

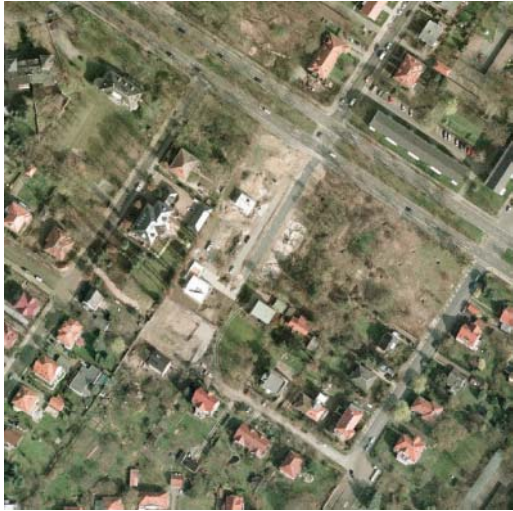
Wege zur Schaffung von Baurecht

Baugenehmigungsverfahren auf Basis von § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich)

Bauleitplanverfahren auf Basis von § 1 - § 13 a BauGB

Planfeststellungsverfahren auf Basis von Fachplanungsrecht für Straße, Schiene, Wasser etc.

Baurecht nach § 34 BauGB



Örtliche Situation: Baulücke innerhalb eines bebauten Gebietes oder Umbau eines Bestandsgebäudes

Zulässig, wenn : Art (Nutzung) und Maß der geplanten Bebauung

und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sich in die nähere Umgebung einfügen

und die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind

und die Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Straße) gesichert ist

und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Prüfung durch: Stadtplanungsamt im Rahmen des Bauantragsverfahrens beim Bauaufsichtsamt

Rolle des Bauaufsichtsamtes: Prüfung bauordnungsrechtlicher Fragen, wie:

- Brandschutz
- Statik
- Stellplatznachweis
- Berücksichtigung von notwendigen Abstandsflächen

Baurecht nach § 35 BauGB



Örtliche Situation: Bauvorhaben im Außenbereich!

Zulässig nur, wenn : öffentliche Belange (wie: FNP, Natur- und Landschaftspflege, Erholungswert, Agrarstruktur beeinträchtigt, Entstehung Spaltersiedlung etc.) nicht entgegen stehen

und die Erschließung gesichert ist

und es sich um einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb, einem Gartenbetrieb, einem der öffentlichen Versorgung dienenden Betrieb handelt, oder wegen besonderer Anforderungen an die Umgebung das Vorhaben nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, oder der Erforschung, Entwicklung und Nutzung der Wind, Wasserenergie und Kernenergie oder der energetischen Nutzung von Biomasse dient.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Zulässig sind unter bestimmten Bedingungen auch Nutzungsänderungen von bestehender Bausubstanz.

Prüfung durch:

Stadtplanungsamt und Umweltamt
und sonstige betroffene Ämter

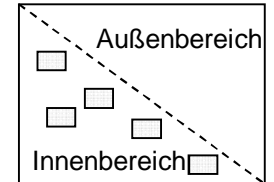
Rolle des Bauaufsichtsamtes: wie vorn

Klärung zu Innenbereich /Außenbereich durch eine Satzung

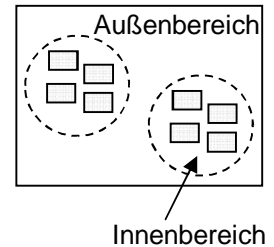
Rechtsgrundlage: § 34 Absatz 4 BauGB

möglich:

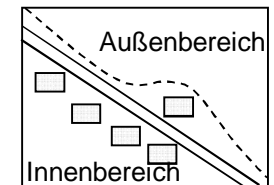
1. Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen



2. Bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Fläche im FNP als Baufläche dargestellt ist.



3. Einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn diese Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt ist.



