

Mit / Ohne Auflagen genehmigt
gemäß § 11 BBauG mit RE vom
26.11.1963 Nr. IV/3-911a 169
Würzburg, den 2. Juli 1964
Regierung von Unterfranken
I.A.

Aschaffenburg, den 19. 2. 1959
geändert, den 14. 9. 1959
" , 10. 5. 1962

16. 3. 62

24/1

Nr. 362/62 - III J

Landratsamt Aschaffenburg

Aschaffenburg, 16. März 1962

An

alle Gemeinden

des Landkreises Aschaffenburg

bei Bölgemann
18. 3. 62

Betreff: Aufstellung der Bebauungspläne
nach dem Bundesbaugesetz

Bebauungspläne wurden bisher als Baulinienpläne nach den §§ 58 ff BO festgesetzt. Zuständig war das Landratsamt. Der betroffene Grundstückseigentümer konnte gegen den Baulinienplan Beschwerde und anschließend Anfechtungsklage erheben. Das hat sich jetzt wesentlich geändert.

Die §§ 58 ff BO gelten nicht mehr. Zuständig ist nach dem BBauG nunmehr die Gemeinde; der Plan muß allerdings von der Regierung genehmigt werden. Der einzelne hat kein Beschwerderecht mehr. Der genehmigte Bebauungsplan kann nur im Wege der Normenkontrolle angefochten werden. Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Bebauungspläne sind die §§ 1, 2 und 8 - 12 BBauG. Wertvolle Hinweise für die Praxis geben die ME vom 27.6.1961 (MABl.S.474) und die RE vom 29.12.1961 (RABl.1962 S.2).

Im einzelnen gilt folgendes:

A. Verfahren:

- 1) Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungs-
planes für ein bestimmtes Gebiet (§ 2 Abs.1 BBauG)

und beauftragt damit einen in Ortsplanungsfragen erfahrenen Architekten oder die Ortsplanungsstelle.

Das Gebiet ist in diesem Beschluß genau zu kennzeichnen.
Z.B. "Es wird begrenzt im Süden durch die Bundesstraße
im Osten durch den Feldweg - im Norden durch den
..... Feldweg - im Westen durch die Westgrenze der Flur-
nummern".

2) Abstimmung des Bebauungsplanes mit den Fachbehörden
und den Trägern öffentlicher Belange (§ 2 Abs.5 BBauG)

Das ist Aufgabe des Planfertigers.

Als zu beteiligende Stellen kommen je nach Sachlage
u.a. in Betracht:

Wasserwirtschaftsamt
Straßenbauamt
Autobahnbauamt
Forstamt
Landwirtschaftsamt
Gesundheitsamt
Wasser- und Schifffahrtsamt
Flurbereinigungsamt
Naturschutzbeauftragter beim Landkreis
Bezirksplanungsstelle
Oberbergamt Bayreuth
Landbauamt
Bundesbahn
Bundespost
Energieversorgungsunternehmen.

Der Plan muß mit diesen Stellen -soweit sie von der
Planung berührt werden- schon v o r seiner öffentlichen
Auslegung abgestimmt werden.

Die Verhandlungen sind bei der Gemeinde aktenkundig
zu machen und der Regierung mit den sonstigen Unterlagen
vorzulegen.

Der Plan soll ausserdem v o r seiner öffentlichen
Auslegung abschließend vom Landratsamt und der Orts-
planungsstelle begutachtet werden.

3) Billigung des Bebauungsplanes durch Gemeinderatsbeschluß.

4) Eine Woche vor Auslegung des Planes:

- a) Bekanntmachung des Ortes (Rathaus, Zimmer Nr. oder
Gemeindetafel) und der Zeit (1 Monat, nicht 4 Wochen)
der Auslegung
+ Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Aus-
legungsfrist vorgebracht werden können.
Bekanntmachung und Hinweis sind entweder im Mitteilungs-
blatt der Gemeinde oder an der Gemeindetafel zu veröffent-
lichen.
- b) Gleichzeitige Benachrichtigung der in Frage kommenden Be-
hörden und Stellen durch Übersendung des Mitteilungsblattes
oder durch schriftliche Mitteilung.

- 5) Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung
gem. § 2 Abs. 6 BBauG 1 Monat lang im Rathaus oder Aushang
an der Gemeindetafel.

Dem Bebauungsplan muß nach dem BBauG eine Begründung
beigefügt werden (kein Erläuterungsbericht; dieser
gehört nämlich gem. § 5 Abs. 7 BBauG zum Flächennutzungs-
plan). In die Begründung gehören gem. § 9 Abs. 6 vor
allem:

Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes,
die überschlägig ermittelten Kosten der
Aufschließung des Gebietes,
Hinweis, ob eine Baulandumlegung erfolgt.

- 6) Entgegennahme von Bedenken und Anregungen:

Schriftform oder Angabe zur Niederschrift sind nicht
vorgeschrieben, aber erwünscht.

Jeder kann Bedenken oder Anregungen vorbringen,
auch wer in dem Gebiet kein Grundstück hat.

