

Stadt- und Dorferneuerung in der kommunalen Praxis

**Sanierung – Stadtumbau – Entwicklung – Denkmalschutz –
Baugestaltung**

Von
Horst Köhler
Regierungsdirektor a.D.

3., überarbeitete und erweiterte Auflage

ERICH SCHMIDT VERLAG

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der
Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische
Daten sind im Internet über dnb.ddb.de abrufbar.

Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie im Internet unter

esv.info/3 503 08384 7

1. Auflage 1995
2. Auflage 1999
3. Auflage 2005

ISBN 3 503 08384 7

Alle Rechte vorbehalten

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co., Berlin 2005
www.ESV.info

Dieses Papier erfüllt die Frankfurter Forderungen
der Deutschen Bibliothek und der Gesellschaft für das Buch
bezüglich der Alterungsbeständigkeit und entspricht sowohl den
strengen Bestimmungen der US Norm Ansi/Niso Z 39.48-1992
als auch der ISO Norm 9706.

Gesetzt aus 9/11 Times

Satz: multitext, Berlin
Druck: Strauss, Mörlebach

Vorwort zur dritten Auflage

Die neue Auflage berücksichtigt das am 20. Juli 2004 in Kraft getretene „Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau-EAG Bau)“. Die beiden neu in das Besondere Städtebaurecht eingefügten Teile „Stadtumbau und Soziale Stadt“ werden ausführlich erläutert, die dritte Auflage nimmt ferner Bezug auf die neueste Rechtsprechung, vor allem die zum Entwicklungsrecht. Die Kapitel über die Städtebauliche Erhaltung und die Denkmalpflege sind erweitert worden.

Melsdorf bei Kiel, im November 2004

Horst Köhler

Vorwort zur ersten Auflage

Städtebauliche Aufgaben wie die Sanierung von Altstädten und die Entwicklung neuer Ortsteile haben in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Dies gilt vor allem für die Gemeinden in den neuen Bundesländern, in denen zahlreiche städtebauliche Maßnahmen vorbereitet und durchgeführt werden müssen. Hierbei treten oftmals baugestalterische Fragen in den Vordergrund der Erörterungen. Immer mehr Bürger stellen höhere Ansprüche an die Gestaltung ihrer baulichen Alltagsumwelt. Danach gilt es, die gestalterisch wertvollen Bereiche in Städten und Dörfern zu erhalten, städtebauliche Missstände zu beheben und gut geplante neue Ortsteile zu entwickeln. Die vorliegende Darstellung nimmt als ein Leitfaden auf die mit der Bewältigung dieser städtebaulichen Aufgaben verbundenen eigentumsrechtlichen, sozialen und finanziellen Probleme Bezug und stellt die rechtlichen und finanziellen Instrumente und Möglichkeiten für ihre Bewältigung dar. Das Buch ergänzt das in der gleichen Reihe erschienene „Baurecht für die kommunale Praxis“. Es verzichtet auf unnötige rechtliche Problematisierungen und unergiebige Auseinandersetzungen mit abweichenden Auffassungen im Schrifttum. Stattdessen werden unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Rechtsprechung die Rechtsfragen in ihrer Beziehung zu den zu bewältigenden städtebaulichen Aufgaben dargestellt. Hierbei wird die besondere Situation in den neuen Bundesländern eingehend berücksichtigt. Kennzeichnend für das Buch ist die verbindende Darstellung städtebaurechtlicher und städtebaulicher Fragen. Es wendet sich an die verantwortlichen Kommunalpolitiker, an Planer und Architekten, an die Mitarbeiter von Bauämtern, die besondere städtebauliche Aufgaben zu bewältigen haben, vor allem auch an die Mitarbeiter von Sanierungs- und Entwicklungsträgern sowie an alle am Städtebau

Vorwort

interessierten Bürger. Vorschläge zur Verbesserung und Ergänzung des Buches sowie kritische Hinweise nehme ich dankbar entgegen.

Für ihre Hilfe bei den Korrekturen danke ich insbesondere Herrn Regierungsrat Dr. Olaf Dreher und Frau Irmtraut Kallweit.

Kiel, im April 1995

Horst Köhler

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
Vorwort zur dritten Auflage		5	
Vorwort zur ersten Auflage		5	
Inhaltsverzeichnis		7	
Abkürzungsverzeichnis		25	
1. Städtebauliche Maßnahmen und Besonderes			
Städtebaurecht		29	1– 51
1.1 Städtebau als öffentliche Aufgabe		29	1– 4
1.2 Stadterneuerungen in der Vergangenheit		31	5– 13
1.3 Geplante Stadterweiterungen in der Vergangenheit		37	14– 20
1.4 Finanzierung des Städtebaus		41	21
1.5 Städtebauförderungsgesetz		42	22– 35
1.5.1 Ziele des Städtebauförderungsgesetzes		42	22– 29
1.5.2 Grundsätze des Städtebauförderungsgesetzes		45	30
1.5.3 Anwendung des Städtebauförderungsgesetzes		46	31– 35
1.6 Besonderes Städtebaurecht		48	36– 39
1.7 Entwicklung in der ehemaligen DDR		49	40
1.7.1 Städtebauliches Leitbild		49	40– 43
1.7.2 Industrialisierung des Bauwesens		51	44– 45
1.7.3 Altbaugebiete und Stadterhaltung		52	46– 49
1.8 Städtebauförderung in den neuen Ländern		54	50– 51
2. Wesensmerkmale und Verfahrensgrundsätze städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen			
Entwicklungsmaßnahmen		57	52– 85
2.1 Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen		57	52– 53
2.2 Dorferneuerung und Dorfentwicklung		58	54– 55
2.3 Gesamtmaßnahmen		59	56– 59
2.3.1 Einzelmaßnahmen		59	56
2.3.2 Abgrenzung des Gebietes		59	57
2.3.3 Vorbereitende Untersuchungen		60	58
2.3.4 Vorbereitung und Durchführung		60	59
2.4 Anwendungsverpflichtung		61	60– 63
2.4.1 Bedeutung		61	60
2.4.2 Öffentliches Interesse		61	61
2.4.3 Einheitliche Vorbereitung		61	62
2.4.4 Zügige Durchführung		62	63
2.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung		62	64
2.6 Abwägung		63	65– 68
2.7 Sozialplan		65	69

