

Diskussionspapiere zur Stadtplanung

Herausgeber: Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach, Lehrstuhl Stadtplanung

Heft 4

Gute Konzepte - Planungsrechtliche Instrumentarien

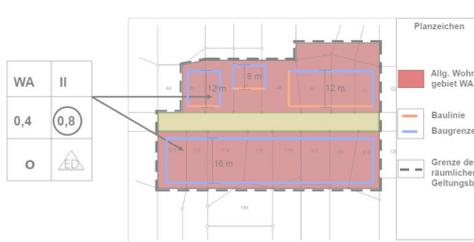
Vortrag zum Seminar der Stiftung Baukultur Saar

„Kommunales Bauen im Saarland – Zukunft der eigenen Heimat gestalten“

Saarbrücken, den 13.09.2014

Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach

Kaiserslautern, 2014





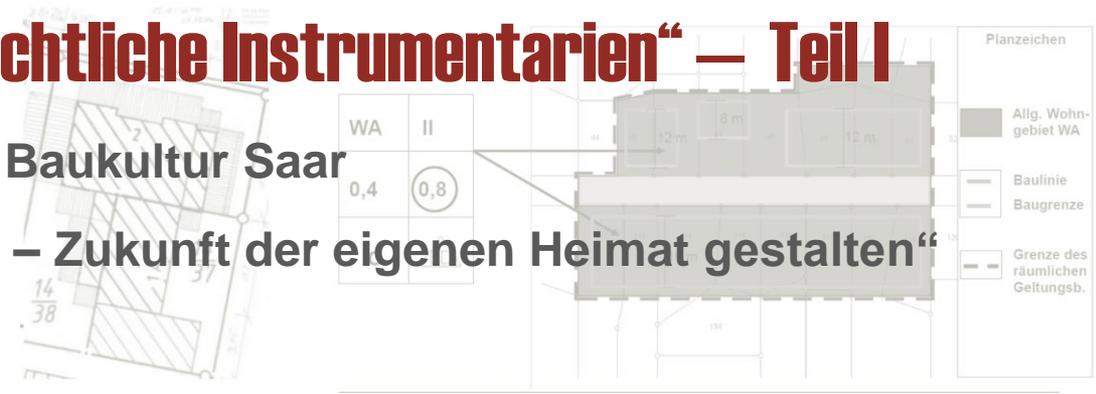
„Gute Konzepte – Planungsrechtliche Instrumentarien“ – Teil I

Vortrag zum Seminar der Stiftung Baukultur Saar

„Kommunales Bauen im Saarland – Zukunft der eigenen Heimat gestalten“

Saarbrücken, den 13.09.2014

Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach | Lehrstuhl Stadtplanung, TU Kaiserslautern





Übersicht Planungsrechtliche Instrumentarien – Teil I

- I. Einleitung: Planungsrechtliche Instrumentarien im Wandel der Zeit
- II. Formelle Planungsinstrumente auf kommunaler Ebene heute
 1. Bauleitplanung
 - 1.1 Flächennutzungsplan
 - 1.2 Bebauungsplan
 2. Örtliche Bauvorschriften nach Bauordnungsrecht
 3. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich
- III. Sonstige Regelungen und Vorgaben
 1. Nachbarrechtsgesetz
 2. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
 3. Vorgaben aus überörtlichen Planungen
 - 3.1 Landesentwicklungsplan Siedlung
 - 3.2 Regionale Leitbilder (Regionalpark Saar)



Übersicht Planungsrechtliche Instrumentarien – Teil I

- I. **Einleitung: Planungsrechtliche Instrumentarien im Wandel der Zeit**
- II. Formelle Planungsinstrumente auf kommunaler Ebene heute
 1. Bauleitplanung
 - 1.1 Flächennutzungsplan
 - 1.2 Bebauungsplan
 2. Örtliche Bauvorschriften nach Bauordnungsrecht
 3. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich
- III. Sonstige Regelungen und Vorgaben
 1. Nachbarrechtsgesetz
 2. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
 3. Vorgaben aus überörtlichen Planungen
 - 3.1 Landesentwicklungsplan Siedlung
 - 3.2 Regionale Leitbilder (Regionalpark Saar)



Einleitung

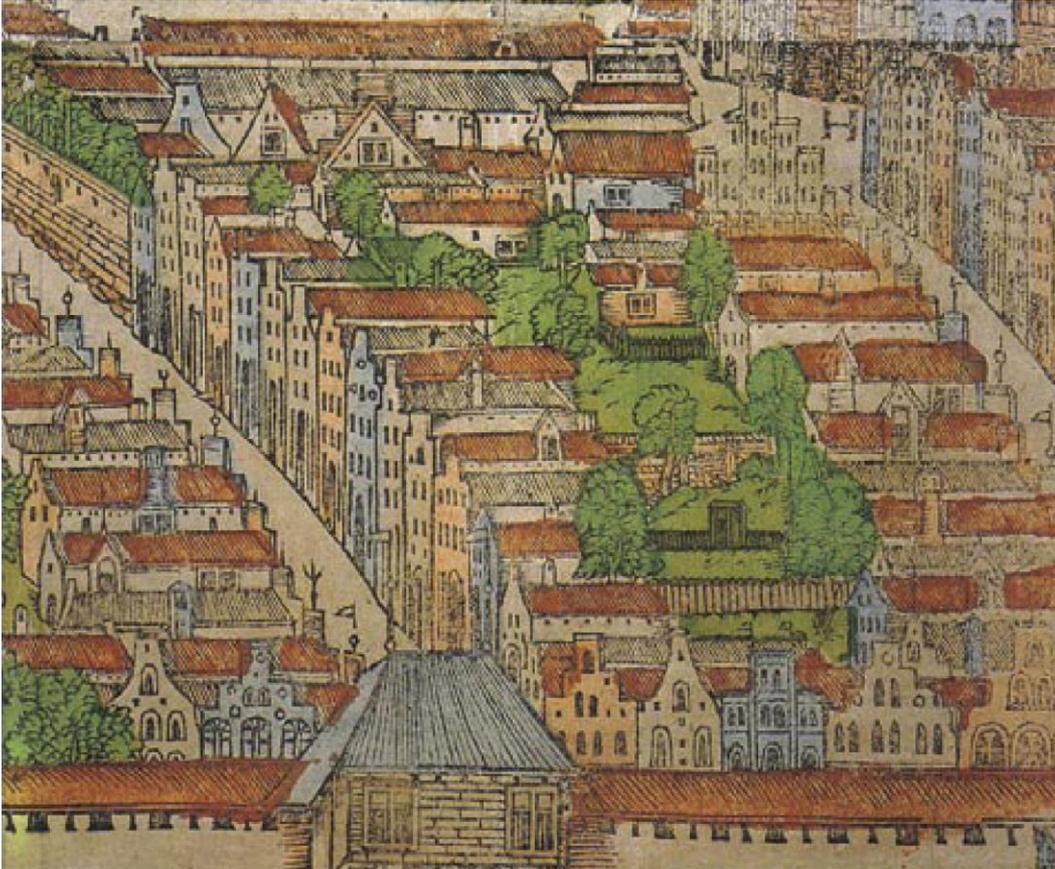
**Ausgestaltung
der Ziele, Instrumente und Pläne**

nach den Erfordernissen des Gemeinwesens und der Individuen

... im Wandel der Zeit ...

