

RICHTLINIEN

für die Durchführung von Bauleitplan- und Bodenordnungsverfahren vom 19. September 1996

Präambel

Die Bauleitplanung als zentrale Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde soll

- die städtebauliche (gemeindliche) Entwicklung ordnen,
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und
- die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.

Das Wirtschaftsgut und der volkswirtschaftliche Faktor „Bauland“ wird knapper und ist nicht vermehrbar.

Aufgrund dessen hat die Gemeindevertretung am 19.09.1996 in Erfüllung und unter Beachtung der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“ und zur Vermeidung bzw. Reduzierung privater Baulücken nachstehende Richtlinien beschlossen:

§ 1

Grundsätzliche Voraussetzungen für die Durchführung von Bauleitplanverfahren

Bauleitplanverfahren (Bebauungspläne und ggf. damit verbundene Änderungen des Flächennutzungsplanes) sollen nur dann durchgeführt werden, wenn in Wohn-, Misch- und Dorfgebieten alle unbebauten, im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanentwurfes liegenden Grundstücke der Verfügungsgewalt der Gemeinde unterliegen.

In der Verfügungsgewalt der Gemeinde unterliegen Grundstücke, wenn

- a) sie gemeindliches Eigentum sind,
- b) sich die Eigentümer vertraglich verpflichten, die unbebaute Grundstücke an die Gemeinde zu veräußern oder
- c) sich die Eigentümer mit ausreichendem Anspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes (mind. 500 m²) im Rahmen einer ins Grundbuch eingetragenen

Rückkauflassungsvormerkung vertraglich verpflichten, das ihnen zugeteilte Baugrundstück innerhalb von 5 Jahren nach Fertigstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen nach Maßgabe des Bebauungsplanes mit einem Gebäude (mindestens: Kellergeschoss) zu bebauen.

Sollte eine Bebauung innerhalb dieser Frist nicht möglich sein und das Grundstück an die Gemeinde zu den ursprünglichen Konditionen rückübertragen werden, so haben die Grundstückseigentümer auf entsprechenden Antrag bei zukünftigen Baugebieten einen Anspruch auf einen Bauplatz.

§ 2

Verfahrensschritte

Vor dem Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und ggf. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Gemeinde (unter Mitwirkung eines Planungsbüros) den Entwurf eines Bebauungsplanes und ggf. den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes auf, der in Vorverhandlungen mit den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) auf seine Durchsetzbarkeit hin überprüft wird.

Haben die Bauleitplanverfahren (Aufstellung Bebauungsplan. und ggf. Änderung FNP) Aussicht auf Erfolg, holt der Gemeindevorstand bei dem Gutachterausschuss des Lahn-Dill-Kreises ein Gutachten (gem. § 194 Baugesetzbuch) über den Verkehrswert ein. Nach Vorliegen des Gutachtens führt der Gemeindevorstand eine Informationsveranstaltung mit allen betroffenen Grundstückseigentümern durch, in der die Eigentümer auf den Inhalt dieser Richtlinie hinzuweisen sind.

Im Rahmen von Einzelgesprächen stellt der Gemeindevorstand anschließend fest, ob die gem. § 1 der Richtlinie genannten Voraussetzungen für die Durchführung der Bauleitplanverfahren gegeben sind. Die im Gutachten genannten Einwurfs- und Zuteilungswerte, bilden die Grundlage für die Preisgestaltung, in den Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern.

Werden die Voraussetzungen nach § 1 erfüllt, empfiehlt der Gemeindevorstand der Gemeindevertretung, die Bauleitplanverfahren durchzuführen. Werden die Voraussetzungen nicht erfüllt, empfiehlt der Gemeindevorstand der Gemeindevertretung, von der Durchführung der Bauleitplanverfahren abzusehen oder einzustellen.

Nach der Beschlussfassung über die Durchführung der Bauleitplanverfahren durch die Gemeindevertretung sind mit den verkaufsbereiten Grundstückseigentümern Vorverträge abzuschließen. Weiterhin sind mit den Eigentümern Vorverträge abzuschließen, die sich zur Übernahme einer ins Grundbuch einzutragenden Bebauungsverpflichtung mit Rückkauflassungsvormerkung bereiterklärt haben.

§ 3

Bewertung der Ansprüche bei der Verteilung der Baugrundstücke im Rahmen der Baulandumlegung

- (1) Verbleiben dem Alteigentümer nach Abzug des Flächenbeitrages mindestens 500 m² Restfläche, so hat er Anspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes. Das Baugrundstück ist mit einer fünfjährigen Bebauungsverpflichtung und Eintragung einer Rücklassungsvormerkung ins Grundbuch zu belegen.
- (2) Verbleiben dem Alteigentümer nach Abzug des Flächenbeitrages mehr als 1.500 m² Restfläche so hat er Anspruch auf 2 Bauplätze mit 7 Jahren Bauverpflichtung und bei mehr als 3.000 m² Restfläche einen Anspruch auf 3 Bauplätze, so muss er das erste Grundstück innerhalb von 5 Jahren, das zweite Grundstück innerhalb von 7 Jahren und das dritte Grundstück innerhalb von 10 Jahren bebauen.
- (3) Für den Verkauf von Gemeindegrundstücken an Interessenten, die nicht Alteigentümer sind, gilt die Bauverpflichtung von zwei Jahren nach Erwerb oder Fertigstellung der Erschließung.
- (4) Sind nach der Verteilung der Bauplätze auf bauwillige Alteigentümer mehr Interessenten als Bauplätze vorhanden, werden zunächst die restlichen Alteigentümer berücksichtigt. Die Verteilung der verbleibenden Bauplätze sollte nach den von der Gemeindevertretung am 27.06.1996 beschlossenen Vergaberichtlinien erfolgen.

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Ehringshausen

gez. Niebch
Bürgermeister

Wird veröffentlicht gemäß § 6 Abs. 1 der Hauptsatzung der Gemeinde Ehringshausen vom 19.04.1977 in der Fassung der 4. Änderung vom 24.03.1988.

35630 Ehringshausen, den 05.11.2001

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Ehringshausen

gez. Niebch
Bürgermeister

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorstehende „Richtlinie der Gemeinde Ehringshausen für die Durchführung von Bauleitplan- und Bodenordnungsverfahren“ durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehringshausen Nr. 46, Erscheinungstag 15.11.2001, gemäß § 6 Abs. 1 der Hauptsatzung in der Fassung der 4. Änderung vom 24.03.1988 veröffentlicht worden ist.

35630 Ehringshausen, 19.11.2001

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Ehringshausen

gez. Niebch
Bürgermeister