Der Bebauungsplan im Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan im Bauleitplanverfahren

Diese Seite ist ein Baustein des "Lernfelds Bauleitplanung" aus dem Projekt "Tatort Weißwasser" [1] und dient den Weißwasseranern und interessierten BürgerInnen zur Informationsaneignung und -unterstützung.

Das Verfahren für einen Bebauungsplan
Hier finden Sie Informationen und Erklärungen zum Bebauungsplanverfahren**:**

- Bauen in Deutschland - Regelungen
- Das Bebauungsplanverfahren
- Die Stellungnahme und der Abwägungsprozess
- Der Bebauungsplan - Planzeichenerklärung
- Weiterführende Literatur

Bauen in Deutschland - Regelungen

Das Baugesetzbuch:
Das Bundesbaugesetz von 1960 mit seinen Regelungen zum allgemeinen Städtebaurecht und das ergänzende Städtebauförderungsgesetz von 1971 mit seinen Regelungen zum besonderen Städtebaurecht (Sanierungsgebiet, Soziale Stadt, Stadtumbau) wurden 1987 in überarbeiteter Form zum Baugesetzbuch zusammengefasst. Das Baugesetzbuch regelt das Planen und Bauen in Deutschland.

Die Bauleitplanung:
Mit einer Bauleitplanung lenkt eine Stadt oder Gemeinde ihre städtebauliche Entwicklung. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).
Die Bauleitplanung ist ein Hoheitsrecht und gehört neben der Organisations-, Personal-, und Finanzhoheit zum Selbstverwaltungsgebot der Kommune. Die Selbstverwaltung ist durch den Artikel 28 Grundgesetz garantiert und beinhaltet die Selbstverwaltung mit Hilfe von gewählten Repräsentanten (Bürgermeister, Stadt- und Gemeinderäte) und der Verwaltung. Die Kommunalverwaltung wird durch die jeweiligen Gemeindeordnungen der Länder geregelt. In Weißwasser ist dies die Sächsische Gemeindeordnung.

Der Städtebauliche Entwurf / Gestaltungsplan:
Der Städtebauliche Entwurf enthält verschiedene Konzepte für die bauliche Gestaltung eines Gebietes.

Der Bebauungsplan:
Im Bebauungsplan wird die bauliche Entwicklung eines Gebietes festgelegt. Dafür wird im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens der geeignetste Städtebauliche Entwurf zu einem rechtlich verbindlichen Bebauungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan soll von der Kommune aufgestellt werden, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist (Entwicklungsgebot). Eine Kommune muss sich genau überlegen, ob und wo es begründet ist, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieses muss im Bebauungsplan durch die sogenannte Planerfordernisse bewerkstelligt werden.

© Stadt Weißwasser/O.L.

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beinhaltet die Aufgabe, öffentliche und private Interessen auszugleichen. Wohnraum ist ein öffentliches, aber auch ein privates Interesse, ebenso wie Naturschutz oder Beschäftigung.

Der Bebauungsplan regelt und sichert als rechtsverbindliche Satzung (Schaffung des Ortsrechts) zusammen mit den Vorschriften der Landesbauordnung die städtebauliche Ordnung sowie die Art und Intensität der Nutzung (zum Beispiel Gewerbegebiet im Vergleich zu einem Industriegebiet).

Bestandteile des Bebauungsplans:
Der Bebauungsplan besteht aus einem zeichnerischen Teil und einem textlichen Teil mit Begründung. Im Textteil werden Festsetzungen zum zeichnerischen Teil genauer definiert. Diese müssen in einem gesonderten Teil begründet werden. Daneben können weitere Festsetzungen bestimmt werden, die als Örtliche Bauvorschriften (nach den Geboten der Landesbauordnung), einem Grünordnungsplan oder aber auch einem Gestaltungsplan erlassen werden.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans gelten Vorschriften, die im Baugesetzbuch beschrieben werden. Der Ablauf des sogenannten formalen oder formellen Verfahrens ist genau geregelt, wie auch die Beteiligung der Öffentlichkeit.

