Gestaltungssatzungen: Gestaltung des Satzungsrechts und Praxisanwendung im Land Brandenburg

- Ein Blick in die Praxis erleichtert die Anwendung

Altlandsberg

Ketzin

§ 87 Bbg Bauordnung

(1) Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen über

1. **besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen,**

…

(8) Die Gemeinde erlässt die örtlichen Bauvorschriften als Satzung für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebietes. Für den Außenbereich dürfen örtliche Bauvorschriften nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 nicht erlassen werden. **Vor dem Erlass der Satzung ist den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat zu geben.**

(9) Örtliche Bauvorschriften nach Absatz 1 bis 6 können auch in

einen **Bebauungsplan** nach § 30 Absatz 1 bis 3 des Baugesetzbuchs oder

eine Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 des Baugesetzbuchs

als Festsetzungen aufgenommen werden. Für diese Festsetzungen sind die Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

(10) Festsetzungen in örtlichen Bauvorschriften können auch in Form zeichnerischer Darstellungen erfolgen. Ihre Bekanntgabe kann dadurch ersetzt werden, dass dieser Teil der örtlichen Bauvorschriften bei der Gemeinde zur Einsicht ausgelegt wird; hierauf ist in den örtlichen Bauvorschriften hinzuweisen.

Woran muss der Satzungsgeber am Anfang denken?

A.1 Es müssen gebietsspezifische Absichten verfolgt werden.

A.2 Reicht die Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung des Beabsichtigten aus?

A.3 Die Absichten müssen hinreichend bestimmt zum Ausdruck gebracht werden.

A.4 Die verfolgten Absichten müssen auch tatsächlich umsetzbar sein.

A.5 Die Kombination mit einer Sanierungssatzung oder einer Erhaltungssatzung kann sinnvoll sein.

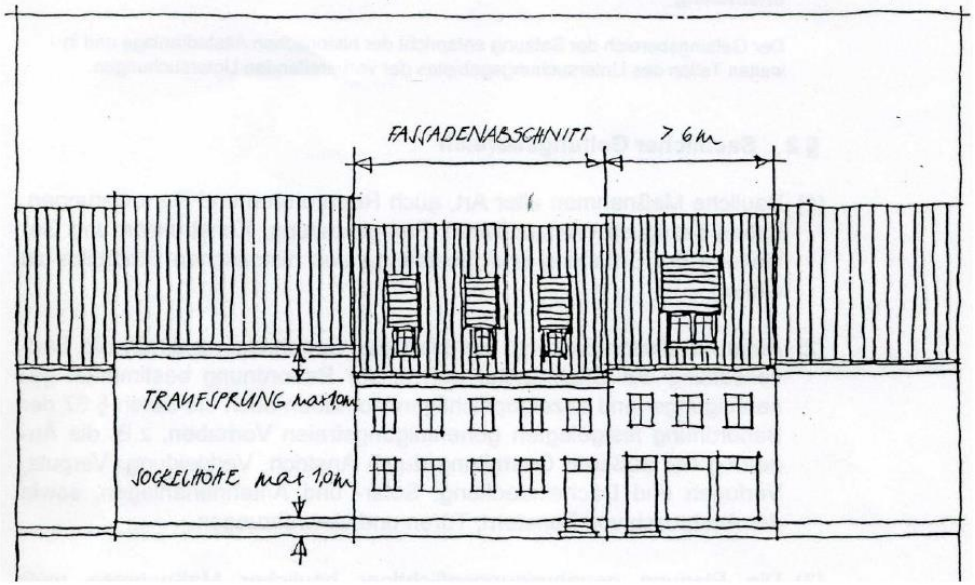
A.6 Eigene Satzung oder Aufnahme in Bebauungsplan?

Woran muss der Satzungsgeber am Ende denken?

E.1 Reichen die Personalkapazitäten aus, um die Einhaltung der Satzung zu kontrollieren?

E.2 Besteht hinreichende Sachkunde?

