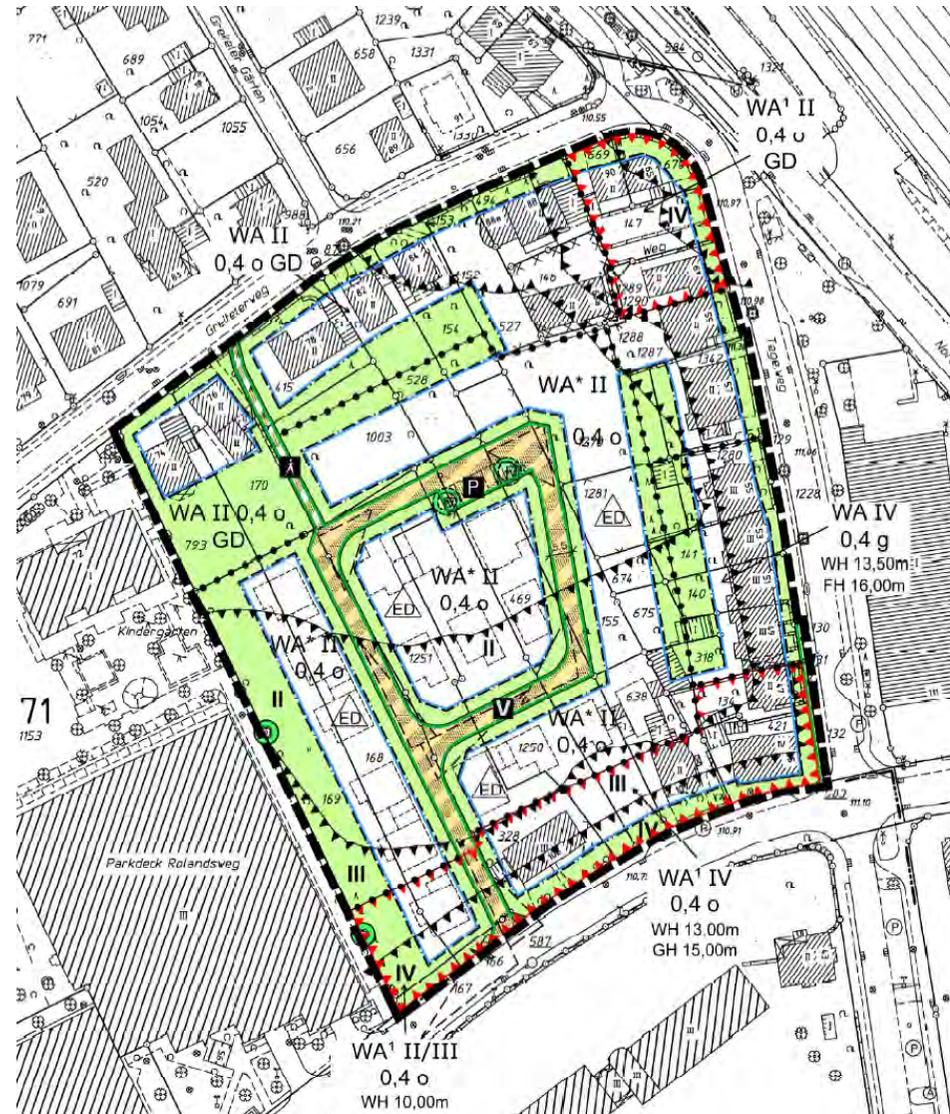
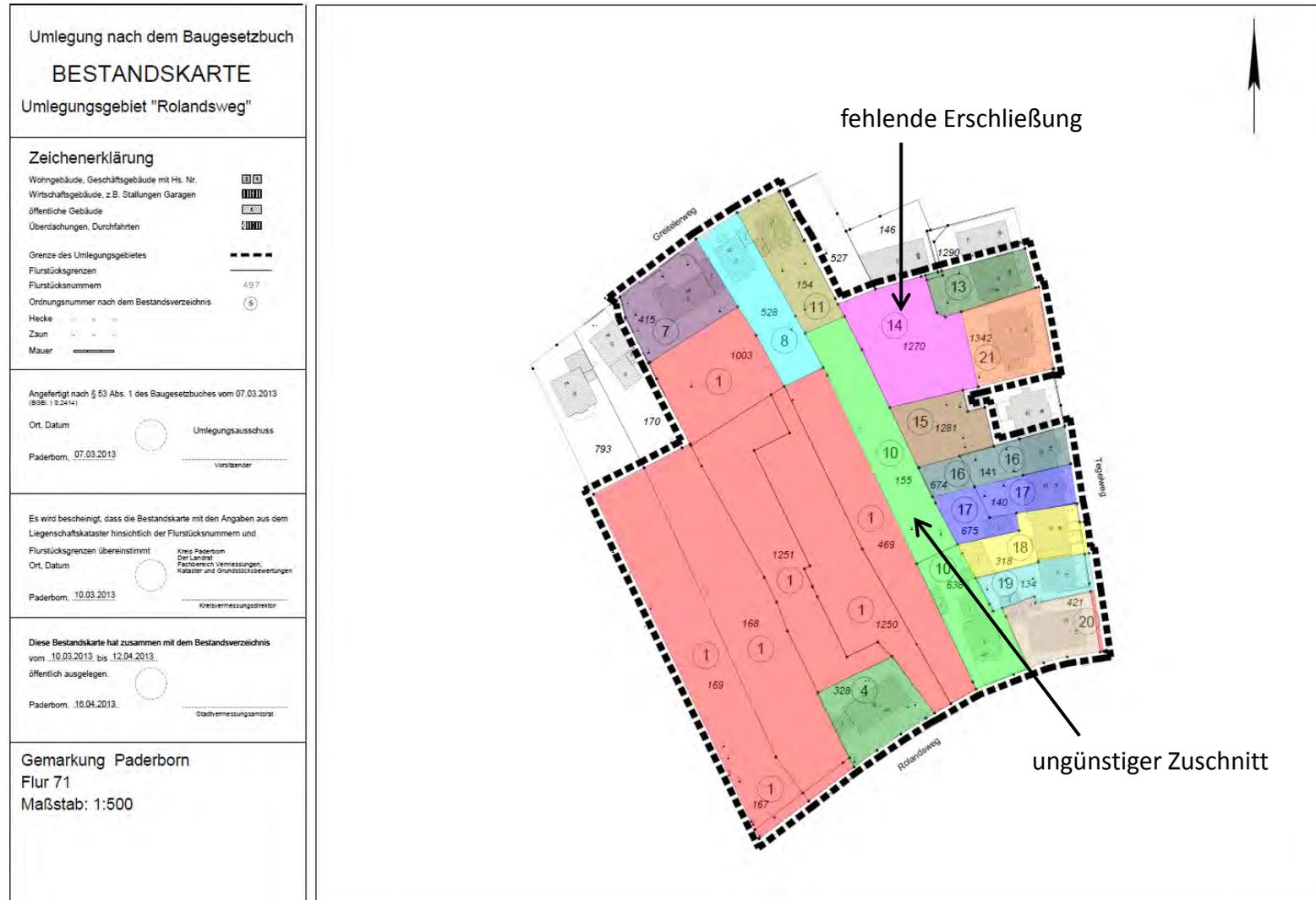


