Gleichwohl ist auch in diesem Fall darauf zu achten, dass die den Satzungsbestimmungen zugrunde liegenden Erwägungen für alle betroffenen Bereiche zutreffen.

Beispiele für **unzureichende Gestaltungskonzepte**:

- Nicht ausreichend ist die bloße Förderung der Übernahme vorhandener Gestaltungsmerkmale auf Neubauten im Satzungsgebiet. Eine hinreichend bestimmte baugestalterische Absicht ist hier nicht erkennbar.
- Gleiches gilt für die „unterschiedslose Erhaltung des gesamten vorhandenen Straßen- oder Ortsbildes“.
- Ebenfalls keine ausreichende baugestalterische Absicht lässt die Beschränkung von Werbung auf gewerblich genutzte Flächen zum Zwecke der „Wohnumfeldverbesserung“ erkennen, da es sich dabei nur um ein vages politisches Programm handelt.
- Nicht ausreichend für die Änderung einer Gestaltungssatzung ist das Aufgreifen von Änderungswünschen privater Bauherren. Zwar sind solche Wünsche oftmals Auslöser für die Änderung einer Gestaltungssatzung. Die Änderung muss aber gleichwohl von einer eigenen baugestalterischen Absicht der Gemeinde selbst getragen sein.

2.2.1.2 Schutz vor Verunstaltungen

Die Schutzfunktion einer Gestaltungssatzung knüpft an einen **vorhandenen Bebauungsbestand** an und will diesen **erhalten**. In aller Regel handelt es sich um einen städtebaulich oder historisch besonderen interessanten Bereich der Gemeinde. Die Schutzfunktion spielt vor allem in **Innenstadtbereichen** eine Rolle, die historisch gewachsen sind und über eine städtebaulich intakte Struktur verfügen. Hierher gehören insbesondere Satzungen zum Erhalt des historischen Altstadtkerns oder sonstiger historisch bedeutsamer Gemeindeviertel.

Für die Beantwortung der Frage, ob die Gestaltungssatzung durch den Schutzzweck gerechtfertigt ist, sind eine **Bestandsaufnahme** und eine **Bewertung** der besonderen Bedeutung des festgestellten Baubestandes erforderlich. In einem zweiten Schritt ist sodann zu ermitteln, ob der Bestand schutzbedürftig und schutzwürdig ist. Wichtig ist, dass ein schützenswertes historisches oder städtebauliches Erscheinungsbild **zum Zeitpunkt des Satzungserlasses** noch vorhanden sein muss. War ein solches Erscheinungsbild zwar früher vorhanden, sind aber zwischenzeitlich größere Veränderungen eingetreten (Abriss einzelner Gebäude; Neugestaltung des Komplexes; Wandel des Gebietscharakters etc.), kann das Schutzziel einer Gestaltungssatzung überholt sein.

Die Satzung muss dem Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätzen oder Ortsteilen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie Baudenkmalern und Naturdenkmalern dienen (§ 81 Abs. 1 Satz 2 BbgBO).

- Mit **Bauten** sind Gebäude i.S. von § 2 Abs. 2 BbgBO gemeint. Der Begriff der **Straße** stimmt inhaltlich mit demjenigen des Straßenrechts überein. Danach umfasst der Begriff alle Straßen, Wege und Plätze. Der ausdrücklichen Nennung des „Platzes“ kommt daher keine eigenständige rechtliche Bedeutung zu. „**Ortsteil**“ ist in Anlehnung an die Rechtsprechung zu § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.
- Bauten, Straßen, Plätze und Ortsteile müssen eine **geschichtliche, künstlerische oder städtebauliche Bedeutung** aufweisen. Für die Rechtfertigung

einer Gestaltungssatzung ist es ausreichend, wenn die erfassten Bauten, Straßen oder Plätze eine besondere Bedeutung im Hinblick auf einen der drei genannten Bereiche aufweisen. Dies ist jedenfalls dann der Fall, wenn die von der Satzung erfassten Gebäude unter Denkmalschutz stehen. Zwingend erforderlich ist dies jedoch nicht.

- Die **geschichtliche Bedeutung** kann sich aus der Beispielfunktion für eine bestimmte Epoche oder aus der Nutzung durch eine besonders herausragende Persönlichkeit ergeben. Auch ein historisch relevantes Ereignis kann dem Gebäude eine geschichtliche Bedeutung verleihen. Eine **künstlerische Bedeutung** ist gegeben, wenn bauliche Anlagen das ästhetische Empfinden des Betrachters in besonderem Maße ansprechen und das Objekt als etwas Besonderes aus der Umgebung hervorsticht. Dies kann auch bei modernen Bauten der Fall sein. Eine **städtebauliche Bedeutung** kommt Gebäuden zu, wenn sie eine das Ortsbild prägende Wirkung entfalten.
- Unter **Baudenkmalern** sind bauliche Anlagen (vgl. § 2 Abs. 2 BbgDSchG) zu verstehen. **Naturdenkmäler** sind in § 23 Abs. 1 BbgNatSchG als besonders schutzwürdige Einzelschöpfungen umschrieben und durch Aufzählung von Einzelbeispielen konkretisiert. Da der Schutz von Baudenkmalern und Naturdenkmalern als solche bereits durch das Denkmal- bzw. Naturschutzrecht gewährleistet wird, erstreckt sich der Hauptzweck von Gestaltungssatzungen auf die **Umgebungsbereiche** dieser Denkmäler.

Der Schutz durch eine örtliche Bauvorschrift muss bei allen Objekten erforderlich sein. Dies ist etwa dann nicht der Fall, wenn der zu schützende Bestand und die baulichen Anlagen, an die besondere Anforderungen gestellt werden sollen, einen größeren räumlichen Abstand voneinander haben und nach den örtlichen Gegebenheiten nicht in einer Weise gleichzeitig ins Blickfeld kommen können, dass das Erscheinungsbild des Bestandes beeinträchtigt wird. An der Erforderlichkeit kann es fehlen, wenn die Umgebungsbereiche bereits auf der Grundlage des Denkmalschutzrechts unter Schutz gestellt wurde (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG). Andererseits ist es nicht erforderlich, in die Gestaltungssatzung nur die eigentliche erhaltenswerte Bebauung aufzunehmen. Auch die Lückenbebauung oder am Rande eines Bebau-



ungszusammenhangs stehende Gebäude können einbezogen werden, sofern sie das Gesamtbild mitprägen (sog. Ensemble-Wirkung).

2.2.2 Allgemeine Grenzen für Gestaltungsregelungen

Grenzen für den Inhalt von Gestaltungsregelungen ergeben sich aus verfassungsrechtlichen und aus einfachgesetzlichen Vorgaben.

2.2.2.1 Bodenrecht

Sofern Gestaltungsregelungen sich unmittelbar auf den **Grund und Boden** beziehen, bedarf ihr Erlass aus kompetenziellen Gründen einer Ermächtigung im BauGB. Solche Regelungen können nur in einem Bebauungsplan (s. § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB), nicht aber in einer Gestaltungssatzung enthalten sein. Für örtliche Bauvorschriften folgt hieraus: In einem ersten Schritt ist zu prüfen, ob sich die Gestaltungsregelung unmittelbar auf Grund und Boden bezieht. Ist dies der Fall, ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob § 9 Abs. 1 BauGB der Gemeinde die konkrete Regelung im Bebauungsplan gestattet. Nur wenn dies nicht der Fall ist, besteht eine Regelungsmöglichkeit in einer Gestaltungssatzung.

Beispiele:

- Problematisch sind die in Gestaltungssatzungen enthaltene Regelungen zur **Firstrichtung von Gebäuden**. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sieht ausdrücklich die Möglichkeit von Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan vor, die auch die Firstrichtung umfasst.
- Ähnliches gilt für Regelungen zur **Gebäudehöhe und -tiefe**. Erstere sind als Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. den §§ 16 Abs. 4, 18 BauNVO möglich. Letztere können durch eine Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO bestimmt werden.
- Zweifelhaft sind auch Regelungen in Gestaltungssatzungen zur **Höhenlage von Gebäuden**. § 9 Abs. 2 BauGB sieht die Möglichkeit vor, die Höhenlage von baulichen Anlagen im Bebauungsplan festzusetzen. Unbedenklich ist hingegen die Festlegung der **Höhenlage der Geländeoberfläche** in Gestaltungssatzungen. Auf diese Weise kann durch

die Notwendigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen ebenfalls das Ortsbild beeinflusst werden.

- Regelungen zu **unbebauten Flächen bebauter Grundstücke** (etwa Begrünungsgebote) oder zur gärtnerischen Gestaltung von Vorgärten, stellen bodenrechtliche Vorschriften dar und können nur im Bebauungsplan festgesetzt werden.
- Problematisch erscheint auch der **Ausschluss von Werbeanlagen** in Werbesatzungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO). Soweit Werbeanlagen – wie im Regelfall – bauliche Anlagen sind, unterfallen sie als Hauptnutzung den §§ 2ff. BauNVO, als Nebennutzung § 14 BauNVO. Der Ausschluss von Werbeanlagen hat damit städtebauliche Relevanz und ist dem Bodenrecht zuzuordnen.

Für das **Verhältnis von Bebauungsplan** mit Gestaltungsregelungen und **isolierter Gestaltungssatzung** empfiehlt sich die Aufnahme einer **Kollisionsregel**, die klarstellt, welche Regelungen im Bebauungsplangebiet gelten sollen. In aller Regel dürfte es sachgerecht sein, den Regelungen im Bebauungsplan Vorrang einzuräumen, da sie speziell auf das Baugebiet zugeschnitten sind. Die örtlichen Bauvorschriften in der Gestaltungssatzung finden dann keine Anwendung.

2.2.2.2 Grundsatz der Verhältnismäßigkeit

Gestaltungsregelungen sind in der Regel mit einem Eingriff in die Baufreiheit des Bauherrn (Art. 14 Abs. 1 GG) verbunden und müssen daher dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit genügen. Insbesondere folgende allgemeine Grundsätze sind hierbei zu nennen:

- Aufgrund der besonderen Lage eines Grundstückes kann es geboten sein, Ausnahmen von den Gestaltungsregelungen vorzusehen (Einzelfallregelungen).
- Für die Gewichtung der Belange des einzelnen Grundstückseigentümers oder Grundstücksnutzers spielt es eine Rolle, wie hoch die durch die Gestaltungsvorschrift verursachten Mehrkosten oder Nutzungseinschränkungen voraussichtlich sind. Erheblich ist auch die Frage, in welchem Ausmaß die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn beschnitten wird und ob es zumutbare Alternativen für ihn gibt.

- In besonderen Situationen kann die gemeindliche Gestaltungsfreiheit auch durch ein schutzwürdiges **Vertrauen** eingeschränkt sein. Dies spielt vor allem bei Änderungen von Gestaltungskonzepten eine Rolle.

Beispiel:

In einer früheren Gestaltungssatzung war für ein Neubaugebiet eine bestimmte Dachform vorgeschrieben. Die Gemeinde will die Gestaltungssatzung so abändern, dass nunmehr eine gänzlich andere Dachform vorgeschrieben wird. Hier kann der Änderung ein schutzwürdiges Vertrauen der Eigentümer entgegenstehen.

2.2.2.3 Denkmalschutzrecht

Aufgrund teilweise identischer Regelungsgegenstände stellt sich die Frage der Reichweite von Gestaltungsregelungen für Gegenstände, die zugleich unter das Denkmalschutzrecht fallen. Aufgrund der **unterschiedlichen Zielsetzung** (Denkmalschutzrecht: Historische Bedeutung; Gestaltungsrecht: Bauästhetik) können in örtlichen Bauvorschriften enthaltene Anforderungen kumulativ zu denkmalschutzrechtlichen Satzungen hinzutreten. Im Falle **widersprüchlicher Regelungen** sind im Zweifel beide Satzungen unwirksam. Es kann sich daher anbieten, in die Gestaltungssatzung eine Bereichsausnahme für Denkmalschutzsatzungen oder ein Vorbehalt zugunsten des Denkmalschutzrechts aufzunehmen.

