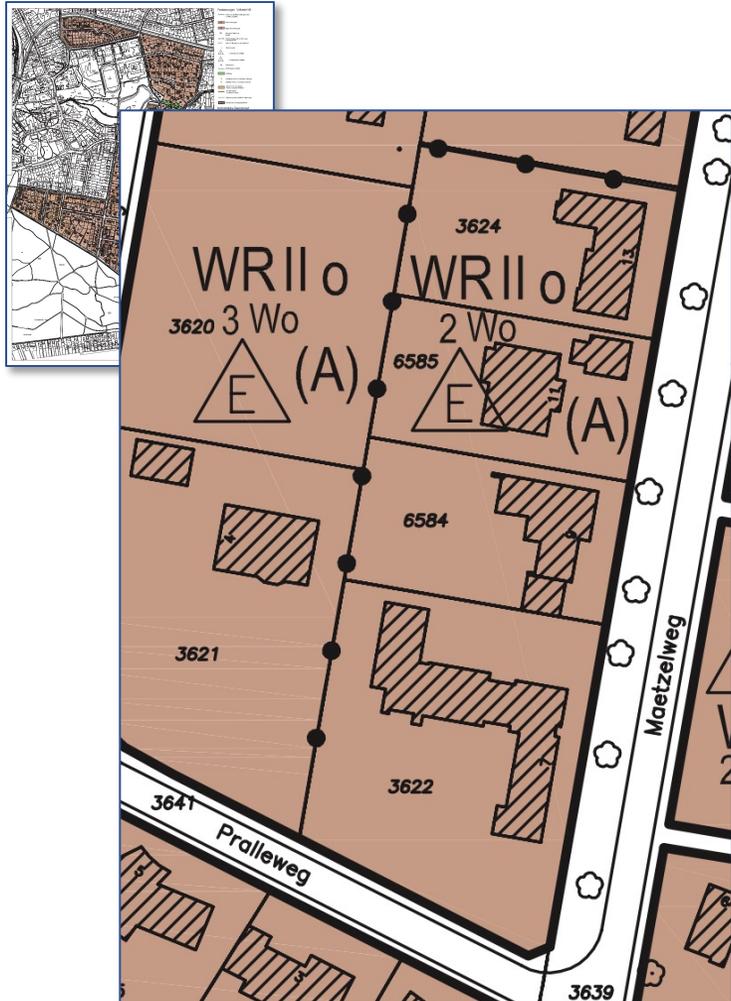


Worum geht es im Bebauungsplan ‚Volkisdorf 40‘?



Der Bebauungsplan ‚Volkisdorf 40‘ ist 2005 erlassen worden. In ihm wurden sog. „Erhaltungsbereiche“ festgelegt, **in denen noch strengere Regeln der Genehmigung von Abriss, An- und Umbau gelten**. Selbst Vorhaben, die nach der Bauordnung eigentlich keines Antrags bedürfen, müssen hier zur Genehmigung vorgelegt werden.

Für weitere Bebauung ist damit explizit festgelegt, dass auf jedem Grundstück nur Baukörper mit der Spezifizierung ‚**WR II o 2 Wo Einzelhaus**‘ errichtet werden dürfen:

- WR = Reines Wohngebiet
- II = maximale **Zahl der Vollgeschosse** (= 2 Geschosse)
- 2 Wo = **max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude**
- E = **Nur Einzelhäuser zulässig**

Warum wurde der Bebauungsplan ‚Volkisdorf 40‘ erlassen?