- 7) Prüfung der Bedenken und Anregungen (auch der nur mündlich
vorgebrachten)

Der Gemeinderat beschließt über die fristgerecht vorge-
brachten Bedenken und Anregungen (§ 2 Abs. 6 BBauG).

Das Ergebnis ist allen, die Einspruch erhoben haben,
mitzuteilen; diese können jedoch ihre Bedenken und
Anregungen nicht im Verwaltungsrechtsweg verfolgen.

Ändert der Gemeinderat daraufhin den Bebauungsplan und
ist die Planänderung nur unerheblich, so bedarf es keines
erneuten Auslegungsverfahrens, wenn alle davon betroffenen
und benachbarten Grundstückseigentümer sowie etwa davon
berührte Träger öffentlicher Belange mit der Änderung
einverstanden sind (entsprechend § 13 BBauG).

- 8) Erlaß des Bebauungsplanes als Satzung durch Gemeinderatsbeschluß:

Aus Zweckmäßigkeitsgründen soll der Bebauungsplan künftig
allein die Satzung bilden. Die bisher übliche Extrasatzung
fällt daher weg. Statt dessen sind in den Bebauungsplan
die unter B 8 dieser Verfügung angeführten Vermerke aufzu-
nehmen.

9) Vorlage über Landratsamt an Regierung:

a) Bebauungsplan

5-fach ✓

Es sind bestimmt:

- 1 Exemplar für die Regierung
- 1 " " " Ortsplanungsstelle
- 1 " " " das Vermessungsamt
- 1 " " " Landratsamt
- 1 " " " die Gemeinde

b) Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes

1-fach ✓

c) Nachweis: der Bekanntmachung der Auslegungsfrist

der öffentl. Auslegung des Planes

des Hinweises, daß Bedenken und
Anregungen während der
Auslegungszeit vorgebracht
werden können.

1-fach }

Dieser Nachweis wird am besten durch
Beifügung des gemeindl. Mitteilungsblattes
oder eines Durchschlages der seinerzeitigen
Bekanntmachung erbracht.

d) Nachweis, welche Behörden und Stellen von der
Auslegung des Bebauungsplanes benachrichtigt
wurden.

1-fach

e) Die Verhandlungen mit den bei der Plan-
aufstellung beteiligten Behörden und
Stellen (Ziff.2)

1-fach

f) alle nicht berücksichtigten Bedenken und
Anregungen mit Stellungnahme der Gemeinde

1-fach

Mündlich vorgebrachte Bedenken und
Anregungen sind im Vorlagebericht
der Gemeinde-mit Stellungnahme
zu erwähnen.

10) Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung
gem. § 11 BBauG

11) Öffentliche Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes
mit Begründung mindestens 1 Woche gem. § 12 BBauG

(entsprechend der auch sonst für Satzungen
üblichen Auslegungszeit, z.B. Art.26 u.92 GO)

und ortsübliche Bekanntmachung:

der erteilten Genehmigung
des Auslegungsortes und
der Auslegungszeit

12) Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit dem Tage
dieser Bekanntmachung (Ziff.11) gem. § 12 BBauG

B. Inhalt des Bebauungsplanes

Gemäß § 30 BBauG muß der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen enthalten über:

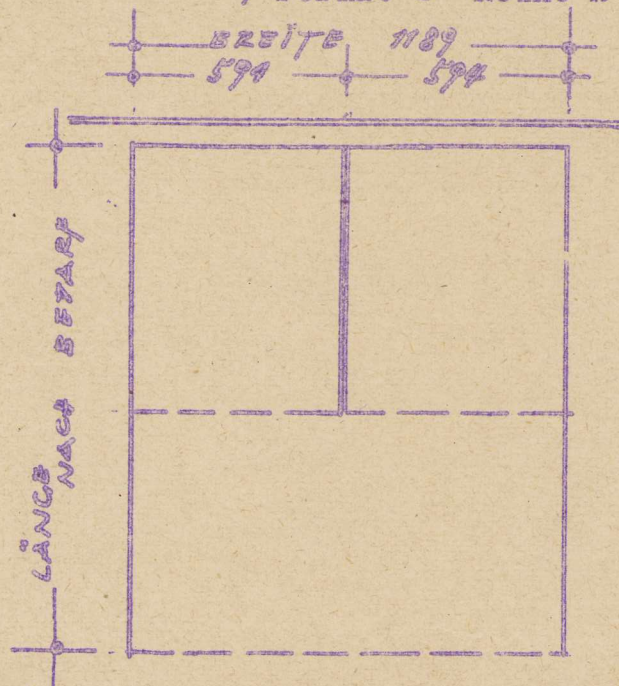
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die überbaubaren Grundstücksflächen
- die örtlichen Verkehrsflächen.

Der Bebauungsplan soll außerdem die öffentlichen Bedarfsflächen, die Versorgungsflächen und -leitungen angeben sowie die für die äußere Gestaltung wichtigen Festsetzungen enthalten.

Diese Festsetzungen müssen, um rechtswirksam zu werden, gem. § 9 BBauG im Bebauungsplan selbst enthalten sein; sie dürfen also nicht in die Begründung aufgenommen werden. Für den Bebauungsplan gilt danach folgendes:

- 1) Erstellung im Maßstab 1 : 1000 auf messungsamtlicher Grundlage (fotomechanische Vergrößerung) mit Flurstücknummern und Höhenlinien.