2.2.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich von Gestaltungssatzungen ist hinreichend bestimmt festzulegen. Fehler in diesem Bereich führen in aller Regel zur Nichtigkeit der Satzung.

§ 81 Abs. 8 Satz 1 BbgBO sieht die Möglichkeit vor, eine Gestaltungssatzung für **Teile des Gemeindegebietes** oder für das **gesamte Gemeindegebiet** zu erlassen. Die Gemeinde hat grundsätzlich ein **Ermessen**, ob sie eine Gestaltungs- oder Werbesatzung für das gesamte Gemeindegebiet erlassen will. Für Gestaltungssatzungen ist letzteres in aller Regel nicht zu empfehlen. Die mit der Gestaltungssatzung verfolgten Ziele müssen an das jeweilige Gebiet anknüpfen und diesem ein **besonderes Gepräge** geben. Es besteht demnach eine Wechselbeziehung



Örtliche Bauvorschriften

zwischen Geltungsbereich und Satzungsziel; beide können nicht isoliert voneinander betrachtet werden. Da Gemeinden in den seltensten Fällen über homogene Strukturen im gesamten Gemeindegebiet verfügen, ist das Erfordernis einer besonderen Prägung, das Anlass der Gestaltungssatzung ist, zu meist nur für abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes erfüllt. Dem entspricht es, dass § 81 Abs. 1 Satz 2 BbgBO an Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile sowie an Natur- und Baudenkmäler anknüpft und damit nicht das gesamte Gemeindegebiet in Bezug nimmt. Eine Gestaltungssatzung für das gesamte Gemeindegebiet ist daher in der Regel nur in sehr kleinen Gemeinden mit einem homogenen Baubestand und damit nur in Ausnahmefällen rechtlich unbedenklich. In diesen Fällen bedarf das Satzungsgebiet keiner besonderen Umschreibung.

Sofern die Gestaltungssatzung auf bestimmte **Teile des Gemeindegebietes** beschränkt wird, müssen besondere Anforderungen erfüllt sein, die eine genaue Abgrenzbarkeit des Geltungsbereiches gewährleisten. Das Bestimmtheitserfordernis verlangt, dass der Geltungsbereich durch die Verwendung von Flurstücknummern, Straßennamen oder durch örtlich bekannte Punkte genau umschrieben wird. Variable Gebietsgrenzen, etwa durch eine Bezugnahme auf die jeweilige „Bebauung“ mit der Folge, dass automatisch auch neue Baugebiete unter die Satzung fallen, sind unzulässig, da hierdurch veränderliche Grenzen des Geltungsbereichs entstehen.

Eine **Bezugnahme** auf bestehende **Bebauungspläne** oder den **Flächennutzungsplan** ist zwar möglich, jedoch nicht zu empfehlen. Bei einer dynamischen Verweisung würde in unzulässiger Weise bewirkt, dass durch Planänderungen neu ausgewiesene oder planerisch veränderte Baugebiete automatisch von der Gestaltungssatzung erfasst werden. Dies lässt sich nicht mit dem Bestimmtheitsgebot und in der Regel auch nicht mit der Forderung vereinbaren, dass das Gestaltungskonzept an die jeweiligen örtlichen Besonderheiten anknüpfen muss. Auch eine statische Verweisung ist unnötig risikobehaftet, weil die Unwirksamkeit des Bebauungsplans in einem solchen Fall auf die Gestaltungssatzung durchschlagen kann.

In aller Regel ist es geboten, dem Satzungs-text eine **Karte** beizufügen, die

den Geltungsbereich genau wiedergibt. Neben einer maßstabsgetreuen Karte ist auch eine textliche Begrenzung des Geltungsbereichs durch Nennung der Straßennamen möglich, jedoch nicht zwingend erforderlich.

Keine Bedenken gegen die notwendige Bestimmtheit bestehen, den Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung in **einzelne Zonen einzuteilen**, sofern die Zonen textlich und/oder zeichnerisch eindeutig und widerspruchsfrei voneinander abgegrenzt sind. In den Zonen können unterschiedliche Gestaltungsregelungen gelten.

Für den **Außenbereich** i.S.v. § 35 BauGB dürfen gemäß § 81 Abs. 8 Satz 2 BbgBO keine Werbesatzungen aufgestellt werden.

2.2.4 Regelungsgegenstände (§ 81 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 BbgBO)

§ 81 Abs. 1 Satz 1 BbgBO zählt abschließend die Gegenstände auf, die in einer Gestaltungssatzung geregelt werden können. Hierzu gehören bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen, Einfriedungen, Werbeanlagen und Warenautomaten. § 81 Abs. 3 BbgBO nennt ergänzend noch Kinderspielplätze. Damit knüpft der Landesgesetzgeber an die üblichen Begrifflichkeiten des öffentlichen Baurechts an.

2.2.4.1 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen

Der Begriff der **baulichen Anlage** ist in § 2 Abs. 1 BbgBO definiert und umfasst alle mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Der Anlagenbegriff ist weit zu verstehen und

erstreckt sich auf sämtliche künstlich hergestellten Dinge. Baurechtlich relevant ist die Anlage, wenn sie nach ihrer Eigenart (Zustand, Anordnung, Gestaltung, Gefahrenpotenzial, Funktion) einer baurechtlichen Überprüfung bedarf. Hinzu treten die kraft gesetzlicher Fiktion in § 2 Abs. 1 Satz 3 BbgBO genannten baulichen Anlagen. Erfasst werden schließlich auch (nicht bauliche) Anlagen der Außenwerbung, Baustelleneinrichtungen sowie bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter.

Dagegen werden **Grundstücke** nicht genannt. Daher ist etwa die Gestaltung von Vorgärten oder sonstiger Freiflächen auf dem Grundstück kein zulässiger Regelungsgegenstand einer Gestaltungssatzung.

Nicht erfasst werden auch die öffentlich gewidmeten **Straßen, Wege und Plätze** (mit Ausnahme von Gebäuden), da für sie die Bauordnung nicht gilt (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BbgBO).

Beispiel:

- In einer Gestaltungssatzung kann nicht vorgeschrieben werden, auf welche Art und Weise Straßen gepflastert oder Bepflanzungen auf öffentlichen Plätzen vorgenommen werden müssen.

Anlagen und Einrichtungen sind nur insoweit Regelungsgegenstand einer örtlichen Bauvorschrift, als es um deren **„äußere Gestaltung“** geht. Hierunter sind Vorgaben zu verstehen, die für nach außen in Erscheinung tretende Bauteile der Anlage oder Einrichtung konkrete Anforderungen enthalten. Nicht erfasst werden Bauteile, die der Innengestaltung und Aufteilung des Gebäudes dienen. Nicht mehr abgedeckt vom Merkmal der „äußeren Gestaltung“ ist





auch die generelle Untersagung der Errichtung bestimmter Anlagen.

Beispiele:

- Die Gemeinde sieht in ihrer Gestaltungssatzung ein generelles Verbot des Aufstellens von Wertstoffcontainern vor. Dies ist keine Gestaltungsregelung, d.h. die Regelung von ästhetischen Einzelfragen.
- Die Gemeinde regelt ein Verbot des Aufstellens von Wertstoffcontainern an bestimmten Orten zum Schutz des Stadtbildes. Dies ist eine grundsätzlich mögliche Gestaltungsregelung.

2.2.4.2 Einfriedungen

Unter Einfriedungen versteht man Einrichtungen, die dazu dienen, Grundstück oder Teile hiervon von Verkehrsflächen, Nachbargrundstücken oder Teilen desselben Grundstücks abzugrenzen bzw. abzuschirmen, um Witterungs- oder Immissionseinflüsse abzuwehren oder das Grundstück gegen unbefugtes Betreten oder Einsichtnahme zu schützen. Erfasst werden sowohl offene (z. B. Maschendraht- oder Lattenzäune, Gatter) als auch geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern, Tore). Notwendig ist stets die Verwendung von Baustoffen. Nicht erfasst wird die bloße Pflanzung einer Hecke o.ä., auch wenn sie zum Zwecke eines Grenzschutzes erfolgt.



2.2.4.3 Werbeanlagen

Die **Werbeanlage** wird in § 9 Abs. 1 Satz 1 BbgBO definiert als ortsfeste Einrichtung, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dient. Als Beispiele werden genannt: Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen für Plakatanschläge oder für Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Sofern der Werbesatzung ein engeres Begriffsverständnis zugrunde gelegt werden soll, muss eine entsprechende Definition in die Satzung aufgenommen werden.

2.2.4.4 Warenautomaten

Der Begriff ist umfassend zu verstehen. Erfasst werden auch Fahrkarten- und Geldautomaten.

2.2.4.5 Kinderspielplätze

Unter **Kinderspielplatz** versteht man eine freie Grundstücksfläche, die mit Spielgeräten (Klettergerüst, Rutsche, Schaukel u.ä.) und anderen Einrichtungen (Sandgrube, Bänken für Begleitpersonen u.ä.) ausgestattet und vor allem für Kinder im Kindergarten- und Grundschulalter gedacht ist. Erfasst werden nur Kinderspielplätze auf Privatgrundstücken, die gemäß § 7 Abs. 3 Satz 2 BbgBO herzustellen sind, nicht hingegen auf Gemeinbedarfsflä-

chen oder bei einer Festsetzung als Gemeinschaftsanlage.

Als mögliche **Arten** werden Spielflächen für Kleinkinder (bis 6 Jahre) sowie Spielplätze für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren erfasst (s. Anlage 1 zu den VVBbgBO).

Nicht mehr erfasst werden auch Bolzplätze für Jugendliche und sog. Abenteuerspielplätze, auf denen Kinder auch handwerkliche Tätigkeiten (Hämmern, Nageln, Sägen etc.) ausüben können. Dabei handelt es sich in der Regel um Gemeinbedarfsflächen oder Gemeinschaftsanlagen.

2.2.5 Typische Regelungen in Gestaltungssatzungen

Im folgenden wird ein Überblick über typische Regelungen in Gestaltungssatzungen gegeben. Dabei ist zu betonen, dass bei der Fülle denkbarer Gestaltungsmöglichkeiten der Überblick keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

2.2.5.1 Gebäudeform

Die Gebäudeform ist grundsätzlich eine die äußere Gestaltung des Gebäudes betreffende Frage. Mit ihrer Festlegung kann ein Höchstmaß an Einheitlichkeit und Ruhe im Gestaltungsbild erreicht werden. Um einer Monotonie vorzubeugen empfiehlt es sich, eine gewisse Formenbandbreite zuzulassen.

Beispiel:

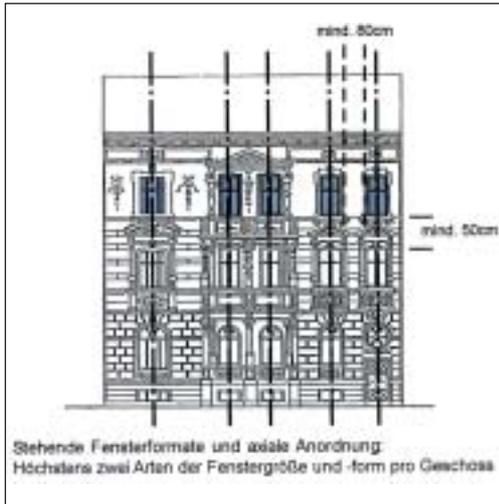
- Die Absicht einer Gemeinde, im gesamten Gemeindegebiet grundsätzlich nur gleichförmige Baukörper zu errichten, rechtfertigt es in aller Regel nicht, dass nur noch Gebäude mit einem rechteckigen Grundriss errichtet werden dürfen.

2.2.5.2 First-, Sockel- und Traufhöhe

Regelungen zur First-, Sockel- und Traufhöhe sind zulässige und übliche Inhalte von Gestaltungssatzungen.

