



# Gesetz- und Verordnungsblatt

der Landesregierung

## Rheinland-Pfalz

TEIL I

Landesgesetze · Landesverordnungen · Landesverfügungen · Bekanntmachungen

3. Jahrgang

Ausgegeben zu Koblenz am 16. August 1949

Nummer 43

### INHALT:

186. Landesgesetz über den Aufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 1. August 1949 . . . . .	317	187. Landesverordnung über die Gewerbesteuer für die Zeit vom 1. Januar bis 20. Juni 1948 vom 30. Juni 1949 . . . . .	325
--	-----	---	-----

*§§ 1-22 erst am 29.6.1961 außer Kraft*

186. **Landesgesetz  
über den Aufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz)  
vom 1. August 1949**

Der Landtag von Rheinland-Pfalz hat das folgende Gesetz beschlossen, das hiermit verkündet wird:

#### I. Allgemeine Vorschriften

##### § 1

##### Begriff des Aufbaus

Aufbau im Sinne des Gesetzes ist der Neuaufbau, der Wiederaufbau und der Umbau in den Gemeinden.

##### § 2

##### Aufbaupflicht der Gemeinden

Die nach Maßgabe dieses Gesetzes den Gemeinden obliegenden Aufgaben sind Angelegenheiten der Selbstverwaltung. Die Gemeinden sind im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit verpflichtet, den Aufbau zu planen und in ihrem Aufgabenbereich die Maßnahmen zu seiner Durchführung zu treffen.

#### II. Planung des Aufbaues

##### 1. Übergeordnete Planung

##### § 3

##### Landesplanung

Die Aufbauplanung muß sich der Raum- und Landesplanung einfügen.

##### 2. Wirtschaftsplan

##### § 4

##### Wirtschaftsplanung

(1) Für das Gemeindegebiet oder den Bereich mehrerer Gemeinden ist auf Anordnung des Ministers für Wiederaufbau ein Wirtschaftsplan aufzustellen.

(2) Der Wirtschaftsplan hat den Bedürfnissen des Gemeinwohl zu entsprechen. Er bestimmt in den Grundzügen die zweckmäßige Verteilung der Bodenflächen des Gebietes im Hinblick auf die Erfordernisse der Land- und Forstwirtschaft sowie der Industrie, des Verkehrs, der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbeseitigung, der Schaffung von Arbeits-, Wohn- und Erholungsstätten und sonstigen dem Gemeinwohl dienenden Anlagen. Er hat unter Anpassung an die vorhandenen volkswirtschaftlichen Werte den Absichten des Staates in bezug auf die Verteilung der Bevölkerung zu entsprechen und insbesondere die Auflockerung der Städte und Industriegebiete, die Bildung kleiner Wirtschaftskreise sowie die Schaffung von Siedlungs-

gen in Stadt und Land zu berücksichtigen. Der Wirtschaftsplan muß mit den entsprechenden Plänen der benachbarten Gebiete im Einklang stehen.

(3) Früher aufgestellte Wirtschaftspläne sind den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechend zu behandeln.

(4) Zuständig für die Aufstellung des Wirtschaftsplanes ist die Gemeinde im Benehmen mit der Mittleren Baubehörde (Oberregierungs- und Regierungspräsident). Bei kreisangehörigen Gemeinden ist der Landrat zu beteiligen. Kommt ein Einvernehmen nicht zustande, so entscheidet der Minister für Wiederaufbau im Einvernehmen mit dem Minister des Innern.

(5) Der Minister für Wiederaufbau kann die Änderung des Planes verlangen, wenn das Gemeinwohl es erfordert.

#### 3. Aufbauplan

##### § 5

##### Zuständigkeit

(1) Für das vorgesehene Baugebiet hat die Gemeinde im Benehmen mit der Unteren Baubehörde und den beteiligten Fachbehörden einen Aufbauplan aufzustellen. Kommt ein Einvernehmen nicht zustande, so entscheidet die Aufsichtsbehörde.

(2) Die planende Stelle hat bei der Planung die Beteiligten zu hören.