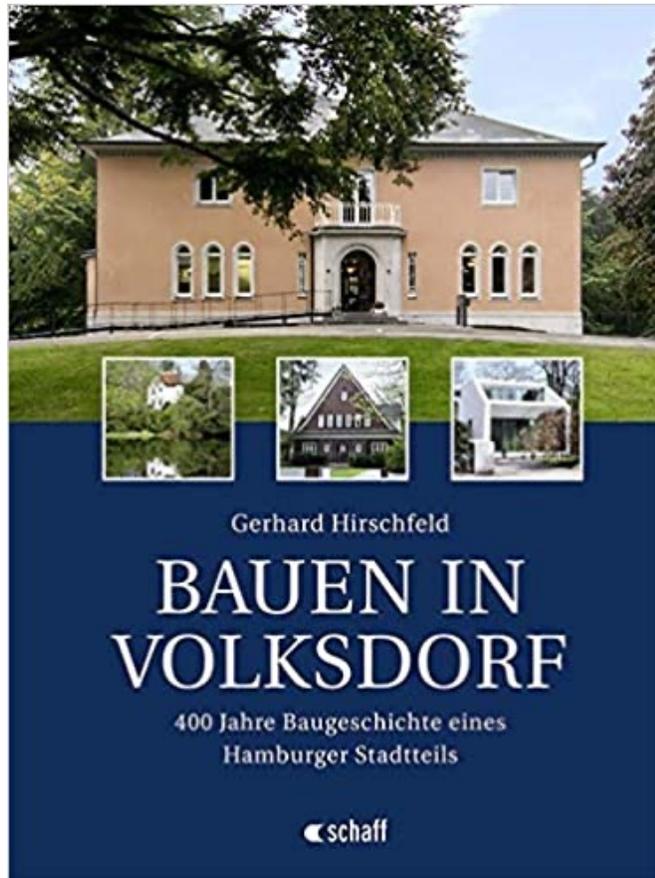
The screenshot shows a webpage from JuraMagazin with a blue header containing a white paragraph symbol (§) and the text 'JuraMagazin'. Below the header is a search bar with the text 'UNTERSUCHEN VON Google' and a search button. The main content area has a red header with the title 'Strukturerhaltungspläne keine Bausünden mehr in Alstertal/Walddörfer?'. The text below discusses the 2005 decision by the district administration regarding the preservation plan for Volkisdorf 40, mentioning the motto 'Keine Bausünden mehr' and the goal of maintaining the existing residential structure.



- Der Bebauungsplan ‚Volkisdorf 40‘ wurde 2005 erlassen, um weitere, „**das Wesen des Stadtteils verändernde, Bauprojekte zu verhindern**“ und sog. **‚Nachverdichtungen‘ zu regulieren**.
- In der Begründung zum Erlass dieses Bebauungsplans heißt es, dass die **Tendenz zu weiteren Mehrfamilienhausbauten** im ‚Landhausvorort‘ **gestoppt** werden soll – der an vielen Stellen **noch wahrnehmbare wald- und parkartige Charakter** solle erhalten bleiben.
- „...Zum **Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen durch eine gebietsuntypische Bebauung** wird eine höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden **festgesetzt...**“.

Worum geht es im Bebauungsplan ‚Volkisdorf 40‘?

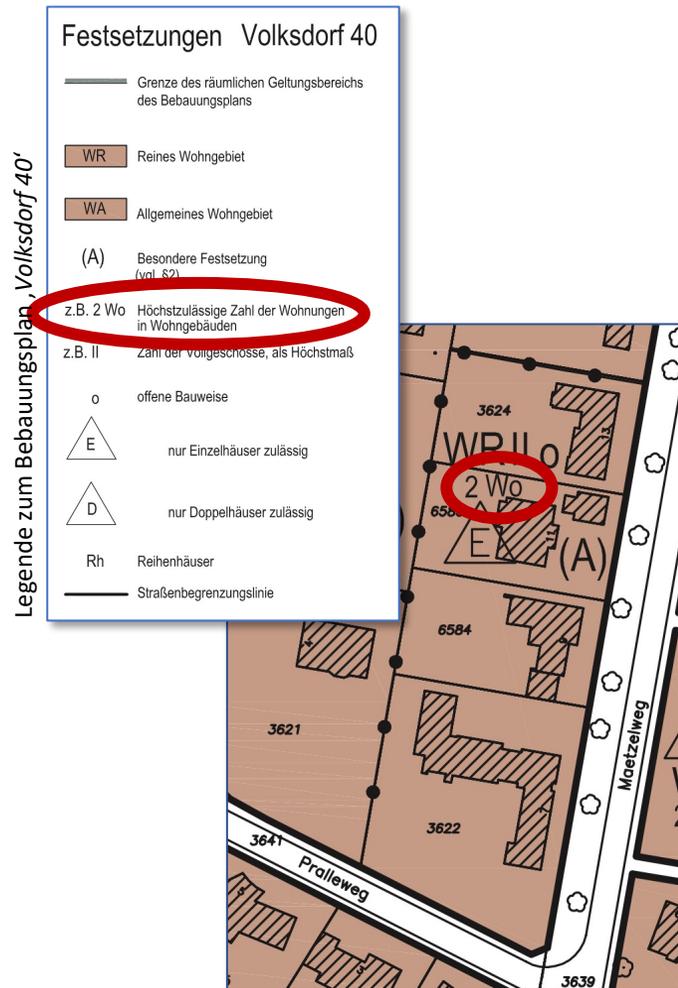
Was ist das Besondere an dem Planungsgebiet? Warum ist das schützenswert?