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
2.7.1	Soziale Probleme im Städtebau	65	69– 70
2.7.2	Anwendungsbereich	66	71
2.7.3	Nachteilige Auswirkungen	67	72– 73
2.7.4	Inhalt des Sozialplanes	68	74
2.8	Härteausgleich	68	75– 78
2.8.1	Wesen und Anwendungsbereich	68	75
2.8.2	Subjektive Anspruchsvoraussetzungen	69	76
2.8.3	Objektive Anspruchsvoraussetzungen	70	77– 78
2.9	Kosten- und Finanzierungsübersicht	71	79– 85
2.9.1	Zweck	71	79
2.9.2	Abstimmungspflicht	71	80
2.9.3	Vorlage bei der höheren Verwaltungsbehörde	72	81– 82
2.9.4	Zeitpunkt für die Aufstellung und Fortschreibung ..	72	83
2.9.5	Kosten und Kostenermittlung	73	84
2.9.6	Finanzierungsübersicht	74	85
3.	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	77	86– 437
3.1	Gegenstand und Ziele	77	86– 105
3.1.1	Grundsätzliches	77	86
3.1.2	Städtebauliche Missstände	77	87– 90
3.1.2.1	Substanzschwächen	77	87– 88
3.1.2.2	Funktionsschwächen	78	89– 90
3.1.3	Behebung städtebaulicher Missstände	80	91– 93
3.1.4	Allgemeine Sanierungsziele	81	94– 105
3.1.5	Bedeutung	81	94
3.1.6	Entwicklung der baulichen Struktur	81	95
3.1.6.1	Wirtschafts- und Agrarstruktur	82	96
3.1.6.2	Anpassung der Siedlungsstruktur	82	97– 100
3.1.6.2.1	Siedlungsstruktur	82	97
3.1.6.2.2	Erfordernisse des Umweltschutzes	82	98
3.1.6.2.3	Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung	83	99
3.1.6.2.4	Bevölkerungsentwicklung	83	100
3.1.6.3	Ortsteile, Orts- und Landschaftsbild und Denkmalschutz	84	101– 105
3.1.6.3.1	Bedeutung	84	101
3.1.6.3.2	Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen	84	102
3.1.6.3.3	Verbesserung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	85	103
3.1.6.3.4	Erfordernisse der Denkmalpflege	85	104– 105
3.2	Wohl der Allgemeinheit	86	106
3.3	Vorbereitung der Sanierung	86	107– 200
3.3.1	Allgemeines	86	107

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
3.3.2 Vorbereitende Untersuchungen.....	87	108– 147
3.3.2.1 Verfahren	87	108– 110
3.3.2.1.1 Zweck der Untersuchungen	87	108
3.3.2.1.2 Absehen von den vorbereitenden Untersuchungen.....	87	109
3.3.2.1.3 Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen.....	88	110
3.3.2.2 Zurückstellung von Vorhaben	88	111
3.3.2.3 Auskunftspflicht und Datenschutz.....	89	112– 120
3.3.2.3.1 Allgemeines	89	112
3.3.2.3.2 Auskunftspflicht.....	89	113– 114
3.3.2.3.3 Einschränkung der Auskunftspflicht	90	115
3.3.2.3.4 Durchsetzung der Auskunftspflicht	91	116
3.3.2.3.5 Datenschutz	91	117– 120
3.3.2.4 Erörterung, Mitwirkung und Beratung	92	121– 132
3.3.2.4.1 Bedeutung	92	121– 122
3.3.2.4.2 Betroffene.....	93	123– 124
3.3.2.4.3 Erörterung	94	125
3.3.2.4.4 Gegenstand der Erörterung und Beratung	94	126– 127
3.3.2.4.5 Durchführung der Erörterung	95	128
3.3.2.4.6 Möglichst frühzeitige Erörterung.....	95	129
3.3.2.4.7 Ausnahmen von der Erörterungspflicht	95	130
3.3.2.4.8 Verhältnis zu anderen Beteiligungsvorschriften.....	96	131
3.3.2.4.9 Unterlassene Erörterung	96	132
3.3.2.5 Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	96	133– 139
3.3.2.5.1 Allgemeines	96	133
3.3.2.5.2 Unterstützungspflicht	97	134– 135
3.3.2.5.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	97	136– 139
3.3.2.6 Inhalt der vorbereitenden Untersuchungen	99	140– 146
3.3.2.6.1 Allgemeines	99	140
3.3.2.6.2 Notwendigkeit der Sanierung.....	99	141
3.3.2.6.3 Soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse	99	142
3.3.2.6.4 Städtebauliche Zusammenhänge	100	143
3.3.2.6.5 Anzustrebende allgemeine Ziele	100	144
3.3.2.6.6 Durchführbarkeit.....	101	145
3.3.2.6.7 Nachteilige Auswirkungen	101	146
3.3.2.7 Umfang und Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen.....	102	147
3.3.3 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes	102	148– 166
3.3.3.1 Bedeutung	102	148
3.3.3.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes	103	149– 152
3.3.3.2.1 Allgemeines	103	149
3.3.3.2.2 Ausschluss einzelner Grundstücke.....	104	150
3.3.3.2.3 Betroffene Grundstücke	104	151
3.3.3.2.4 Erschließungsanlagen	105	152