Größe gem. DIN 476 } Format 0 Reihe A = 1189 mm oder
 } Format 2 Reihe A = 594 mm



Bei stark hängigem Gelände sollte die Aufstellung eines Gitternetzes und notfalls die Anfertigung eines Modells vorausgehen.

- 2) Farbige Umrandung des Geltungsbereiches.

3) Art und Maß der baulichen Nutzung:

a) Baugebiete (entsprechend dem Vorentwurf der Baunutzungs-VO)

Kleinsiedlungsgebiet (KS) (vorwiegend für Siedlerstellen und Nebenerwerbsstellen)

Reines Wohngebiet (RW) (zulässig nur Wohngebäude ohne Geschäfte)

Allgemeines Wohngebiet (AW) (zulässig: Wohngebäude; Kleingewerbe für die Bewohner dieses Gebietes)

Mischgebiet (MI) (für Wohnhäuser und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe)

Gewerbegebiet (GE) (nur für gewerbliche Betriebe; Wohnungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal)

Industriegebiet (IN) (vorwiegend für Industrieanlagen; Wohnungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal)

Wochenendhausgebiet (WE) (nur für Wochenendhäuser bis zu 50 qm überbauter Fläche)

b) offene oder geschlossene Bauweise

c) Straßenbegrenzungslinien mit Angabe der Straßenbreite und Vorgartentiefe

Vordere, seitliche und rückwärtige Baulinien
oder Baugrenzen (vergl. § 22 Vorentwurf der Baunutzungs-VO)

d) Stellung der Gebäude (giebel- oder traufständig)

e) Gebäudehöhe in Wohngebieten:

für Hauptgebäude: Darstellung durch Gelände- und Gebäudeschnitte mit Maßangabe

Angabe, ob mit oder ohne ausgebautem Dachgeschoß

Höhe der Nebengebäude
(nur ebenerdig und nur ohne Wohnräume zulässig)

f) Zahl der zulässigen Vollgeschoße

(z.B. 1-geschoßig, 2-geschoßig oder mehr)

g) Maß der nicht überbaubaren seitlichen Grundstücksfläche (Mindestgrenzabstand)

h) In Mischgebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten ist statt der seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen und der Zahl der Geschoße das Maß der baulichen Nutzung (entsprechend der kommenden Baunutzungs-VO) durch die Baumaßenzahl und die Grundrißflächenzahl zu kennzeichnen.

1) Mindestgröße der Baugrundstücke in qm: z.B. 600 qm

4) Örtliche Verkehrsflächen:

Straßen, Wege und Plätze

mit Angabe der Breite (z.B. 8,50 m)

und möglichst auch der Höhe über NN;

vorhandene Straßenbezeichnung u. Hausnummern angeben:

5) Öffentliche Bedarfsflächen:

Schule, Kirche, Rathaus, Krankenhaus, Kinderspielplatz,
öffentliches Grün usw.

6) Versorgungsflächen und Versorgungsleitungen:

z.B. Standort der Trafostation

Kanalisationsleitung mit Angabe einer vorhandenen
oder geplanten Kläranlage

Starkstromleitungen (ab 20 kV)

7) Äußere Gestaltung:

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

z.B. Steildach (ausbaufähig) = Dachneigung etwa 48 - 52°

flachgeneigtes Satteldach (nicht ausbaufähig)

= Dachneigung etwa 25 - 30°

b) Gaubenlänge: höchstens 40 % der Trauflänge;

Abstand von den Ortsgängen mindestens 2,50 m

c) Angabe über Höhe, Gestaltung und Material der Einfriedung

z.B. höchstens 1,10 m hoher Holzlattenzaun

8) Vermerke über das Verfahren:

a) Unterschrift des Planfertigers

mit Datum und Ortsangabe

b) Sichtvermerk des Kreisbaumeisters (freilassen)

c) Sichtvermerk der Ortsplanungsstelle (freilassen)

d) Aufgestellt gem. § 2 Abs.1 BBauG

Adorf, den 196..

(Siegel)

.....
(.. Bürgermeister)

e) Öffentlich ausgelegt gem. § 2 Abs.6 BBauG
von bis
Adorf, den 196..

(Siegel)
(.. Bürgermeister)

f) Beschlossen gem. § 10 BBauG
Adorf, den 196..

(Siegel)
(.. Bürgermeister)

g) Genehmigungsvermerk der Regierung
(freilassen)

h) Öffentlich ausgelegt, bekanntgemacht und damit
gem. § 12 BBauG am rechtsverbindlich geworden.

Adorf, den 196..
(Siegel)
(.. Bürgermeister)

In einen beim Landratsamt vorhandenen Bebauungsplan (Muster)
kann Einsicht genommen werden.

Die im Stadt- und Landkreis ansässigen selbständigen Architekten
erhalten Abdruck dieser Verfügung.

I.A.



(Dr. Joachim)
Regierungsrat