- Volksdorf hat sich trotz stetigen Bevölkerungswachstums in den letzten Jahren seinen **vorstädtischen Siedlungscharakter** bewahrt: Breite Alleen oder mit Knicks und Gräben gesäumte Straßen durchziehen den Stadtteil und **erschließen überwiegend Villen- oder Einfamilienhausgebiete**, deren Gärten und Vorgärten **zumeist großzügig begrünt** sind.
- An vielen Stellen **wirkt der Ortsteil wald- und parkartig**, weil die Übergänge zu angrenzenden Waldflächen und Grünzügen fließend sind.
- Es handelt sich um das **älteste vorstädtische Gebiet in Volksdorf**, indem sich die Entwicklung vom Dorf zum Ausflugsort, zum Landhausvorort sowie zum Wohnvorort noch heute deutlich widerspiegelt

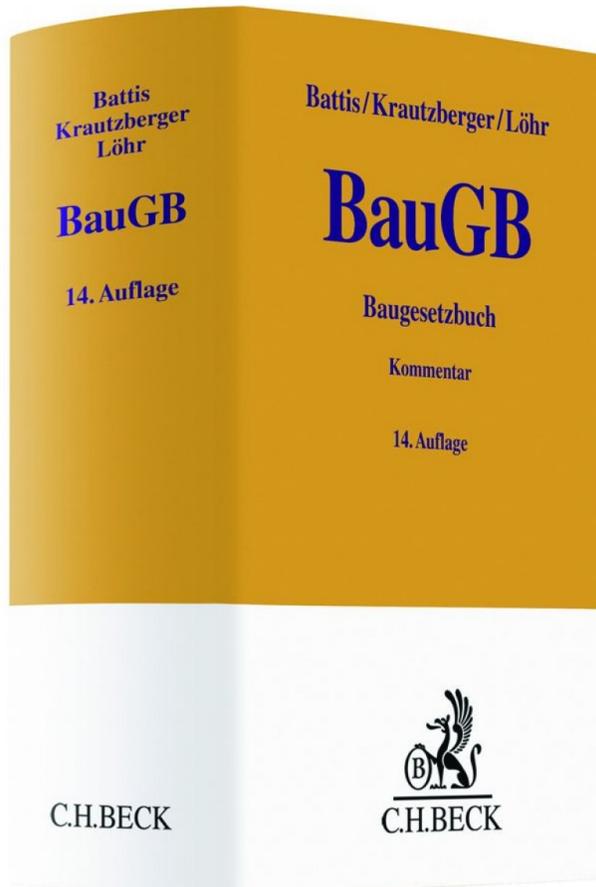
Worum geht es im Bebauungsplan ‚Volksdorf 40‘?

Soll mit diesem Plan eine Nachverdichtung verhindert werden?



- Nein! In dem Bebauungsplan geht es nicht darum, eine Nachverdichtung in der bestehenden Struktur zu verhindern.
- Im Gegenteil: Der neue Bebauungsplan ermöglicht die Aufteilung ursprünglicher Bestandsgrundstücke in zukünftig kleinere Teilgrundstücke, auf denen dann jeweils neue Einzelhäuser errichtet werden dürfen. Innerhalb dieser Einzelhäuser wird die Anzahl der Wohneinheiten jedoch reguliert, am Beispiel des Projekts ‚Maetzelweg 7‘ sind das zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus.
- ‚Volkisdorf 40‘ versucht deshalb, eine **behutsame Nachverdichtung** auf ein vernünftiges Maß zu erreichen; eine Nachverdichtung, die das **Wesen des Stadtteils weitgehend beibehält** und die **Tendenz zu Mehrfamilienhäuser stoppt**.
- Dennoch gibt es immer wieder neue Projekte, die über die bestehenden Vorgaben hinausgehen – die Bürgerinitiative ‚Rettet Volkisdorf 40‘ setzt sich deshalb dafür ein, dass der Bebauungsplan eingehalten wird.

Ist ein Bebauungsplan bindend?



Ja: **An die Regelungen** eines Bebauungsplan **muss sich zwingend gehalten werden** [VerwG Mainz, 02.08.2006, 3 K 281/05.MZ].

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB dient ein Bebauungsplan **folgenden Zielen**:

- Gewährleistung einer **nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung**, insbes. unter sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Aspekten
- **Erhaltung der städtebaulichen Gestalt** sowie baukultureller Orts- und Landschaftsbilder

Wen bindet ein Bebauungsplan?

- Die Regelungen eines Bebauungsplanes sind für die Zulässigkeit von Bauvorhaben **für jedermann rechtsverbindlich**.
- Damit **bestimmen die verbindlichen Festsetzungen** des Bebauungsplans **Inhalt und Schranken des Grundeigentums** im Sinne von Art. 14 Abs. 1 GG.