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
3.3.3.3 Sanierungssatzung	105	153– 155
3.3.3.1 Satzungsbeschluss	105	153– 154
3.3.3.2 Bezeichnung des Sanierungsgebietes.....	106	155
3.3.3.4 Überprüfung der Sanierungssatzung.....	106	156– 161
3.3.3.4.1 Wegfall des Anzeigeverfahrens	106	156
3.3.3.4.2 Durchführung innerhalb eines absehbaren Zeitraumes	107	157– 160
3.3.3.4.3 Fehlerhafte Sanierungssatzung	108	161
3.3.3.5 Bekanntmachung der Sanierungssatzung	109	162– 163
3.3.3.6 Ersatzbekanntmachung.....	110	164
3.3.3.7 Sanierungsvermerk	110	165
3.3.3.8 Änderung des Sanierungsgebietes	110	166
3.3.4 Förmliche Festlegung eines Ersatz- oder Ergänzungsgebietes	111	167– 169
3.3.4.1 Allgemeines	111	167
3.3.4.2 Ersatzgebiet	111	168
3.3.4.3 Ergänzungsgebiet.....	112	169
3.3.5 Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung	112	170– 172
3.3.5.1 Inhalt.....	112	170– 171
3.3.5.2 Rechtliche Bedeutung.....	113	172
3.3.6 Städtebauliche Planung.....	114	173– 198
3.3.6.1 Bedeutung	114	173– 174
3.3.6.2 Sanierungsbebauungsplan.....	115	175
3.3.6.2.1 Erfordernis der Aufstellung	115	175– 176
3.3.6.2.2 Festsetzungen.....	116	177– 180
3.3.6.2.3 Nachteile.....	118	181
3.3.6.3 Städtebauliche Rahmenplanung	119	183– 191
3.3.6.3.1 Allgemeines	119	183– 184
3.3.6.3.2 Planbereich.....	119	185
3.3.6.3.3 Anschaulichkeit und Inhalt.....	120	186– 187
3.3.6.3.4 Planaufstellungsverfahren.....	121	188– 189
3.3.6.3.5 Rechtliche Bedeutung.....	122	190– 191
3.3.6.4 Planung der Stadterhaltung	123	192– 198
3.3.6.4.1 Elemente der vorindustriellen Stadt	123	192– 194
3.3.6.4.2 Probleme der städtebaulichen Planung.....	124	195– 198
3.3.7 Sozialplan	127	199
3.3.8 Vorgezogene Durchführungsmaßnahmen	127	200
3.4 Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen	128	201– 252
3.4.1 Verpflichtung der Gemeinde zur Durchführung.....	128	201– 204
3.4.1.1 Allgemeines	128	201
3.4.1.2 Zustimmung des Bedarfsträgers.....	128	202– 203

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
3.4.1.3 Ordnungs- und Baumaßnahmen	129	204
3.4.2 Ordnungsmaßnahmen	130	205– 232
3.4.2.1 Sanierungserforderliche Ordnungsmaßnahmen	130	205– 222
3.4.2.1.1 Allgemeines	130	205
3.4.2.1.2 Bodenordnung	131	206– 208
3.4.2.1.3 Erwerb von Grundstücken	132	209– 210
3.4.2.1.4 Umzug von Bewohnern und Betrieben	132	211
3.4.2.1.5 Freilegung von Grundstücken	133	212
3.4.2.1.6 Erschließungsanlagen	134	213– 217
3.4.2.1.7 Sonstige Maßnahmen	135	218
3.4.2.1.8 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen der Gemeinde	136	219– 222
3.4.2.2 Durchführung der Ordnungsmaßnahmen	137	223– 225
3.4.2.2.1 Durchführung durch die Gemeinde	137	223
3.4.2.2.2 Durchführung durch den Eigentümer	138	224– 225
3.4.2.3 Kosten der Ordnungsmaßnahmen	139	226– 232
3.4.2.3.1 Grundsätzliches	139	226– 227
3.4.2.3.2 Kosten des Grunderwerbs	140	228
3.4.2.3.3 Kosten des Umzuges von Bewohnern	140	229
3.4.2.3.4 Kosten des Umzuges von Betrieben	141	230– 232
3.4.3 Aufwendungen öffentlicher Versorgungsträger	142	233– 235
3.4.4 Baumaßnahmen	144	236– 252
3.4.4.1 Allgemeines	144	236
3.4.4.2 Sanierungserforderliche Baumaßnahmen	144	237– 248
3.4.4.2.1 Modernisierung und Instandsetzung	144	237– 243
3.4.4.2.2 Neubebauung und Ersatzbauten	147	244
3.4.4.2.3 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	147	245– 246
3.4.4.2.4 Betriebe	148	247
3.4.4.2.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken	149	248
3.4.4.3 Baumaßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes	149	249
3.4.4.4 Durchführung durch den Eigentümer	149	250– 251
3.4.4.5 Durchführung durch die Gemeinde	150	252
3.5 Besonderes Bodenrecht	150	253– 318
3.5.1 Bedeutung	150	253
3.5.2 Sanierungsrechtliches Vorkaufsrecht	151	254– 272
3.5.2.1 Zweck und Wesen des Vorkaufsrechtes	151	254– 257
3.5.2.2 Ausschluss der Ausübung	152	258– 264
3.5.2.2.1 Allgemeines	152	258
3.5.2.2.2 Verwandtenprivileg	152	259
3.5.2.2.3 Kauf durch Bedarfsträger, Kirchen und Religionsgesellschaften sowie von Grundstücken mit bestimmten Anlagen	152	260

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
3.5.2.2.4 Plan- oder maßnahmenkonforme Nutzung.....	152	261– 264
3.5.2.3 Vorkaufsrecht im Sanierungsgebiet.....	154	265
3.5.2.4 Ausübung des Vorkaufsrechtes	154	266– 268
3.5.2.5 Ausübung zum Wohle der Allgemeinheit.....	155	269– 270
3.5.2.6 Abwendung des Vorkaufsrechtes.....	156	271
3.5.2.7 Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes.....	157	272
3.5.3 Enteignung.....	157	273– 277
3.5.3.1 Allgemeines	157	273
3.5.3.2 Enteignung zu Gunsten des Sanierungsträgers	158	275
3.5.3.3 Zwingende städtebauliche Gründe	158	276
3.5.3.4 Veräußerungspflicht	159	277
3.5.4 Miet- und Pachtverhältnisse	159	278– 284
3.5.4.1 Bedeutung	159	278
3.5.4.2 Aufhebung	159	279– 283
3.5.4.2.1 Allgemeines	159	279
3.5.4.2.2 Antrag des Eigentümers	160	281
3.5.4.2.3 Antrag des Mieters oder Pächters	161	282
3.5.4.2.4 Entschädigung	161	283
3.5.4.3 Verlängerung	161	284
3.5.5 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	162	285– 318
3.5.5.1 Genehmigungspflicht	162	285– 289
3.5.5.1.1 Zweck	162	285
3.5.5.1.2 Ausschluss anderer Bestimmungen	162	286
3.5.5.1.3 Genehmigung durch die Gemeinde oder die Baugenehmigungsbehörde	163	287
3.5.5.1.4 Umfang	164	288
3.5.5.1.5 Entfallen	164	289
3.5.5.2 Vorhaben und Rechtsvorgänge	164	290– 302
3.5.5.2.1 Vorhaben und sonstige Maßnahmen.....	164	290– 293
3.5.5.2.2 Rechtsvorgänge	166	294– 301
3.5.5.2.3 Genehmigungsfreie Vorhaben und Rechtsvorgänge	169	302
3.5.5.3 Versagungsgründe	170	303– 307
3.5.5.4 Verpflichtung zur Erteilung der Genehmigung	172	308
3.5.5.5 Genehmigungsverfahren.....	173	309– 318
3.5.5.5.1 Antrag	173	309
3.5.5.5.2 Entscheidungsfrist	173	310
3.5.5.5.3 Genehmigung durch Ablauf der Entscheidungsfrist	174	311
3.5.5.5.4 Nebenbestimmungen.....	174	312
3.5.5.5.5 Übernahmeverlangen	175	313
3.5.5.5.6 Allgemeine Erteilung der Genehmigungen	176	314– 315