Das Bebauungsplanverfahren - Der Verfahrensablauf eines Bebauungsplans:
Im Bebauungsplanverfahren wird in mehreren Schritten der rechtskräftige und verbindliche Bebauungsplan entwickelt.

Die einzelnen Schritte Bebauungsplanverfahrens:

1. Der Planaufstellungsbeschluss:
Beginn des Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans. Die Planaufstellung wird durch den Stadt- oder Gemeinderat beschlossen und öffentlich bekannt gemacht.

Der Aufstellungsbeschluss dient der Plansicherung. Mit der Aufstellung des B-Plans kann die Kommune mit Hilfe einer Veränderungssperre oder durch die Zurückstellung von Baugesuchen verhindern, dass während eines Planaufstellungsverfahrens nach einem alten geltenden Bebauungsplan oder nach dem sogenannten Einfügungsgebot Vorhaben errichtet werden, welche nach dem Konzept des künftigen Bebauungsplans unzulässig sein sollen. Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Bebauungsplan bereits eine Vorwirkung.

Eine Veränderungssperre ist zum Beispiel nützlich, wenn der neue Bebauungsplan ein Wohngebiet vorsieht, aber ein Hotelier ein Ferienressort errichten möchte und hier bereits im Vorfeld ein Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans gekauft hat. Dieses Ferienressort würde – sofern ein Wohngebiet vorgesehen ist – der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des künftigen Gebiets widersprechen. Die Veränderungssperre hätte somit den Vorteil, dass dieses Vorhaben unzulässig ist.

2. Der Vorentwurf
Ein Vorentwurf des Bebauungsplans wird erstellt.

3. Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden
Der Vorentwurf liegt im Stadtplanungsamt aus. Bürger und Behörden können jetzt mündlich oder schriftlich Anregungen einbringen.

Was passiert dann? Es folgt die **Überarbeitung des Vorentwurfs**
Die von Bürgern und Behörden eingebrachten Anregungen werden ausgewertet und abgewägt. Der Vorentwurf wird überarbeitet beziehungsweise angepasst.

5. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadt- oder Gemeinderat nimmt den Entwurf an (billigt den Entwurf) und beschließt die

© Stadt Weißwasser/O.L.

öffentliche Auslegung der Planung.

6. Öffentliche Auslegung
Der Planungsentwurf liegt inklusive Erklärung für 1 Monat im Stadtplanungsamt aus. Er kann von jedem öffentlich eingesehen werden. Bürger und Behörden können sich jetzt zum Entwurf äußern beziehungsweise Stellung nehmen.

7. Die Abwägung
Die eingegangenen Stellungnahmen werden von der Stadt/Gemeinde gesichtet und geprüft. Der Planungsentwurf wird gegebenenfalls angepasst. Bei wesentlichen Änderungen müssen gegebenenfalls die Öffentliche Auslegung und die Abwägung wiederholt werden.

8. Satzungsbeschluss
Der Stadt- oder Gemeinderat beschließt in einer öffentlichen Sitzung den Bebauungsplan als Satzung (Ortsgesetz).

9. Mitteilung der Abwägungsergebnisse
Die Entscheidung des Stadt- oder Gemeinderats und die Behandlung der einzelnen Stellungnahmen werden mitgeteilt.

10. Ausfertigung des Plans
Der Bebauungsplan ist jetzt rechtskräftig. Er wird ausgefertigt und umgesetzt.

Die Stellungnahme

Die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange
Das BauGB sieht auch den Einbezug der Träger öffentliche Belange vor. Diese werden angeschrieben und können sich ebenfalls zum Bebauungsplan äußern.

Die Stellungnahme der Bürger
Die Bürger müssen nach § 3 (2) Satz 2 2. Halbsatz BauGB [2] von der Kommune über die Bekanntmachung der Auslegung aufmerksam gemacht werden, dass sie Stellungnahmen abgeben dürfen und dabei an die Auslegungsfrist gebunden sind. Verspätete Stellungnahmen können im weiteren Verfahren unberücksichtigt bleiben.
Die Bürger haben damit die Möglichkeit, sich mit der Stellungnahme an die Kommune zu wenden, in denen sie Kritik, Hinweise oder Anregungen an Planungsentwürfen äußern und mögliche Planungsvarianten anregen können. Berechtigt zur Abgabe einer Stellungnahme sind nicht nur Gemeindeeinwohner oder Planungsbetroffene, sondern alle interessierten Bürger.