E. 3 Sollen auch gerichtliche Auseinandersetzungen in Kauf genommen werden?



Gestaltungssatzung Ketzin

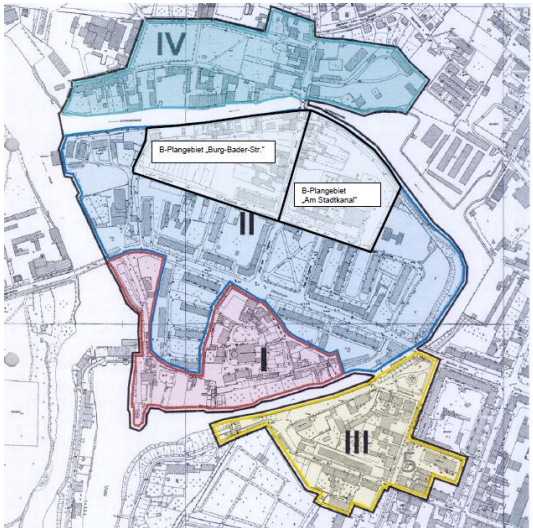
PLAN UND RECHT

A. 1: Es müssen gebietsspezifische Absichten verfolgt werden.

Mit einer Gestaltungssatzung wird in besonderer Weise in die Eigentumsfreiheit – zu der auch die Gestaltungsfreiheit gehört – eingegriffen.

Für eine solche Einschränkung müssen besondere – gebietsspezifische – Gründe vorliegen.

Je größer das Gebiet, desto schwieriger wird der Nachweis solcher Gründe.



Rathenow

Gebietsspezifische Regelungen erforderlich (OVG Rh-Pf. 1.10.2008 – 1 A 10362/08)

- Das Gestaltungskonzept der Beigeladenen ist auch hinreichend *gebietsspezifisch ausgestaltet.*
- 37
- Der Senat hat in seinem Urteil vom 22. September 1988 (BauR 1989, 68) betreffend Werbeanlagen im Gemeindegebiet, entschieden, dass eine Gestaltungssatzung gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO, die dem Geltungsbereich **nur dann wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht verfolgt wird,** die der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Es müsse sich hierbei um Besonderheiten handeln, die gerade für das fragliche Gebiet charakteristisch seien. Demgegenüber könne es nicht ausreichen, dass die Gemeinde mit den Festsetzungen gestalterische Absichten verfolge, die für das restliche Gemeindegebiet in gleicher Weise zum Anlass für eine ähnliche Regelung genommen werden könnten.

A.2: Reicht die Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung des Beabsichtigten aus?

OVG Münster, 24.07.2000 – 7a D 179/98.

Der Bebauungsplan trifft Gestaltungsregelungen zu:

Dachneigungen, Dachaufbauten, Geschosshöhen und bestimmt, dass "für die Dachdeckung...nur rote Dachpfannen zulässig (sind)".

Für den Bereich westlich und südlich der Planstraße gibt der Bebauungsplan für die **Gestaltung der "Außenhaut"** vor, dass dort "nur Verblendmauerwerk in roten Farbtönen zulässig (ist)", während im Bereich östlich der Planstraße und westlich des Grenzwegs "in Hinsicht auf die Außenhaut nur weißer Außenputz zulässig (ist)". Für beide Bereiche ist nach dem Bebauungsplan "ausnahmsweise...auch weißes Verblendmauerwerk als glatter Kalksandstein mit Fugenglattstrich und einem Außenanstrich zulässig."

Schließlich sieht der Bebauungsplan vor, dass "Garagenzufahrten und Stellplätze...nur **wasser- und luftdurchlässig** zu befestigen (sind), z.B. mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen.

Mülltonnen dürfen nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden.“

PLAN UND RECHT

OVG Münster: Ermächtigung fehlt bei:

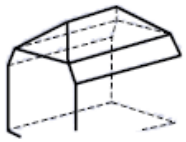
- Die textliche Festsetzung des Bebauungsplans, wonach **Mülltonnen nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden** dürfen, begegnet bereits insoweit Bedenken, als dem Bebauungsplan nicht zu entnehmen ist, wann eine Mülltonne als "verdeckt" anzusehen sein soll. Die Festsetzung wäre lediglich dann noch als bestimmt anzusehen, wenn alle Möglichkeiten der vollständigen Verdeckung von Mülltonnen als von der Regelung umfasst angesehen würden. Bei solch weitgehendem Verständnis **fehlt dieser Regelung jedoch eine Ermächtigungsgrundlage.**
- Eine Ermächtigungsgrundlage fehlt ferner für den durch textliche Festsetzung bestimmten **Ausschluss zusätzlicher Rauchquellen an den Gebäuden wie Schornsteine, Kachelöfen, Kamine** usw.
- Nach diesen Grundsätzen ist die Festsetzung zur **Gestaltung der Außenhaut** nicht abwägungsfehlerfrei getroffen worden. … Weshalb es einem Hauseigentümer unter den verbleibenden Gestaltungsaspekten abwägungsgerecht abverlangt werden könnte, auf den von ihm bevorzugten braunen Klinker zu verzichten, obwohl er eine (braune) Holzverkleidung errichten dürfte und auch Klinker zulässig sind, ist **nicht nachvollziehbar.** Umso bedeutsamer sind jedoch die in die Abwägung einzustellenden Interessen der Eigentümer der von der Planfestsetzung betroffenen Grundstücke. Mangels erkennbarer, diese Interessen überwiegender Interessen an der Gestaltungsregelung ist die Regelung nicht abwägungsgerecht.

A.3: Die Gestaltungsabsichten müssen hinreichend bestimmt sein

- Die Gestaltungsabsicht muss auf sachgerechten Erwägungen beruhen und **sich hinreichend erkennen lassen** bzw. aus den Satzungsunterlagen deutlich ergeben (OVG RP, Urteil vom 23.10.1997, 1 A 12163/96, ESOVG-RP; OVG NRW, Urteil vom 21.01.1999, BauR 2000, 92).

- Die „Bestimmtheit“ betrifft sowohl den **Wortlaut der Festsetzungen**
- als auch die dahinter stehenden **inhaltlichen Erwägungen.**

Geknicktes Walmdach



Krüppelwalmdach

Satteldach

Pultdach

PLAN UND RECHT

OVG Rheinland-Pfalz, 01.10.2008 - 1 A 10362/08.OVG zur Bestimmtheit

- **Leitsätze**

Zu dem Erfordernis eines hinreichend erkennbaren und gebietsspezifischen **Gestaltungskonzepts bei Satzungen** nach § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO:

4. Allgemeine Bezeichnungen von Farbtönen und Materialanforderungen können wie unbestimmte Rechtsbegriffe ausgelegt werden, so dass ihr konkreter Inhalt im Einzelfall im Rahmen einer wertenden Betrachtung zu ermitteln ist. **Einer physikalisch eindeutigen Farb- oder Materialbestimmung bedarf es daher nicht.**
5. Das Bestreben, für eine gewisse Einheitlichkeit der Dachlandschaft zu sorgen, ist ein vom Gesetz anerkanntes Ziel. Dennoch müssen Gestaltungssatzungen nach § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO landesrechtlich begründet nicht nur auf sachgerechten Erwägungen beruhen, sondern auch eine **angemessene Abwägung** der privaten Interessen der Grundstückseigentümer und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen, da auch die Ordnung der Baugestaltung Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmt.

Zur Bestimmtheit

Ein Verstoß gegen das aus dem Rechtsstaatsprinzip hergeleitete Bestimmtheitsgebot liegt jedenfalls hinsichtlich der Farbvorschriften nicht vor.

Zwar verwendet die streitgegenständliche Regelung mit der Festsetzung von "anthrazitfarbenen oder dunkelgrauen nichtglänzenden Materialien "wie Schiefer" nur allgemeine Bezeichnungen, die im übertragenen Sinn als unbestimmte Rechtsbegriffe bezeichnet werden können. **Allerdings erfordert das Gebot der Klarheit und Bestimmtheit der Norm lediglich die Erkennbarkeit des vom Normgeber gewollten Regelungsinhalts.**

Der Umstand, dass in Grenzbereichen die Feststellung schwierig sein kann, ob der gewählte Farbton dem vorgegebenen Farbspektrum entspricht, macht die Festsetzung nicht unwirksam. Den unbestimmten Rechtsbegriffen ist immanent, dass ihr konkreter Inhalt im Einzelfall nur im Rahmen einer wertenden Betrachtung zu ermitteln ist und es unter Umständen sogar einer fachlich-sachverständigen Begutachtung bedarf (HessVGH, Urteil vom 28.04.2005, 9 UE 372/04, beck-online; OVG RP, Urteil vom 05.08.1993, NVwZ-RR 1994, 429; Urteil vom 07.05.1997, 1 A 12050/96, ESOVG-RP; OVG NRW, Urteil vom 09.02.2000, NVwZ-RR 2001, 14; VGH BW, Urteil vom 22.04.2002, 8 S 177/02, [...]; BayVGH, Beschluss vom 23.11.2001, 26 ZB 99.3368, [...]).