Städtebauliche Regelungen im Mittelalter

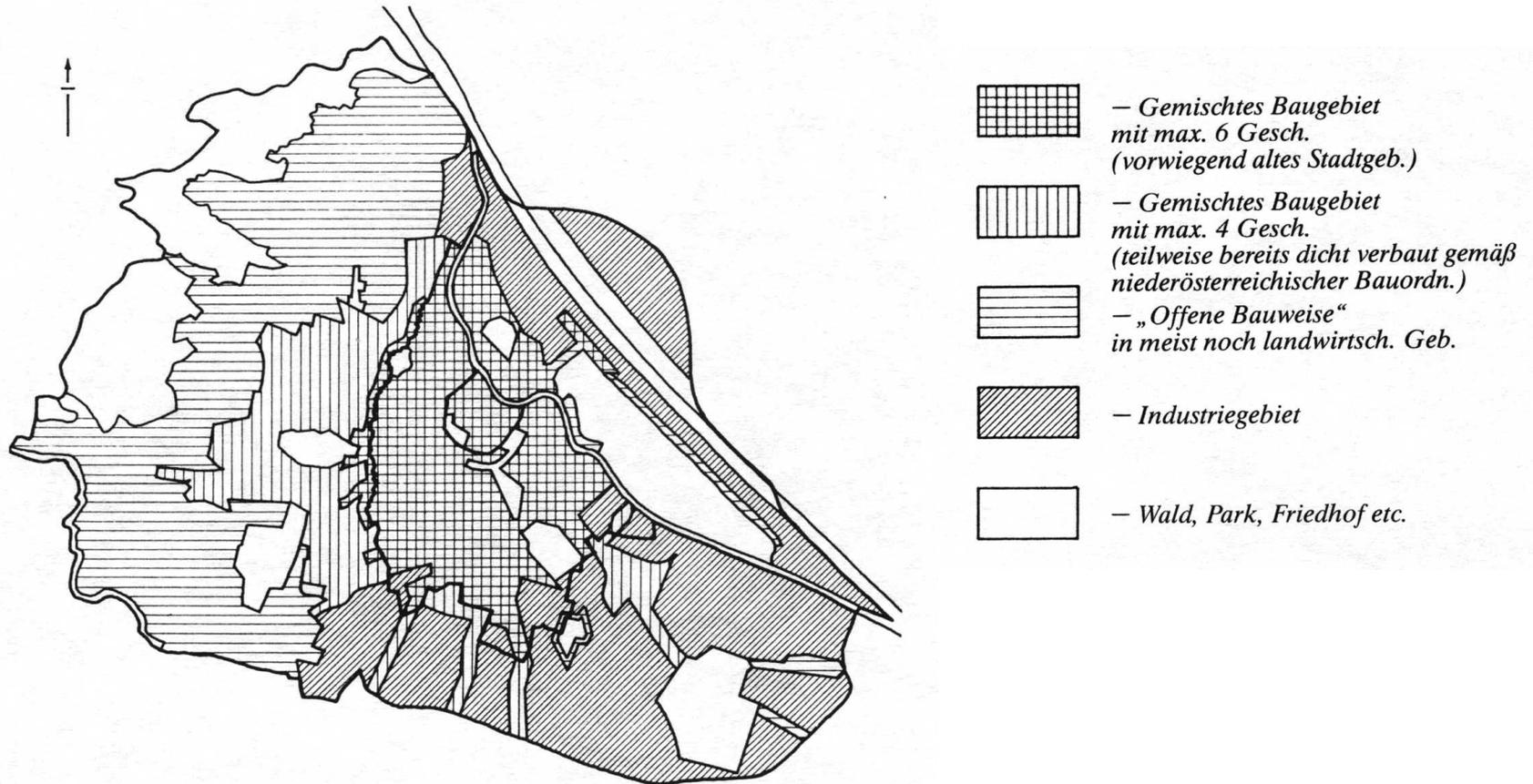
Baurecht der Stadt Lübeck



Städtebauliche Regelungsgegenstände:

- Lage öffentlicher Gebäude
- Bauflucht (Maß und Schnur)
- Brandmauern
- Giebelständigkeit
- Anbaugebot

Städtebauliche Regelungen zu Anfang des 20. Jhd.