Die Stellungnahmen sind schriftlich oder zur Niederschrift bei der kommunalen Verwaltung einzureichen.

Beispiel zur Verschriftlichung einer Stellungnahme
Hierbei ist es wichtig zu beachten, dass der Inhalt sachbezogen, klar und begründet ist.

© Stadt Weißwasser/O.L.

Adresse

Empfänger (Stadtverwaltung)

Datum

Betreff

Anrede

Inhalt
1) Verortung (Wo) und/oder Zuordnung zur Planaussage des Textteils/Begründung
2) Stellungnahme/Meinung durch das Mitteilen des Hinweises, der Anregung oder des Bedenkens (Was)
3) Begründung (Warum) [Nachvollziehbarkeit für Plangeber]

4) Über das Ergebnis der Abwägung möchte ich/wir benachrichtigt/informiert werden.

Mit freundlichen Grüßen
xxx

Beispielhafter Inhalt einer schriftlichen Stellungnahme. Karin Schwab 2012

Die Behandlung der Stellungnahmen durch den Rat
Nach Ablauf der Auslegungsfrist werden die Stellungnahmen gesichtet und in das Abwägungsprotokoll aufgenommen. Soweit es die Kommune als stichhaltig erachtet, fließen sie in die weitere Planung mit ein. Es wird geprüft, ob die Eingaben im Zeichnerischen und Planerischen Teil des Bebauungsplans beachtet wurden oder ob man ggf. weitere Planungen/Untersuchungen veranlassen muss. Die Kommune muss den Absendern der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitteilen, zu welchem Ergebnis sie bei der Prüfung gelangt ist.

Das Abwägungsprotokoll wird häufig in tabellarischer Form vorbereitet, welches als Anlage dem Stadtrat zur Beschlussfassung übergeben wird. Es besteht aus zwei Teilen: 1. Teil = Sammlung der Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange (Landkreis, Feuerwehr, ...). 2. Teil = Sammlung der Stellungnahmen von privaten Belangen (Pirvatpersonen, ggf. Vereine, die nicht offiziell als Träger öffentlicher Belange aufgeführt werden):

© Stadt Weißwasser/O.L.

Nr. der Stellung-nahme	Datum des Eingangs	VerfasserIn (Name, Einrichtung)	Inhalt der Stellungnahme (Einwendungen, Hinweise, Anregungen	Vorschlag/Behandlung durch die Verwaltung	Ergebnis der Behandlung
1	xx.yy.20xy	Name	Übernahme der Stellungnahme im Wortlaut	Es folgt die rechtliche Überprüfung: Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander.	Als Vermerk: zur Kenntnis genommen, nicht berücksichtigt, Vorschlag wird zugestimmt, Hinweis zur Kenntnis genommen, etc., oder "Der B-Planentwurf wird wie folgt geändert: ..."
2					
3					
4					

Tabelle: Beispiel für die tabellarische Erfassung von eingegangenen Stellungnahmen. Karin Schwab 2012

Der Abwägungsprozess
Kernstück eines kommunalen Bebauungsplanverfahrens ist das Abwägen des Für und Wider gegen den Bebauungsplan überhaupt oder gegen einzelne Planentwürfe bzw. Planalternativen.Das Abwägungsgebot ist für jegliche Planverfahren vorgeschrieben (Bundesraumordnungsplan, Landesentwicklungsplan, Regionalplan, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan).

Die Kommune ist in ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit und Planungshoheit nicht völlig frei. Beachtbare Grenzen sind die **Planungsleitsätze** und die **Planungsleitlinien**.