##### § 6

##### Inhalt des Aufbauplanes

(1) Im Aufbauplan sind darzustellen:

a) die Grundlage der baulichen Entwicklung des Baugebietes, wobei Rücksicht auf die Verteilung der Bevölkerung, die Wohndichte und die sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, auf die Erfordernisse der Landwirtschaft und des Verkehrs sowie die Einfügung in das Landschaftsbild zu nehmen ist,

b) die Maßnahmen, die zur Durchführung der Planungsabsichten erforderlich sind.

(2) Der Aufbauplan besteht aus zeichnerischen Darstellungen und aus Erläuterungen hierzu.

##### § 7

##### Genehmigung des Aufbauplanes

(1) Der Aufbauplan bedarf der Genehmigung der Mittleren Baubehörde, die bei kreisfreien Städten die Zustimmung des Ministers für Wiederaufbau einzuholen hat. Die Genehmigungsbehörde kann Teile des Aufbauplanes vorab genehmigen oder die Genehmigung unter Auflagen oder Bedingungen erteilen.

(2) Die Mittlere Baubehörde hört vor der Genehmigung die beteiligten staatlichen und kommunalen Behörden sowie die beteiligten Organe der Wirtschaft.

(3) Der Minister für Wiederaufbau kann im Einzelfall die Abweichung von den Vorschriften des Abs. 1 und 2 gestatten.

(4) Der Aufbauplan ist alsbald nach seiner Genehmigung in der Gemeinde während eines Zeitraumes von vier Wochen offenzulegen. Die Offenlegung ist in ortüblicher Weise bekanntzumachen.

#### § 8

##### Wirkung des Aufbauplanes

Alle öffentlichen und privaten Einzelplanungen sind dem Aufbauplan anzupassen. Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts müssen Vorhaben, die den Aufbauplan berühren können, der Unteren Baubehörde unverzüglich anzeigen und über ihre Durchführung Einvernehmen mit dieser und der Gemeinde herbeiführen. Wird ein Einvernehmen nicht erzielt, so haben die Beteiligten die Entscheidung der Aufsichtsbehörde herbeizuführen.

#### § 9

##### Änderung des Aufbauplanes

Die planende Stelle hat im Benehmen mit der Unteren Baubehörde den Aufbauplan zu ändern oder zu ergänzen, wenn die Entwicklung dies erfordert. Die Vorschriften des § 7 finden entsprechende Anwendung.

#### § 10

##### Ausweisung von Baugebieten

(1) Zur Regelung der Bebauung können nach Anhörung der Gemeinde durch Baupolizeiverordnung Kleinsiedlungsgebiete, Wohngebiete, Geschäftsgebiete und Gewerbegebiete als Baugebiete ausgewiesen werden.

(2) Für das einzelne Baugebiet ist vorzuschreiben, welche Arten von Anlagen in ihm errichtet oder nicht errichtet werden dürfen; jedoch sind in Kleinsiedlungsgebieten, Wohngebieten und Geschäftsgebieten Anlagen, die beim Betriebe erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Bewohner oder die Allgemeinheit zur Folge haben können, nicht zuzulassen.

#### § 11

##### Baubeschränkungen

(1) Für Gemeinden oder Teile von ihnen kann durch Ortssatzung vorgeschrieben werden, daß Gebäude eine bestimmte Anzahl von Stockwerken nicht übersteigen dürfen. Kommt eine Ortssatzung nicht zustande, so kann im Bedürfnisfalle die Untere Baubehörde nach Anhörung der Gemeindevertretung eine Baupolizeiverordnung erlassen.

(2) Ferner kann vorgeschrieben werden, daß die Errichtung von Gebäuden, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder bestimmten wirtschaftlichen Zwecken dienen sollen, nur auf Grundstücken mit einer Mindestgröße zulässig ist.