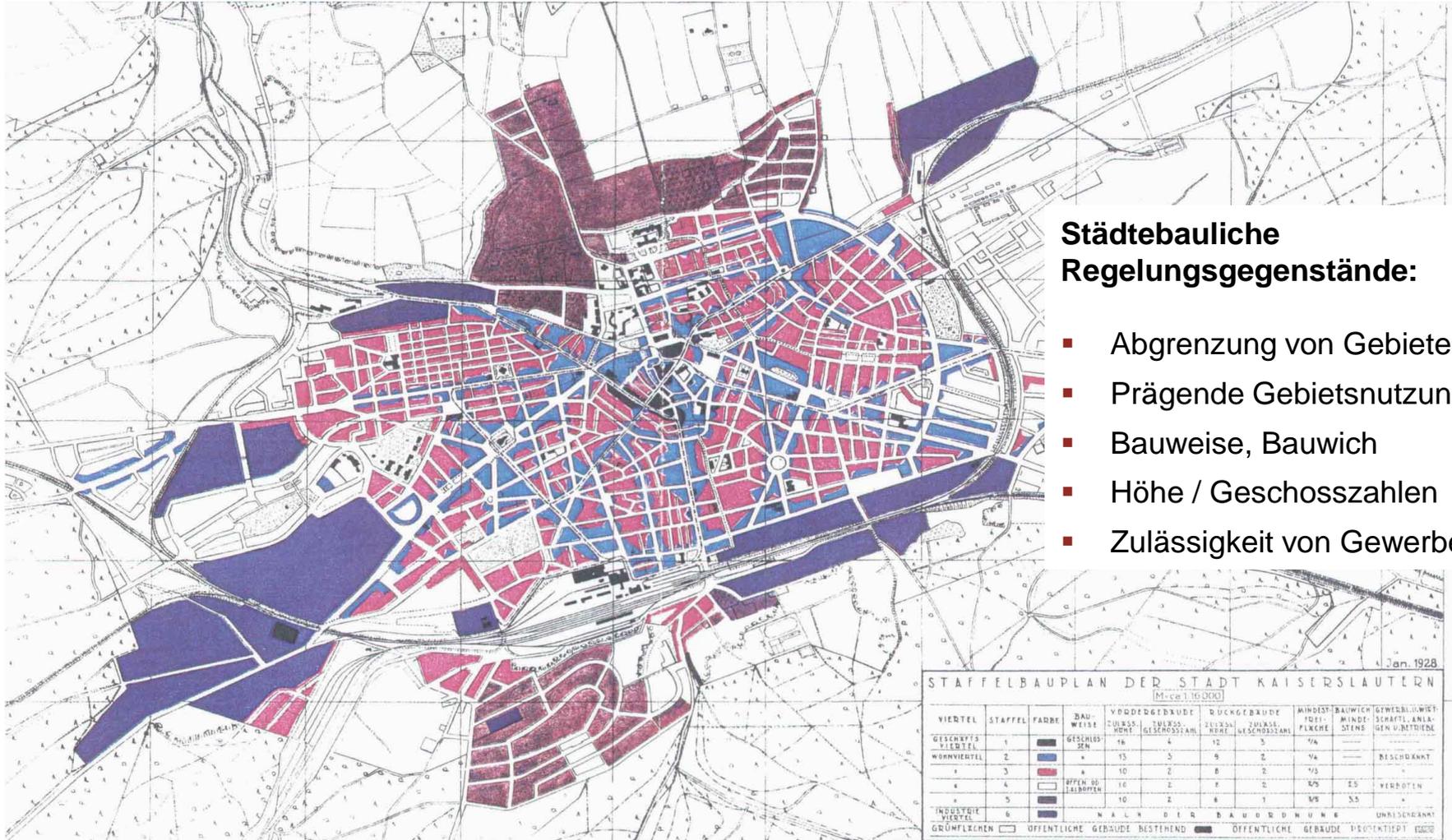


Ausschnitt aus dem Bauzonenplan von Wien 1893.

Teilgebiet Josefstadt - Ottakring



Staffelbauplan der Stadt Kaiserslautern 1928



Städtebauliche Regelungsgegenstände:

- Abgrenzung von Gebieten
- Prägende Gebietsnutzung
- Bauweise, Bauwuch
- Höhe / Geschoszzahlen
- Zulässigkeit von Gewerbe



Deidesheim 1981

Entwicklungsziele der
Stadt Deidesheim:

**Lebenswert gestalten,
liebenswert erhalten.**



- Verbesserung der Lebensverhältnisse für den Bürger und den Gast
- Mehr Entfaltungsmöglichkeiten für den Fußgänger verbunden mit Verkehrsentslastung des Stadtkerns
- Pflege und Neugestaltung von erhaltenswerter Bausubstanz zur Schaffung von Identifikationsmöglichkeiten
- Harmonisches Ineinandergreifen von Natur und Siedlung



Übersicht Planungsrechtliche Instrumentarien – Teil I

- I. Einleitung: Planungsrechtliche Instrumentarien im Wandel der Zeit
- II. **Formelle Planungsinstrumente auf kommunaler Ebene heute**
 1. **Bauleitplanung**
 - 1.1 **Flächennutzungsplan**
 - 1.2 **Bebauungsplan**
 2. Örtliche Bauvorschriften nach Bauordnungsrecht
 3. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich
- III. Sonstige Regelungen und Vorgaben
 1. Nachbarrechtsgesetz
 2. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
 3. Vorgaben aus überörtlichen Planungen
 - 3.1 Landesentwicklungsplan Siedlung
 - 3.2 Regionale Leitbilder (Regionalpark Saar)



Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung HEUTE

Zentrale Aufgabenfelder der Stadtplanung und die Instrumente der Bauleitplanung

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

(§ 1 Abs. 1 BauGB)

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (...)“

(§ 1 Abs. 5 BauGB)

Bebauungsplan „Hammond Barracks“, Mannheim-Seckenheim

Vom städtebaulichen Konzept zum Rechtsplan





Bebauungsplan „Hammond Barracks“, Mannheim-Seckenheim

Vom städtebaulichen Konzept zum Rechtsplan





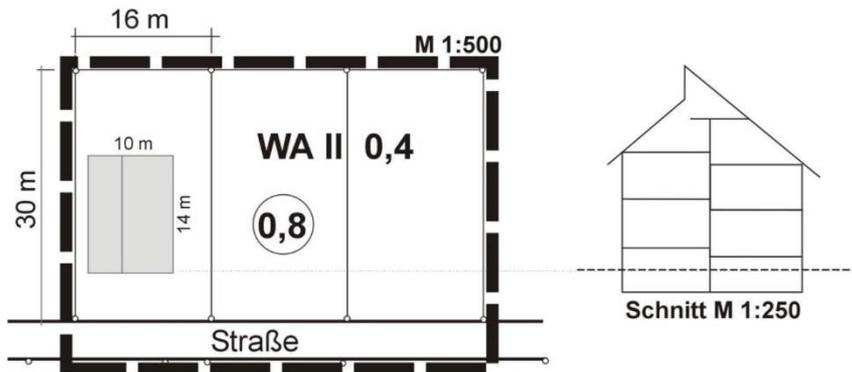
Abgrenzung Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht

- **Bauplanungsrecht: Art und Maß der baulichen und nichtbaulichen Nutzung**
- **Bauordnungsrecht: Bauliche Anlagen auf dem Grundstück**

Planungsrechtliche Instrumentarien

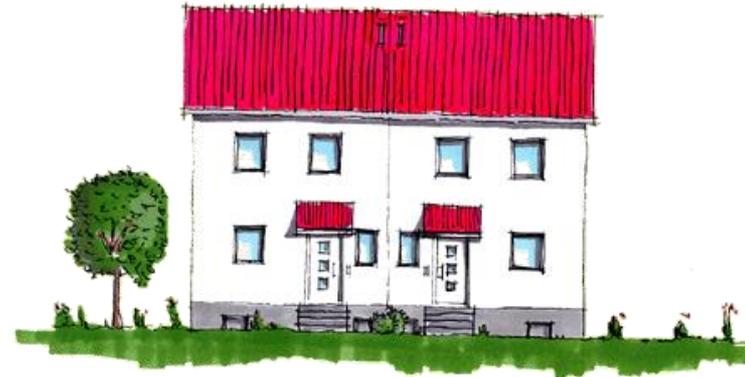
Bauplanungsrecht - Bebauungsplan

- (Art und) Maß der baulichen Nutzung (Dichte, Höhe)
- Bauweise (o/g/a i.V.m. Bauformen, wie z.B. Doppel- oder Kettenhäuser)
- Überbaubare Grundstücksflächen (Lagebestimmung durch Baugrenzen und Baulinien)
- Stellung der baulichen Anlagen (städtebaulich begründet!)
- Flächen für Nebenanlagen



Bauweise (§ 22 BauNVO): Offene Bauweise
Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze

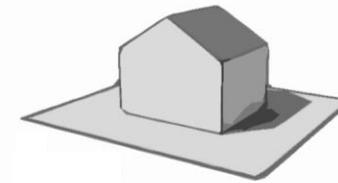
Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



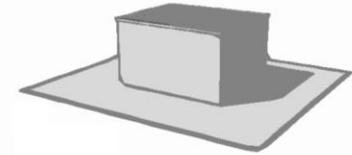
Planungsrechtliche Instrumentarien

Bauordnungsrecht: Bauliche Anlagen

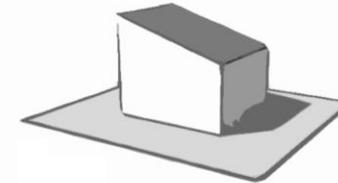
- Kubatur, Masse, Gebäudeproportionen von Haupt- und Nebengebäude (Wand-/Dachflächen, Dachformen, Dachneigungen)
- Bauform/-typologie
- Baukonstruktion/Materialwahl (Mauerwerk, Holz, Stahl etc.)
- Fassadengrundaufbau i. V. m. architektonischen Einzel-elementen (Gliederung, Farb-/Materialgestaltung)



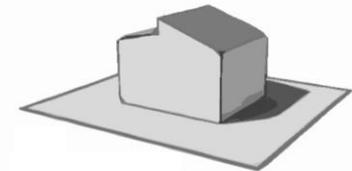
Satteldach



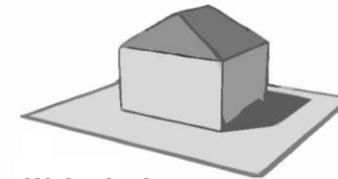
Flachdach



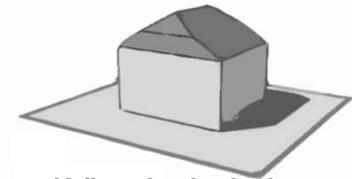
Pultdach



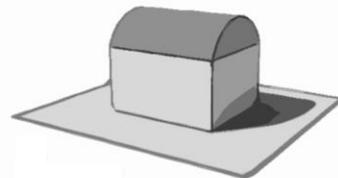
versetztes Pultdach



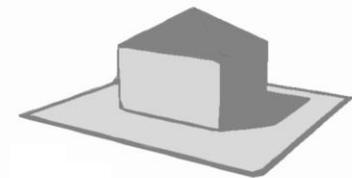
Walmdach



Krüppelwalmdach



Tonnendach



Zeltdach



Bebauungsplan „Hammond Barracks“, Mannheim-Seckenheim

Vom städtebaulichen Konzept zum Rechtsplan





Übersicht Planungsrechtliche Instrumentarien – Teil I

- I. Einleitung: Planungsrechtliche Instrumentarien im Wandel der Zeit
- II. Formelle Planungsinstrumente auf kommunaler Ebene heute**
 1. Bauleitplanung
 - 1.1 Flächennutzungsplan
 - 1.2 Bebauungsplan
 - 2. Örtliche Bauvorschriften nach Bauordnungsrecht**
 3. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich
- III. Sonstige Regelungen und Vorgaben
 1. Nachbarrechtsgesetz
 2. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
 3. Vorgaben aus überörtlichen Planungen
 - 3.1 Landesentwicklungsplan Siedlung
 - 3.2 Regionale Leitbilder (Regionalpark Saar)



Gestaltungsfibel

Gestaltungsfibel

Gochsheim



- Gestalterischer Leitfaden für den Altortbereich
- Kommunales Förderprogramm



Bauliche Gestaltung durch Bauordnungsrecht

§ 4 LBO Saarland

§ 4 LBO: Gestalterische Anforderungen

Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie **nicht verunstaltet wirken**. Sie sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das vorhandene Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten.



Bauliche Gestaltung durch örtliche Bauvorschriften

§ 85 LBauO Saarland

- (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**; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe und Anbringungsort erstrecken,
 2. ...
 3. ...
 4. die Verpflichtung zur Herstellung, das Verbot der Herstellung sowie über Art, Höhe und **Gestaltung von Einfriedungen**,
 5. geringere als die in § 7 vorgeschriebenen Maße, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern oder zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart eines Ortsteils, (...)
- (4) **Örtliche Bauvorschriften können auch durch Bebauungsplan oder, soweit das Baugesetzbuch dies vorsieht, durch sonstige städtebauliche Satzungen erlassen werden.** In diesem Fall sind die Vorschriften des Ersten und Dritten Abschnitts des Ersten Teils des Ersten Kapitels, des Ersten Abschnitts des Zweiten Teils des Ersten Kapitels, die §§ 30, 31, 33, 36 und 214 bis 215a 24 des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden, soweit das Baugesetzbuch kein abweichendes Verfahren regelt.



Gestaltungsmöglichkeiten von Kommunen

Ergebnisse DSSW-Studie

Welche satzungsgemäßigen Gestaltungsmöglichkeiten nutzt Ihre Kommune?						
	Nennungen		"Alte" Bundesländer		"Neue" Bundesländer	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Gestaltungs-S.	63	19	33	22	30	16
Erhaltungs-S.	45	13	13	9	32	17
Sondernutzungs-S.	47	14	23	16	24	13
Werbe-S.	37	11	19	13	18	10
Denkmalschutz-S.	27	8	11	7	16	9
Allg. Gebührens.	28	8	7	5	21	11
Sondernutzungsgebs.	48	14	26	18	22	12
Werbenutzungsgebührens.	4	1	1	1	3	2
Sanierungssatzung	15	4	4	3	11	6
B-Pläne (Bebauungspläne)	13	4	10	7	3	2
Stellplatzs.	3	1	1	1	2	1
Baumschutzs.	4	1			4	2
Summe	334	100	148	100	186	100

Von der Fibel zur Gestaltungssatzung

§ 1 Generalklausel

Ziel dieser Satzung ist es, die gewachsene Gestaltung des Ortskerns von Gochsheim in ihrer unverwechselbaren Eigenart und Eigentümlichkeit zu erhalten und zu entwickeln.

Die Orts- und Baustrukturen sollen mit ihren Maßstabsregeln und Gestaltungsmerkmalen bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich erhalten werden.

Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich in die umgebende Bebauung einfügen. Vorhandene Gestaltungsmängel sollen im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung beseitigt werden.

§ 2 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Altort von Gochsheim mit dem im Lageplan gekennzeichneten Gebiet. Die Grenzen sind im beiliegenden Plan in der Fassung vom 09.04.2002 eingetragen; dieser ist Bestandteil der Satzung.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfasst genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Maßnahmen:

- die Errichtung, Änderung, Instandsetzung sowie Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen,
- die Gestaltung der privaten Freiflächen sowie Stützmauern und Einfriedungen,
- die Errichtung und Änderung von baugenehmigungsfreien Anlagen nach Art. 63 Bayerische Bauordnung (BayBO).