Die Planungsleitsätze
Die Planungsleitsätze binden die Kommune an das begründete Erfordernis, dass eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Ein weiterer Leitsatz ist die Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung (Beachtung der Landes- und Bundesraumpläne, in Verbindung mit dem sogenannte Gegenstromprinzips). Abschließend muss die Grobplanung aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden. Dies Planungsleitsätze sind bindend und können nicht durch Abwägung mit anderen Belangen überwunden werden.

Die Planungsleitlinien
Die Planungsleitlinien begründen sich in den Planungszielen (§ 1 Abs. 5 BauGB [3]) und den daran anschließenden abwägungsrelevanten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB [3]). Innerhalb der Planungsziele und der abwägungsrelevanten Belange findet die Abwägung statt.

Planungsziele sind die nachhaltige, städtebauliche Entwicklung, welche für künftige Generationen verantwortlich in Einklang gebracht und der für die Allgemeinheit der sozialgerechten Bodennutzung dient. Umwelt- und Klimaschutz, die Sicherung des baukulturellen Erbes sowie das Orts- und Landschaftsbild müssen in Verbindung mit der Stadtentwicklung erhalten und entwickelt werden.

Die abwägungrelevanten Belange sind in zwölf Absätzen fachplanerischen Zielen und Belangen zugeordnet (sogenanntes/r Abwägungsmaterial/Abwägungskatalog). Belange sind schutzwürdige Interessen von rechtlicher, wirtschaftlicher und ideeller Natur (Städtebau, Beschäftigung, Denkmalschutz, Naturschutz, etc.).

Generell sollten die Ziele und Belange der Planungsleitlinien im Planungsprozess durch den ständigen Abwägungsvorgang überwunden werden.

© Stadt Weißwasser/O.L.

Das Abwägungsgebot
Das Baugesetzbuch sieht für den Ausgleich der Belange das materielle Abwägungsgebot vor: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“ (§ 1 Abs. 7 BauGB [3]).
Dieses Gebot verweist auf den Abwägungskatalog, der sowohl öffentliche als auch private Belange auszugleichen hat. Es ist in vielen Fällen eine Frage des Einzelfalls, welcher Belang im konkreten Fall welches Gewicht besitzt. In jedem Fall muss aber eine Planung, in rechtlicher wie in realer Hinsicht durchführbar sein - ansonsten ist ein Bebauungsplan im Sinne des BauGB nicht erforderlich.

Mit dem Abschluss des Planungsverfahrens müssen alle planerischen Abwägungsentscheidungen rechtsfehlerfrei getroffen werden, die abschließend im so genannten Abwägungsvermerk enthalten sind.

Ein Beispiel zur Gewichtung abwägungsrelevanter Belange (Ausgleich je Einzelfallprüfung):

"Die Bebauung des Galgenbergs in der Stadt xy: Aufgrund eines 1984 bestandskräftig gewordenen Bebauungsplans wies die Stadt A. am Westhang des Galgenbergs in exponierter Lage über der Stadt ein reines Wohngebiet (WR) aus. Eine Vielzahl von Bürgern wandte sich gegen diese Planung mit der Begründung, der Bereich sei von Bebauung freizuhalten, nicht nur aufgrund der exponierten Lage des Galgenbergs und seiner herausragenden kulturhistorischen Stellung, sondern auch wegen seiner Bedeutung für die Naherholung. Demgegenüber seien die Wohnbedürfnisse der Bevölkerng erheblich geringer zu gewichten, angesichts der Tatsache, dass hier nur einige wenige und teure Baugrundstücke für Einfamilienhäuser geschaffen würden. Der BayVGH erklärte in der Tat diesen Bebauungsplan für nichtig, weil er unter Verstoß gegen die Anforderungen zustande gekommen sei, die an eine gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeinander und untereinander zustellen seien (Urteil vom 1.8.1985 – Az. 2 N 85 A 1635).
Das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung aber auch ganz anders zu gewichten sein können, zeigt ein Fall vom Verwaltungsgerichtshof Mannheim. Dort maß der VGH dem Belang der Einzelhausbebauung ein erheblich höheres Gewicht zu, als der von der Gemeinde an dieser Stelle vorgesehenen Grünfläche (VGH Mannheim, Urteil vom 21.8.1991 – Az. 3 S 1450/9)"
(vgl. Hauth, M. (2011): Von der Bauleitplanung zur Baugenehmigung. München. dtv. S. 35).

