



An den  
Stadtverordnetenvorsteher  
der Stadt Gudensberg  
**Kasseler Straße 2**  
34281 Gudensberg

**Fraktionsvorsitzende**  
Anja Weber  
Ulmenstraße 29  
34281 Gudensberg  
Mobil: 0172 747 84 99  
Mail: fraktion@fwg-gudensberg.de

**stellv. Fraktionsvorsitzender**  
Marcus Eler  
Am Hängerborn 19  
34281 Gudensberg  
Mobil: 0176 240 268 73  
Mail: fraktion@fwg-gudensberg.de

Gudensberg, den 02.04.2024

## **Anfrage Einhaltung von Vorgaben im Bebauungsplan**

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher Noll,

wir bitten Sie, die folgende Anfrage auf die Tagesordnung der Stadtverordnetenversammlung am 25.04.2024 zu setzen.

### **Zum Sachverhalt:**

Für die Stadt Gudensberg und die dazu gehörenden sechs Stadtteilen wurden verschiedene Bebauungspläne erstellt. Diese Bebauungspläne enthalten Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, wie z.B. Vorgaben über die maximal zulässige Höhe von Gebäuden, über einzuhaltende Grenzabstände, über Dachformen und -neigungen usw.

Diese Bebauungspläne erstrecken sich in der Regel über Teilbereiche von Ortschaften, so dass eine Festsetzung zum Teil unterschiedlich sein kann. Dennoch ist der Bauherr an die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes seines Vorhabens gebunden.

Die Durchsetzung von Regelungen eines Bebauungsplans fällt unter das materielle Baurecht und liegt in der Zuständigkeit der Baugenehmigungsbehörde. Dennoch muss die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan kontrolliert werden und die Kommune muss sicherstellen, dass die Vorgaben aus dem Bebauungsplan eingehalten werden.

Desweiteren wird die Verfügbarkeit von Stellplätzen über die Stellplatzsatzung der Stadt Gudensberg geregelt. Der Geltungsbereich wird nach § 1 der Stellplatzsatzung für das gesamte Gebiet der Stadt Gudensberg definiert. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze regelt die Anlage zur Stellplatzsatzung (Auszug siehe Tabellentext):

**Anlage zur Stellplatzsatzung (§ 2 Abs. 1)**

<b>Anzahl notwendiger Stellplätze (Stellplatzbedarf)</b>		
<b>Nr.</b>	<b>Verkehrsquelle</b>	<b>Zahl der Stellplätze für Pkw</b>
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>	
1.1	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen	1,5 Stpl. je Wohnung
1.2	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen	1,5 Stpl. je Wohnung
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung
1.4	Kinder-, Jugend-, Schüle-rinnen- und Schülerwohn- und -freizeitheime	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mindestens 2 Stpl.
1.5	Studentinnen-, Studenten-, Schwestern- und Pfleger- sowie Arbeitnehmerinnen- und Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten
1.6	Senioren- und Behindertenwohnheime	1 Stpl. je 8 Betten jedoch mind. 3 Stpl.

**Fragen:**

- 1. In wie weit und in welchem Bauabschnitt wird seitens der Verwaltung geprüft, ob die geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne von den Bauherren eingehalten werden (Gebäudehöhen, Grenzbebauung, Anzahl vorhandener Parkplätze nach gültiger Stellplatzordnung, Begrünungsauflagen ...)**

Antwort zu Frage 1:

Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes bei Antragsstellung:  
 Hier ist vorab zu unterscheiden, ob es sich um ein baugenehmigungsfreies Vorhaben nach § 63 Hessischer Bauordnung (HBO), um ein Genehmigungsverfahren nach § 64 HBO oder um ein Baugenehmigungsverfahren nach § 65ff HBO handelt.

**§ 63 HBO – baugenehmigungsfreie Vorhaben:**

Bei § 63 HBO handelt es sich um baugenehmigungsfreie Vorhaben gem. Anlage zu § 63 HBO. Anzuzeigende baugenehmigungsfreie Vorhaben wie z.B. Carport, Dachgauben, Wintergärten, Balkone werden auf die Einhaltung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes geprüft. Die Zuständigkeit liegt hier bei der Stadt Gudensberg.

## **§ 64 HBO – Genehmigungsfreistellungsverfahren**

Ein Genehmigungsfreistellungsverfahren kann für bauliche Anlagen, ausgenommen Sonderbau, eingereicht werden, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Die Verantwortung für die Ordnungsmäßigkeit und Vollständigkeit der notwendigen Bauvorlagen liegt ausschließlich bei der Bauherrschaft bzw. ihrem Entwurfsverfasser (§ 64 Abs. 3 HBO)

Eine Prüfpflicht der vorgelegten Bauvorlagen besteht für die Stadt Gudensberg und der Unteren Bauaufsichtsbehörde gem. § 64 Abs. 3 Satz 3 HBO nicht.

