

Bebauungsplan

· rechtliche Einordnung



Stadt Gummersbach

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.



Flächennutzungsplan

Bebauungsplan / sonstige Satzungen

Bebauungsplan

· rechtliche Einordnung



Stadt Gummersbach

Bebauungsplan



Bestandteile:

Planzeichnung

zeichnerische Festsetzungen
textliche Festsetzungen

Begründung

Abwägungsmaterial

Gutachten
beschlossene städtebauliche Entwicklungs-
konzepte
allgemeine Erkenntnisse

Bebauungsplan

· rechtliche Einordnung



Stadt Gummersbach

Textliche Festsetzungen



Arten:

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Bodenrecht des Bundes

gem. § 89 Abs. 1 Nr.1 BauO NRW

Gefahrenabwehrrecht des Landes
(Abwehr von Verunstaltung)



Textliche Festsetzungen

§ 89 BauO NRW

(1) Die Gemeinden können durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über

1. besondere Anforderungen an die **äußere Gestaltung baulicher Anlagen** sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten **zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern**,
2. über das Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen,
3.
4.



Textliche Festsetzungen

§ 89 Abs.1 Nr.1 BauO NRW

bauliche Anlagen

mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen

auch

.....

.....

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze

.....

zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern

schützende Gestaltungspflege (Erhaltung)

positive Gestaltungspflege (Gestaltung)



Textliche Festsetzungen

§ 89 Abs.1 Nr.1 BauO NRW

Bindung durch Grundrechte

auch örtliche Bauvorschriften bestimmen **Inhalt und Schranken des Eigentums** im Sinne des § 14 Grundgesetz



Anerkennung des Privateigentums steht der **Sozialpflicht des Eigentums** gegenüber (Bindung des Normgebers / Begründungspflicht)



Textliche Festsetzungen

§ 89 Abs.1 Nr.1 BauO NRW

Anforderungen:

Bestimmtheitsgebot hinsichtlich des Geltungsbereiches und des Inhaltes

Grundlage für den Erlass sind **ausschließlich** baugestalterische Absichten

Auf Grundlage des § 89 BauO NRW dürfen keine planungsrechtlichen Vorschriften (Zielsetzung) erlassen werden



Textliche Festsetzungen

§ 89 Abs.1 Nr.1 BauO NRW

Zugänglicher Regelungsinhalt:

- Dachform, Dachneigung, Drempehöhen, Dachaufbauten
- Werkstoff für Außenwände, Dächer, Material der Fenster
- Farbe der Außenwände, der Dacheindeckung
- Verhältnis der Maße der Bauteile zueinander
- Fassaden- bzw. Dachbegrünung (Begründung unter baugestalterischen Gesichtspunkten kritisch)

....

Nicht zugänglicher Regelungsinhalt:

- Festlegung von Flurstücks- bzw. Grundstücksbreiten
- Gestaltung (Bepflanzung) unbebauter Grundstücke
- Untersagung baulicher Anlagen
- Erlass eines Abbruchgebots oder –verbots
- Einführung von Genehmigungspflichten
- Höhenfestsetzungen (in der Regel – Festsetzungen des Maßes baulicher Nutzung – Bodenrecht)



Bebauungsplan

§ 9 Abs. 1 BauGB

(1) Im Bebauungsplan können aus **städtebaulichen** Gründen festgesetzt werden:

1.
2.
- bis
26.

Es handelt sich um eine abschließende Auflistung

Den Gemeinden steht „kein Erfindungsrecht“ zu

Bebauungsplan

· rechtliche Einordnung



Stadt Gummersbach

Bebauungsplan

wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen

ist eine Rechtsnorm, in Form des gemeindlichen Ortsrechts

entfaltet unmittelbare Rechtswirkung



bestimmt somit **Inhalt und Schranken des Eigentums** im Sinne des § 14 Grundgesetz – hier des Grund und Bodens

Bebauungsplan

· rechtliche Einordnung



Stadt Gummersbach

Bebauungsplan

Inhalt und Schranken des Eigentums (§ 14 GG)