Diese Erwägungen können auf den vorliegenden Fall übertragen werden, so dass von einer ausreichenden Bestimmtheit der Farbvorgaben ausgegangen werden kann und es insbesondere einer physikalisch eindeutigen Farbestimmung nicht bedarf. Im Hinblick auf den nach dem Wortlaut (... "wie Schiefer...") erkennbaren Zweck der Regelung, Dachdeckungen nur in einem dieser Bezeichnung entsprechenden Farbton zuzulassen, sind danach Zweifel an der Bestimmtheit nicht berechtigt.

Zur Bestimmtheit

Ein Verstoß gegen das aus dem Rechtsstaatsprinzip hergeleitete Bestimmtheitsgebot liegt jedenfalls hinsichtlich der Farbvorschriften nicht vor.

Zwar verwendet die streitgegenständliche Regelung mit der Festsetzung von "anthrazitfarbenen oder dunkelgrauen nichtglänzenden Materialien "wie Schiefer" nur allgemeine Bezeichnungen, die im übertragenen Sinn als unbestimmte Rechtsbegriffe bezeichnet werden können. **Allerdings erfordert**
Bestimmtheit der Norm lediglich die Erkennbark
Regelungsinhalts.

Der Umstand, dass in Grenzbereichen die Feststel
gewählte Farbton dem vorgegebenen Farbspektru
nicht unwirksam. Den unbestimmten Rechtsbegri
Inhalt im Einzelfall nur im Rahmen einer wertend
es unter Umständen sogar einer fachlich-sachvers
(HessVGH, Urteil vom 28.04.2005, 9 UE 372/04, b
05.08.1993, NVwZ-RR 1994, 429; Urteil vom 07.0
OVG NRW, Urteil vom 09.02.2000, NVwZ-RR 2001
22.04.2002, 8 S 177/02, [...]; BayVGH, Beschluss v

Diese Erwägungen können auf den vorliegenden
einer ausreichenden Bestimmtheit der Farbvorga
es insbesondere einer physikalisch eindeutigen Fa
Hinblick auf den nach dem Wortlaut (... "wie Schi
Regelung, Dachdeckungen nur in einem dieser Be
zuzulassen, sind danach Zweifel an der Bestimmth

In jeder Straßenfassade sind Öffnungen vorzusehen der Anteil der geschlossenen Wandflächen der gesamten Fassadenfläche muss zusammen 50 - 80 % betragen. Im Erdgeschoss kann der Anteil der Wand-fläche geringer sein, muss jedoch mind. 20% der Erdgeschossfassade betragen.

PLAN UND RECHT

Nachreichen von Erwägungen ist ungenügend

Die streitgegenständliche Festsetzung beruht jedoch hinsichtlich der Materialvorgaben nicht auf einer sachgerechten Abwägung, die sich auf die konkreten örtlichen Verhältnisse zu beziehen und sich am Maßstab des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes auszurichten hat.

45

Eine an Art 14 Abs. 1 GG und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit orientierte Abwägung muss zumindest erkennen lassen, warum bestimmte Materialen geeignet sind, das Ortsbild zu beeinträchtigen und ob etwa ein Verbot aller "glänzenden" Materialen angebracht oder etwa die Beschränkung auf "glasierte" Materialen ausreichend wäre. Auch kann je nach Plangebiet eine nähere Überprüfung der Verbreitung von Dacheindeckungen mit Photovoltaikanlagen sowie bestimmter Dachgestaltungen (Dachflächenfenster) und deren optischer Wirkung im Vergleich zu anderen bestimmten Materialen angezeigt sein.

Solche Erwägungen sind von dem zuständigen Gemeindeorgan zu tätigen und **können nicht erst in einem Rechtsstreit über einzelne bauordnungsrechtliche Verfügungen "nachgereicht"** werden. Dabei hebt der Senat hervor, dass es keineswegs ausgeschlossen sein dürfte, sämtliche "glänzenden" Dachbedeckungen auszuschließen; eine solche Maßnahme muss aber im Hinblick auf die zahlreichen und weitverbreiteten neuen Materialen in diesem Bereich zumindest begründet und abgewogen sein. Eine "selbstredende" Begründung für den Ausschluss von engobierten Ziegeln vermag der Senat vor diesem Hintergrund nicht zu erkennen.