Übersicht Planungsrechtliche Instrumentarien – Teil I

- I. Einleitung: Planungsrechtliche Instrumentarien im Wandel der Zeit
- II. Formelle Planungsinstrumente auf kommunaler Ebene heute**
 1. Bauleitplanung
 - 1.1 Flächennutzungsplan
 - 1.2 Bebauungsplan
 2. Örtliche Bauvorschriften nach Bauordnungsrecht
 - 3. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich**
- III. Sonstige Regelungen und Vorgaben
 1. Nachbarrechtsgesetz
 2. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
 3. Vorgaben aus überörtlichen Planungen
 - 3.1 Landesentwicklungsplan Siedlung
 - 3.2 Regionale Leitbilder (Regionalpark Saar)

Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich

Anwendungsvoraussetzungen des § 34 BauGB

Anwendungsvoraussetzungen

- Vorhaben (§ 29 (1) BauGB)
- Kein qualifizierter B-Plan (§ 30 (1) BauGB)
- Kein Vorhabenbezogener B-Plan (§ 30 (2) BauGB)
- Keine privilegierte Fachplanung (§ 38 BauGB)
- Im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 (1) BauGB)
- Zugehörigkeit zum Ortsteil (§ 34 (1) BauGB)

Nicht beplanter Innenbereich § 34 BauGB

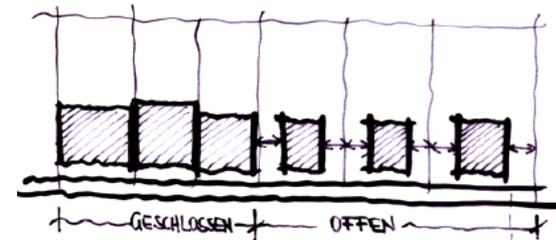
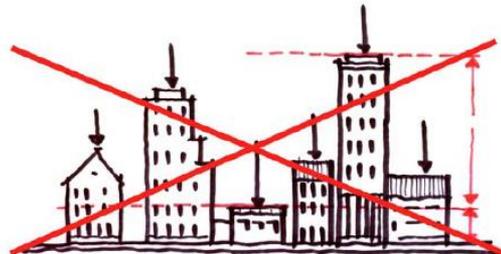
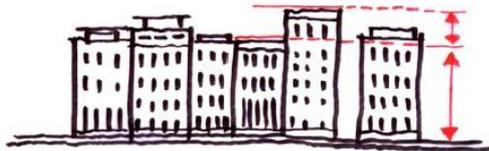
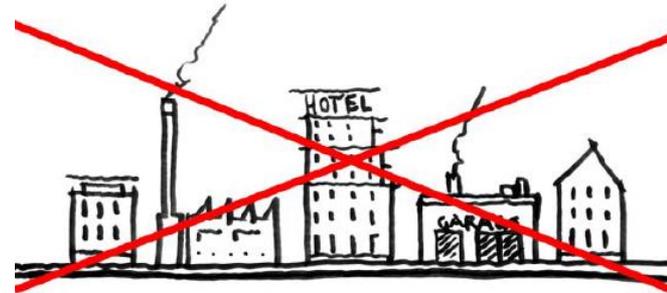
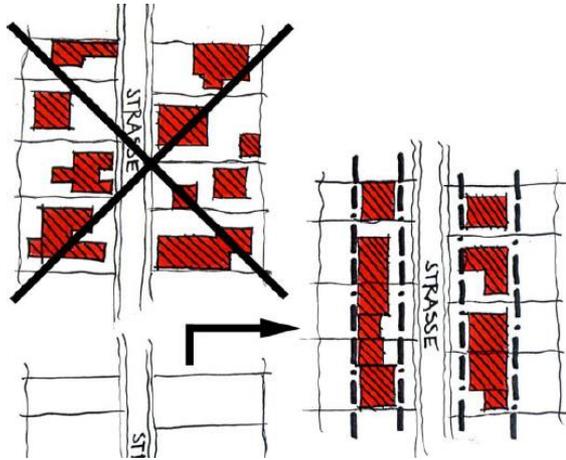


Sich einfügen

- Aus Umgebung wird ein Rahmen abgeleitet
- Bei einheitlicher Umgebung eng, bei unterschiedlicher Umgebung weit
- Fügt sich ein, wenn das Vorhaben innerhalb des Rahmens liegt und das Gebot der Rücksichtnahme eingehalten wird
- Fügt sich nicht ein, wenn Rahmen überschritten wird und bodenrechtlich relevante Spannungen begründet oder erhöht werden oder das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme verletzt wird



Leistungen des § 34 BauGB





Satzungsinstrumente auf Grundlage von § 34 BauGB

Innenbereichssatzungen

- **Klarstellungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB**
 - eindeutige Kennzeichnung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
 - Rechtsklarheit/Rechtssicherheit für Baugenehmigungsbehörde und Bauherren
 - kein neues Baurecht
- **Entwicklungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB**
 - bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (z.B. für Splittersiedlungen vor 1960)
 - konstitutiv: Baurecht für neu einbezogene Grundstücke
 - einzelne Festsetzungen zu Art/Maß der baulichen und sonstigen Nutzung möglich
- **Ergänzungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**
 - Einbezug einzelner Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn durch bauliche Nutzung geprägt
 - Konstitutiv
 - keinen Darstellungen des FNP widersprechend



Grenzen des § 34 BauGB

Allgemein:

- Rechtsunsicherheiten / Beurteilungsspielräume bei der Anwendbarkeit
- Hohes Risiko von Nachbarschaftsauseinandersetzungen
- Z.T. schwierige Bestimmung der Zulässigkeit (soweit nicht eindeutig BauNVO-Gebiet)

Nutzungsänderungen / Zwischennutzungen

- Begrenzter Spielraum durch Bindung an vorhandene Art der baulichen Nutzung

Nachverdichtung / Umstrukturierung

- Begrenzter Spielraum durch Bindung an vorhandenes Maß der baulichen Nutzung und Überbaubare Grundstücksflächen
- Keine Basis für Erschließungsmaßnahmen

Konzept

Grundsätzlich gilt bei allen baulichen Maßnahmen der § 34 Baugesetzbuch (BauGB), der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt.

Im Einzelfall können durch einen Bebauungsplan andere und weitere Festsetzungen getroffen werden.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt, d.h. alle Maßnahmen an Denkmälern und in deren Nähebereich gemäß Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind erlaubnispflichtig.

Die Erlaubnis kann durch das Landratsamt erteilt werden.