Der Bebauungsplan - Planzeichenerklärung

in Verbindung mit dem 1. Entwurf des Bebauungsplans "Allbau / Ziegelei" bzw. "Innenstadt II" [4]:



Allgemeines Wohngebiet
Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Folgende Bebauungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig:

- Wohngebäude
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen
- Handwerksbetriebe, die nicht stören
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z.B. Hotel)
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

© Stadt Weißwasser/O.L.



Mischgebiet

Ein Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Nutzungsart findet gleichberechtigt nebeneinander statt. Für die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben gelten Schallemissionsrichtwerte, die (Gewerbe-)Betriebsarten als störend oder nicht störend einordnen. Folgende Bebauungen sind in einem Mischgebiet zulässig - welche aber auch durch Festetzung durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden können:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind



Sondergebiet „Betriebshof Waldeisenbahn“

Das Sondergebiet „Betriebshof Waldeisenbahn“ dient dem Betrieb der Waldeisenbahn.



GRZ – Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl, abgekürzt GRZ, gibt das Mindest- oder Maximalmaß des Flächenanteils eines Baugrundstücks an, welcher überbaut werden darf. Die GRZ ist eine Zahl und wird mit ein oder zwei Dezimalstellen angegeben. Beispiel: GRZ 0,3 = 30 % der Grundstückfläche dürfen überbaut werden.

Baugrenze

Die Baugrenze ist die im Bebauungsplan festgesetzte bzw. eingezeichnete Linie, welche von Gebäuden oder deren Teilen nicht überbaut werden darf. Wenn nur eine Baugrenze und keine Baulinie festgelegt ist, kann innerhalb dieses Baufensters das Gebäude entsprechend den gesetzlichen Richtlinien, wie den erforderlichen Abstandsflächen, frei positioniert werden.

Baulinie (Fluchtlinie)

Im Gegensatz zur Baugrenze darf das Gebäude hinter der Baulinie nicht zurückbleiben, sondern die betreffende Außenwand muss exakt an der Baulinie liegen. Ziel einer Baulinie ist es zumeist, eine durchgehende Häuserflucht an der Straßenseite zu erzielen. Frühere Bezeichnungen für die Baulinie sind Bauflucht und Baukante. Sie ist in Bebauungsplänen zumeist mit einer roten Linie definiert.



Erweiterte Baugrenze für das Erdgeschoss

Ausschließlich für den Bereich des Erdgeschosses erweiterte Baugrenze.



Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Vollgeschosse sind Geschosse (Stockwerke), die mindestens 2,30 m hoch sind. Die Angabe des Höchstmaßes der Vollgeschosse in römischen Ziffern gibt die maximale Geschosszahl (Zahl der Stockwerke) vor.



Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Vollgeschosse sind Geschosse (Stockwerke), die mindestens 2,30 m hoch sind. Die Angabe des Mindest- und Höchstmaßes der Vollgeschosse in römischen Ziffern gibt die minimale und die maximale Geschosszahl (Zahl der Stockwerke) vor.

Offene Bauweise

© Stadt Weißwasser/O.L.

Die offene Bauweise legt in einem Bebauungsplan die offene Bebauung der einzelnen Baugrundstücke fest. Bei der offenen Bauweise werden folgende Hausformen unterschieden:

- Einzelhaus: Ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.
- Doppelhaus: Zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken werden durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt. Die beiden Häuser werden dabei baulich aufeinander abgestimmt.
- Hausgruppe: Aus mindestens drei aneinandergebauten Häusern (beispielsweise Reihenhäuser) bestehend, die sich jeweils auf eigenen Grundstücken befinden. Die Hausgruppe muss als Ganzes an den Kopfenden einen Abstand zu den Nachbargrenzen einhalten.
- Alle drei Bauweisen dürfen jeweils eine Gesamtlänge von 50 Metern nicht überschreiten.

g: Geschlossene Bauweise
Bei der geschlossenen Bauweise werden die Baugrundstücke zwischen den seitlichen Grenzen in voller Breite überbaut.