Dürfen auch die Verfahrensakten herangezogen werden?

35

Aus alledem ergibt sich, dass die Ortsgemeinde W... erkennbar das Gestaltungskonzept verfolgt hat, die Dacheindeckung in dem Plangebiet "W...-West" an die bisherige im Ortskern vorhandene Dacheindeckung anzupassen, um somit eine einheitliche Dachlandschaft zum Schutz des historischen Ortsbildes auch mit Blick auf die Belange des Fremdenverkehrs zu gewährleisten.

Es ist zudem ausreichend, dass sich dieses Gestaltungskonzept **nicht aus der Begründung des Bebauungsplanes selbst, sondern erst aus den übrigen Verfahrensakten mit hinreichender Klarheit ergibt.** Dabei muss berücksichtigt werden, dass gemäß § 88 Abs. 6 Satz 2 LBauO mit Ausnahme der dort genannten Bestimmungen die übrigen Vorschriften des Baugesetzbuches auf die gestalterischen Festsetzungen des § 88 Abs. 1 LBauO keine Anwendung finden. Demzufolge ist auch § 9 Abs. 8 BauGB, wonach dem Bebauungsplan eine **Begründung** beizufügen ist, **auf die baugestalterischen Festsetzungen nach § 88 Abs. 1 LBauO nicht anwendbar** (vgl. auch HessVGH, Urteil vom 28.04.2005, 9 UE 372/04, beck-online).

A.4: Die verfolgten Absichten müssen auch tatsächlich umsetzbar sein.

Verwaltungsgericht Schwerin Urt. v. 22.04.2010, Az.: 2 A 38/08:

Die Beklagte kann sich jedoch nicht auf die Vorschrift des § 6 Abs. 9 der Gestaltungssatzung Altstadt A-Stadt berufen, da diese Bestimmung infolge der von der Beklagten zugelassenen Entwicklung der Dachlandschaft in der Altstadt A-Stadt im Allgemeinen und in der Wollenweberstraße im Besonderen **funktionslos** geworden ist.

20

Funktionslosigkeit mit der Folge des Außerkrafttretens einer - örtlichen - Bauvorschrift tritt ein, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Stand erreicht haben, der eine Verwirklichung des mit der Regelung verfolgten Ziels auf Dauer ausschließt (vgl. zur Funktionslosigkeit von Festsetzungen im B-Plan: BVerwG, Urt.v.03.12.1998 - 4 CN 3.97 -, BVerwGE 108, 71, 76; VGH Mannheim, Urt.v.11.06.2007 - 3 S 881/06 -, DVBl 2007, 1234 m.w.N.; Dürr / Sauthoff, Baurecht Mecklenburg-Vorpommern, 1. Auflage 2006, Rdnr. 150 f.) und die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt.

Die verfolgten Absichten müssen auch tatsächlich umsetzbar sein.

Verwaltungsgericht Schwerin Urt. v. 22.04.2010, Az.: 2 A 38/08:

21

Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Bereits aus dem eigenen Vorbringen der Beklagten folgt, **dass diese selbst die Vorschrift des § 6 Abs. 9 Gestaltungssatzung Altstadt A-Stadt nicht konsequent anwendet**. … Die Beklagte lässt eine straßenseitige Dachflächenverglasung (jedenfalls) dann zu, wenn es sich um eine "liegende Festverglasung mit nur einer zu öffnenden Glasfläche" handelt (Nr. 4.9), wofür von ihr der Begriff "Ateliersverglasung" verwendet wird (Nr. 4.10). Diese Praxis der Genehmigung von sogenannten "Ateliersverglasungen" ist aus anderen Fällen gerichtsbekannt.

Ein gesetzlicher Anknüpfungspunkt für die Genehmigung einer "Ateliersverglasung" besteht allerdings nicht. Insbesondere in der Gestaltungssatzung Altstadt A-Stadt findet sich keine Regelung darüber. Vielmehr gilt nach ihr ein umfassendes, ausnahmsloses Verbot für liegende Dachfenster zur Straßenseite.