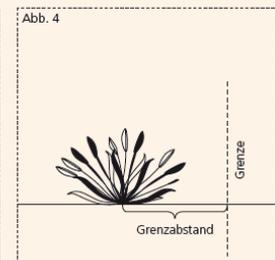
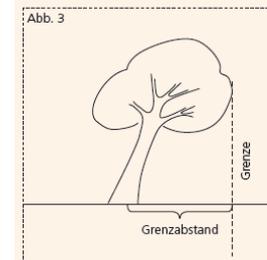
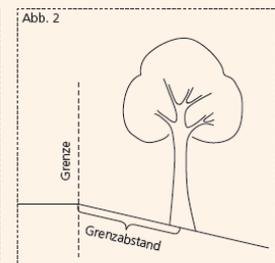
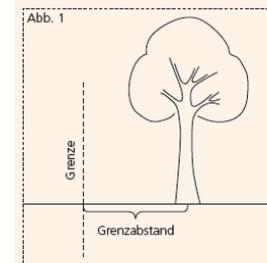
Übersicht Planungsrechtliche Instrumentarien – Teil I

- I. Einleitung: Planungsrechtliche Instrumentarien im Wandel der Zeit
- II. Formelle Planungsinstrumente auf kommunaler Ebene heute
 1. Bauleitplanung
 - 1.1 Flächennutzungsplan
 - 1.2 Bebauungsplan
 2. Örtliche Bauvorschriften nach Bauordnungsrecht
 3. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich
- III. Sonstige Regelungen und Vorgaben**
 - 1. Nachbarrechtsgesetz**
 2. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
 3. Vorgaben aus überörtlichen Planungen
 - 3.1 Landesentwicklungsplan Siedlung
 - 3.2 Regionale Leitbilder (Regionalpark Saar)

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz

Mögliche zivilrechtliche Regelungsbereiche

- Zweiter Abschnitt: Nachbarwand
 - § 4 Beschaffenheit und Standort der Nachbarwand
 - § 6 Anbau an die Nachbarwand
 - § 12 Erhöhen der Nachbarwand (...)
- Dritter Abschnitt: Grenzwall
 - § 15 Errichten der Grenzwall
 - § 16 Anbau an die Grenzwall (...)
- Zehnter Abschnitt: Einfriedigungen
 - § 43 (1) Einfriedungspflicht
 - § 46 Grenzabstand von Einfriedigungen (...)
- Elfter Abschnitt: Bodenerhöhungen
 - § 47 Bodenerhöhungen
- Zwölfter Abschnitt: Grenzabstände für Pflanzen
 - § 48 Grenzabstände für Bäume, Sträucher und einzelne Rebstöcke (...)
 - § 49 Grenzabstände für Hecken





Übersicht Planungsrechtliche Instrumentarien – Teil I

- I. Einleitung: Planungsrechtliche Instrumentarien im Wandel der Zeit
- II. Formelle Planungsinstrumente auf kommunaler Ebene heute
 1. Bauleitplanung
 - 1.1 Flächennutzungsplan
 - 1.2 Bebauungsplan
 2. Örtliche Bauvorschriften nach Bauordnungsrecht
 3. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich
- III. Sonstige Regelungen und Vorgaben**
 1. Nachbarrechtsgesetz
 - 2. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**
 3. Vorgaben aus überörtlichen Planungen
 - 3.1 Landesentwicklungsplan Siedlung
 - 3.2 Regionale Leitbilder (Regionalpark Saar)



Bürgerliches Gesetzbuch

Mögliche bundesrechtliche Regelungsbereiche (§ § 903-924 BGB, § 1004 BGB)

Nachbarrechtliche Bestimmungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ § 903 – 924, § 1004 BGB)

▪ § 903 Befugnisse des Eigentümers

Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen.

Der Eigentümer eines Tieres hat bei der Ausübung seiner Befugnisse die besonderen Vorschriften zum Schutz der Tiere zu beachten.

▪ § 1004 Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch

(1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.

(2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.



Übersicht Planungsrechtliche Instrumentarien – Teil I

- I. Einleitung: Planungsrechtliche Instrumentarien im Wandel der Zeit
- II. Formelle Planungsinstrumente auf kommunaler Ebene heute
 1. Bauleitplanung
 - 1.1 Flächennutzungsplan
 - 1.2 Bebauungsplan
 2. Örtliche Bauvorschriften nach Bauordnungsrecht
 3. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich
- III. **Sonstige Regelungen und Vorgaben**
 1. Nachbarrechtsgesetz
 2. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
 3. **Vorgaben aus überörtlichen Planungen**
 - 3.1 **Landesentwicklungsplan Siedlung**
 - 3.2 **Regionale Leitbilder (Regionalpark Saar)**



Vorgaben aus überörtlichen Planungen

Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“

Aufgabe des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt „Siedlung“

...

Wesentliche Inhalte des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt „Siedlung“:

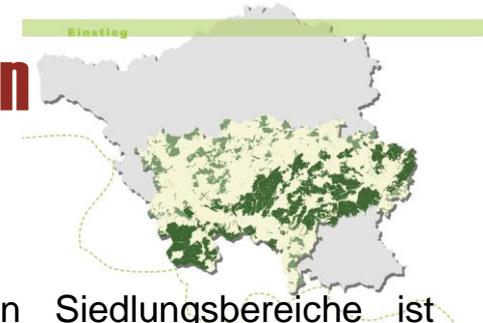
- ...
- ...
- die Festlegung von Raumkategorien
- ...
- ...
- ...

Ziele und Grundsätze für die Raumkategorien:

Grundsatz 20: Die Wohn- und Umweltbedingungen sollen durch Planungen und Maßnahmen zur **städtebaulichen Erneuerung**, Wohnungsmodernisierung, **Wohnumfeldgestaltung**, zur Freiraumsicherung und Freiraumgestaltung, zur Verkehrsberuhigung und Verkehrsreduzierung, zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs und zur Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs verbessert werden. Im Bereich guter verkehrlicher Erschließung soll auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden.

Vorgaben aus überörtlichen Planungen

Masterplan Regionalpark Saar



Ziel

- Unter Einbeziehung des Freiraumverbundes und der stark verdichteten Siedlungsbereiche ist beabsichtigt, im Verdichtungsraum Saar einen Regionalpark zu schaffen. Die bislang im Rahmen des INTERREG II C-Projektes entwickelten Ansätze des Regionalpark-Konzeptes sollen auf der Basis einer breiten Beteiligung der regionalen Akteure weiterentwickelt werden. (...)