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
3.5.5.5.7 Eintragung in das Grundbuch	176	316
3.5.5.8 Verhältnis zu anderen		
Genehmigungsverfahren.....	177	317
3.5.5.9 Durchführung von Vorhaben ohne		
Genehmigung.....	177	318
3.6 Abschluss der Sanierung.....	177	319– 336
3.6.1 Bedeutung	177	319
3.6.2 Abschlusserklärung für einzelne Grundstücke	178	320– 324
3.6.2.1 Spätere Durchführung.....	178	320
3.6.2.2 Abgeschlossene Durchführungsmaßnahmen	178	321
3.6.2.3 Form der Abschlusserklärung	179	322– 323
3.6.2.4 Rechtsfolgen.....	180	324
3.6.3 Aufhebung der Sanierungssatzung.....	180	325– 336
3.6.3.1 Verpflichtung zur Aufhebung.....	180	325
3.6.3.2 Voraussetzungen	181	326– 339
3.6.3.2.1 Durchführung der Sanierung	181	326
3.6.3.2.2 Undurchführbarkeit der Sanierung	181	327
3.6.3.2.3 Aufgabe der Sanierungsabsicht aus anderen		
Gründen	182	328
3.6.3.2.4 Einstellung der Durchführung	182	329
3.6.3.3 Aufhebungssatzung	182	330
3.6.3.4 Rechtsfolgen.....	183	331
3.6.3.5 Anspruch auf Rückübertragung.....	184	334
3.6.3.5.1 Anspruchsvoraussetzung.....	184	334– 336
3.6.3.5.2 Ausschluss des Anspruches.....	184	335
3.6.3.5.3 Verfahren	185	336
3.7 Abschöpfung sanierungsbedingter		
Werterhöhungen	186	337– 387
3.7.1 Grundsätzliches	186	337– 340
3.7.1.1 Abschöpfungssystem	186	337
3.7.1.2 Grundsätze der Wertermittlung.....	187	338
3.7.1.3 Bedeutung	187	339
3.7.1.4 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen.....	188	340
3.7.2 Gegenstand der Abschöpfung	189	341– 344
3.7.2.1 Unterschiedliche Bodenwerte	189	341
3.7.2.2 Sanierungsunbeeinflusster Wert und		
Anfangswert	189	342– 343
3.7.2.3 Neuordnungswert und Endwert.....	190	344
3.7.3 Nichtabschöpfbare Werterhöhungen.....	190	345– 346
3.7.3.1 Zulässige Aufwendungen des Eigentümers	190	345
3.7.3.2 Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse	191	346
3.7.4 Ausgleichsbeträge	191	347– 374
3.7.4.1 Ausgleichsbetragspflichtiger.....	191	347– 348

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
3.7.4.2	Beiträge für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen	193	349– 351
3.7.4.3	Verpflichtung der Gemeinde	194	352
3.7.4.4	Zeitpunkt der Erhebung des Ausgleichsbetrages	194	353
3.7.4.5	Bemessung des Ausgleichsbetrages	195	354– 355
3.7.4.6	Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag	196	356– 361
3.7.4.6.1	Berücksichtigte Vorteile oder Werterhöhungen ...	196	357
3.7.4.6.2	Eigene Aufwendungen	196	358
3.7.4.6.3	Durchführungsmaßnahmen des Eigentümers	197	359
3.7.4.6.4	Ankauf zum Neuordnungswert	198	360– 361
3.7.4.7	Vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrages ...	198	362
3.7.4.8	Erhebung des Ausgleichsbetrages	199	363
3.7.4.9	Umwandlung des Ausgleichsbetrages in ein Tilgungsdarlehen	199	364– 367
3.7.4.9.1	Voraussetzungen der Umwandlung	199	364
3.7.4.9.2	Herabsetzung der Tilgung und der Darlehenszinsen	200	365– 367
3.7.4.10	Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages	201	368– 370
3.7.4.10.1	Bagatellfälle	201	368
3.7.4.10.2	Einzelfälle	202	369– 370
3.7.4.11	Landesrechtliche Vorschriften	202	371
3.7.4.12	Ablösung des Ausgleichsbetrages	203	372– 375
3.7.4.12.1	Ablösung vor Abschluss	203	372
3.7.4.12.2	Höherer Ablösebetrag	203	373
3.7.4.12.3	Ablösung nach Abschluss	204	374
3.7.5	Grundstücksverkehr im Sanierungsgebiet	204	375– 380
3.7.5.1	Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde und durch öffentliche Bedarfsträger	204	375
3.7.5.1.1	Erwerb und Enteignung zum sanierungsunbeeinflussten Wert	204	375
3.7.5.1.2	Erwerb von Grundstücken durch öffentliche Bedarfsträger	205	376
3.7.5.1.3	Verkauf der Grundstücke zum Neuordnungswert	205	377– 378
3.7.5.2	Preiskontrolle des privaten Grundstücksverkehrs	206	379– 380
3.7.6	Wertermittlung	208	381
3.7.6.1	Verantwortung der Gemeinde	208	381
3.7.6.2	Frühzeitige Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Wertes	208	382
3.7.6.3	Frühzeitige Ermittlung des Neuordnungswertes	209	383– 384