Abweichende Bauweise
Mischform zwischen offener und geschlossener Bauweise, um beispielsweise eine einseitige Grenzbebauung zu erzielen.



Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
Innerhalb dieser Baugrenze sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen (zum Beispiel Reihenhausbebauung) zulässig.

Straßenbegrenzungslinie
Linie, welche die äußeren Grenzen öffentlicher und privater Verkehrsflächen (Straßen) festlegt.



Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Unter Verkehrsfläche versteht man Flächen, die dem Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr dienen sowie Landflächen, die dem Verkehr auf Wasserstraßen dienen.



Wasserfläche
Als Wasserfläche bezeichnet man alle Arten von Wasseransammlungen, die eine größere relativ unbewegte Wasseroberfläche besitzen. Dazu zählen unter anderem Teiche oder Seen.



Öffentliche Grünfläche
Parkartig gestaltete Freiflächen im öffentlichen Bereich. Die Flächen dienen vor allem der Erholung sowie Spiel und Sport und werden von der "**Ö**ffentlichen Hand" (zum Beispiel Kommune) bewirtschaftet und gepflegt.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.



Geltungsbereich des Bebauungsplans
Grenze des Bebauungsplans bzw. des zu bebauenden Gebiets, auf dem ein Baurecht geschaffen wird.

© Stadt Weißwasser/O.L.



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Diese Fläche ist von Bebauung freizuhalten, um künftige Fachplanungen zu sichern. Fachplanungen in diesem Zusammenhang könnte zum Beispiel die Verkehrsplanung sein.



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Anwohner
Die Regelung erfolgt, um die Erschließung von Grundstücken zu sichern, die sich nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße befindet. Dadurch werden zum Beispiel planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen, wie das zu einer Überfahrt des Nachbargrundstücks. Das begründete Nutzungsrecht (Begehen, Überfahren, Verlegen, Unterhalten) wird vertraglich gesichert, das als "Bestellung dinglicher Rechte" oder als landesbauordnungsrechtliche Baulast anhand eines Eintrags ins örtliche Grundbuch bewerkstelligt wird.



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Diese Fläche dient bestimmten Maßnahmen, um die nachbarschaftlichen Grundstücke oder Gebiete vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Lärm oder Geruchsbildung können zum Beispiel durch Lärmschutzwände, den Einbau schallschutzdichter Fenster oder mit Hilfe technischer Anlagen, wie der Einbau geeigneter Filter, entgegengewirkt werden. Im Textteil des Bebauungsplans werden die Maßnahmen in Verbindung des Planzeichens durch Festsetzung gesondert aufgeführt.

Weiterführende Literatur:

- Hauth, Michael (2011): Vom Bauleitplan zur Baugenehmigung. Bauplanungsrecht - Bauordnungsrecht - Baunachbarrecht. 10. Auflage. Verlag: dtv. München.
- Hangarter, Ekkehard (2006): Bauleitplanung Bebauungspläne. Handbuch für Studium und Praxis. 5. Auflage. Werner Verlag. Neuwied.
- Matthes, Robert/Lehr, Marc (2010): Der Bebauungsplan. Praxishinweise für Architekten und Ingenieure. 1. Auflage. DIN Deutsches Institut für Normung e. V. (Hrsg.). Beuth Verlag GmbH. Berlin, Wien, Zürich.

Redaktion: Karin Schwab, 2012

Alle Rechte an den Bildern sind der Stadt Weißwasser und dem Projekt Tatort Weißwasser und deren Lizenzgebern vorbehalten. 02/2012

NATIONALE STADT ENTWICKLUNGS POLITIK

Adres źródła (wygenerowane *17:37 Uhr*): https://www.weisswasser.de/pl/node/851

Odnośniki:
[1] http://www.weisswasser.de/node/805
[2] http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__3.html

[3] http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__1.html
[4] http://www.weisswasser.de/node/1170

© Stadt Weißwasser/O.L.