

231 Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987

Verordnung
zur Durchführung des Baugesetzbuches

Vom 7. Juli 1987 ([Fn1](#))

Aufgrund des § 5 Abs. 2 und 4 des Landesorganisationsgesetzes vom 10. Juli 1962 (GV. NW. S. 421) ([Fn2](#)) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. September 1986 (GV. NW. S. 656), des § 5 Abs. 3 Satz 1 des Landesorganisationsgesetzes, insoweit nach. Anhörung des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen des Landtags, des § 36 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), der §§ 46 Abs. 2, 80 Abs. 3 Satz 1, 203 Abs. 3 und 212 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) wird verordnet:

Erster Abschnitt
Zuständigkeitsregelung, Zustimmungserfordernis

§ 1
Höhere Verwaltungsbehörde

Höhere Verwaltungsbehörde im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) ist in den Fällen des § 36 Abs. 1 Satz 4 in Verbindung mit § 35 Abs. 2 und 4 BauGB die obere Bauaufsichtsbehörde (§ 60 Abs. 1 Nr. 2 der Landesbauordnung - BauO NW -), im Übrigen die Bezirksregierung.

§ 2

Weitere Zuständigkeitsregelungen

(1) Die Bezirksregierung ist zuständige Behörde

- für die Zustimmung zur Verlängerung einer Veränderungssperre nach § 17 Abs. 2 BauGB,
- für die Zustimmung zu einer auf den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung der Gemeinde beschränkten Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 Abs. 4 BauGB,
- für die Bestätigung als Sanierungsträger nach § 158 Abs. 3 BauGB,
- für die Bestätigung als Entwicklungsträger nach § 167 Abs. 1 in Verbindung mit § 158 Abs. 3 BauGB,
- für die Erteilung von Bewilligungen von Städtebauförderungsmitteln für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 164 a BauGB und für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach § 169 Abs. 1 Nr. 9 in Verbindung mit § 164 a BauGB.

(2) Für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 213 Abs. 1 BauGB sind die unteren Bauaufsichtsbehörden (§ 60 Abs. 1 Nr. 3 BauO NW) zuständig.

(3) Für die Ersetzung des rechtswidrig versagten Einvernehmens nach § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB gelten die §§ 117, 119, 120 und 123 der Gemeindeordnung NW (GO NW), soweit keine spezialgesetzliche Regelung erfolgt."

§ 2a ([Fn3](#))
Zustimmungserfordernis

(1) Für die Zulassung von Vorhaben nach § 35 Abs. 2 und 4 BauGB ist die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich.

(2) Absatz 1 gilt nicht für

1. Vorhaben in Teilen des Außenbereichs, für die ein einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) mit Festsetzungen mindestens über die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung besteht,
2. notwendige Stellplätze und Garagen (§ 51 Abs. 1 BauO NW) für zugelassene oder rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen,
3. haustechnische Anlagen nach §§ 39, 42 bis 47 BauO NW auf bebauten Grundstücken,
4. eingeschossige untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von höchstens 30 qm Grundfläche zu vorhandenen Wohngebäuden,
5. Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB,

6. Vorhaben im Geltungsbereich einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB, in der nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden,
7. die Erweiterung vorhandener Gebäude um nicht mehr als 20% ihrer Geschossfläche, höchstens jedoch um nicht mehr als 200 qm dieser Fläche,
8. Vorhaben, für die ein Vorbescheid (§ 71 BauO NW) mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erteilt worden ist, sofern die Bindungswirkung nach § 71 Abs. 1 Satz 2 BauO NW noch besteht,
9. die Verlängerung der Gültigkeitsdauer einer unter Anwendung der Nrn. 1 bis 7 erteilten Genehmigung oder eines Vorbescheides (§ 77 BauO NW).

Zweiter Abschnitt Bodenordnungsverfahren

§ 3 Bestellung des Umlegungsausschusses

Zur Durchführung der Umlegung hat der Rat der Gemeinde einen Umlegungsausschuß zu bestellen. Dieser hat die der Umlegungsstelle (§ 46 Abs. 1 BauGB) zustehenden Befugnisse.