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
3.7.6.4	Frühzeitige Ermittlung von Anfangs- und Endwerten	209	385
3.7.7	Sanierungsumlegung	210	386
3.7.8	Überschussberechnung	211	387
3.8	Vereinfachtes Sanierungsverfahren	211	388– 397
3.8.1	Inhalt	211	388– 390
3.8.2	Anwendung	212	391– 393
3.8.3	Ausschluss des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt	213	394
3.8.4	Verfahrenswechsel	214	395– 397
3.8.4.1	Allgemeines	214	395
3.8.4.2	Wechsel vom vereinfachten zum herkömmlichen Verfahren	214	396
3.8.4.3	Wechsel vom herkömmlichen zum vereinfachten Verfahren	214	397
3.9	Übertragung von Sanierungsaufgaben auf Dritte	215	398– 428
3.9.1	Allgemeines	215	398– 399
3.9.2	Andere Beauftragte	216	400
3.9.3	Sanierungsträger	216	401– 428
3.9.3.1	Vorbehaltene Aufgaben	216	401– 402
3.9.3.2	Sanierungsunternehmer	217	403– 404
3.9.3.3	Sanierungstreuhänder	218	405– 406
3.9.3.4	Prüfung der Voraussetzungen	219	407
3.9.3.5	Voraussetzungen für die Beauftragung	219	408– 414
3.9.3.5.1	Ausschluss von Bauunternehmen	219	408
3.9.3.5.2	Geschäftstätigkeit und wirtschaftliche Verhältnisse	220	409
3.9.3.5.3	Jährliche Prüfung	220	410
3.9.3.5.4	Zuverlässigkeit der leitenden Personen	220	411
3.9.3.6	Grundstücke des Sanierungsträgers	221	412– 414
3.9.3.7	Auskunftspflicht des Sanierungsträgers	222	415
3.9.3.8	Sanierungsvertrag	222	416– 428
3.9.3.8.1	Form	222	416
3.9.3.8.2	Mindestinhalt	223	417– 418
3.9.3.8.3	Weiterer Inhalt	223	419– 420
3.9.3.8.4	Kündigung	224	421– 423
3.9.3.9	Treuhandvermögen	225	424– 428
3.9.3.9.1	Wesen	225	424
3.9.3.9.2	Mittel	226	425
3.9.3.9.3	Haftung	226	426
3.9.3.9.4	Auflösung	227	427
3.9.3.9.5	Grunderwerbssteuerpflicht	227	428
3.10	Abgaben- und Auslagenbefreiung	227	429

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
3.10.1	Zweck	227	429
3.10.2	Abgaben und Auslagen	228	430– 431
3.10.3	Geschäfte und Verhandlungen	228	432
3.10.4	Befreiungstatbestände	229	433– 437
3.10.4.1	Vorbereitung und Durchführung städtbaulicher Sanierungsmaßnahmen	229	433
3.10.4.2	Gründung oder Auflösung von Sanierungsunternehmen	229	434
3.10.4.3	Durchführung von Erwerbsvorgängen	230	435– 437
4.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	233	438– 530
4.1	Gegenstand und Ziele	233	438– 446
4.1.1	Allgemeines	233	438
4.1.2	Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebietes	233	439– 440
4.1.3	Entwicklungsziele	234	441– 444
4.1.3.1	Zulässige Entwicklungsziele	234	441
4.1.3.2	Erstmalige Entwicklung	235	442– 443
4.1.3.3	Zuführung zu einer neuen Entwicklung	235	444
4.1.4	Abgrenzung zu den Sanierungsmaßnahmen	236	445– 446
4.2	Voraussetzungen	236	447– 455
4.2.1	Allgemeines	236	447
4.2.2	Allgemeinwohlerfordernis	237	448– 452
4.2.2.1	Bedeutung	237	448– 449
4.2.2.2	Wohn- und Arbeitsstätten	238	450
4.2.2.3	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	239	451
4.2.2.4	Wiedernutzung brachliegender Flächen	240	452
4.2.3	Erforderlichkeit der Anwendung des städtebaulichen Entwicklungsrechtes	240	453
4.2.4	Gewährleistung der zügigen Durchführung	241	454– 455
4.3	Träger der Entwicklungsmaßnahme	242	456– 459
4.3.1	Hoheitlicher Träger	242	456– 457
4.3.2	Übertragung von Entwicklungsaufgaben	243	458– 459
4.4	Vorbereitung der Entwicklung	244	460– 491
4.4.1	Gegenstand der Vorbereitung	244	460
4.4.2	Vorbereitende Untersuchungen	244	461– 463
4.4.3	Förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches	245	464– 470
4.4.3.1	Begrenzung des Entwicklungsbereiches	245	464– 467
4.4.3.2	Entwicklungssatzung	247	468– 470
4.4.4	Ziele und Zwecke der Entwicklung	248	471
4.4.5	Städtebauliche Planung	248	472– 487
4.4.5.1	Form der Planung	248	472– 473
4.4.5.2	Vorgaben des Gesetzes	249	474– 478