Grundlage ein Bebauungsplan:
hier der Bebauungsplan Nr. 217
„Rolandsweg“

Ein Bebauungsplan setzt Art (z.B. WA) und Maß (z. B. GRZ 0,4) der baulichen Nutzung fest aber nicht die Grenzen der Grundstücke. Diese werden in einem Umlegungsverfahren je nach Zweckmäßigkeit und Wünschen der Eigentümer festgelegt.



Die Eigentums- und Grundstückssituation zu Beginn der Umlegung:



Die Eigentums- und Grundstückssituation nach durchgeführter Umlegung:

Umlegungsausschuss der Stadt Paderborn

Umlegungsgebiet: "Rolandsweg"

Gemarkung: Paderborn

Flur: 71

Maßstab: 1 : 500



Zelchenerklärung		Beschlagnahme gem. § 66 Abs. 2 BauGB	Beschlagnahme gem. § 69 Abs. 1 BauGB	Inkrafttreten gem. § 71 BauGB	
<ul style="list-style-type: none"> — alte Flurstücksgrenze — neue Flurstücksgrenze - - - nicht abgemerkter Grenzpunkt - - - abgemerkter Grenzpunkt 1917 Flurstücknummer ○ Ordnungnummer 	<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude, Geschäftsgebäude mit H., N. Viehstallgebäude, z.B. Ställe, Gänge Grünanlagen 	<p>Diese Umlegungskarte ist Bestandteil des Umlegungsplanes. Der Umlegungsplan besteht aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis, angefertigt gem. §§ 66 und 67 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).</p> <p>Paderborn, den Umlegungsausschuss der Stadt Paderborn</p> <p>..... Der Vorsitzende</p>	<p>Diese Umlegungskarte ist nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet.</p> <p>Paderborn, den Kada-Paderborn, Der Landrat Amt für Geodäsie, Kataster und Vermessung</p> <p>..... Geschäftsführer</p>	<p>Der Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplanes (§ 66 Abs. 1) wurde am öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Umlegungsplan in der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses abgesehen werden kann und auszugeben zugestellt wird.</p> <p>Paderborn, den Umlegungsausschuss der Stadt Paderborn</p> <p>..... Geschäftsführer</p>	<p>Die Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes (Umlegungskarte und Umlegungsverzeichnis) wurde am öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Umlegungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Paderborn, den Umlegungsausschuss der Stadt Paderborn</p> <p>..... Geschäftsführer</p>