## **§ 65 HBO – Baugenehmigungsverfahren**

Wird ein Bauantrag nach § 65 ff HBO bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht, wird durch diese die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft. Zusätzlich wird die Stadt Gudensberg gem. § 70 HBO zum Bauantrag gehört und um Stellungnahme gebeten. Weiterhin wird gem. § 36 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Erteilung des Einvernehmens zum Bauvorhaben eingefordert.

Mit der Stellungnahme der Stadt Gudensberg besteht die Möglichkeit, der Unteren Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen, ob aus städtebauplanungsrechtlicher Sicht, die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Ortssatzungen (Stellplatzsatzung) eingehalten werden. Ist dies nicht der Fall, wird dies mitgeteilt. Die abschließende Prüfung und Genehmigung des Bauvorhabens obliegt jedoch der Unteren Bauaufsichtsbehörde.

Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes während der Bauphase und nach Fertigstellung des Bauvorhabens:

Gemäß §§ 60 Abs. 1, 61 Abs. 2 und 83 Abs. 1 HBO liegt die Zuständigkeit zur Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde. Die Untere Bauaufsichtsbehörde ist zuständig für die Einhaltung der bauordnungs- und planungsrechtlichen Vorschriften.

## **2. Welche rechtlichen Mittel wurden seitens der Stadt Gudensberg genutzt, um bei Nichteinhaltung der baurechtlichen Vorschriften, eine Nachbesserung zu verlangen. (Anzeigeverfahren/ Normenkontrollverfahren)**

Antwort zu Frage 2:

Werden bauliche Mängel oder Veränderungen durch Nichteinhaltungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt (z.B. durch Ortsbesichtigungen, Informationen von Bürgern etc.), wird dies seitens der Stadt Gudensberg an die Untere Bauaufsichtsbehörde gemeldet. Diese muss im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Bauherrschaft anhören. Nach Anhörung kann die untere Bauaufsichtsbehörde gem. §§ 81 und 82 HBO Nachbesserungen, Baueinstellung, Nutzungsverbote, Beseitigung von baulichen Anlagen und das Einreichen von Bauantragsunterlagen fordern.

**3. Welche Prüfungen wurden seitens der Verwaltung in den letzten 5 Jahren in diesem Zusammenhang vorgenommen.**

Antwort zu Frage 3:

Hierüber wird keine Statistik geführt.

**4. Welche Überschreitungen der baulichen Vorgaben sind der Stadt Gudensberg in den letzten 5 Jahren bekannt und welche Gebäude/Flächen sind davon betroffen.**

Antwort zu Frage 4:

Hierüber wird keine Statistik geführt.

**5. Welche Maßnahmen wurden daraus abgeleitet, bzw. welche Konsequenzen hatte das für den entsprechenden Bauherren.**

Antwort zu Frage 5:

Hierüber wird keine Statistik geführt.

**6. Welche Bebauungspläne regeln Parkflächen, die im Außenbereich der Stadt Gudensberg und deren Stadtteile per Bebauungsplan ausgewiesen wurden.**

Antwort zu Frage 6:

Die folgende Antwort geht davon aus, dass mit „Parkflächen“ in der Fragestellung „Stellplätze“ gemeint ist.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze kann sowohl in der Stellplatzsatzung als auch in Bebauungsplänen geregelt werden.

In der Rechtsanwendung gilt der Grundsatz: „lex specialis derogat legi generali“. Dies bedeutet: spezifischere Regeln haben Vorrang vor allgemeineren Regeln. Im Kontext von Stellplätzen ist die allgemeine Regel die Stellplatzsatzung und die Spezialregelung der jeweilige Bebauungsplan.

Eine Auflistung, ob und in welchem der über 90 Bebauungspläne in Gudensberg eine Regelung zur Anzahl der Stellplätze enthalten ist, existiert nicht.

Es dürfte allerdings mit hoher Wahrscheinlichkeit so sein, dass entweder gar keine oder wenn überhaupt nur sehr wenige Spezialregelungen in Bebauungsplänen getroffen wurden.

Zu beachten ist: Es kann nicht vorausgesetzt werden, dass alle bestehenden Bauten konform zur aktuellen Stellplatzsatzung sind. Es gilt hier jeweils die Regel (Stellplatzsatzung) zum Zeitpunkt der Genehmigung des Vorhabens. Viele Gebäude sind z.B. bereits errichtet worden, als es noch gar keine Regelungen zur Anzahl erforderlicher Stellplätze gab. Diese Vorhaben genießen Bestandsschutz. Im Falle einer Umnutzung/Erweiterung ist dann allerdings der Mehrbedarf nachzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen



---

Fraktionsvorsitzende



---

stellv. Fraktionsvorsitzender