2.2.5.3 Fassadengestaltung

Eine Gestaltungssatzung kann Vorgaben für die Fassadengestaltung von Gebäuden enthalten. Die Regelungen können sich auf die **Farbe**, das **Material** (Klinker, Kalksandstein etc.) oder die **Gliederung** der Fassade beziehen. Zur Gestaltung der Fassade zählen auch nähere Bestimmungen zur Ausgestaltung von **Fenstern**. So kann in der Satzung etwa die Verwendung von Sprossenfenstern festgeschrieben werden.



Als Gestaltungskonzept ist das Ziel der Einheitlichkeit der Fassade aufgrund der damit verbundenen Gefahr der Gleichförmigkeit grundsätzlich nur dann ausreichend, wenn es um die Einbettung eines Baudenkmals in die Umgebung geht oder das einheitliche Ortsbild als solches einen städtebaulichen Wert darstellt. Bei Neubaugebieten besteht daher ein erhöhter Rechtfertigungsbedarf für einschränkende Regelungen. Die Fassade kann auch durch vor- und zurückspringende Elemente gestaltet werden, um eine eintönige Häuserzeile zu vermeiden. Hierbei ist zu beachten, dass der Vor- und Rücksprung nicht zu groß gewählt wird, da ansonsten eine unzulässige bodenrechtliche Regelung zur Anordnung des Gebäudes vorliegt. Eine Begrenzung auf 0,5 m für Vor- und Rücksprünge ist daher in der Regel unproblematisch.

Notwendig ist ferner, dass die vorgesehene Art der Fassadengestaltung im Satzungsgebiet vorherrschend ist oder zumindest als ein so bedeutsamer Akzent in Erscheinung tritt, dass es sachlich begründet ist, gerade dieser Gestaltung im Verhältnis zu einer anderen den Vorzug zu geben.

2.2.5.4 Drempe/Kniestock

Unter Drempe bzw. Kniestock versteht man die Fortführung der senkrechten Traufwände über die oberste Geschossdecke hinaus zur Vergrößerung des Dachraumes. Gestaltungsregelungen können Drempe ganz ausschließen oder aber ihre Höhe auf ein Maximalmaß begrenzen. Die Maximalhöhe kann auch nach Haustiefe und Zahl der Geschosse differenziert werden. Bei atypischer Bauweise (z. B. durchgehende Balkone, versetzte Geschosse, weit heruntergezogene Vordachteile), die das Erscheinungsbild des Dremfels überspielen, können Ausnahmen vorgesehen werden.

2.2.5.5 Dächer

Die Dachlandschaft hat für das Ortsbild der Gemeinde oft prägende Bedeutung. Bestimmte Gesetzmäßigkeiten wie Dachformen, Dachneigungen, Dachfarben, Firstlängen u.ä., die aufgrund ihrer Häufung ortsspezifisch sind, machen eine Dachlandschaft aus. Regelungen zu Dächern knüpfen in der Regel an einen historischen oder überwiegenden Bestand an. Ein willkürliches Gemisch ohne ästhetische Abstimmung untereinander kann Vorgaben zur Dachlandschaft hingegen in der Regel nicht rechtfertigen. Beruft sich die Gemeinde auf spezifische Eigenarten der Dachlandschaft, ist es geboten, den Bestand zu dokumentieren und darzulegen, worin das spezifische Element besteht, das es zu erhalten gilt.

Dachmaterial

In Gestaltungssatzungen werden oftmals die zulässigen Materialien für die Dacheindeckung festgelegt. Zum Teil werden die Materialien auf die herkömmlich verwendeten Schiefer- und Tonziegeltypen begrenzt; zum Teil finden sich auch Vorgaben, die detailliert die einzelnen Pfannenformen (Doppel-S-Pfanne, S-Pfanne, „Mönch-und-Nonne“ u.s.w.) vorgeben. Sofern bestimmte Materialien (z. B. Dachpappe, glatte oder gewellte (Asbestbeton-)Platten, Bleche, Metalle, Folien, glänzende Abdeckungen) ausgeschlossen werden, muss dies entweder aus bauästhetischen Gründen aufgrund der Minderwertigkeit des Materials oder aber aufgrund von Beeinträchtigungen des Stadtbilds gerechtfertigt sein.

Mit der in Gestaltungssatzungen oft enthaltenen Vorgabe, „**naturfarbene Tonziegel**“ zu verwenden, wird die Absicht verfolgt, ein abwechslungsreiches, die

Dachlandschaft belebendes Bild zu schaffen. Der Grund hierfür liegt in dem unterschiedlichen Patinierungsverhalten von Tonziegeln gegenüber den preiswerteren Betondachsteinen. Eine solche Vorgabe ist den Bauherren nur zumutbar, wenn mit der Tonziegelvorgabe an den historischen bzw. überwiegenden Baubestand angeknüpft wird. Es darf kein willkürliches Gemisch von verschiedenen Dachdeckungsarten vorliegen, das nicht ästhetisch aufeinander abgestimmt ist. Einem einheitlichen Erscheinungsbild kann im Übrigen auch durch Dachgauben und Dachflächenfenster entgegengetreten werden, so dass für eine Belebung der Dachlandschaft eine Beschränkung des Dachmaterials nicht zwingend notwendig ist.

Stets ist auch die Prüfung erforderlich, ob nicht preiswerte und unter Umständen auch qualitativ bessere **Ersatzmaterialien** zugelassen werden können. Dies ist etwa dann der Fall, wenn der Eindruck der Oberflächenwirkung nur unwesentlich von dem ursprünglichen Zustand abweicht. Ein generelles Verbot von Ersatzstoffen ist vielfach unverhältnismäßig. In aller Regel empfiehlt es sich, zumindest ermessensgebundene Abweichungsregelungen vorzusehen.

Farbgebung

Die Regelung der Farbgebung von Dacheindeckungen ist infolge moderner Einfärbungstechniken, die erhebliche Abweichungen von den traditionellen Eindeckungsfarben ermöglichen, vielfach aus baugestalterischer Sicht sinnvoll. Sofern die zugelassenen Farben sich auf die herkömmlichen Ziegelfarben beschränken, ist die Vereinbarkeit mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit in der Regel unproblematisch.

In der Regel empfiehlt es sich aus Gründen der Bestimmtheit, für die zulässigen Farben der Dacheindeckung ein bestimmtes **Farbspektrum** oder bestimmte Farbtöne anzugeben. Die Rechtsprechung hat Umschreibungen wie „rot bis rotbraun“, „Materialien der Grundfarbe Rot“, „naturfarben“ gebilligt. Dagegen ist die Bezeichnung „rotbraun“ als allein zulässige Dachfarbe zu unbestimmt, da der Grundeigentümer nicht genau erkennen kann, welche Farbtöne in diesem Fall zulässig sein sollen.

Um keine unnötigen Abgrenzungsprobleme aufzuwerfen, kann der zuzulassende Farbton bzw. das Farbspektrum auch unter Rückgriff auf ein **anerkanntes Farbregister** bestimmt werden. Ver-



breitet ist die Bezugnahme auf das Register RAL 840 HR des Ausschusses für Lieferbedingungen und Gerätesicherung beim Dt. Normenausschuss, das einzelne Farbreihen vorgibt und auch Zwischentöne in hoher Auflösung erfasst. Die Zulässigkeit der Bezugnahme setzt einen **Hinweis** in der Satzung voraus, wo das Farbbregister einzusehen ist. Zudem sollte in der Anlage zur Satzung das zugelassene Farbspektrum näher bezeichnet werden. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit empfiehlt es sich, einen Toleranzbereich von einigen Tonstufen vorzusehen für den Fall, dass etwa Importziegel Farbabweichungen aufweisen.

Nicht zu empfehlen ist die Beschränkung der Zulässigkeit auf **einzelne Farbtöne** innerhalb einer bestimmten Farbtongruppe. Zum einen dürften im Regelfall die Grenzen der Verhältnismäßigkeit überschritten sein. Zum anderen müsste auch ein Grund gefunden werden, warum ausschließlich dieser Farbton zulässig sein soll. Allgemein gilt, dass der Rechtfertigungsbedarf um so geringer ist, je mehr die Farbgebung dem „überkommenden Bild einer Dachlandschaft“ entspricht und je breiter das noch zulässige Farbspektrum ist.

Die Gemeinde kann auch den umgekehrten Weg gehen und nur einzelne Farbreihen und Farbtöne ausschließen.

Dachform

In einer Gestaltungssatzung können einheitliche Dachformen (Flachdach; Walmdach; Satteldach, Grabendach, Pultdach etc.) vorgeschrieben werden. Allerdings reicht hierfür das Ziel einer einheitlichen Bebauung als solches noch nicht aus. Der Dachform muss eine

besondere gestalterische Bedeutung für die Umgebung zukommen.

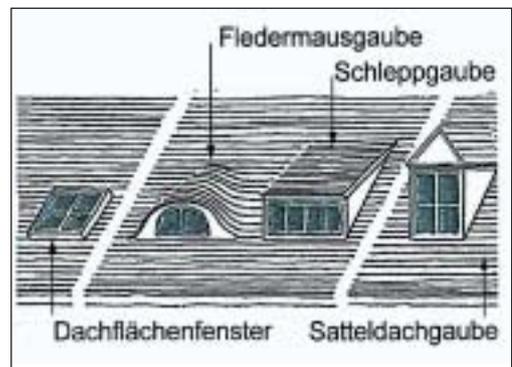
Beispiel:

- Eine Flachdachbauweise ist gerechtfertigt, wenn sichergestellt werden soll, dass sich die Bebauung in Hanglage möglichst unauffällig dem Hang anpasst, den hängigen Geländeverlauf möglichst weitgehend erkennen lässt und Ausblicke in die freie Landschaft zulässt.

In Gestaltungssatzungen können auch Regelungen zum **Ortgang** und zu **Dachüberständen** aufgenommen werden. Unter Ortgang versteht man den Abschluss der Dachfläche an den Giebelseiten bei Sattel-, Mansard- oder Pultdächern. Mit Dachüberstand sind die Abstände zu den Traufwänden gemeint. Diesbezüglich sind Regelungen zur absoluten oder relativen (d.h. in Abhängigkeit zur Dachhöhe etc.) Begrenzung von Ortgang und Dachüberstand möglich.

Dachneigung

Für jeden Ort ist in der Regel eine Bandbreite von Dachneigungen typisch. Eine einheitliche Festsetzung des Neigungsgrades verbietet sich daher zumeist und lässt sich in der Regel auch nicht unter bauästhetischen Aspekten rechtfertigen. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit kann es geboten sein, die Dachneigung nur für die Seiten, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, festzuschreiben. Die Satzung kann auch je nach Baufläche oder je nach Straßenzug verschiedene Grade der Dachneigung regeln. Aus Gründen der Bestimmtheit müssen die Abstufungen



den betreffenden Bauflächen bzw. Straßenzügen zweifelsfrei zuzuordnen sein.

2.2.5.6 Dachaufbauten

Unter Dachaufbauten versteht man in einem engeren Sinne Bauteile, die aus der Dachhaut hervortreten und daher der Belichtung und Belüftung von Nutzräumen im Dachgeschoss dienen. Hierzu zählen insbesondere **Dachgauben** (Fledermaus-, Schlepp-, Satteldach-, Bogendach-/Rund-, Spitz- oder Walmdach-, Zwerchhaus), Dacheinschnitte (sog. Negativgauben) und sog. **Laternegeschosse** (Aufbauten am Dachfirst). In einem weiteren Sinne können unter Dachaufbauten auch weitere **Bauteile auf dem Dach** (z. B. Schornsteine, Antennen etc.) verstanden werden.