#### 4. Erklärung zum Aufbaugebiet

#### § 12

##### Zuständigkeit

Die Mittlere Baubehörde hat auf Antrag der Gemeinde das Gemeindegebiet oder Teile desselben zum Aufbaugebiet zu erklären, wenn dies zur Vorbereitung des Aufbaues und zur Sicherung seiner Planung geboten ist. Bei kreisfreien Städten und in den Fällen, in denen das ganze Gemeindegebiet zum Aufbaugebiet erklärt werden soll, bedarf die Mittlere Baubehörde der Zustimmung des Ministers für Wiederaufbau. Das gleiche gilt, wenn Interessen eines anderen Regierungsbezirkes oder eines anderen Landes berührt werden.

#### § 13

##### Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte

(1) Nach der Erklärung zum Aufbaugebiet bedürfen Rechtsgeschäfte, die die Teilung oder die Auflassung eines Grundstückes oder eines Grundstücksteiles sowie ein Recht zur Nutzung oder zur Bebauung eines Grundstückes oder Grundstücksteiles zum Inhalt haben, zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Unteren Baubehörde. Die Genehmi-

gung ist zu versagen, wenn ein erhebliches öffentliches Interesse entgegensteht oder durch das Rechtsgeschäft der Aufbau voraussichtlich erschwert oder unmöglich gemacht wird. Für Grundstücke, die im Eigentum einer Hoheitsverwaltung stehen, ist für die Erteilung der Genehmigung der Minister für Wiederaufbau zuständig.

(2) Eine nach dem Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (RGBl. I S. 659) bereits erteilte Genehmigung gilt als erloschen, wenn das Rechtsgeschäft bei Inkrafttreten dieses Gesetzes noch nicht vollzogen ist.

(3) Unberührt bleiben die Vorschriften, die Rechtsgeschäfte der in Abs. 1 bezeichneten Art einer besonderen Genehmigung unterwerfen.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt werden.

(5) Soll die Genehmigung versagt oder unter Auflage erteilt werden, so sind die Beteiligten zu hören.

(6) Das Grundbuchamt darf auf Grund eines genehmigungspflichtigen Rechtsvorganges eine Eintragung im Grundbuch nur vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt wird. Ist auf Grund eines nicht genehmigten Rechtsvorganges eine Eintragung im Grundbuch erfolgt, so kann die zuständige Behörde, falls nach ihrem Ermessen die Genehmigung erforderlich war, das Grundbuchamt um die Eintragung eines Widerspruchs ersuchen. § 54 Abs. 1 der Grundbuchordnung bleibt unberührt. Der Widerspruch ist zu löschen, wenn die Genehmigungsbehörde darum ersucht oder die Genehmigung erteilt ist.

#### § 14

##### Vorkaufsrecht

(1) Der Gemeinde steht an den Grundstücken im Aufbaugebiet ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zu. Es hat den Vorrang vor allen anderen Vorkaufsrechten und bedarf zu seiner Erhaltung gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuches nicht der Eintragung in das Grundbuch.

(2) Auf das Vorkaufsrecht finden die Vorschriften in den §§ 504 und 510 und, soweit sich aus Abs. 1 nichts anderes ergibt, der §§ 1094 bis 1104 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechende Anwendung. Den Kaufverträgen stehen Tausch- und gemischte Verträge gleich. Die Gemeinde kann auch einen Dritten bezeichnen, an den das Grundstück aufzulassen ist, wenn der Dritte eine Körperschaft des öffentlichen Rechts, ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen oder eine juristische Person ist, an der die Gemeinde oder eine Körperschaft des öffentlichen Rechts maßgebend beteiligt ist. Die Bezeichnung anderer als der in Satz 3 genannten Erwerber ist nur im öffentlichen Interesse zulässig.

(3) Die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist ausgeschlossen, wenn der Grundstückseigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person veräußert, die mit ihm in gerader Linie oder bis zum dritten Grad der Seitenlinie verwandt oder in gerader Linie oder bis zum zweiten Grad der Seitenlinie verschwägert ist.

#### § 15

##### Bausperren

(1) Die Untere Baubehörde kann über das Aufbaugebiet oder Teile davon eine Bausperre bis zu drei Jahren verhängen. Die Anordnung bedarf der Zustimmung der Mittleren Baubehörde. Die Bausperre kann in besonders gelagerten Fällen mit Zustimmung des Ministers für Wiederaufbau um höchstens zwei Jahre verlängert werden.