Erläuterungen

- Der Regionalpark ist ein informelles Planungsinstrument, mit dem in verdichteten Gebieten der regionalen Entwicklung durch interkommunale Zusammenarbeit neue Impulse gegeben werden sollen.
- Insbesondere sollen die **Erhaltung und Inwertsetzung des kulturellen Erbes durch Gestaltung und Zugänglichmachung der vorhandenen Potenziale betrieben werden.**
- Dabei sollen die natürlichen Elemente der Landschaft gleichwertig mit berücksichtigt werden.
- Insgesamt soll mit dem Regionalpark eine höhere Lebensqualität für die Menschen im Verdichtungsraum erreicht werden.
- Dies schließt die landschaftsverträgliche Schaffung von Arbeitsplätzen mit ein. Ansatzpunkt hierfür sind die Standortbereiche für kulturelles Erbe und die Standortbereiche für besondere Entwicklungen sowie ihre Vernetzung untereinander.
- Der Regionalpark Saar soll mittelfristig grenzüberschreitend seine Fortsetzung in den Nachbarraum Lothringens finden, um die gemeinsamen **Zeugnisse der bergbaulichen Vergangenheit in ihrer Gesamtheit, aber auch differenzierten Ausgeprägtheit für die Nachwelt zu erhalten.** (...)



Vielen Dank, dass Sie mir zugehört haben

Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach

Technische Universität Kaiserslautern
Fachbereich Raum- und Umweltplanung
Lehrstuhl Stadtplanung

Pfaffenbergstr. 95
Gebäude 1 Raum 031
D-67663 Kaiserslautern

Telefon: +49 (0) 631 205-2547
Fax: +49 (0) 631 205-4664
Mail: gerhard.steinebach@ru.uni-kl.de

Homepage: <http://www.ru.uni-kl.de/stadtplanung>

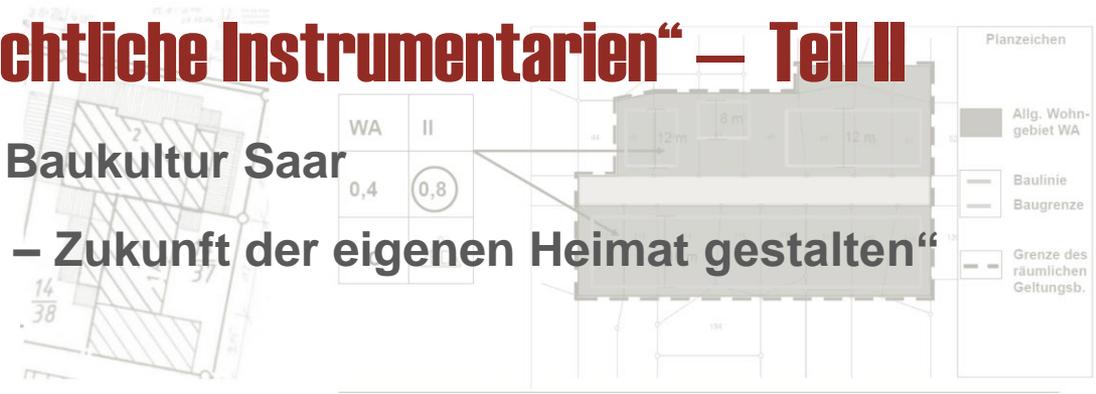


„Gute Konzepte – Planungsrechtliche Instrumentarien“ – Teil II

Vortrag zum Seminar der Stiftung Baukultur Saar

„Kommunales Bauen im Saarland – Zukunft der eigenen Heimat gestalten“

Saarbrücken, den 13.09.2014



Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach | Lehrstuhl Stadtplanung, TU Kaiserslautern





Übersicht Planungsrechtliche Instrumentarien – Teil II

1. Fallbeispiel: Neubaugebiet
2. Fallbeispiel: Hauptstraße
3. Fallbeispiel: Ortsrandbebauung
4. Fallbeispiel: Spielcasino
5. Fallbeispiel: Winzerort – Repräsentatives Erbe?
6. Fallbeispiel: Überdimensionale MFH-Bebauung
7. Fallbeispiel: Heterogene Dachformen
8. Fallbeispiel: „Farbenspiel“ in einem Neubaugebiet
9. Fallbeispiel: Fassadengestaltung MFH
10. Fallbeispiel: „Hügel-Hochhaus“
11. Fallbeispiel: „Qualitätsverluste“





1. Fallbeispiel: Neubaugebiet

Konzept, bauplanungs-, bauordnungs-, nachbarrechtliche und zivilrechtliche Regelungen





1. Fallbeispiel: Neubaugebiet

Konzept, bauplanungs-, bauordnungs-, nachbarrechtliche und zivilrechtliche Regelungen

Bauplanungsrechtliche Regelungsbereiche (BauGB)

- keine Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 BauGB bzgl. Höhe der Wand, Material + Farbe!
- **§ 9 (4) BauGB:** Örtliche Bauvorschriften können nach Maßgabe des Landesrechts mit dem B-Plan verbunden werden!

Bauordnungsrechtliche Regelungsbereiche (LBO Saarland)

- **§ 2 (1) LBO – Begriff der baulichen Anlage**
Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden (...)
- **§ 4 LBO – Gestalterische Anforderungen**
Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Sie sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das vorhandene Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten.
- **§ 61 (1) LBO – Verfahrensfreie Vorhaben, Beseitigung von Anlagen**
Verfahrensfrei sind: (...) Ziffer 6: folgende Einfriedungen, Sichtschutzwände und Stützmauern:
 - a) Einfriedungen und Sichtschutzwände jeweils bis zu 2 m Höhe, außer im Außenbereich,
 - b) offene Einfriedungen und Weidezäune für landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich,
 - c) Stützmauern bis zu 2 m Höhe



1. Fallbeispiel: Neubaugebiet

Konzept, bauplanungs-, bauordnungs-, nachbarrechtliche und zivilrechtliche Regelungen

Bauordnungsrechtliche Regelungsbereiche (LBO Saarland)

- **§ 85 (1) LBO:** Gemeinde kann durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über
 1. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (...)
 3. die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen, (...) der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (...)
 4. die Verpflichtung zur Herstellung, das Verbot der Herstellung sowie über Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen
- **§ 85 (4) LBO:** Örtliche Bauvorschriften können auch durch B-Plan oder sonst. städtebauliche Satzungen, soweit das BauGB dies vorsieht, erlassen werden



1. Fallbeispiel: Neubaugebiet

Konzept, bauplanungs-, bauordnungs-, nachbarrechtliche und zivilrechtliche Regelungen

Zivilrechtlicher Regelungsbereich: Saarländisches Nachbarrechtsgesetz

▪ § 43 Einfriedungspflicht

- (1) Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist der Eigentümer eines Grundstücks auf Verlangen des Nachbarn verpflichtet, sein Grundstück einzufrieden, wenn dies zum Schutz des Nachbargrundstücks vor wesentlichen Beeinträchtigungen erforderlich ist, die von dem einzufriedenden Grundstück ausgehen.
- (2) Soweit baurechtlich nichts anderes vorgeschrieben ist oder gefordert wird, richtet sich die Art der Einfriedung nach der Ortsübung. Lässt sich eine ortsübliche Einfriedung nicht feststellen, so gilt ein 1,2 m hoher Zaun aus festem Maschendraht als ortsüblich. Reicht die nach Satz 1 oder 2 vorgeschriebene Art der Einfriedung nicht aus, um dem Nachbargrundstück angemessenen Schutz vor Beeinträchtigungen zu bieten, so hat der zur Einfriedung Verpflichtete die Einfriedung in dem erforderlichen Maß zu verstärken oder zu erhöhen.