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
4.4.5.2.1 Funktionsfähiger Bereich	249	474– 477
4.4.5.2.2 Zusammensetzung der Bevölkerung	251	478
4.4.5.3 Umgang mit Grund und Boden	251	479– 482
4.4.5.4 Beachtung des Bodenreliefs und des Landschaftsbildes.....	253	483– 486
4.4.5.5 Städtebau im menschlichen Maßstab	254	487
4.4.6 Erörterung der beabsichtigten Entwicklung.....	255	489
4.4.7 Sozialplan	255	490
4.4.8 Vorgezogene Durchführungsmaßnahmen	255	491
4.5 Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen.....	256	492– 508
4.5.1 Aufgaben der Gemeinde.....	256	492– 506
4.5.1.1 Verwirklichungspflicht	256	492
4.5.1.2 Grunderwerb	256	493– 495
4.5.1.3 Neuordnung der Grundstücke	257	496
4.5.1.4 Erschließung der Grundstücke.....	258	497
4.5.1.5 Weitere Ordnungsmaßnahmen	258	498
4.5.1.6 Veräußerung der Grundstücke	259	499– 505
4.5.1.6.1 Veräußerungspflicht	259	499
4.5.1.6.2 Veräußerung an Bauwillige	259	500– 501
4.5.1.6.3 Weite Kreise der Bevölkerung.....	260	502
4.5.1.6.4 Bevorzugte Personengruppen.....	260	503
4.5.1.6.5 Veräußerung zum Neuordnungswert	261	504
4.5.1.6.6 Nachfrage nach Grundstücken.....	261	505
4.5.1.7 Baumaßnahmen der Gemeinde	261	506
4.5.2 Baumaßnahmen Dritter	262	507
4.5.2.1 Baumaßnahmen öffentlicher Bedarfsträger	262	507
4.5.2.2 Baumaßnahmen privater Bauträger	262	508
4.6 Besonderes Bodenrecht	262	509– 524
4.6.1 Bedeutung und System	262	509
4.6.2 Enteignung.....	263	510– 511
4.6.3 Übernahmeverlangen	263	512– 515
4.6.4 Abschöpfung entwicklungsbedingter Werterhöhungen	265	516– 524
4.6.4.1 Grundsätzliches	265	516
4.6.4.2 Erwerb von Grundstücken zum entwicklungsunbeeinflussten Wert	265	517– 518
4.6.4.3 Verkauf der Grundstücke zum Neuordnungswert	266	519
4.6.4.4 Ausgleichsbeträge	267	520
4.6.4.5 Finanzierung der Entwicklungsmaßnahmen.....	267	521
4.6.4.6 Überschussverteilung	267	522
4.6.5 Anwendung sanierungsrechtlicher Vorschriften ...	267	523

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer	
4.6.6 Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	268	524	
4.7 Anpassungsmaßnahmen	269	525– 528	
4.7.1 Anpassungsgebiet	269	525	
4.7.2 Maßnahmen zur Anpassung	269	526	
4.7.3 Förmliche Festlegung	270	527	
4.7.4 Rechtsfolgen der förmlichen Festlegung	270	528	
4.8 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme			
Bundeshauptstadt	271	529 –530	
4a. Stadtumbau und Soziale Stadt	272	530a–530 1	
4a.1 Allgemeines	272	530a–530d	
4a.2 Stadtumbau	275	530e–530h	
4a.2.1 Stadtumbaumaßnahmen	275	530e–530 f	
4a.2.2 Stadtumbauvertrag	277	530g	
4a.3 Soziale Stadt	280	530 i– 5301	
5. Städtebauliche Gebote	285	531– 625	
5.1 Grundsätzliches	285	531– 534	
5.2 Städtebauliche Gründe	286	535– 537	
5.3 Baugebote im einzelnen	288	538– 547	
5.3.1 Allgemeines	288	538– 539	
5.3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	288	540	
5.3.3 Formen des Baugebotes	289	541– 544	
5.3.4 Wirtschaftliche Zumutbarkeit	290	545– 547	
5.4 Gebot zur sonstigen Nutzung	291	548	
5.5 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	292	549– 583	
5.5.1 Grundsätzliches	292	549– 551	
5.5.2 Modernisierung	293	552	
5.5.3 Instandsetzung	293	553– 559	
5.5.3.1 Behebung von Mängeln	293	553	
5.5.3.2 Beeinträchtigung der Nutzung	294	554	
5.5.3.3 Beeinträchtigung des Straßen- oder Ortsbildes	294	555– 556	
5.5.3.4 Erhaltenswerte bauliche Anlagen	295	557	
5.5.3.5 Zustimmung der Denkmalschutzbehörde	296	558– 559	
5.5.4 Modernisierungs- und Instandsetzungskosten	296	560– 583	
5.5.4.1 Grundsätzliches	296	560	
5.5.4.2 Kosten	297	561– 562	
5.5.4.3 Ermittlung der Kosten	298	563– 566	
5.5.4.4 Kostenanteil des Eigentümers	299	567– 573	
5.5.4.4.1 Grundsätzliches	299	567	
5.5.4.4.2 Aufwendungen des Eigentümers	299	568	
5.5.4.4.3 Nachhaltig erzielbare Erträge	300	569– 570	
5.5.4.4.4 Mehrertragsberechnung	301	571	
5.5.4.4.5 Gesamtertragsberechnung	301	572– 573	

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
5.5.4.5	Kostenerstattungsanspruch	302	574– 575
5.5.4.6	Entfallen oder Minderung des Kostenerstattungsanspruches	302	576– 580
5.5.4.7	Pauschalierter Kostenerstattungsbetrag	304	581
5.6	Pflanzgebot	304	582– 584
5.7	Rückbau- und Entsiegelungsgebot	305	585– 601
5.7.1	Allgemeines	305	585– 587
5.7.2	Voraussetzungen der Anordnung	306	588– 591
5.7.2.1	Planwidrigkeit	306	588– 589
5.7.2.2	Missstände und Mängel	307	590– 591
5.7.3	Ersatzraum	307	592– 595
5.7.3.1	Grundsätzliches	307	592
5.7.3.2	Wohnraum	308	593
5.7.3.3	Geschäftsraum	308	594– 595
5.7.4	Vermögensnachteile	309	596– 599
5.7.5	Pflicht zur Benachrichtigung	311	600
5.7.6	Entsiegelungsgebot	311	601
5.8	Verpflichtung des Bedarfsträgers	312	602– 604
5.9	Duldungspflicht der Nutzungsberechtigten	313	605– 606
5.10	Erörterung und Beratung	313	607– 613
5.10.1	Bedeutung	313	607– 609
5.10.2	Erörterung	315	610– 612
5.10.3	Beratung	316	613
5.11	Öffentlich-rechtlicher Vertrag	316	614– 615
5.12	Anordnung	317	616– 619
5.12.1	Anordnungsbescheid	317	616– 617
5.12.2	Bestimmtheit der Anordnung	318	618– 619
5.13	Durchsetzung der Gebotsanordnung	318	620– 621
5.14	Enteignung	319	622– 625
6.	Städtebauförderung	323	626– 711
6.1	Grundsätze	323	626– 627
6.2	Gemeinschaftsfinanzierung	323	628– 637
6.2.1	Verfassungsrechtliche Grundlage	323	628– 629
6.2.2	Gesetzliche Grundlage	324	630
6.2.3	Verwaltungsabkommen zwischen Bund und Ländern	325	631– 637
6.3	Förderrichtlinien der Länder	327	638– 640
6.4	Gegenstand der Städtebauförderung	328	641– 646
6.4.1	Gesamtmaßnahmen	328	641– 643
6.4.2	Zuwendungszeitraum	329	644– 646
6.5	Förderungsverfahren	330	647– 657
6.5.1	Städtebauförderungsprogramm	330	647– 653
6.5.2	Bewilligung der Finanzhilfen	333	654