(2) Soweit die Ausführung oder Änderung baulicher Anlagen dem Zwecke der Bausperre entgegenstehen, hat die Untere Baubehörde während der Bausperre bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben die Genehmigung zu versagen und bei nichtgenehmigungspflichtigen Bauvorhaben die Durchführung innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige (Abs. 3) zu verbieten.

(3) Nichtgenehmigungspflichtige Bauvorhaben, die während der Bausperre durchgeführt werden sollen, sind spätestens zwei Wochen, bevor sie in Angriff genommen werden, der Unteren Baubehörde anzuzeigen.

(4) Die Bausperre wird mit ihrer Bekanntgabe wirksam.

## § 16

### Nutzungsbeschränkungen

Die Änderung der Kulturart von Grundstücken im Aufbaugelände sowie Abgrabungen und Aufschüttungen an solchen Grundstücken sind nur mit Zustimmung der Unteren Baubehörde zulässig.

## § 17

### Betretungsrecht

Beauftragte der Baubehörde sind befugt, im Aufbaugelände Grundstücke zu betreten, sie zu vermessen und auf ihnen Vorarbeiten auszuführen, die für die Planung des Aufbaues erforderlich sind.

## 5. Durchführungspläne

### § 18

#### Arten der Durchführungspläne

(1) Der Aufbau erfolgt nach den Vorschriften der Abschnitte III und IV und auf Grund von Durchführungsplänen. Diese werden von der Gemeinde im Benehmen mit den zuständigen Fachbehörden oder erforderlichenfalls von diesen selbst jeweils für die Teile des Baugeländes aufgestellt, in denen der Aufbau in absehbarer Zeit durchgeführt werden soll.

(2) Durchführungspläne sind insbesondere aufzustellen für:

- a) die Bebauung in Form des Bebauungsplanes,
- b) die Verkehrsanlagen,
- c) die Energieversorgungsanlagen,
- d) die Wasserversorgungsanlagen,
- e) die Abwasserbeseitigungsanlagen.

(3) In dem Bebauungsplan sind insbesondere die Nutzungsart und der Nutzungsgrad der Grundstücke sowie die Bebauung der einzelnen Grundstücke nach Fläche und Höhe und die Gliederung der Baumassen darzustellen. Der Abriß benutzbarer Gebäude oder Gebäudeteile darf nur in besonders begründeten Einzelfällen vorgesehen werden. Vor Aufstellen des Bebauungsplanes sollen die Beteiligten über ihre Wünsche nach Möglichkeit gehört werden. Soweit die Umlegung von Grundstücken erforderlich erscheint, ist die Umlegungsbehörde tunlichst zu beteiligen. Für die Aufstellung und Sachbehandlung von Durchführungsplänen, welche die Anlagen der in Abs. 2 Buchst. b) bis e) genannten Art betreffen, gelten die hierfür bestehenden Gesetze.

(4) In Erläuterungen zu den Durchführungsplänen ist darzulegen, welche Maßnahmen zu ihrer Durchführung (Abschnitt III und IV) insbesondere zur Ordnung des Grund und Bodens zu treffen sind und in welcher Zeit sie durchgeführt werden sollen.

## § 19

### Genehmigungsverfahren für den Bebauungsplan

(1) Der Bebauungsplan ist während eines Monats in der Gemeinde öffentlich auszulegen. Zeit und Ort der Auslegung sind in ortsüblicher Weise bekanntzumachen. Während der Auslegung können die Betroffenen gegen den Plan bei der Gemeinde Einwendungen schriftlich oder zur Niederschrift erheben. Über Einwendungen gegen den Plan, denen die Gemeinde im Benehmen mit der Unteren Baubehörde nicht stattgibt, entscheidet die Mittlere Baubehörde endgültig.

(2) Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung der Mittleren Baubehörde.

(3) Die Gemeinde stellt nach Herbeiführung der erforderlichen Genehmigung die Durchführungspläne fest. Die Feststellung ist in ortsüblicher Weise bekanntzumachen.