Nachbarrechtliche Bestimmungen im Bürgerlichen Gesetzbuch

- § 903 Befugnisse des Eigentümers
- § 1004 Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch



2. Fallbeispiel: Hauptstraße

Konzept, bauplanungsrechtliche Regelungen – § 34 BauGB





Exkurs: Bebauungsplan „Kantstraße-Hegelstraße-Zum Betzenberg“

Konzept, bauplanungsrechtliche Regelungen – § 34 BauGB





3. Fallbeispiel: Ortsrandbebauung

Konzept, bauplanungsrechtliche Regelungen:

Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB (ehemals „Abrundungssatzung“)





4. Fallbeispiel: Spielcasino

Konzept, bauplanungsrechtliche Regelungen (§ 9 Abs. 2b BauGB)





4. Fallbeispiel: Spielcasino

Konzept, bauplanungsrechtliche Regelungen (§ 9 Abs. 2b BauGB)

§ 9 Abs. 2b BauGB

Für **im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB)** kann in einem **Bebauungsplan**, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass **Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können**, um

1. eine **Beeinträchtigung von Wohnnutzungen** oder anderen **schutzbedürftigen Anlagen** wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder
2. eine Beeinträchtigung der sich aus der **vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion** des Gebiets, insbesondere durch **eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten**,
zu **verhindern**.



5. Fallbeispiel: Winzerort – Repräsentatives Erbe?

Konzept, bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Regelungen





6. Fallbeispiel: Überdimensionale MFH-Bebauung

Konzept, bauplanungsrechtliche Regelungen (§ 9, § 34 BauGB)





7. Fallbeispiel: Heterogene Dachformen

Konzept, bauordnungsrechtliche Regelungen, Gestaltungssatzung





8. Fallbeispiel: „Farbenspiel“ in einem Neubaugebiet

Konzept, bauordnungsrechtliche Regelungen, Gestaltungssatzung





9. Fallbeispiel: Fassadengestaltung MFH

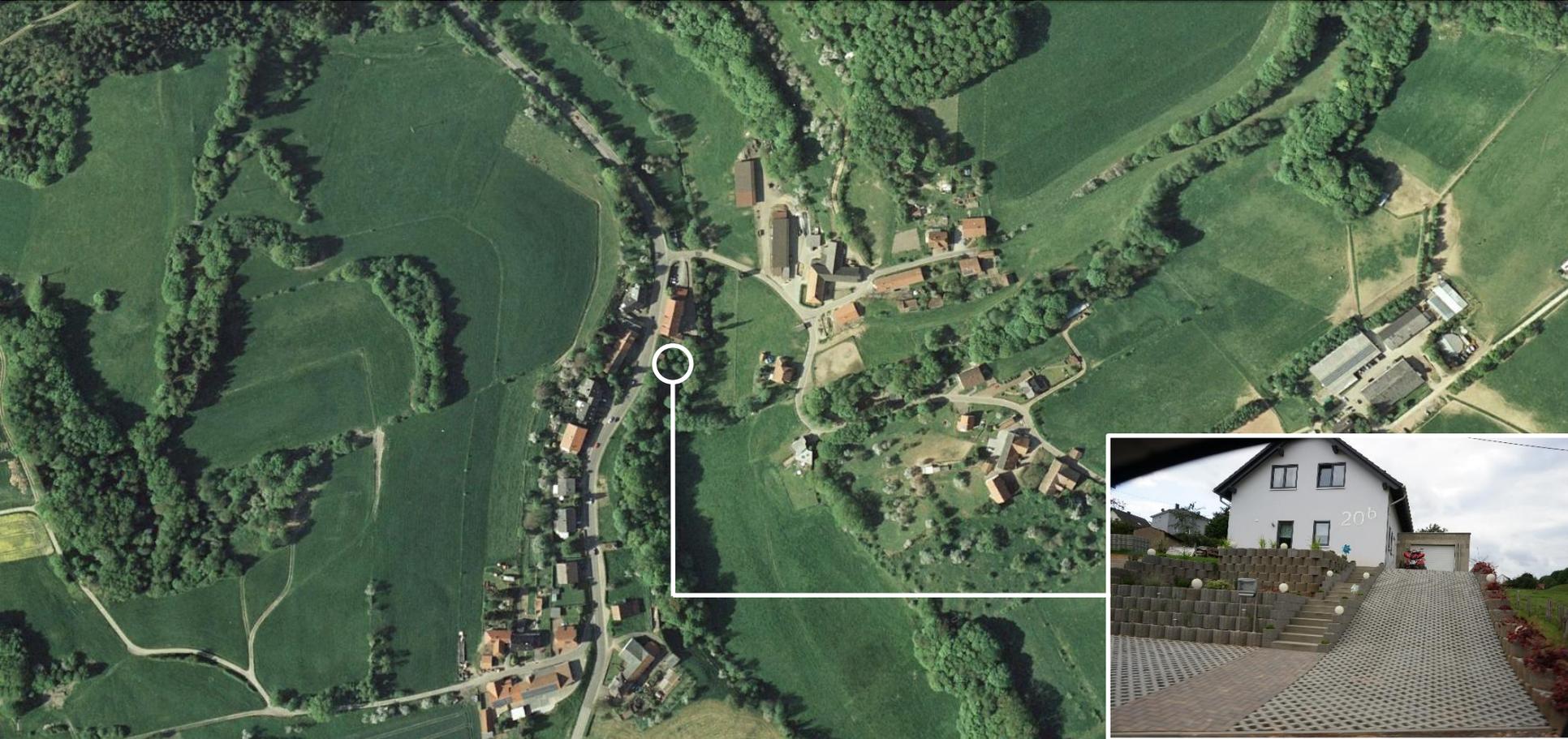
Konzept, bauordnungsrechtliche Regelungen, Gestaltungssatzung





10. Fallbeispiel: „Hügel-Hochhaus“

Konzept, bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Regelungen





11. Fallbeispiel: „Qualitätsverluste“

Konzept, bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Regelungen, Gestaltungssatzung





Vielen Dank, dass Sie mir zugehört haben

Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach

Technische Universität Kaiserslautern
Fachbereich Raum- und Umweltplanung
Lehrstuhl Stadtplanung

Pfaffenbergstr. 95
Gebäude 1 Raum 031
D-67663 Kaiserslautern

Telefon: +49 (0) 631 205-2547
Fax: +49 (0) 631 205-4664
Mail: gerhard.steinebach@ru.uni-kl.de

Homepage: <http://www.ru.uni-kl.de/stadtplanung>