Vielmehr öffnet die Praxis der Beklagten, nicht näher definierte, "einzelgefertigte" und "individuell angepasste" "Ateliersverglasungen" an Stelle von straßenseitig nicht erlaubten liegenden Dachfenstern zuzulassen, angesichts der Unbestimmtheit der verwendeten Begriffe der behördlichen Willkür Tür und Tor.

A.5: Zur Kombination mit einer Erhaltungssatzung oder einer Sanierungssatzung

- Die Kombination einer Gestaltungssatzung mit einer **Erhaltungssatzung** ist nicht zwingend. Die Satzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gilt auch für Neubauten. Damit kann eine Gestaltungssatzung entbehrlich sein.
- In **Sanierungsgebieten** bietet eine zusätzliche Gestaltungsatzung Rechtssicherheit. Sie gilt über den Abschluss der Sanierung hinaus.
- In Neubaugebieten müssen Gestaltungsvorschriften besonders gut begründet werden. In der Regel gehören sie als Festsetzungen in einen **Bebauungsplan**.

A.6: Eigene Satzung oder Aufnahme in Bebauungsplan?

- Beachte: Regelungen, die eigentlich in einen Bebauungsplan gehören, dürfen nicht in eine Gestaltungssatzung aufgenommen werden (Beispiel: Gebäudehöhe, Firstrichtung).
- Im Zweifel sollten Gestaltungsvorschriften daher in der Rechtsform eines Bebauungsplans zur Geltung gebracht werden.

BVerwG, Beschluss vom 10.07.1997 – 4 NB 15/97, BauR 1997, 999

- 1. Bundesrecht steht nicht entgegen, wenn Landesrecht die Gemeinde ermächtigt, mit örtlichen Baugestaltungsvorschriften über die Verunstaltungsabwehr hinaus positive Gestaltungsziele zu verfolgen.
- 2. Auf Landesrecht gestützte örtliche Bauvorschriften, die in einem Bebauungsplan enthalten sind, dürfen nicht bodenrechtliche Regelungen "im Gewande von Baugestaltungsvorschriften" sein.

Unzulässig als Gestaltungsvorschrift nach dem BVerwG:

- *„Stellplätze im Vorgartenbereich (Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Linie, die durch die straßenseitigen Gebäudefronten gebildet wird) von nicht gewerblichen genutzten Grundstücken sind unzulässig“*

= **Gefahr der Ausuferns des sehr unbestimmten Gestaltungsrechts in das streng begrenzte Bodenrecht.**

Es besteht keine Pflicht zu trennscharfer Abgrenzung, sondern nur das Verbot des Formenmißbrauchs:

- Festsetzen lassen sich zwar die Flächen für die Gebäude, auf die die Dächer gesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB); festsetzen läßt sich auch die Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO); festsetzbar ist schließlich die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und damit die Firstrichtung.
- Deshalb mag sich über § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch einen Eingriff in eine **"Dachlandschaft"** verhindern lassen, wie ihn das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen bei einer Verletzung der "Rheinsilhouette" angenommen hat (Urteil vom 6. November 1990 - 11 A 190/87 - BRS 52 Nr. 66).
- Nicht festsetzbar sind dagegen Dachformen oder andere Einzelheiten der Dachgestaltung. Auch wenn sich etwa der Neigungswinkel eines Daches auf das Ortsbild auswirken mag, so reicht die Störung jedenfalls nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB aus.

BVerwG, 11.05.2000 - 4 C 14.98

Amtlicher Leitsatz:

- Die das Ortsbild schützende Vorschrift des § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 2 BauGB stellt auf einen größeren maßstabbildenden Bereich als auf die für das Einfügensgebot maßgebliche nähere Umgebung ab.
- Durch § 34 BauGB wird das Ortsbild nur in dem Umfang vor Beeinträchtigungen geschützt, wie dies im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und den ergänzenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung möglich wäre.

PLAN UND RECHT

E.1: Reichen die Personalkapazitäten aus, um die Einhaltung der Satzung zu kontrollieren?

- Die Kontrolle der Einhaltung einer festgesetzten Gestaltungssatzung ist nicht überall gewährleistet.
- 70% der Grundeigentümer richten sich aber aus eigenem Antrieb nach den Vorschriften einer Gestaltungssatzung.
- Es werden sogar anfechtbare Vorgaben hingenommen.

