

Weitere städtebauliche Satzungen

Hinzu treten andere städtebauliche Satzungen:

Die Satzungen nach dem BauGB decken ein breites Spektrum städtebaulicher Regelungen ab, von der Steuerung der baulichen Nutzung über die Sicherung von Planungszielen bis hin zur Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Jede Satzung hat spezifische Anforderungen und Anwendungsbereiche, die im BauGB detailliert geregelt sind.

- Veränderungssperre, § 16 BauGB
- Fremdenverkehrssatzung, § 22 BauGB
- Vorkaufssatzung, § 25 BauGB
- Innenbereichssatzung (landläufig: „Ortsabrundungssatzung“), § 34 Abs. 4 BauGB
- Außenbereichssatzung, § 35 Abs. 6 BauGB
- Erschließungsbeitragssatzung, § 132 BauGB
- Sanierungssatzung, § 142 BauGB
- Entwicklungssatzung, § 165 Abs. 6 BauGB
- Stadtumbausatzung, § 171d BauGB
- Erhaltungssatzung, § 172 BauGB

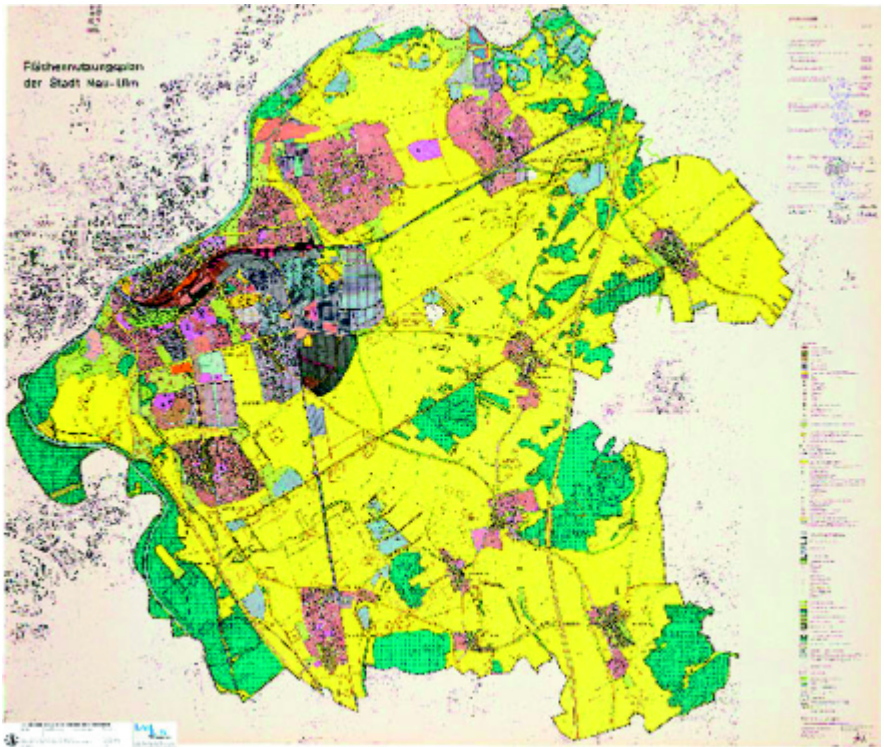
- ▶ rechtlich unverbindliche Entwicklungsplanung als Vorbereitung bauleitplanerischer Entscheidungen (z.B. „Stadtumbaukonzept“, „Einzelhandelskonzept“)

Anspruchsposition (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

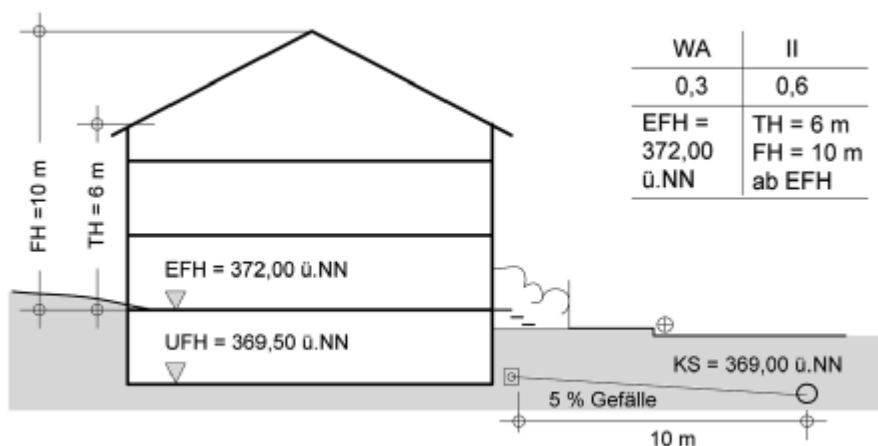
- ▶ Es besteht kein Rechtsanspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer anderen städtebaulichen Satzung; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden, da dies einer unzulässigen planerischen Vorwegbindung gleichkäme und außerdem ein Verstoß gegen das Kopplungsverbot wäre, das es untersagt, die Aufstellung eines Bebauungsplans an Gegenleistungen zu knüpfen.
- ▶ Es besteht lediglich Rechtsanspruch auf Einstellung von abwägungserheblichen Belangen in den Abwägungsvorgang (vgl. § 2 Abs. 3 BauGB).

Flächennutzungsplan (§§ 5–7 BauGB)

- ▶ Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet (§ 5 Abs. 1 BauGB)
- ▶ Flächenverteilung entsprechend den Bedarfsansprüchen; auch Darstellung „baufreier Flächen“ (z.B. für Landwirtschaft, Naherholung)
- ▶ nur Verwaltungsinternum, schafft kein Baurecht



Beispiel für einen Flächennutzungsplan



Nutzungsschablone

- ▶ Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind die **Obergrenzen** nach § 17 BauNVO zu beachten.
- ▶ § 19 Abs. 4 BauNVO: Anrechnung von Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdischen Bauten auf die zulässige Grundfläche; aber Überschreitung um max. 50 % (bis zu GRZ ≤ 0,8) zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- ▶ Sie bezeichnet den Teil eines Grundstücks, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen; sie wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt, die Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen vorsehen können (§ 23 Abs. 1 BauNVO); geregelt wird damit die konkrete Lage der Bebauung auf dem Grundstück.
- ▶ Ist eine **Baulinie** festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO); insbesondere kann damit erreicht werden, dass die vordere Gebäudeflucht unmittelbar an die Baulinie heranrücken muss; dadurch wird der Bereich zwischen der Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie von Gebäuden freigehalten.

- ▶ Ist eine **Baugrenze** festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO); im Unterschied zur Baulinie, die zwingend vorschreibt, wo ein Gebäude errichtet werden muss, definiert die Baugrenze lediglich den Bereich, den ein Gebäude nicht überschreiten darf.
- ▶ Sowohl für Baulinie als auch für Baugrenze kann aber eine Überschreitung in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden (§ 23 Abs. 2 Satz 2 bzw. Abs. 3 Satz 2 BauNVO).



Allgemeines Wohngebiet „Lindenweg II“ in Tirschenreuth