Die Dachaufbauten tragen durch die Gliederung des Daches wesentlich zu deren Gestaltung bei und sind daher häufiges Regelungsobjekt von Gestaltungssatzungen. Die Regelungsmöglichkeiten sind in diesem Bereich vielfältig: So können in der Satzung bestimmte **Dachaufbauten** ganz verboten werden. Dies gilt etwa für Dacheinschnitte, die aufgrund ihrer die Dachfläche zerklüftenden Wirkung besonders störend wirken können. Daneben können die





Örtliche Bauvorschriften

Höchstmaße von Dachaufbauten, ihre Anordnung sowie ihre einzuhaltenen (Mindest-)Abstände zu Traufe, Ortgang oder seitlichem Dachrand bestimmt werden. Bei **Schornsteinen** können die Position, der Abstand vom bzw. die Mindesthöhe über dem First, die Gestaltung von Abdeckungen (Verputz, Verschieferung, Verblechung, Vormauerziegel etc.) festgelegt werden.

Eine spezielle Problematik besteht bei **Antennen**, da Regelungen in diesem Bereich das Grundrecht der Gebäudebewohner auf Informationsfreiheit sowie Rundfunkfreiheit (Art. 5 Abs. 1 Satz 1 und 2 GG) verletzen können. In der Rechtsprechung wird ein generelles Außendachantennenverbot selbst dann als unzulässig angesehen, wenn die Möglichkeit eines Kabelanschlusses besteht, da die technischen Empfangsmöglichkeiten insbesondere bei Parabolantennen gegenüber einem Kabelanschluss größer sind. Zudem ist die Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes durch Antennen häufig jedenfalls dann nicht sehr gravierend, wenn sie in Firstnähe angebracht werden. In besonders schützenswerten Gebieten (Denkmalschutz etc.) ist allerdings ein generelles Verbot denkbar. Zulässig ist zudem eine Regelung, die den Anbringungsort insbesondere von Parabolantennen regelt oder auch eine Anbringung an Fassaden ausschließt. Gegen das Gebot, Antennen unauffällig zu gestalten und anzubringen (z. B. innerhalb des Dachraums oder an der Gebäuderückseite), bestehen ebenfalls keine durchgreifenden Bedenken.

2.2.5.7 Einfriedungen

In örtlichen Bauvorschriften kann die „Notwendigkeit oder das Verbot“ von Einfriedungen geregelt werden (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 2. Alt. BbgBO). Regelungsgegenstand ist also die Frage, ob die Errichtung ge- oder verboten ist. Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen sowie Vorgaben zu ihrer Höhe können gemäß § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 1. Alt. BbgBO geregelt werden.

Einzelfälle:

- Regelungen zu Einfriedungen dürfen nicht im Widerspruch zu anderen funktionsgleichen Gestaltungsmitteln stehen. Vorschriften zur Gestaltung von Einfriedungen müssen daher Begrenzungen der Höhe von Sicht- und Windschutzblenden beachten, wenn Gestaltungsziel etwa das Freihalten des

Blicks auf Vorgärten und Häuserfassaden ist.

- Eine Gestaltungssatzung darf nicht vorsehen, dass eine Einfriedung auf einen bestimmten Mindestabstand (hier 60 cm) von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zurückversetzt werden muss. Damit würde der Grundstücksteil faktisch zum Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche gemacht und für den Grundstückseigentümer nutzlos.
- Unzulässig ist eine Vorschrift, die verlangt, dass erforderliche Stützmauern zwischen der Straße und dem Grundstück auf dem Grundstück und auf Kosten des Eigentümers zu errichten sind. Hier handelt es sich nicht um die Gestaltung von Einfriedungen.

2.2.6 Typische Regelungen in Werbesatzungen

Die Regelungsmöglichkeit bei Werbeanlagen umfasst die **Art**, die **Größe**, die

Gestaltung, die **Farbe**, den **Anbringungsort** sowie den Ausschluss von Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2 BbgBO). Die aufgezählten Begriffe lassen sich nicht alle trennscharf unterscheiden: Der Begriff der Gestaltung etwa umfasst sowohl die Farbgebung als auch die Größe der Werbeanlage. Die Aufzählung verdeutlicht, dass der Gesetzgeber für Werbeanlagen umfassende Regelungen in örtlichen Bauvorschriften ermöglichen will.

2.2.6.1 Ausschluss

Möglich ist die nähere Konkretisierung des Verbotes der störenden Häufung von Werbeanlagen (vgl. § 9 Abs. 2 Satz 2 BbgBO). Allerdings ist es schwierig und im Hinblick auf die notwendige Bestimmtheit und Verhältnismäßigkeit mit rechtlichen Risiken verbunden, in abstrakter Weise Kriterien aufzustellen, wann eine störende Häufung zu bejahren ist. Dies hängt neben





der Anzahl u.a. auch von der Größe der Werbeanlagen sowie vom konkreten Ortsbild ab.

2.2.6.2 Art

Für die Art von Werbeanlagen ist es geboten, sich aus Bestimmtheitsgründen an den in der Werbepaxis **gängigen Erscheinungsformen** zu orientieren. § 9 Abs. 1 Satz 2 BbgBO nennt typische Erscheinungsformen wie Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Plakatschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Weiter sind zu nennen: Anschlagtafeln, verankerte Ballons, Fahnen an Fahnenstangen, Litfaßsäulen, beschriftete Markisen, Prisenwendeanlagen. Für jede dieser Arten können besondere Anforderungen geregelt werden.

2.2.6.3 Gestaltung

Fragen der Gestaltung betreffen etwa das Gebot, für Lichtwerbung nur bestimmte Farben zu verwenden. Hiermit kann die baugestalterische Absicht verfolgt werden, das historische Stadtbild vor allzu greller und bunter Lichtwerbung zu schützen. Ferner können z. B. die zulässigen Farben von Leuchtwerbeanlagen auf Weiß und Gelb beschränkt werden, wenn damit die architektonische Wirkung der Gebäudefassaden in einem historisch geprägten Ortsteil bewahrt werden soll.

2.2.6.4 Größe

Bei der Regelung der Größe empfiehlt es sich, **genaue Maximalmaße** für zulässige Werbeanlagen anzugeben.

2.2.6.5 Anbringungsort

Mit dem Anbringungsort ist nicht die Frage gemeint, ob Werbeanlagen bestimmter Art in einzelnen Baugebieten zulässig sind. Gemeint ist vielmehr der Aufstellungsort auf einem Grundstück oder der Anbringungsort an einer baulichen Anlage. Erfasst werden etwa Anordnungen, die einen Bezug zur Gliederung von Fassaden herstellen und so sicherstellen, dass die vorhandene Gliederung nicht zerschnitten wird. Ferner kann die Höhe der Anbringung der Werbeanlage geregelt werden. Schließlich kann die Anbringung von Werbeanlagen in Vorgärten oder vor Hecken, an Kaminen, hochragenden Bauteilen oder auf Dächern untersagt werden. Notwendig ist stets, dass die beabsichtigte Rege-



lung die Besonderheiten der örtlichen Verhältnisse beachtet.

2.2.6.6 Besondere Erlaubnispflicht/Anzeigespflicht

§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BbgBO sieht die Möglichkeit vor, für baugenehmigungsfreie Werbeanlagen (z. B. Werbeanlagen bis zu 2,5 m² Ansichtsfläche an der Stätte der Leistung) durch die Werbesatzung eine Erlaubnispflicht einzuführen. Zweck der Vorschrift ist es, präventiv die Vereinbarkeit der Werbeanlage mit den Bestimmungen der Werbesatzung prüfen zu können. Voraussetzung für die Erlaubnispflicht ist, dass die Gemeinde auch die Werbeanlagen, die ohne Baugenehmigung errichtet werden dürfen, den besonderen Anforderungen nach § 81 Abs. 2 BbgBO unterworfen hat. Hierfür ist es notwendig, dass das der Werbesatzung zugrunde liegende **Gestaltungskonzept** auch die Beschränkung kleiner Werbeanlagen rechtfertigt. Angesichts der Tatsache, dass Werbung heute vielfach zum Orts- und Straßensbild einer Stadt gehört, bedarf dies einer besonderen Rechtfertigung.

Beispiel:

- Die historische Altstadt bedarf eines besonderen Schutzes vor Werbeanlagen, damit das geschlossene Ortsbild erhalten bleibt.

Für zeitlich befristete Werbeanlagen enthält § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BbgBO inhaltlich vergleichbare Möglichkeiten zur Einführung einer Anzeigespflicht.

2.2.7 Typische Regelungen in Spielplatzsatzungen

Die Befugnis der Gemeinde, örtliche Bauvorschriften über Kinderspielplätze zu erlassen (§ 81 Abs. 3 BbgBO), bezieht sich allein auf die Frage des „Wie“, d.h. der **näheren Ausgestaltung** von Kinderspielplätzen. Der § 7 Abs. 3 Satz 1 BbgBO gibt ferner das Schutzziel vor, dass Kinderspielplätze so angeordnet werden müssen, dass die Kinder nicht gefährdet werden. Der Regelungsspielraum der Gemeinde umfaßt die **Größe, Art und Ausstattung** der Kinderspielplätze in Abhängigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Anforderungen an eine sichere Benutzbarkeit (§ 81 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BbgBO).





Für die **Größe** des Kinderspielplatzes differenzierte die am 31. Dezember 2004 außer Kraft getretene frühere Richtlinie über Kinderspielplätze (Anlage 1 zur VVBgBO) je nach Nutzer: Für Kleinkinder beträgt die Mindestfläche 25 m², für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren 40 m². Im Übrigen gilt als Orientierungsgröße 1 m² pro Bewohner des Hauses. Diese Zahlen sind für die Gemeinden zwar nicht verbindlich. Es empfiehlt sich jedoch gleichwohl, sie zur Orientierung zugrunde zu legen. Ein deutliches Überschreiten der genannten Größen kann mit dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz kollidieren.

Für die **Ausstattung** eines Kinderspielplatzes gibt es keine gesetzlichen Vorschriften. In der Satzung kann daher eine Mindestausstattung mit Spielmöglichkeiten festgelegt werden. Hierfür kann z. B. für die Beschaffenheit von Spielgeräten auf die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN-Reihe EN 1176 Teil 1 bis 7 und DIN EN 1177 zurückgegriffen werden. In der Satzung kann auch die Zahl an Sitzgelegenheiten für Aufsichtspersonen festgelegt werden.

Die nähere **Ausgestaltung** des Kinderspielplatzes muss abhängig von Art und Maß der baulichen Nutzung sein (§ 81 Abs. 3 Nr. 1 BbgBO). Damit wird auf die Kategorien in der Baunutzungsverordnung Bezug genommen (§§ 1ff., §§ 16ff. BauNVO). Dies bedeutet, dass für Größe und Ausstattung des Spielplatzes nach dem Charakter des Baugebietes und/oder der Grund- bzw. Geschossflächenzahl differenziert werden muss. In erster Linie betrifft dies Hochhaussiedlungen, in denen deutlich mehr als die in § 7 Abs. 3 Satz 2 BbgBO genannten vier Wohnungen auf einem Grundstück errichtet werden und dementsprechend die Mindestflächen im angemessenen Umfang erhöht werden sollten. Ferner kann

auch der besondere Charakter eines Baugebiets (z. B. Ferienhausgebiet i.S.v. § 10 BauNVO) Berücksichtigung finden.

Nicht erfasst von der Regelungsmöglichkeit ist die Schaffung einer **Ablösemöglichkeit** vergleichbar einer Stellplatzablösung (§ 43 Abs. 3 BbgBO).