E. 2 Besteht hinreichende Sachkunde?

- Insbesondere im Streitfall ist es sehr nützlich, wenn die Gemeinde mit eigener Sachkunde die Angemessenheit einer Festsetzung darlegen kann.
- Ein **Gestaltungsbeirat** kann sehr zur Versachlichung der Diskussion beitragen.
- Könnte es nützlich sein, beim MIL einen Beirat für städtebauliche Gestaltung einzuberufen?

E.3: Sollen auch gerichtliche Auseinandersetzungen in Kauf genommen werden?

§ 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)

(1) Das Oberverwaltungsgericht entscheidet im Rahmen seiner Gerichtsbarkeit auf Antrag über die Gültigkeit

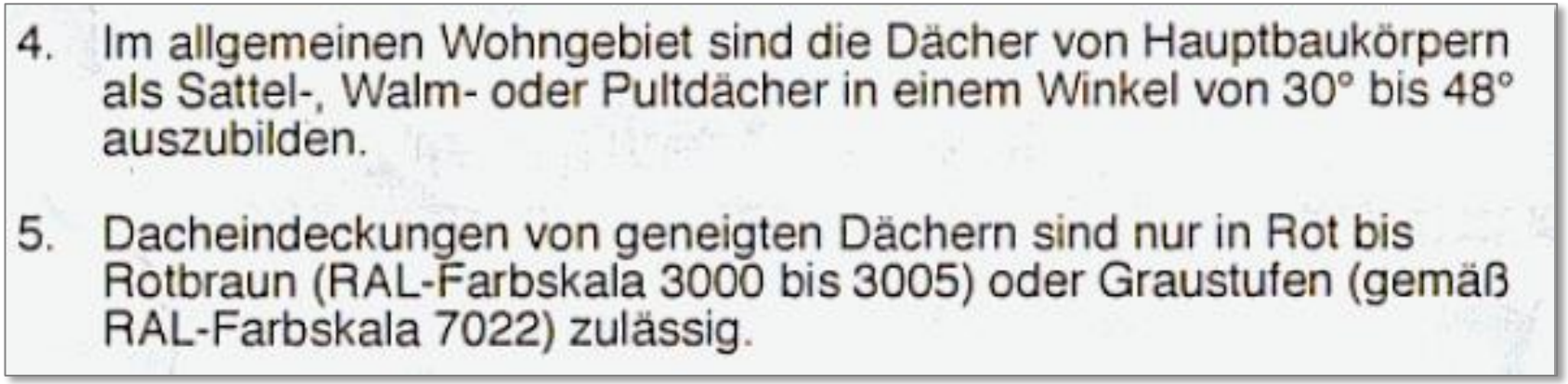
1. von **Satzungen, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs** erlassen worden sind …

(2) Den Antrag kann jede natürliche oder juristische Person, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden, sowie jede Behörde innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Rechtsvorschrift stellen. Er ist gegen die Körperschaft, Anstalt oder Stiftung zu richten, welche die Rechtsvorschrift erlassen hat. Das Oberverwaltungsgericht kann dem Land und anderen juristischen Personen des öffentlichen Rechts, deren Zuständigkeit durch die Rechtsvorschrift berührt wird, Gelegenheit zur Äußerung binnen einer zu bestimmenden Frist geben. § 65 Abs. 1 und 4 und § 66 sind entsprechend anzuwenden.

(2a) (weggefallen)

Rechtsschutzversicherung durch:

- Festsetzung von Gestaltungsvorschriften in der **Rechtsform des Bebauungsplans** (in **Neubaugebieten** ohnehin üblich und zweckmäßig).
- Prüfung, ob in **Bestandsgebieten** die **Erhaltungssatzung in Verbindung mit einem städtebaulichen Entwicklungsplan** ausreichend ist.



4. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Hauptbaukörpern als Sattel-, Walm- oder Pultdächer in einem Winkel von 30° bis 48° auszubilden.

5. Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind nur in Rot bis Rotbraun (RAL-Farbskala 3000 bis 3005) oder Graustufen (gemäß RAL-Farbskala 7022) zulässig.

Gestaltungsfestsetzungen in einem B-Plan

PLAN UND RECHT