§ 4 Zusammensetzung

(1) Der Umlegungsausschuss besteht aus fünf Mitgliedern einschließlich der oder des Vorsitzenden. Die oder der Vorsitzende muss die Befähigung zum Richteramt oder zum höheren allgemeinen Verwaltungsdienst, ein Mitglied die Befähigung zum höheren vermessungstechnischen Verwaltungsdienst besitzen oder als Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin oder Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur in Nordrhein-Westfalen nach den §§ 3 bis 5 oder 22 der Berufsordnung (ÖbVermIng BO NW) vom 15. Dezember 1992 (GV. NW. S. 524), geändert durch Gesetz vom 22. November 1994 (GV. NW. S. 1058), zugelassen und ein Mitglied Sachverständige oder Sachverständiger für die Ermittlung von Grundstückswerten sein; diese Personen dürfen nicht Mitglied des Rates der Gemeinde sein oder in einem Dienst- oder Arbeitsverhältnis mit der Gemeinde stehen. Die beiden übrigen Mitglieder müssen dem Rat der Gemeinde angehören.

(2) Für jedes Mitglied des Umlegungsausschusses sind eine oder mehrere Personen als Vertretung zu bestellen, die dieselben Voraussetzungen wie das vertretene Mitglied erfüllen müssen.

(3) § 192 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB ist zur Wahrung der Unabhängigkeit der Mitglieder des Umlegungsausschusses entsprechend anzuwenden.

§ 5 Amtszeit der Mitglieder

(1) Die aus den Mitgliedern des Rates der Gemeinde zu bestellenden Mitglieder des Umlegungsausschusses bleiben im Amt, bis der neu gewählte Rat ihre Nachfolge geregelt hat. Die Amtsdauer der nach Inkrafttreten dieser Verordnung bestellten übrigen Mitglieder des Umlegungsausschusses beträgt fünf Jahre. Die Wiederbestellung ist zulässig.

(2) Werden Gemeinden neu gebildet, so sind die nach § 4 Abs. 1 Satz 3 zu bestellenden Mitglieder des Umlegungsausschusses dem Kreis der Ratsmitglieder zu entnehmen, die den Umlegungsausschüssen der an dem Zusammenschluß beteiligten Gemeinden angehört haben und die in der neu gebildeten Gemeinde wohnen. Diese und die übrigen Mitglieder des Umlegungsausschusses bleiben im Amt, bis der Rat der neuen Gemeinde ihre Nachfolge geregelt hat.

§ 6 Grundsätze für die Tätigkeit des Ausschusses

(1) Der Umlegungsausschuß entscheidet nach seiner freien aus den gesamten Verhandlungen und Ermittlungen gewonnenen Überzeugung. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

(2) Es kann eine Arbeitsentschädigung gewährt werden.

(3) Der Umlegungsausschuß berät und beschließt in nicht öffentlicher Sitzung. Zu den Sitzungen können weitere Personen mit beratender Stimme zugezogen werden.

§ 7 Entscheidungen über Vorgänge nach § 51 BauGB von geringer Bedeutung

Der Umlegungsausschuß kann allgemein die Entscheidung über Vorgänge nach § 51 BauGB von geringer Bedeutung der Stelle übertragen, die auch im übrigen die im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen vorbereitet (§ 46 Abs. 2 Nr. 3 BauGB). In der Geschäftsordnung des Umlegungsausschusses ist festzulegen, für welche Vorgänge und

innerhalb welcher Grenzen diese Übertragung in Betracht kommt.

§ 8 Grenzregelung

Die Gemeinden können Grenzregelungen nach §§ 80 bis 84 BauGB den Umlegungsausschüssen zur selbständigen Durchführung übertragen.

§ 9 Inanspruchnahme von Dienststellen

(1) Der Umlegungsausschuß kann zur Durchführung der Umlegung die übrigen Dienststellen der Gemeinde in Anspruch nehmen. Die Gemeinde hat ihm die für seine Aufgaben erforderlichen Dienstkräfte zur Verfügung zu stellen.

(2) Der Kreis ist verpflichtet, auf Antrag einer kreisangehörigen Gemeinde die im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen vorzubereiten. Die Gemeinde hat dem Kreis die daraus entstehenden Kosten zu erstatten.

§ 10 Dienstsiegel

Der Umlegungsausschuß führt das Dienstsiegel der Gemeinde.

§ 11 Pflicht zur Verschwiegenheit

Die Mitglieder des Umlegungsausschusses sind zur Verschwiegenheit über solche Angelegenheiten verpflichtet, deren Geheimhaltung ihrer Natur nach erforderlich oder vom Ausschuß beschlossen worden ist. Sie dürfen die Kenntnis vertraulicher Angelegenheiten nicht unbefugt außerhalb ihrer Tätigkeit im Umlegungsausschuss verwerten. Dies gilt auch dann, wenn sie aus dem Umlegungsausschuß ausgeschieden sind.