Bei der Ausgestaltung der Herstellungspflicht bedarf der **Grundsatz der Verhältnismäßigkeit** besonderer Beachtung. Die Pflicht, private Kinderspielplätze auf Grundstücken zu errichten, kann nicht ausnahmslos bestehen. Einschränkungen sind geboten, wenn etwa kein Bedarf oder bereits ein ausreichendes Angebot an Kinderspielplätzen in der Umgebung besteht. Die Gemeinde ist dann verpflichtet, **Ausnahmen** von der Verpflichtung generell oder zumindest im Einzelfall zuzulassen. Dies kann insbesondere in folgenden Fällen in Betracht kommen:

- Die Pflicht zur Anlage eines privaten Kinderspielplatzes tritt im Regelfall gegenüber öffentlichen Kinderspielplätzen zurück. Voraussetzung sind allerdings die Lage in unmittelbarer Nähe (bis zu 100 m) und die Gewährleistung, dass die Kinder gefahrlos zum Spielplatz gelangen können.
- Die Umgebung erfordert in aller Regel Kinderspielplätze nur bei Baugebieten, die jedenfalls auch der Wohnnutzung dienen. Keine Kinderspielplätze sind daher in Gewerbe- und Industriegebieten erforderlich. Diese Gebiete sollten von der Regelung ausdrücklich ausgeschlossen werden.
- Die Art der Wohnungen kann Kinderspielplätze entbehrlich machen, etwa wenn es sich um Wohngebäude handelt, die nicht für Familien bzw. Erwachsene mit Kindern bestimmt oder

geeignet sind. Dazu zählen etwa Gebäude mit **Altenwohnungen**.

- Schließlich kommt eine Ausnahme in Betracht, wenn die Grundstücksfläche zu klein ist, um einen Kinderspielplatz anzulegen.

Die früher bestehende Ablösemöglichkeit ist entfallen.

§ 81 Abs. 3 Nr. 3 BbgBO sieht vor, dass in der Bauvorschrift auch die **nachträgliche Schaffung** eines Kinderspielplatzes vorgesehen werden kann, sofern die Gesundheit oder der Schutz der Kinder dies erfordert. Die Forderung nach nachträglicher Schaffung von Kinderspielplätzen verlangt eine sorgfältige Abwägung, bei der der baurechtliche Bestandsschutz und besondere Belange des in Anspruch genommenen Eigentums berücksichtigt werden müssen. Eine nachträgliche Schaffung kann nicht gefordert werden, wenn sie selbst auch bei Neubauten nicht verhältnismäßig wäre. Ferner müssen gerade die Gesundheit oder der Schutz von Kindern die Schaffung erforderlich machen.

2.2.8 Ordnungswidrigkeiten

§ 79 Abs. 3 Nr. 2 BbgBO sieht die Möglichkeit vor, Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeit zu ahnden. Diese Regelungsmöglichkeit hat vor allem Bedeutung für genehmigungsfreie Bauvorhaben. Soweit das Bauvorhaben einer Baugenehmigung bedarf, ergibt sich vielfach die Möglichkeit zur Verhängung eines Bußgeldes bereits aus dem Gesetz (§ 79 Abs. 1 Nr. 3 BbgBO).

Voraussetzung für die Verhängung eines Bußgeldes ist, dass die Satzung für einen **bestimmten Tatbestand** auf § 79 Abs. 3 Nr. 2 BbgBO verweist. Aus Art. 103 Abs. 2 GG folgt, dass der Tatbestand, der mit der Bußgeldbewehrung versehen werden soll, in der Satzung hinreichend genau bestimmt werden muss. Dies ist nur dann der Fall, wenn bereits aus der Ermächtigung für die Verhängung eines Bußgeldes die **Grenzen** der Strafbarkeit sowie **Art und Höhe der Sanktion** für den Bürger vorsehbar sind. Andernfalls ist die Bußgeldvorschrift unwirksam. Hieraus folgt, dass in der Gestaltungssatzung nicht pauschal jeder Verstoß gegen eine Gestaltungsregelung als Ordnungswidrigkeit behandelt werden kann. Vielmehr muss in differenzierter Weise auf die jeweilige Regelung Bezug genommen



werden und die Höhe des Bußgeldes bei einem Verstoß geregelt werden.

Bußgeldtatbestände müssen den Grundsatz der **Verhältnismäßigkeit** wahren. Dafür muss die Höhe des Bußgeldes in einem angemessenen Verhältnis zum Verstoß gegen die materielle Gestaltungsvorschrift stehen. § 79 Abs. 5 BbgBO begrenzt die Maximalhöhe eines Bußgeldes auf 10.000 Euro. Es ist in der Regel sachgerecht und sinnvoll, in der Satzung lediglich den Bußgeldrahmen festzulegen und die konkrete Festlegung der Bußgeldhöhe dem Vollzug zu überlassen.

2.3 Erläuternde Dokumentation

Die einzelnen Gestaltungsregelungen bedürfen einer hinreichenden Abwägung seitens der Gemeinde. Auch wenn § 81 BbgBO keine Begründungspflicht enthält, empfiehlt es sich gleichwohl, in den Satzungsunterlagen den **Abwägungsvorgang** zumindest in seinen Grundzügen zu **dokumentieren** und insbesondere das mit den einzelnen Regelungen verfolgte Gestaltungskonzept näher darzulegen. Anhand der Do-

kumentation sollte nachvollziehbar sein, welche Belange die Gemeinde ihrem Satzungsbeschluss zugrunde gelegt hat und aus welchen Gründen sie zu ihrem Abwägungsergebnis gelangt ist. Hierzu gehört es auch, die Behandlung der von der Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen ihrer jeweiligen Beteiligung vorgetragene Belange darzulegen.

3 Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung

Das Satzungsverfahren richtet sich nach den §§ 5, 42 ff. GO. Hinzu treten Besonderheiten, die in § 81 Abs. 8 Satz 3 und 4 BbgBO geregelt sind. Hieraus ergeben sich folgende Verfahrensschritte:

3.1 Anhörungsverfahren

Gemäß § 81 Abs. 8 Satz 3 BbgBO ist vor Erlass einer Gestaltungssatzung der Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat zu geben. Vorga-

ben für das Anhörungsverfahren sind in der Bauordnung nicht näher enthalten.

Zwingend notwendig sind folgende Verfahrensschritte:

- der Satzungsentwurf ist **öffentlich** unter Hinweis darauf **auszulegen**, dass sich jedermann, zu dem Satzungsentwurf äußern kann. Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß den Vorgaben der gemeindlichen Hauptsatzung ortsüblich bekannt zu machen;
- der **Einholung von Stellungnahmen** der von dem Satzungsentwurf berührten Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB regelmäßig mit der Übersendung des Satzungsentwurfs an diese verbunden ist, bedarf es im Rahmen von § 81 Abs. 8 Satz 3 BauGB nicht, d.h. auch für die berührten Träger öffentlicher Belange genügt aus Rechtsgründen die ortsübliche Bekanntmachung; eine Übersendung ist jedoch gleichwohl zulässig und sinnvoll; für die Frage, welche Träger öffentlicher Belange durch die Satzung berührt sein können, kann auf Anlage 1 des Rundlasses zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach dem Baugesetzbuch mit Verzeichnis der Träger öffentlicher Belange vom 08.09.1999 (ABl. S. 1040) zurückgegriffen werden.

Es bietet sich im Hinblick auf die bei den Gemeinden vorhandenen Erfahrungen und Verfahrensroutinen an, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ebenso durchzuführen wie bei den Verfahrensschritten zur Aufstellung eines Bauleitplanes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Insbesondere empfiehlt sich aus Gründen der Vereinfachung und Verwaltungseffizienz das Einholen von Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange.

3.2 Satzungsbeschluss

Der Beschluss über eine Gestaltungssatzung richtet sich nach den in der Gemeindeordnung enthaltenen Verfahrensvorschriften (§§ 5, 42 ff. GO). Abweichende Besonderheiten bestehen nicht.

Zuständig für den Satzungsbeschluss ist die Gemeindevertretung (§ 35 Abs. 2 Nr. 10 GO). Die Entscheidung kann nicht auf einen Ausschuss oder den Bürgermeister delegiert werden. Dies gilt auch für den Hauptausschuss. Einem



Detaillierte Anforderungen an das Bekanntmachungsverfahren enthält die Verordnung über die Öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung). Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BekanntmV muss der **gesamte Wortlaut** der Satzung bekannt gemacht werden. Dies betrifft nicht nur den Text der Satzungsregelungen, sondern alle wesentlichen Bestandteile der Satzungsurkunde.

Zeichnerische Darstellungen können jedoch gemäß § 81 Abs. 10 Satz 2 BbgBO dadurch bekannt gemacht werden, dass dieser Satzungsteil bei der Gemeinde zur Einsicht ausgelegt wird; in die Gestaltungssatzung ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist davon auszugehen, dass zusätzlich auch die Bestimmungen in § 2 BekanntmV zur sogenannten Ersatzbekanntmachung erfüllt werden müssen.

Die Bekanntmachungsanordnung durch den **hauptamtlichen Bürgermeister bzw. den Amtsdirektor** ist in den Akten schriftlich zu vermerken, zu datieren und mit seiner Unterschrift zu versehen (§ 1 Abs. 1 Satz 4, § 2 Abs. 2 BekanntmV). Eine Bekanntmachung der Bekanntmachungsanordnung ist hingegen nicht erforderlich.

Für die **Form** der öffentlichen Bekanntmachung ist grundsätzlich die betreffende Regelung in der Hauptsatzung der Gemeinde maßgeblich (§ 1 Abs. 4 BekanntmV). Amtsfreie und amtsangehörige Gemeinden können wählen zwischen der Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde bzw. des Amtes oder des Landkreises (bei amtsangehörigen Gemeinden nur, wenn das Amt dies so bestimmt hat), in einem regelmäßig erscheinenden periodischen Druckwerk oder – sofern die Gemeinde bis zu 10.000 Einwohner hat – durch Aushang in Bekanntmachungskästen. Kreisfreie Städte haben ein Wahlrecht zwischen der Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der kreisfreien Stadt oder in einem regelmäßigen periodischen Druckwerk. Ist die Bekanntmachungsregelung in der Hauptsatzung nicht wirksam zustande gekommen, schlägt dieser Fehler auf das Verfahren der Gestaltungssatzung durch.

Es liegt dann keine wirksame Bekanntmachung vor, so dass auch die Gestaltungssatzung unwirksam ist.

4 Mustersatzungen mit Erläuterungen

Anlage 1 (Muster Gestaltungssatzung)

Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde (Stadt) ...

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S.154), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des Landesbeamtengesetzes und anderer dienstrechtlicher Vorschriften vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59, 66) in Verbindung mit § 81 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273)² hat die Gemeindevertretung (Stadtverordnetenversammlung) der Gemeinde (Stadt) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich³

- (1) Die Satzung über örtliche Bauvorschriften gilt im gesamten Gemeindegebiet. § 10 gilt nicht im Außenbereich (§ 35 BauGB).
- (2) Die Satzung gilt für baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen.

§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen⁴

Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften in geltenden Bebauungsplänen gehen den Regelungen in dieser Satzung vor.

§ 3 Höhe des Erdgeschossfußbodens über der Geländeoberfläche, Aufschüttungen und Abgrabungen⁵

Beispielhafte Regelungen:

- (1) Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen darf die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche nicht geändert werden. Für die Anpassung der Geländeoberfläche an die Höhe der Verkehrsflächen oder der Nachbargrundstücke kann eine Abweichung zugelassen werden.
- (2) Die Oberkante der Rohdecke über dem Kellergeschoss oder die Oberkante der Rohfundamentplatte nicht unterkellertes Gebäude darf höchstens 50 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

(3) Bei traufständigen Hauptgebäuden darf der Keller auf der von der Straße abgewandten Traufseite bis zu einem Drittel der Wandlänge durch Abgrabung freigelegt werden. Die Abgrabung muss an Seiten durch Stützmauern oder Abböschung gesichert werden.

§ 4 Dremmel, Ortgang und Dachüberstand⁶

Beispielhafte Regelungen:

- (1) Die Höhe des Dremmels darf betragen:
 1. höchstens 40 cm bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 25°, sowie von Garagen und Nebengebäuden,
 2. höchstens 60 cm bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 25° bis 45°,
 3. höchstens 1,00 m bei eingeschossigen Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mehr als 40°.

(2) Die Höhe des Dremmels wird gemessen von der Oberkante der Rohdecke des obersten Geschosses unter dem Dachgeschoss bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.

(3) Bei der Berechnung der Zahl der Geschosse im Sinne dieser örtlichen Bauvorschriften bleibt das Dachgeschoss jeweils außer Betracht.