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
6.5.3 Auszahlung der Finanzhilfen	334	655– 657
6.6 Fördergrundsätze.....	335	658– 668
6.6.1 Zuwendungsvoraussetzungen.....	335	658
6.6.2 Bereitstellung von Grundstücken.....	335	659– 662
6.6.2.1 Bereitstellungspflicht.....	335	659
6.6.2.2 Privatisierungspflicht.....	336	660
6.6.2.3 Form der Bereitstellung	336	661
6.6.2.4 Später erworbene Grundstücke	336	662
6.6.3 Treuhand- oder Sondervermögen	337	663– 665
6.6.3.1 Allgemeines	337	663
6.6.3.2 Einnahmen	337	664– 665
6.6.4 Vorauszahlungen.....	338	666– 668
6.7 Verwendung der Städtebauförderungsmittel	339	669– 677
6.7.1 Grundsatz der Subsidiarität	339	669
6.7.2 Kosten einer anderen Stelle	340	670– 671
6.7.3 Grundsatz der Entschädigung	340	672– 675
6.7.3.1 Allgemeines	340	672
6.7.3.2 Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge....	341	673– 675
6.7.4 Art der Gewährung von Städtebauförderungsmitteln.....	342	676– 677
6.8 Förderungsfähige Kosten	343	678– 697
6.8.1 Grundsätzliches	343	678– 680
6.8.2 Kosten der Vorbereitung	344	681
6.8.3 Kosten der Ordnungsmaßnahmen.....	344	682– 690
6.8.3.1 Allgemeines	344	682
6.8.3.2 Entschädigungen	344	683
6.8.3.3 Grunderwerbskosten.....	345	684– 686
6.8.3.4 Kosten für den Umzug von Bewohnern und Betrieben	346	687
6.8.3.5 Erschließungskosten	347	687
6.8.3.6 Kosten der Freilegung von Grundstücken	347	688
6.8.3.7 Kosten sonstiger Ordnungsmaßnahmen	347	689
6.8.3.8 Durchführung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen	348	690
6.8.4 Kosten für Baumaßnahmen	348	691– 697
6.8.4.1 Allgemeines	348	691
6.8.4.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	348	692
6.8.4.3 Neubebauung und Ersatzbauten	349	693
6.8.4.4 Modernisierung und Instandsetzung	349	694
6.8.4.5 Verlagerung und Änderung von Betrieben.....	350	695
6.8.5 Kosten für die Vergütung beauftragter Dritter	350	696
6.8.6 Kosten für den Sozialplan und den Härteausgleich	350	697
6.9 Abrechnung	351	698– 706

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer	
6.9.1	351	698– 701	Allgemeines
6.9.2	352	702	Wertausgleich.....
6.9.3	353	705– 706	Prüfung der Abrechnung
6.10	354	707– 710	Besondere Städtebauförderung
6.10.1	354	707	Allgemeines
6.10.2	355	708	Stadtumbau
6.10.3	356	709	Soziale Stadt.....
6.10.4	357	710	Städtebaulicher Denkmalschutz.....
6.11	357	711	Bedeutung der Städtebauförderung
7.	359	712– 725	Steuerrechtliche Vergünstigungen.....
7.1	359	712	Allgemeines
7.2	359	713– 715	Gewinne aus der Veräußerung von Grund und Boden
7.3	360	716– 725	Gebäude
7.3.1	360	716– 719	Allgemeines
7.3.2	362	720– 722	Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche
7.3.2.1	362	720– 721	Erhöhte Absetzungen
7.3.2.2	363	722	Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand
7.3.3	363	723– 725	Baudenkmale
7.3.3.1	363	723– 724	Erhöhte Absetzungen
7.3.3.2	364	725	Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand
8.	365	726– 823	Städtebauliche Erhaltung.....
8.1	365	726– 732	Grundsätzliches
8.2	367	733– 740	Städtebauliche Ziele
8.2.1	367	733	Abschließende Regelung
8.2.2	368	734– 737	Erhaltung der städtebaulichen Eigenart
8.2.3	369	738– 739	Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
8.2.4	370	740	Städtebauliche Umstrukturierungen
8.3	370	741– 755	Satzungsverfahren
8.3.1	370	741– 744	Allgemeines
8.3.2	372	745– 748	Bezeichnung in einem Bebauungsplan
8.3.3	373	749– 752	Bezeichnung durch sonstige Satzung.....
8.3.4	374	753– 754	Unterrichtung durch die Gemeinde.....
8.3.5	375	755	Geltungsdauer der Satzung.....
8.4	375	756– 767	Genehmigungsvorbehalt
8.4.1	375	756– 758	Allgemeines
8.4.2	376	759	Rückbau
8.4.3	377	760	Änderung baulicher Anlagen
8.4.4	378	763	Nutzungsänderung baulicher Anlagen
8.4.5	378	764	Errichtung baulicher Anlagen
8.4.6	378	765– 767	Bildung von Sondereigentum an Wohnraum