Grundsatz der Verhältnismäßigkeit
Grundsatz der Angemessenheit
Allgemeinen Gleichheitssatz

Eingriff in das private Eigentum bedarf einer besonderen Rechtfertigung
aus Gründen des Allgemeinwohls

Anerkennung des Privateigentums steht der Sozialpflicht des Eigentums gegenüber



Textliche Festsetzungen – ausgewählte Fallgestaltungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

... „die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden **könnten**, errichtet werden dürfen“ ...



d. h. die Gebäude müssen lediglich ihrer Konzeption nach, die Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus erfüllen

ihre konkrete Nutzung zu diesem Zweck kann nicht mit den Mitteln des Bauplanungsrechts vorgegeben (erzwungen) werden



Textliche Festsetzungen – ausgewählte Fallgestaltungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

... „**die Versorgungsflächen**, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ ...



es handelt sich um eine Standortfestlegung



Textliche Festsetzungen – ausgewählte Fallgestaltungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

... „die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen“ ...



es handelt sich um eine Standortfestlegung

soll entsprechend der Entwässerungskonzeption das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken versickert werden, reicht eine Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB nicht aus. Es ist eine Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB erforderlich.



Textliche Festsetzungen – ausgewählte Fallgestaltungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

... „die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ...



es handelt sich um eine Standortfestlegung
und/oder

um die Festsetzung von konkreten Maßnahmen - diese müssen bodenrechtlicher Natur sein
(Achtung - Anschluss und Benutzungszwang)



Textliche Festsetzungen – ausgewählte Fallgestaltungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB

... „**die Flächen**, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen“ ...



es handelt sich um eine Standortfestlegung



Textliche Festsetzungen – ausgewählte Fallgestaltungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

...“Gebiete, in denen

a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes **bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht** oder nur beschränkt **verwendet werden dürfen**“...



es müssen **nicht bereits** unzumutbare Verhältnisse vorliegen, jedoch ist es den Gemeinden verwehrt, die Verwendung fossiler Brennstoffe davon abhängig zu machen, dass sie bestimmte CO₂- Emissionsfaktoren nicht überschreiten

keine eigenen örtlichen Vorgaben der Gemeinde



Textliche Festsetzungen – ausgewählte Fallgestaltungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

...“Gebiete, in denen

b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte **bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung** von Strom, Wärme oder Kälte **aus erneuerbaren Energien** oder Kraft-Wärme-Kopplung **getroffen werden müssen**,”...



nur Vorgaben baulicher Maßnahmen für den möglichen Einsatz erneuerbarer Energien

keine Vorgabe für die konkrete Nutzung erneuerbarer Energien



Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt bundeseinheitlich, ob und in welchem Umfang die Nutzung erneuerbarer Energien bei der Errichtung von Gebäuden oder bei bestehenden Gebäuden zum Einsatz kommen muss.

Das Bauplanungsrecht ist vom Grundsatz her
wettbewerbsneutral
und
technologieoffen.



Textliche Festsetzungen – ausgewählte Fallgestaltungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

...“Bindungen für das **Anpflanzen** von Bäumen, Sträuchern und **sonstigen Bepflanzungen**,“...



Dachbegrünungen zulässiger Festsetzungsinhalt
(Ausgleich negativer Folgen einer Bodenversiegelung
auf den Wasserhaushalt)

in der Begründung sind die privaten Belange der
Eigentümer zu berücksichtigen

den hohen Baukosten ist eine Rückhaltung oder
Versickerung auf den Grundstücksflächen
gegenüber zu stellen

Bebauungsplan

· rechtliche Einordnung



Stadt Gummersbach

Bebauungsplan

Bestimmt Inhalt und Schranken des Eigentums (§ 14 GG)



Festsetzungen müssen bodenrechtlicher Natur sein

Dabei können die verfolgten städtebaulichen Ziele im Einzelfall auch über den Bereich der Gemeinde hinausgehen - Ziele des Klimaschutzes

Die Gemeinde hat über die Bauleitplanung jedoch kein allgemeinpolitisches Mandat