

Richtlinien der Gemeinde Eschenburg

für die Durchführung von Bauleitplanverfahren zur Ausweisung von Baugebieten und die Vergabe gemeindeeigener Baugrundstücke (Baulandrichtlinien) vom 06.06.2001

1. Präambel

Die Bauleitplanung als eine 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.

Grund und Boden sind nicht vermehrbar. Das Wirtschaftsgut "Bauland" als volkswirtschaftlicher Faktor wird knapper.

Deshalb hat die Gemeindevertretung am 06.06.2001 in Erfüllung und unter Beachtung der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches (§ 1 a Abs. 1 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden ...) und zur Vermeidung bzw. Reduzierung privater Baulücken diese Richtlinien beschlossen:

2. Grundsätzliche Voraussetzungen für Bauleitplanverfahren

Bauleitplanverfahren (Bebauungspläne und ggf. im Parallelverfahren erforderliche Änderungen des Flächennutzungsplanes) sollen nur dann durchgeführt werden, wenn die Gemeinde alle im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes liegenden Grundstücke erwerben kann und damit 100 % der zu beplanenden Baufläche in ihr Eigentum bekommt. Ausgenommen sind die evtl. zu überplanenden bebauten Grundstücke.

3. Verfahrensschritte

- 3.1 Vor dem Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und ggf. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Gemeinde (unter Mitwirkung eines Planungsbüros) den Bauleitplan-Vorentwurf auf und führt eine Vorabstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange (TöB) durch.
- 3.2 Sobald der genehmigungsfähige Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes bzw. entwickelbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit den TöB abgestimmt ist, lässt der Gemeindevorstand vom Gutachterausschuss des Lahn-Dill-Kreises eine Wertermittlung der Grundstücke im geplanten Baugebiet durchführen.

Nach Vorliegen des Gutachtens führt der Gemeindevorstand eine Informationsveranstaltung mit allen betroffenen Grundstückseigentümern durch, in der die Eigentümer auf den Inhalt dieser Richtlinie, insbesondere auf den 100 %-igen Grunderwerb hinzuweisen sind.

3.3 Werden die Voraussetzungen nach Ziff. 2 erfüllt, sind die erforderlichen Beschlüsse für das/die Bauleitplanverfahren vorzubereiten und zu fassen.

3.4 Parallel zu dem/den Bauleitplanverfahren wird der Grunderwerb durchgeführt.

4. Verdichtete Bebauung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zu prüfen, mit welchen Festsetzungen gem. § 9 BauGB unter Berücksichtigung und zur Erfüllung der Bodenschutzklausel eine verdichtete Bebauung erreicht werden kann.

Festsetzungsmöglichkeiten sind z. B.

- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB (Geschossflächenzahl oder Geschossfläche als Mindest- und Höchstmaß, Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß oder als zwingende Festsetzung),
- Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB (offene oder geschlossene Bauweise),
- Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB.

5. Vergabe gemeindeeigener Baugrundstücke

5.1 Die Wohnbaugrundstücke werden mit zwei- bzw. fünfjähriger Bauverpflichtung (mindestens Rohbau) und die Gewerbegrundstücke mit fünfjähriger Bauverpflichtung (mindestens Rohbau) verkauft. Mit der Bauverpflichtung ist ein Rückkaufsrecht der Gemeinde durch Eintragung einer Rückkaufassungsvormerkung im Grundbuch zu sichern.

5.2 Wohnbaugrundstücke sind erstrangig mit fünfjähriger Bauverpflichtung und Rückkaufassungsvormerkung an Alteigentümer (Eigentumsbewerber) von Grundstücken des in der Bauleitplanung befindlichen Gebietes und zweitrangig mit zweijähriger Bauverpflichtung an Alteigentümer von Grundstücken in früheren Baugebieten zu vergeben. Die Vorrangigkeit gilt für den Eigentümer, dessen Kinder und Enkelkinder.

5.3 Drittrangig werden die Wohnbaugrundstücke mit zweijähriger Bauverpflichtung an andere Bewerber vergeben, und zwar an

- Eschenburger Einwohner, die volljährig sind und seit 6 Monaten mit 1. Wohnsitz gemeldet sind,
- Auswärtige, die in Eschenburg seit 6 Monaten ein auf Dauer angelegtes Arbeitsverhältnis haben.

Der Gemeindevorstand ist berechtigt, in begründeten Fällen Wohnbaugrundstücke auch an andere Bewerber (z. B. ehemalige Eschenburger) zu verkaufen.

Bei der Vergabe der Wohnbaugrundstücke an andere Bewerber sind bevorzugt:

- Schwerbehinderte,
- kinderreiche Familien (ab 3 Kinder),
- junge Ehepaare (kein Ehepartner darf das 40. Lebensjahr vollendet haben),
- Alleinerziehende,

die unter Einhaltung der Einkommensgrenze gem. § 25 II. Wohnungsbau-gesetz im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues (2. Förderungsweg für eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser) förderungsberechtigt wären.

6. Ausnahmen

Der Gemeindevorstand kann in begründeten Ausnahmefällen von diesen Richtlinien abweichen.

7. Inkrafttreten

Die Richtlinien werden unmittelbar mit der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung in Kraft gesetzt. Gleichzeitig treten die am 13. Oktober 1993 beschlossenen Richtlinien außer Kraft.

Eschenburg, den 06.06.2001

(Jank)
Bürgermeister

Die vorgenannten Richtlinien wurden am 22.06.2001 in der Wochenzeitung für die Gemeinden Eschenburg und Dietzhölztal öffentlich bekannt gemacht.

Eschenburg, den 25.06.2001

(Jank)
Bürgermeister