

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](http://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 Städtebaues	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	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
3.3.3.3.1 Satzungsbeschluss	105	153– 154
3.3.3.3.2 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	Umgug 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
3.5.5.5.8	Verhältnis zu anderen Genehmigungsverfahren	177 317
3.5.5.5.9	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 Genehmigungsvorbehaltes	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 städtebaulicher 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 l
4a.1	Allgemeines	272 530a–530d
4a.2	Stadtumbau	275 530e–530h
4a.2.1	Stadtumbauaßnahmen	275 530e– 530 f
4a.2.2	Stadtumbauvertrag	277 530g
4a.3	Soziale Stadt.....	280 530 i– 530l
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 Entsigelungsgebot.....	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	Misstände 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	Entsigelungsgebot	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	Allgemeines	351 698– 701
6.9.2	Wertausgleich	352 702
6.9.3	Prüfung der Abrechnung	353 705– 706
6.10	Besondere Städtebauförderung	354 707– 710
6.10.1	Allgemeines	354 707
6.10.2	Stadtumbau	355 708
6.10.3	Soziale Stadt	356 709
6.10.4	Städtebaulicher Denkmalschutz	357 710
6.11	Bedeutung der Städtebauförderung	357 711
7.	Steuerrechtliche Vergünstigungen	359 712– 725
7.1	Allgemeines	359 712
7.2	Gewinne aus der Veräußerung von Grund und Boden	359 713– 715
7.3	Gebäude	360 716– 725
7.3.1	Allgemeines	360 716– 719
7.3.2	Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche	362 720– 722
7.3.2.1	Erhöhte Absetzungen	362 720– 721
7.3.2.2	Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand	363 722
7.3.3	Baudenkmale	363 723– 725
7.3.3.1	Erhöhte Absetzungen	363 723– 724
7.3.3.2	Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand	364 725
8.	Städtebauliche Erhaltung	365 726– 823
8.1	Grundsätzliches	365 726– 732
8.2	Städtebauliche Ziele	367 733– 740
8.2.1	Abschließende Regelung	367 733
8.2.2	Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	368 734– 737
8.2.3	Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	369 738– 739
8.2.4	Städtebauliche Umstrukturierungen	370 740
8.3	Satzungsverfahren	370 741– 755
8.3.1	Allgemeines	370 741– 744
8.3.2	Bezeichnung in einem Bebauungsplan	372 745– 748
8.3.3	Bezeichnung durch sonstige Satzung	373 749– 752
8.3.4	Unterrichtung durch die Gemeinde	374 753– 754
8.3.5	Geltungsdauer der Satzung	375 755
8.4	Genehmigungsvorbehalt	375 756– 767
8.4.1	Allgemeines	375 756– 758
8.4.2	Rückbau	376 759
8.4.3	Änderung baulicher Anlagen	377 760
8.4.4	Nutzungsänderung baulicher Anlagen	378 763
8.4.5	Errichtung baulicher Anlagen	378 764
8.4.6	Bildung von Sondereigentum an Wohnraum	378 765– 767

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	