§ 12 Verpflichtung

Die Mitglieder des Umlegungsausschusses werden vor ihrer Dienstleistung von der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister der Gemeinde zur gewissenhaften Ausübung ihrer Tätigkeit und zur Beachtung der Schweigepflicht verpflichtet.

§ 13 Auflösung

Der Rat der Gemeinde kann die Auflösung des Umlegungsausschusses beschließen, wenn die Umlegung durchgeführt ist oder nach Ansicht des Umlegungsausschusses nicht durchgeführt werden kann und mit der Anordnung einer weiteren Umlegung in absehbarer Zeit nicht zu rechnen ist.

§ 14 Vorverfahren

Ein nach dem Vierten Teil des Ersten Kapitels des BauGB erlassener Verwaltungsakt kann durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung erst angefochten werden, nachdem seine Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit in einem Vorverfahren nachgeprüft worden sind. Die Vorschriften der §§ 68 bis 73, 75, 80 und 80 a der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) gelten entsprechend.

§ 15 Oberer Umlegungsausschuß

(1) Über den Widerspruch gegen Entscheidungen des Umlegungsausschusses entscheidet der Obere Umlegungsausschuß. Er wird bei der Bezirksregierung gebildet.

(2) Der Obere Umlegungsausschuss besteht aus der oder dem Vorsitzenden mit der Befähigung zum Richteramt oder zum höheren allgemeinen Verwaltungsdienst, einer oder einem Sachverständigen für die Ermittlung von Grundstückswerten und einem Mitglied, das die Befähigung zum höheren vermessungstechnischen Verwaltungsdienst besitzt oder als Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin oder Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur in Nordrhein-Westfalen nach den §§ 3 bis 5 oder 22 ObVermIng BO NW zugelassen ist. Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung für einen Zeitraum von zwei Jahren bestellt.

(3) Die Vorschriften der §§ 4 Abs. 2, 5 Abs. 1 Satz 3 und der §§ 6, 9 und 11 sind auf den Oberen Umlegungsausschuss entsprechend anzuwenden. Die Mitglieder des Oberen Umlegungsausschusses werden durch die

Regierungspräsidentin oder den Regierungspräsidenten verpflichtet.

(4) Die Mitglieder des Oberen Umlegungsausschusses erhalten Reisekostenvergütung entsprechend § 8 Landesreisekostengesetz vom 1. Juli 1974 (GV. NW. S. 214), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1993 (GV. NW. S. 464), in Höhe der Sätze der Reisekostenstufe B. Daneben kann eine Arbeitsentschädigung gewährt werden.

§ 16

Bezeichnung und Dienstsiegel

Der Obere Umlegungsausschuß führt die Bezeichnung „Der Obere Umlegungsausschuß bei der Bezirksregierung...“ und das entsprechende Dienstsiegel.

Dritter Abschnitt

Schlußbestimmungen

§ 17 (Fn4)

Inkrafttreten, Übergangsregelung

(1) Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft (Fn5).

(2) Aufgrund früheren Rechts gebildete Umlegungsausschüsse und die Oberen Umlegungsausschüsse bestehen für die Amtszeit, für welche die Mitglieder bestellt worden sind, fort.

Die Landesregierung
des Landes Nordrhein-Westfalen

Der Ministerpräsident

Der Minister für Stadtentwicklung,
Wohnen und Verkehr

Fn 1 GV. NW. 1987 S. 220, geändert durch VO v. 11. 5. 1993 (GV. NW. S. 294), 20.10.1998 (GV. NW. S. 645).

Fn 2 SGV. NW. 2005.

Fn 3 § 2a eingefügt durch VO v. 11. 5. 1993 (GV. NW. S. 294); in Kraft getreten am 15. Juni 1993, geändert durch VO v. 20.10.1998 (GV. NW. S. 645); in Kraft getreten am 27. November 1998.

Fn 4 § 17 Abs. 1 Satz 2 gegenstandslos; Aufhebungsvorschrift.

Fn 5 GV. NW. ausgegeben am 23. Juli 1987.

Fn 6 §1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 7, § 8, § 11, § 12, § 14, § 15, § 16 geändert durch VO v. 20.10.1998 (GV. NW. S. 645); in Kraft getreten am 27. November 1998.