(4) Der horizontale Überstand des Daches über die Außenfläche der Wand darf auf allen Seiten höchstens 60 cm betragen. Abweichend von Satz 1 darf der traufseitige Dachüberstand von Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 40° höchstens 1,00 m betragen. Über Erkern, Terrassen, Wintergärten und Hauseingängen sind traufseitig Dachvorsprünge von einem weiteren Meter zulässig, wenn die Breite des Dachvorsprungs nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand beträgt.

§ 5 Dachform und Dachneigung⁷

Beispielhafte Regelungen:

- (1) Eingeschossige Hauptgebäude müssen Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 40° bis 50° haben. An den Giebelseiten ist



ein Walm mit gleicher Dachneigung zulässig.

(2) Zweigeschossige Hauptgebäude sowie Garagen und Nebengebäude müssen Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 25° bis 35° haben.

(3) Hauptgebäude mit mehr als zwei Geschossen müssen Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von nicht mehr als 25° haben.

(4) Bei Garagen und anderen Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig.

§ 6 Dachflächen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte⁸

Beispielhafte Regelungen:

(1) Bei geneigten Dächern sind ausschließlich nicht engobierte und nicht glasierte Tonziegel zulässig.

(2) Dachgauben sind nur in Dachflächen mit einer Neigung ab 40° zulässig. Bei traufständigen Hauptgebäuden sind auf der von der Straße abgewandten Dachfläche mit einer Neigung ab 30° Dachgauben zulässig.

(3) Dachgauben müssen in der jeweiligen Dachfläche einheitlich als Giebelgaube oder SchlepPGAube ausgeführt werden. Die Breite der einzelnen Giebel- oder SchlepPGAube darf nicht

mehr als 1,40 m betragen. Zwischen den einzelnen Gauben und zu den Außenseiten der Giebelwände muss ein Abstand von mindestens 1,40 m eingehalten werden.

(4) Dacheinschnitte sind unzulässig. Bei traufständigen Gebäuden sind sie auf der von der Straße angewandten Dachfläche zulässig. Die Breite des Dacheinschnitts darf nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand betragen.

§ 7 Außenwände⁹

Beispielhafte Regelungen:

(1) Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Für untergeordnete Bauteile, wie Gesimse, Vorlagen, Lisenen oder Gewände, sind Klinker mit natürlichem Farbton, Sichtbeton oder Naturstein zulässig.

(2) In der Ortsmitte sind Außenwände mit heller Natursteinverkleidung oder Sichtbeton zulässig. Unter Ortsmitte ist der in der Karte gekennzeichnete Bereich zu verstehen, die als Anlage Bestandteil der Satzung ist. Eine maßstabgetreue Abbildung der Anlage ist Bestandteil der Bekanntmachung im Amtsblatt.

(3) Verputzte Außenwände sind in den Farbtönen der Farbskala aus der Anlage auszuführen.

§ 8 Einfriedungen¹⁰

Beispielhafte Regelungen:

(1) An öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Einfriedungen bis zu 1,50 m Höhe aus Naturholz, verputztem oder unverputztem Mauerwerk, Schmiedeeisen oder aus Maschendraht mit einer durchgehenden Heckenhinterpflanzung zulässig.

(2) Pfeiler und Zaunpfosten aus Sichtbeton sind zulässig.

(3) Einfriedungen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

§ 9 Markisen¹¹

Beispielhafte Regelungen:

(1) Markisen an den zu öffentlichen Verkehrsflächen zeigenden Außenwänden müssen farblich der jeweiligen Außenwand angepasst sein.

(2) Markisen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen. Sie dürfen höchstens 1,20 m in den öffentlichen Gehweg ragen, wenn eine lichte Durchgangshöhe von 2,50 m eingehalten wird.

§ 10 Werbeanlagen für Eigenwerbung¹²

Beispielhafte Regelungen:

(1) Lichtwerbung ist nur für Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Werbeanlagen dürfen nur an den Außenwänden von Gebäuden angebracht werden; dies gilt nicht im „Gewerbegebiet Am Schrägen“. Die Grenzen des Gewerbegebiets ergeben sich aus der Karte „Gewerbegebiet Am Schrägen“ im Maßstab 1:5.000, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. Eine maßstabgetreue Abbildung der Anlage ist Bestandteil der Bekanntmachung im Amtsblatt.

(3) Werbeanlagen an Bäumen, Masten, Verkehrszeichen und Einfriedungen sind unzulässig. An Einfriedungen sind einzelne Namensschilder und Firmenschilder bis zu 0,25 m² Größe zulässig. Für Einfriedungen, Masten und Fahnen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.





| | | |
|---|--|---|
| <p>(4) Werbeanlagen müssen sich an die Gestaltung der Außenwand und an das Straßenbild anpassen. Werbeanlagen dürfen die Höhe der benachbarten Gebäude nicht überragen; dies gilt nicht in dem in Absatz 2 genannten Gewerbegebiet.</p> <p>(5) In dem in Absatz 2 genannten Gewerbegebiet dürfen auf dem Gebäude angebrachte Werbeanlagen die Gebäudehöhe nicht mehr als 2 m und freistehende Werbeanlagen dürfen die Geländeoberfläche nicht mehr als 10 m überragen.</p> <p>(6) Werbeplakate dürfen nur an den genehmigten Plakatsäulen und Anschlagtafeln angebracht werden.</p> | <p>§ 11 Ordnungswidrigkeiten¹³</p> <p>Beispielhafte Regelungen:</p> <p>Wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. § 4 Abs. 4 einen größeren Dachüberstand anbringt, 2. § 6 Abs. 1 andere Dachziegel verwendet, 3. § 7 Abs. 3 von der Farbskala abweichende Farben verwendet, 4. § 9 Abs. 2 Satz 2 Markisen anbringt, 5. § 10 Abs. 3 Werbeanlagen anbringt | <p>kann gemäß § 79 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro belegt werden.</p> <p>§ 12 In-Kraft-Treten¹⁴</p> <p>Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.</p> <p>Ort, Datum</p> <p><i>Bürgermeister/Amtsdirektor (Oberbürgermeister)</i></p> |
|---|--|---|

Erläuterungen

¹ Hier ist jeweils der letzte Stand der Rechtsgrundlage anzugeben.

² Hier ist jeweils der letzte Stand der Rechtsgrundlage anzugeben.

³ § 81 Abs. 8 Satz 1 BbgBO sieht die Möglichkeit vor, die Werbe-/Gestaltungssatzung sowohl für das gesamte Gemeindegebiet als auch für Teile des Gemeindegebietes zu erlassen. Da die Ziele einer Gestaltungssatzung an das jeweilige Gebiet anknüpfen und diesem ein besonderes Gepräge geben müssen, wird es in der Regel erforderlich sein, dass im Satzungsgebiet ein Mindestmaß an homogenen Strukturen besteht. Dies dürfte nur bei kleinen Gemeinden der Fall sein. Ansonsten empfiehlt es sich, die Gestaltungssatzung für abgrenzbare Teile des Gemeindegebietes aufzustellen. Erforderlich ist dann eine textliche (und möglichst auch zeichnerische) Abgrenzung der Gemeindeteile in der Satzung. Alternativ bietet sich für abgegrenzte Bereiche auch eine Aufnahme von Gestaltungsregelungen im Bebauungsplan an. Für Werberegulungen ist § 81 Abs. 8 Satz 2 BbgBO zu beachten.

Der Hinweis in Absatz 2 ist rein deklaratorischer Natur und ergibt sich bereits aus § 55 Abs. 1 Satz 1 BbgBO.

⁴ In § 2 wird das Verhältnis der Gestaltungssatzung zu Gestaltungsregelungen in Bebauungsplänen beispielhaft geregelt. Eine solche Vorschrift ist dann sinnvoll, wenn die Gestaltungssatzung für das gesamte Gemeindegebiet gilt und damit Kollisionen zu Regelungen im Bebauungsplan möglich sind. Ebenso sollte – soweit im konkreten Fall erforderlich – das Verhältnis zu Denkmalschutzsatzungen geregelt werden.

⁵ § 3 enthält beispielhafte Gestaltungsregelungen zur Höhenlage sowie zu Aufschüttungen und Abgrabungen. Mit diesen Regelungen kann die Gemeinde das Ortsbild beeinflussen, indem die von den Bauvorhaben ausgehenden Wirkungen abgeschwächt werden und eine Anpassung an das bestehende Gelände und die vorhandene Bebauung ermöglicht wird (s. OVG Saarland, BauR 1980, 158 (159); VGH München v. 17.11.1994 – 26 CS 94.3069).

⁶ § 4 enthält Regelungen zu Dremmel, Ortgang und Dachüberständen. Die Regelungen sind lediglich exemplarisch und bedürfen der Anpassung an das konkrete Gestaltungskonzept und die örtlichen Gegebenheiten. Es ist nicht stets erforderlich, in der Satzung Regelungen mit diesem (hohen) Detaillierungsgrad aufzunehmen. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit ist es geboten sein, Regelungen nur soweit vorzusehen, wie sie zur Verwirklichung des Gestaltungskonzeptes erforderlich sind. Wird eine allgemeinere Formulierung gewählt, ist allerdings zu beachten, dass die Regelung bestimmt genug sein muss. Insbesondere die Frage, auf welche Fälle die Regelung Anwendung findet, muss in der Satzung klar geregelt sein.

⁷ Bei der Festlegung der Dachformen sollte sich an den üblichen Formen (Flachdach, Walmdach, Satteldach, Grabendach, Pultdach etc.) orientiert werden. Aus dem Gestaltungskonzept muss sich ergeben, inwiefern die Dachform eine besondere gestalterische Bedeutung für die Umgebung hat. Das Ziel einer einheitlichen Bebauung als solches reicht nicht aus. Vgl. zu einem Fall der Hanglage OVG Lüneburg, BRS 52 Nr. 121. Örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung werden in der Rechtsprechung als zulässig angesehen (BVerwG, NVwZ 2000, 1168 (1170); VGH Mannheim, VBIBW 1996, 69; 2001, 59 (60)). Bei der Festlegung ist eine Orientierung an den örtlichen Verhältnissen geboten. Eine einheitliche Festlegung verbietet sich daher in aller Regel. Bei differenzierenden Regelungen muss klar erkennbar sein, für welches Baugrundstück welche Dachneigung gilt (OVG Münster, BRS 52 Nr. 122).

⁸ Regelungen zu Dachflächen können Fragen des Materials (Absatz 1), der Farbgebung und der Dachaufbauten (Absätze 2 bis 4) betreffen. Die Festlegung von Materialien sollte aus Gründen der Verhältnismäßigkeit eine gewisse Bandbreite aufweisen und sich an den ortsüblichen Materialien orientieren. Die Tonziegelvorgabe ist etwa nur dann gerechtfertigt, wenn mit der Vorgabe an einen vorhandenen Baubestand angeknüpft wird und andere Materialien sichtbar abweichen. Zu Fragen des Materials OVG Lüneburg, BRS 55 Nr. 129; VGH München, BRS 48 Nr. 110. Dachaufbauten können beschränkt (Art, Form, Verteilung etc.) oder sogar verboten werden, sofern von ihnen eine störende Wirkung ausgeht. Vgl. VGH München, BRS 30 Nr. 109.

⁹ § 7 enthält Beispiele für eine Fassadengestaltung. Regelungen können sich auf Farbe, Material (Klinker, Sandstein etc.) oder Gliederungselemente beziehen. Das Ziel der Einheitlichkeit der Fassade kann etwa gerechtfertigt sein beim Schutz der Umgebung eines Baudenkmals oder bei einem städtebaulich erhaltenswerten Ortsbild (s. OVG Lüneburg, BRS 35 Nr. 132; BRS 44 Nr. 116). Als Gliederungselemente können auch Anforderungen an die Ausgestaltung von Fenstern gestellt werden. Für Regelungen in Teilgebieten der Satzung vgl. Fußnote 3.