Baurechtschaffung mittels Bebauungsplan



Örtliche Situation: - große Baulücke
- oder Neuordnungsbedarf für bebaute Gebiete
- oder Bebauungsziel für Flächen im Außenbereich

federführend: Stadtplanungsamt

Schritte:

Aufstellungsbeschluss (Vorlagenlauf: Dienstberatung OBin – Ortsbeirat - Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau)

Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit, Ämter und Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Vorentwurf des Bebauungsplans (2-4 Wochen). Kann entfallen, wenn ein B-Plan für einen Innenbereich aufgestellt wird oder geändert wird oder die Planungsziele hinreichend auf anderem Weg bekannt gemacht wurden)

Erstellen des Entwurfs zur Offenlage anhand der eingegangenen Stellungnahmen durch das SPA (Prüfung durch Rechtsabteilung des SPA und des Rechtsamtes)

Offenlagebeschluss (Vorlagenlauf: DB OBin – OBR – ASB (Anmerkung: oftmals werden der Aufstellungs- und Offenlagenbeschluss in einem Schritt gefasst)

Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit, Ämter und TÖB

Erstellen des Entwurfs zum Satzungsbeschluss und des Entwurfs zum Abwägungsbeschluss durch das Stadtplanungsamt (Prüfung durch Rechtsabteilung des SPA und des Rechtsamtes)

Satzungsbeschluss (Vorlagenlauf: DB OBin – OBR - ASB - Stadtrat)

Baurechtschaffung mittels Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Situation: privater Vorhabenträger möchte ein Vorhaben errichten und benötigt dafür Baurecht

Folge: Formloser Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans beim im Geschäftsbereich Stadtentwicklung

Erstellen des Vorentwurfs, des Entwurfs zur Offenlage und des Entwurfs zum Satzungsbeschluss durch den Vorhabenträger, heißt Finanzierung der Planung und letztendlich des Vorhabens durch den Vorhabenträger

Schritte:

- Aufstellungsbeschluss** vorbereitet durch Stadtplanungsamt (Vorlagenlauf wie vorn)
- Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung** zum Vorentwurf (ggf. Verzicht darauf möglich)
- Offenlage** und Beteiligung zum Entwurf
- Verhandlung und Abschluss eines **Durchführungsvertrages**, mit dem Zeiträume der Erstellung, Erschließungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen etc. bestimmt werden
- Satzungsbeschluss**

Baurecht nach Planfeststellung

Beispielsweise für:

- Straßen überörtlicher Bedeutung
- Schienen- und Wasserwege

Genehmigungsbehörde:

- Landesdirektion Dresden
- Eisenbahnbundesamt für Bahnanlagen

Beteiligung der Stadt Dresden als: Gemeinde, die eine alle fachlichen Aspekte bündelnde Stellungnahme abgibt.

Bauantragsverfahren:

Entfällt, da die Planfeststellung oder -genehmigung diese ersetzt.

Hierarchisches System der Planungsinstrumente

Rahmenpläne:

- informelle Planung (M 1:1.000 – 1:2.000), die Grundlage weiterer Planungsschritte ist
- i.d.R. Beschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau
- keine rechtliche Bindungswirkung, jedoch Bindung der Stadtverwaltung

Flächennutzungsplan:

- vorbereitender Bauleitplan, d.h. Grundlage und Rahmen für Bebauungspläne
- Beschluss durch den Stadtrat
- Festsetzung der Bodennutzungen für das gesamte Gemeindegebiet (M 1:10.000 - 1:25.000)
- rechtliche Bindungswirkung für Bebauungspläne und Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Bebauungspläne:

- verbindlicher Bauleitplan
- Beschluss als Satzung durch den Stadtrat
- Festsetzung der Art und des Maßes der Bebauung, Freiflächen, Verkehrsflächen etc. in einem teilräumlichen Gebiet (M 1:500 – M 1:1000)
- rechtliche Bindungswirkung für alle Vorhaben im Plangebiet