## § 20

### Wirkung des Bebauungsplanes

(1) Die Feststellung des Bebauungsplanes bewirkt:

- a) dem Bebauungsplan entgegenstehende Bebauungspläne der Gemeinden gelten als aufgehoben,
- b) alle Bauvorhaben müssen dem Bebauungsplan entsprechen,

c) an vorhandenen Bauten dürfen bauliche Maßnahmen, die im Widerspruch zum Bebauungsplan stehen, nicht getroffen werden. Aus zwingenden Gründen können sie ausnahmsweise von der Unteren Baubehörde mit Zustimmung der Mittleren Baubehörde widerruflich zugelassen werden, wenn der Grundeigentümer für den Fall des Widerrufs auf Entschädigungsansprüche verzichtet und der Gemeinde Sicherheit dafür gibt,

d) öffentliche Wege, die im Bebauungsplan nicht mehr ausgewiesen sind, sind nach Maßgabe der geltenden Gesetze aufzuheben und einzuziehen.

(2) Die Wirkungen der Erklärung zum Aufbaugelände (§§ 12-17) treten mit der Feststellung des Bebauungsplanes außer Kraft. Die Gemeinde stellt im Benehmen mit der Unteren Baubehörde diesen Zeitpunkt fest und macht ihn öffentlich bekannt.

## § 21

### Änderung der Durchführungspläne

Die planende Stelle hat im Benehmen mit der zuständigen Fachbehörde einen Durchführungsplan zu ändern oder zu ergänzen, wenn die Entwicklung dies erfordert. Die Vorschriften des § 19 finden entsprechende Anwendung.

## § 22

### Einzelmaßnahmen

Einzelne Aufbaumaßnahmen, die der beabsichtigten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde nicht entgegenstehen, können nach den Vorschriften in den Abschnitten III und IV auch dann durchgeführt werden, wenn und soweit die Erklärung zum Aufbaugelände nicht erfolgt oder wenn für das Aufbaugelände noch kein Aufbauplan aufgestellt ist. Für die Planung dieser Maßnahmen gelten sinngemäß die Vorschriften der §§ 18-21.

## III. Ordnung des Grund und Bodens

### § 23 - 59 (am 29.10.1960 durch Knapf)

#### Verfahrensarten

Soweit es zur Verwirklichung der Durchführungspläne erforderlich ist, können die Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden neu geordnet werden durch:

1. Überführung von Grundflächen des Gemeinbedarfs in das Eigentum der Gemeinde (§ 24),
2. Grenzausgleich (§ 25),
3. Umlegung von Grundstücken (§§ 26-48),
4. Entziehung oder Beschränkung von Grundeigentum (§§ 49-58).

### 1. Grundflächen des Gemeinbedarfs

## § 24

#### Grundflächen des Gemeinbedarfs

(1) Die Untere Baubehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde anordnen, daß in neu zu erschließendem Baugelände für den Verkehrs- und Erholungsanlagen dienenden Gemeinbedarf bis zu 35 v. H., in bereits erschlossenen Gebieten bis zu 10 v. H. der Gesamtfläche eines Grundstücks als Gegenleistung für die Aufschließung unentgeltlich und lastenfrei an die Gemeinde abzutreten sind. Die Gegenleistung für die Aufschließung muß mindestens dem Wert der abgetretenen Fläche entsprechen. Im Falle der Abtretung von Gelände in erschlossenen Gebieten gilt § 69 Satz 2 entsprechend. Die Gemeinde darf die abgetretene Fläche nur für den vorgesehenen Gemeinbedarf verwenden. Abtretungen, die der Grundeigentümer für den Gemeinbedarf seit dem 1. Januar 1924 von dem Grundstück geleistet hat, sind anzurechnen.

(2) Die Anordnung ist von der Unteren Baubehörde dem Grundbuchamt zu übermitteln. In der Anordnung ist der Zeitpunkt des Eigentumsüberganges festzusetzen.

(3) Wird ein Grundstück für den Gemeinbedarf soweit in Anspruch genommen, daß das Restgrundstück nach den Bauvorschriften nicht mehr nutzbringend bebaut werden kann, so kann der Grundeigentümer verlangen, daß die Ge-