¹⁰ In § 8 sind mögliche Regelungen zu Einfriedungen enthalten. In der Satzung können diesbezüglich Form (offen/geschlossen), Höhe, Farbe, Material, Abstände etc. geregelt werden.



Örtliche Bauvorschriften

¹¹ Regelungen zu Markisen können sich auf Anbringungsort (Beschränkung auf Erdgeschoss), Farbe, Materialien etc. beziehen. Sie dienen in aller Regel der Ergänzung der Fassadengliederung.

¹² § 10 enthält beispielhafte Regelungen zu Werbeanlagen. Sie beziehen sich auf Beschränkungen der Art (Absatz 1) und Festlegungen des Anbringungsortes (Absätze 2 und 3) sowie der Größe (Absätze 3 und 4). Möglich sind daneben weitere Gestaltungsvorgaben (Farbe, Arten der Leuchtreklame etc.). Notwendig ist stets ein schlüssiges Werbekonzept, die Schutzwürdigkeit der Umgebung und die Zumutbarkeit der Werbebeschränkung für den Gewerbetreibenden.

¹³ § 11 gestaltet einzelne Satzungsvorschriften als Bußgeldvorschriften aus. In aller Regel wird die Gemeinde solche Vorschriften aussuchen, deren Beachtung sie ein gesteigertes Gewicht beimisst. Oftmals bietet es sich an, die Festlegung der genauen Bußgeldhöhe dem Satzungsvollzug zu überlassen. In der Satzung muss dann nur eine Obergrenze für das Bußgeld vorgesehen werden. Die Gemeinde kann für jede einzelne Vorschrift ein gestaffeltes Bußgeld vorsehen.

¹⁴ Hinsichtlich des Inkrafttretens der Satzung hat die Gemeinde einen Gestaltungsspielraum. Es empfiehlt sich – wie in der Praxis üblich –, das Inkrafttreten mit der Bekanntmachung zu verbinden. Die Gemeinde kann die Satzung in Ausnahmefällen auch rückwirkend in Kraft setzen. Schutzwürdige Interessen der Eigentümer sind dann zu beachten, wenn der Zeitraum, in dem keine Werbe-/Gestaltungssatzung bestand, so lang war, dass mit einem nachträglichen Erlass von Gestaltungsregelungen nicht mehr zu rechnen war.

Anlage 2 (Muster Gestaltungssatzung Kinderspielplätze)

Satzung über örtliche Bauvorschriften für Kinderspielplätze in der Gemeinde (Stadt)...

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des Landesbeamtengesetzes und anderer dienstrechtlicher Vorschriften vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59, 66)¹ in Verbindung mit § 81 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273)² hat die Gemeindevertretung (Stadtverordnetenversammlung) der Gemeinde (Stadt) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich³

- (1) Die Satzung gilt für Kinderspielplätze, die nach § 7 Abs. 3 Satz 2 BbgBO bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen auf dem Baugrundstück zu schaffen sind.
- (2) Die Satzung findet auch Anwendung, sofern bei bestehenden Gebäuden Kinderspielplätze wegen der Gesundheit oder des Schutzes der Kinder erforderlich sind.
- (3) Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet.

§ 2 Arten von Kinderspielplätzen⁴

- Kinderspielplätze werden errichtet als
1. Spielflächen für Kleinkinder im Vorschulalter,
 2. Spielplätze für Kinder von sechs bis zwölf Jahren.

§ 3 Pflicht zur Errichtung und Instandhaltung von Kinderspielplätzen⁵

- (1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen ist auf dem Baugrundstück ein Kinderspielplatz mit Spielfläche und Spielplatz herzustellen.
- (2) Kinderspielplätze, ihre Zugänge und Einrichtungen sind im benutzbaren Zustand zu erhalten; der Spielsand ist mindestens einmal jährlich auszuwechseln.

§ 4 Anforderungen Größe, Ausstattung und sichere Benutz- barkeit von Kinderspielplätzen⁶

Beispielhafte Regelungen:

- (1) Die Größe und Ausstattung eines Kinderspielplatzes richtet sich nach der Art, Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück. Die Größe der Kinderspielplätze ist wie folgt zu bemessen:

1. Spielflächen: 1 m² je Bewohner, mindestens 25 m²,
2. Spielplätze: 1 m² je Bewohner, mindestens 100 m².

Für die Bemessung ist pro Aufenthaltsraum der Wohnung ein Bewohner zugrunde zu legen.

- (2) Kinderspielplätze sind mit mindestens einer Sitzbank für Aufsichtspersonen auszustatten. Für Ausstattung mit und Anordnung und Aufstellung von Spielgeräten sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN-Reihe DIN EN 1176 sowie die DIN 33943 in der jeweils gültigen Fassung, zu beachten.

- (3) Kinderspielplätze sind gegen Anlagen, von denen Gefahren ausgehen können, insbesondere gegenüber Verkehrsflächen, Kfz-Stellplätzen

und Standplätzen für Abfallbehälter abzugrenzen und auf dem Baugrundstück möglichst weit von diesen Anlagen entfernt anzuordnen.

- (4) Kinderspielplätze sind so herzustellen und instand zu halten, dass sie sicher und ohne Missstände benutzbar sind und die Gesundheit der Kinder nicht beeinträchtigt oder gefährdet wird.

§ 5 Verzicht auf die Herstellung von Kinderspielplätzen⁷

Beispielhafte Regelungen:

Auf die Herstellung eines Spielplatzes auf dem Baugrundstück kann verzichtet werden, wenn

1. in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz als Gemeinschaftsanlage geschaffen wird oder vorhanden ist und dessen Nutzung für das Baugrundstück rechtlich gesichert ist,
2. in unmittelbarer Nähe ein öffentlicher Spielplatz vorhanden ist,
3. nach der Art der Wohnungen nicht mit dem dauernden Aufenthalt von Kindern zu rechnen ist oder
4. die naturräumliche Umgebung der Wohnungen ausreichende Spielmöglichkeiten bietet.

§ 6 In-Kraft-Treten⁸

Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Ort, Datum

Bürgermeister/Amtsdirektor
Oberbürgermeister)



Erläuterungen

¹ Hier ist jeweils der letzte Stand der Rechtsgrundlage anzugeben.

² Hier ist jeweils der letzte Stand der Rechtsgrundlage anzugeben.

³ § 1 Abs. 1 und 2 regelt den sachlichen Geltungsbereich der Satzung. Mit dem Hinweis auf § 7 Abs. 3 Satz 2 BbgBO wird klargestellt, dass die Satzung nur für private Kinderspielplätze, nicht aber für öffentliche Spielplätze und Spielplätze als Gemeinschaftsanlagen gilt. Absatz 2 wiederholt (deklaratorisch) die Regelung des § 81 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 BbgBO.

Für den räumlichen Geltungsbereich knüpft Absatz 3 an § 81 Abs. 8 Satz 1 BbgBO an. § 81 Abs. 8 Satz 1 BbgBO sieht die Möglichkeit vor, die Kinderspielplatzsatzung sowohl für das gesamte Gemeindegebiet als auch für Teile des Gemeindegebietes zu erlassen. In aller Regel empfiehlt es sich, die Kinderspielplatzsatzung unabhängig von der Gemeindegröße für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Relevante Unterschiede in den einzelnen Gemeindeteilen dürften in aller Regel nicht bestehen. Eine Differenzierung nach einzelnen Baugebieten ist geboten.

⁴ § 2 legt den Begriff des Kinderspielplatzes dar. Damit wird zugleich klargestellt, dass die Errichtung von Bolz- und Abenteuerspielplätzen für Jugendliche nicht von der Herstellungspflicht erfasst ist.

⁵ In § 3 wird die Herstellungspflicht näher konkretisiert. Absatz 1 gibt die Vorgaben des § 7 Abs. 3 Satz 2 BbgBO wieder. Absatz 2 enthält darüber hinausgehend eine Instandhaltungspflicht, die die Herstellungspflicht ergänzt und effektuiert. So wird sichergestellt, dass der Bauherr nicht nur einmalig den Spielplatz schaffen sondern auch dafür Sorge tragen muss, dass er nutzbar ist.

⁶ § 4 regelt näher die Mindestanforderungen, die an Kinderspielplätze zu stellen sind. Absatz 1 nennt Art, Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Baugrundstück als maßgebliches Kriterium für die Größe und Ausstattung des Spielplatzes. Dies entspricht der Vorgabe in § 81 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BbgBO. Absatz 2 regelt die Ausstattung näher. Mangels gesetzlicher Vorgaben ist der Rückgriff auf DIN-Normen sachgerecht. Absatz 3 greift § 7 Abs. 3 Satz 1 BbgBO auf und konkretisiert die Vorgabe im Hinblick auf die Ausrichtung des Spielplatzes auf dem Baugrundstück. Absatz 4 knüpft an § 81 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 BbgBO an und enthält eine allgemeine Pflicht des Bauherrn, Spielplätze sicher herzustellen und instand zu halten.

²⁷ § 5 sieht die Möglichkeit vor, im Einzelfall auf die Herstellung von Kinderspielplätzen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit zu verzichten. Damit steht es im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde und der Gemeinden, für atypische Situationen von der Herstellung abzusehen. In den genannten Situationen ist eine Herstellung unverhältnismäßig, da für Kinder ausreichende Spielmöglichkeiten vorhanden sind.

²⁸ Hinsichtlich des Inkrafttretens der Satzung hat die Gemeinde einen Gestaltungsspielraum. Es empfiehlt sich – wie in der Praxis üblich –, das Inkrafttreten mit der Bekanntmachung zu verbinden. Die Gemeinde kann die Satzung in Ausnahmefällen auch rückwirkend in Kraft setzen. Schutzwürdige Interessen der Eigentümer sind nur dann zu beachten, wenn der Zeitraum, in dem keine Kinderspielplatzsatzung bestand, so lang war, dass mit einem nachträglichen Erlass nicht mehr zu rechnen war.