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
8.5	Versagungsgründe	379	768– 798
8.5.1	Allgemeines	379	768– 771
8.5.2	Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	381	772– 789
8.5.2.1	Abbruch, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen	381	772– 784
8.5.2.1.1	Allgemeines	381	772– 775
8.5.2.1.2	Prägung des Ortsbildes	382	776
8.5.2.1.3	Prägung der Stadtgestalt	382	777
8.5.2.1.4	Prägung des Landschaftsbildes	382	778
8.5.2.1.5	Städtebauliche Bedeutung	383	779– 780
8.5.2.1.6	Geschichtliche Bedeutung	383	781– 782
8.5.2.1.7	Künstlerische Bedeutung	384	783
8.5.2.1.8	Verhältnis zum Denkmalschutz	384	784
8.5.2.2	Errichtung baulicher Anlagen	385	785– 789
8.5.3	Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	387	790– 797
8.5.3.1	Allgemeines	387	790
8.5.3.2	Besondere städtebauliche Gründe	387	791– 794
8.5.3.3	Wirtschaftliche Unzumutbarkeit	388	795– 796
8.5.3.4	Genehmigungspflicht	389	797
8.5.4	Städtebauliche Umstrukturierungen	389	798
8.6	Genehmigungsverfahren	390	799– 807
8.6.1	Entscheidung der Gemeinde	390	799– 801
8.6.2	Beteiligung der Betroffenen	391	802– 807
8.7	Übernahmeverlangen	392	808– 813
8.8	Vollzug des Erhaltungsrechtes	394	814
8.9	Zurückstellung von Vorhaben	395	815– 817
8.10	Vorhaben öffentlicher Bedarfsträger	396	818– 823
9.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	399	824– 903
9.1	Städtebau und Denkmalschutz	399	824– 833
9.1.1	Beziehungen zum Städtebaurecht	399	824– 831
9.1.2	Förderung der städtebaulichen Denkmalpflege	402	832
9.1.3	Städtebaulicher Denkmalschutz	403	833
9.2	Denkmalschutzrecht der Länder	403	834– 835
9.3	Denkmalbegriff	405	836
9.3.1	Sachen	405	836
9.3.2	Erhaltungsinteresse	406	839– 847
9.3.3	Erhaltungsgründe	410	848– 853
9.3.3.1	Künstlerische Bedeutung	410	848– 849
9.3.3.2	Wissenschaftliche Bedeutung	411	850
9.3.3.3	Geschichtliche Bedeutung	411	851– 852
9.3.3.4	Städtebauliche Bedeutung	413	853
9.4	Umgebungsschutz	414	855– 857

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
9.5	Gesamtanlagen und Gruppen von baulichen Anlagen	415	858– 861
9.6	Denkmalschutzbehörden	417	862– 863
9.7	Erfassung der Denkmäler	418	864– 868
9.8	Inhalt des Denkmalschutzes	420	869– 887
9.8.1	Grundsätzliches	420	869
9.8.2	Erhaltungsverpflichtung	420	870– 876
9.8.3	Genehmigungsvorbehalt	423	877– 883
9.8.4	Strafbarkeit	426	884
9.8.5	Auskunfts- und Anzeigepflicht	426	885
9.8.6	Vorkaufsrecht und Enteignung	427	886– 887
9.9	Erhaltung und Wiederherstellung	427	888– 903
9.9.1	Allgemeines	427	888– 890
9.9.2	Wiederherstellung im Denkmalschutzrecht	429	891
9.9.3	Gegenargumente	429	892– 893
9.9.4	Haltung der Denkmalpflege	430	894
9.9.5	Argumente	431	895– 903
10.	Baugestaltungsrecht	435	904–1006
10.1	Städtebaurecht und Baugestaltungsrecht	435	904– 910
10.2	Landesbauordnungsrecht	438	911
10.3	Verunstaltungsabwehr	438	912– 928
10.3.1	Grundsätzliches	438	912– 919
10.3.2	Objektbezogene Gestaltungsanforderungen	441	920– 923
10.3.3	Umgebungsbezogene Gestaltungsanforderungen	441	924– 927
10.3.4	Anwendung	443	928
10.4	Örtliche Bauvorschriften	443	929– 998
10.4.1	Grundsätzliches	443	929– 940
10.4.2	Baugestalterische Aufgaben	447	941– 944
10.4.2.1	Baugestalterische Absichten	447	941– 942
10.4.2.2	Schutz bestimmter Bereiche	447	943– 944
10.4.3	Ortsbildgestaltung als Aufgabe der Gemeinde	448	945– 950
10.4.4	Inhalt der Gestaltungssatzung	450	951– 967
10.4.4.1	Allgemeines	450	951
10.4.4.2	Abgrenzung des Gebietes	451	952– 954
10.4.4.3	Anforderungen an die äußere Gestaltung	452	955– 967
10.4.4.3.1	Ermessen der Gemeinde	452	955– 956
10.4.4.3.2	Erforderlichkeit der Abwägung	453	957– 959
10.4.4.3.3	Bestimmtheit der Anforderungen	454	960
10.4.4.3.4	Zulässige Anforderungen	454	961– 967
10.4.5	Satzungsverfahren	456	968– 974
10.4.5.1	Bebauungsplan	456	968– 970
10.4.5.2	Sonstige Satzung	457	971– 974

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
10.4.6	Erarbeitung	458	975– 995
10.4.6.1	Allgemeines	458	975
10.4.6.2	Neu zu gestaltende Bereiche	459	977
10.4.6.3	Im Zusammenhang bebaute Bereiche.....	460	978– 979
10.4.6.3.1	Erfassung des Gebäudebestandes	460	978
10.4.6.3.2	Ortsbildanalyse.....	460	979
10.4.6.4	Festsetzungsempfehlungen.....	461	980
10.4.6.5	Mögliche gestalterische Festsetzungen	461	981– 995
10.4.7	Anwendung der örtlichen Bauvorschriften.....	465	996– 998
10.5	Gestaltung in der städtebaulichen Planung.....	466	999–1006
10.5.1	Gestaltungsempfehlungen	466	999–1000
10.5.2	Gestaltung der öffentlichen Räume.....	466	1001–1003
10.5.3	Gestaltung in der Bauleitplanung	467	1004–1006
 Anhang:			
ICOMOS Charta von Washington.....		469	
Literaturverzeichnis.....		473	
Stichwortverzeichnis		479	