5 Prüfliste

| Prüfliste für Gestaltungssatzungen/Kinderspielplatzsatzungen | | | | | | | |
|--|---|----|-------------------|----|--|----|-------------------|
| I. Formeller Teil | | | | | | | |
| Anhörungsverfahren | | | | | | | |
| | | ja | nein ¹ | | | | |
| 1 | Ist die Auslegung des Satzungsentwurfs unter Angabe von Auslegungsort und –zeit ortsüblich (d.h. gemäß den Bestimmungen der Hauptsatzung) bekanntgemacht worden? (Rechtsgrundlage § 81 Abs. 8 Satz 3 BbgBO) | | | 10 | Waren die einzelnen Punkte auf der Tagesordnung hinreichend bestimmt und auch die in Rede stehende Satzung als Beschlusspunkt aufgeführt? | ja | nein ¹ |
| Sitzungsablauf/Niederschrift | | | | | | | |
| 2 | Betrug die Auslegungszeit einen Monat (nicht: 4 Wochen!) (Vorhandensein eines aktenmäßigen Vermerks über Auslegungsbeginn und –ende)? (Rechtsgrundlage § 81 Abs. 8 Satz 3 BbgBO) | | | 11 | War die Gemeindevertretung beschlussfähig (mehr als die Hälfte der Mitglieder anwesend – beachte aber § 46 Abs. 2 GO) und wurde diese Beschlussfähigkeit vom Vorsitzenden am Beginn der Sitzung festgestellt und in der Niederschrift vermerkt? (Rechtsgrundlage § 46 Abs. 1 Satz 1 GO) | | |
| 3 | Sind die berührten Träger öffentlicher Belange über die Auslegung informiert worden bzw. ist ihnen ein Satzungsentwurf zugesandt worden? (Rechtsgrundlage § 81 Abs. 8 Satz 3 BbgBO) | | | 12 | Wurde die Satzung in öffentlicher Sitzung beschlossen? (Rechtsgrundlage § 42 Abs. 1 GO) | | |
| Beschlussfassung | | | | | | | |
| Hauptsatzung | | | | | | | |
| 4 | Regelt die Hauptsatzung Ort und Zeitraum für die Veröffentlichung der Einladung zur Gemeindevertreterversammlung? (Rechtsgrundlage § 42 Abs. 4 GO) | | | 13 | Ist aufgrund der Sitzungsniederschrift auszuschließen, dass von der Abstimmung ausgeschlossene Personen mitgestimmt haben? (Rechtsgrundlage § 28 Abs. 1 GO) | | |
| 5 | Ist in der Hauptsatzung eine Regelung über die öffentliche Bekanntmachung enthalten? (Rechtsgrundlage § 5 Abs. 3 GO) | | | 14 | Ist die Satzung mehrheitlich beschlossen worden und ist das Abstimmungsergebnis in der Sitzungsniederschrift unter Angabe der Ja-, Nein- und Enthaltungsstimmen vermerkt worden? (Rechtsgrundlage § 47 GO und § 49 Abs. 1 Nr. 5 GO) | | |
| 6 | Entspricht die Bekanntmachungsvorschrift der Hauptsatzung den Vorschriften der Bekanntmachungsverordnung? (Rechtsgrundlage § 5 Abs. 3 GO i.V.m. BekanntmV) | | | 15 | Haben beim Beschluss über die Satzung die Stellungnahmen der Bürger und Träger öffentlicher Belange (bzw. eine Zusammenfassung) vorgelegen und wurden diese durch die Gemeindevertretung billigend zur Kenntnis genommen? | | |
| Einladung zur Gemeindevertreterversammlung | | | | | | | |
| 7 | Sind Zeit, Ort und Tagesordnung der Gemeindevertreterversammlung entsprechend den Festlegungen der Hauptsatzung bekanntgemacht worden (Vorhandensein eines Vermerkes über Aushangsbeginn und -ende)? (Rechtsgrundlage § 42 Abs. 4 GO) | | | 16 | Wurde die Niederschrift vom Vorsitzenden der Gemeindevertretung unterzeichnet? (Rechtsgrundlage § 49 Abs. 3 GO) | | |
| Ausfertigung der Satzung | | | | | | | |
| 8 | Wies das Ladungsschreiben an die Gemeindevertreter den notwendigen Inhalt (Tagesordnung, Sitzungsort, Sitzungstermin und Beginn der Sitzung) auf, wurde die in der Geschäftsordnung enthaltene Ladungsfrist eingehalten und wurden die erforderlichen Beschlussunterlagen beigelegt? (Rechtsgrundlage § 42 Abs. 4 GO analog und § 63 Abs. 1 lit. a GO) | | | 17 | Ist die Satzung nach der Beschlussfassung vom hauptamtlichen Bürgermeister bzw. dem Amtsdirektor unter Angabe des Datums, der Amts- bzw. Funktionsbezeichnung und voller Wiedergabe des Familiennamens (eine Paraphrase ist nicht ausreichend) ausgefertigt (unterzeichnet) worden? (Rechtsgrundlage § 5 Abs. 3 GO) | | |
| Anzeige | | | | | | | |
| 9 | Wies das Ladungsschreiben die Unterschrift des Vorsitzenden der Gemeindevertretung auf? (Rechtsgrundlage § 42 Abs. 1 GO) | | | 18 | Ist die Satzung der Sonderaufsichtsbehörde (Landrat/MIR) angezeigt worden? (Rechtsgrundlage § 81 Abs. 8 Satz 4 GO) | | |

¹ Eine Nein-Antwort in einem grau unterlegten Feld bedeutet in der Regel die Unwirksamkeit der gesamten Satzung.



(Fortsetzung von Seite 22)

| Anhörungsverfahren | | | | | | | |
|-----------------------|---|----|-------------------|----|--|----|-------------------|
| | | ja | nein ¹ | | | ja | nein ¹ |
| Bekanntmachung | | | | | | | |
| 19 | Ist die Satzung entsprechend den Festlegungen der Hauptsatzung über Bekanntmachungs-ort und ggf. -frist bekannt gemacht worden (aktenkundiger Nachweis)? (Rechtsgrundlage § 5 Abs. 3 GO) | | | 21 | Soweit die Hauptsatzung die Veröffentlichung in mehreren Bekanntmachungsorganen oder an mehreren Orten (z. B. Schaukästen) vorsieht: Ist die Bekanntmachung der Satzung in allen Bekanntmachungsorganen bzw. an allen festgelegten Orten vorgenommen worden? | | |
| 20 | Soweit die Bekanntmachung in einem Amtsblatt erfolgt: Sind die gesetzlichen Anforderungen an das Amtsblatt erfüllt (z. B. Amtsblatt trägt den Titel „Amtsblatt für die Gemeinde...“, keine kommerzielle Werbung auf der gleichen Seite mit amtlichen Bekanntmachungen etc.)? (Rechtsgrundlage § 5 Abs. 3 GO i.V.m. § 4 BekanntmV) | | | 22 | Entspricht die bekannt gemachte Satzung der beschlossenen Fassung und ist die Satzung im gesamten Wortlaut (ggf. mit Anlagen) und unter Hinzufügung der Ausfertigung (Angabe der Namen der ausfertigenden Personen, des Ortes und des Datums der Ausfertigung) bekannt gemacht worden? | | |

| Prüfliste für Gestaltungssatzungen | | | | | | | |
|---|--|----|-------------------|------------------|--|----|-------------------|
| II. Materieller Teil | | | | | | | |
| Regelungsziele | | | | Einzelregelungen | | | |
| | | ja | nein ¹ | | | ja | nein ¹ |
| 1 | Sofern die Gestaltungssatzung gestalterische Ziele verfolgt: Liegt der Satzung ein ausreichendes und in sich widerspruchsfreies Gestaltungskonzept zugrunde? | | | 6 | Wahrt die Gestaltungsregelung die Vorgaben des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit? Insbesondere: Ist die jeweilige Regelung erforderlich und zumutbar? | | |
| 2 | Sofern die Satzung den Verunstaltungsschutz zum Ziel hat: Ist die Satzung zum Schutz des vorhandenen Baubestands erforderlich? | | | 7 | Enthält die Gestaltungsregelung keine unzulässige bodenrechtliche Regelung? | | |
| | | | | 8 | Beziehen sich die Gestaltungsregelungen nur auf Merkmale der äußeren Gestaltung? | | |
| Bestimmung des Geltungsbereichs | | | | | | | |
| 3 | Ist der Geltungsbereich der Satzung hinreichend bestimmt oder bestimmbar (insb. bei Beschränkung auf Gemeindeteile)? (Rechtsgrundlage § 81 Abs. 8 Satz 1 BbgBO) | | | 9 | Beziehen sich die Gestaltungsregelungen nur auf die genannten Regelungsgegenstände? Werden insbesondere Grundstücke und Straßen, Wege und Plätze nicht mit einbezogen? | | |
| 4 | Trägt das Gestaltungskonzept den Erlass einer Satzung für das gesamte Gemeindegebiet? Weist das Satzungsgebiet einen ausreichenden homogenen Baubestand auf? | | | 10 | Knüpfen die Regelungen für Werbeanlagen an herkömmliche Begrifflichkeiten an? Ggf.: Sind die Vorgaben für die Größe bestimmt genug? | | |
| 5 | Enthält die Gestaltungssatzung eine Bereichsausnahme für Bebauungspläne und Denkmalschutzsatzungen? | | | | | | |

¹ Eine Nein-Antwort in einem grau unterlegten Feld bedeutet in der Regel die Unwirksamkeit der gesamten Satzung.



| Prüfliste für Kinderspielplatzsatzungen | | | | | |
|---|--|----|-------------------|----|---|
| II. Materieller Teil | | | | | |
| Einzelregelungen | | | | | |
| | | ja | nein ¹ | | |
| | | | | ja | nein ² |
| 1 | Regelt die Satzung nur die Errichtung von Spielplätzen auf Privatgrundstücken? | | | 4 | Enthält die Satzung Ausnahmen bei bereits vorhandenen öffentlichen Spielplatzflächen oder sonstigen Fällen der Unzumutbarkeit? |
| 2 | Werden die Beschränkungen des Begriffs „Spielplatzes“ beachtet? | | | | |
| 3 | Sind die Festlegungen zur Größe und Ausstattung für den Bauherrn zumutbar und bedarfsorientiert? | | | 5 | Sofern eine nachträgliche Herstellungspflicht geregelt ist: Sind alle widerstreitenden Interessen, insbesondere das Bestandsschutzinteresse des Eigentümers, in der Abwägung beachtet? |

6 Der Vollzug der Gestaltungssatzung

Von den Regelungen einer Gestaltungssatzung können **Abweichungen** erteilt werden. Dies gilt unabhängig davon, ob Abweichungstatbestände in der Satzung ausdrücklich geregelt sind.

Sofern für das Bauvorhaben eine **Baugenehmigung erforderlich** ist (vgl. § 54 BbgBO), kann die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag des Bauherrn Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift zulassen, wenn dem Schutzziel der Bauvorschrift in gleicher Weise entsprochen wird, die öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Anforderungen nicht beeinträchtigt werden und öffentliche Belange, insbesondere die Anforderungen des § 3 Abs. 1 BbgBO, nicht entgegenstehen (§ 60 Abs. 1 Satz 1 BbgBO).

Zusätzlich ist für die Abweichung das **Einvernehmen der Gemeinde** erforderlich (§ 60 Abs. 2 Satz 1 BbgBO). Dieses Erfordernis dient der Wahrung der Interessen der Gemeinde und sichert ihr insbesondere ein materielles Beteiligungs-

recht. Die Bauaufsichtsbehörde ist an ein verweigertes Einvernehmen gebunden. Ebenso wie im Bauplanungsrecht (vgl. § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB) kann die Gemeinde das Einvernehmen aber nur verweigern, wenn die Voraussetzungen für die Abweichung gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 BbgBO nicht vorliegen. Bei rechtswidriger Verweigerung kann die Bauaufsichtsbehörde das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 70 Abs. 1 BbgBO unter den dort genannten Voraussetzungen **ersetzen**.

Der in § 60 Abs. 2 Satz 2 BbgBO enthaltene Verweis auf § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB stellt zudem klar, dass nach Ablauf von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens bei der Gemeinde das Einvernehmen als **fiktiv erteilt** gilt, wenn es nicht zuvor verweigert wird. Die Frist ist nicht verlängerbar. Eine Anfechtung des fingierten Einvernehmens durch die Gemeinde ist nicht möglich.

Sofern das Bauvorhaben **keiner Baugenehmigung** bedarf (vgl. § 55 BbgBO), entscheidet die Gemeinde über die Zulassung einer Abweichung von der ört-

lichen Bauvorschrift in einem Erlaubnisverfahren (§ 61 Abs. 1 BbgBO). Die materiellen Voraussetzungen für eine Abweichung ergeben sich aus § 60 Abs. 1 Satz 1 BbgBO (vgl. § 61 Abs. 3 Satz 2 BbgBO).

Für den Fall, dass ein genehmigungsfreies Vorhaben unter Verstoß gegen Bestimmungen der Gestaltungssatzung, d.h. ohne die erforderliche Erlaubnis, verwirklicht wird, stellt sich die Frage, wer für den Erlass einer Baueinstellungs-, Nutzungsuntersagungs- oder Beseitigungsverfügung zuständig ist. Neben der Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde gemäß den §§ 73 und 74 BbgBO räumt § 53 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BbgBO auch den Gemeinden diese Befugnisse ein. Die Abgrenzung der Zuständigkeiten hat der Gesetzgeber nicht näher geregelt. Ähnlich wie bei der Abgrenzung der Zuständigkeiten von Bauaufsichtsbehörde und Denkmalschutzbehörde ist es sachgerecht, für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften einen **Vorrang der Gemeinde** aufgrund ihrer größeren Orts- und Sachnähe anzunehmen.

¹ Eine Nein-Antwort in einem grau unterlegten Feld bedeutet in der Regel die Unwirksamkeit der gesamten Satzung.

² Eine Nein-Antwort in einem grau unterlegten Feld bedeutet in der Regel die Unwirksamkeit der gesamten Satzung.