Verfahrensschritt	Zuständigkeit	Erläuterung / Wirkung
Planungsrechtliche Vorgaben: rechtsverbindlicher oder in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan (§ 30 bzw. § 33 BauGB) oder im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)	Stadtamt 61	
Anhörung der Eigentümer (§ 47 BauGB)	Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses	Frühzeitige Information der Eigentümer noch vor der Umlegungsanordnung
Umlegungsanordnung (§ 46 BauGB)	Fachausschuss und Rat der Stadt Paderborn	
Fertigung der Bestandskarte und des Bestands- verzeichnisses (§ 53 BauGB)	Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses	Darstellung der Ist-Situation
Umlegungsbeschluss (§ 47 BauGB)	Umlegungsausschuss	Rechtswirkung: - Eintragung des Umlegungsvermerks ins Grundbuch - Genehmigungsvorbehalt für Verfügungen über oder Veränderungen an Grundstücken - gesetzliches Vorkaufsrecht für die Kommune
Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses im Amtsblatt der Stadt Paderborn	Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses	einmonatige öffentliche Auslegung in der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses

Verfahrensschritt	Zuständigkeit	Erläuterung / Wirkung
<p>Beschluss über die Einwurfs- und Zuteilungsbewertung (§ 57 BauGB)</p>	<p>Umlegungsausschuss</p>	<p>Wichtige Größe zur Darlegung der Rechtmäßigkeit d. Umlegung und zur Bestimmung der Geldleistungen</p>
<p>Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern über die neue Grundstücksaufteilung (§ 59 BauGB)</p>	<p>Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses</p>	<p>Zum Erreichen eines fairen Kompromisses werden mit den Beteiligten tlw. auch mehrerer solcher Verhandlungsrunden geführt</p>
<p>Vermessungstechnische Umsetzung der Zuteilungsentwürfe</p>	<p>Stadtamt 62</p>	<p>Längerer Prozess, da umfangreiche Arbeiten im Außen- und Innendienst notwendig sind</p>
<p>Aufstellen des Umlegungsplans und Erörterung mit den Beteiligten (§ 66 BauGB)</p>	<p>Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses</p>	<p>Die Umlegungskarte und das Umlegungsverzeichnis bilden den neue Zustand vollständig ab</p>
<p>Beschluss des Umlegungsplans (§ 66 BauGB)</p>	<p>Umlegungsausschuss</p>	
<p>Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt und Zustellung an die Beteiligten (§ 69 u. § 70 BauGB)</p>	<p>Umlegungsausschuss und Geschäftsstelle</p>	<p>Einmonatige Frist zur Anfechtung des Umlegungsplans durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung (§ 217 BauGB)</p>
<p>Bekanntmachung des Inkrafttretens des Umlegungsplans (§ 71 BauGB) im Amtsblatt</p>	<p>Umlegungsausschuss und Geschäftsstelle</p>	<p>Mit dieser Bekanntmachung tritt der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen Zustandes</p>
<p>Antrag auf Berichtigung des Grundbuches und des Liegenschaftskatasters (§ 74 BauGB)</p>	<p>Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses</p>	<p>Der Umlegungsvermerk im Grundbuch wird gelöscht, die Geldleistungen werden fällig</p>

Vorteile eines Umlegungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch (§§ 45 – 79 BauGB)

- Die Bebauung der Grundstücke wird durch die Umlegung erst ermöglicht, sei es durch Veränderung des Zuschnitts oder der Größe oder durch Realisierung der Erschließung.
- Die Grundstücke können so vermessen werden wie es die Grundstückseigentümer wünschen, wobei den Vorgaben des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Die Kosten der Vermessung trägt die Umlegungsstelle.
- Im Grundbuch können Veränderungen vorgenommen werden, ohne dass ein Notar eingeschaltet werden muss. D. h. es können Rechte eingetragen, verändert oder gelöscht werden. Auch die Kosten für diese Maßnahmen trägt die Umlegungsstelle.
- Grundstückszuteilungen in einem Umlegungsverfahren gelten nicht als „Kauf“. Deshalb fällt keine Grunderwerbssteuer an und der Termin der Zuteilung ist auch nicht in Verbindung mit der Spekulationssteuer von Bedeutung.
- Für die Grundstücke in einem Umlegungsverfahren ergeben sich in der Summe nach der Umlegung höhere Bodenwerte als vor der Umlegung. Es findet also eine Aufwertung des Immobilienbesitzes statt. Dies belegt die „Privatnützigkeit“ des Verfahrens.
- Durch Abschöpfen dieser durch die Umlegung bedingten Bodenwertsteigerungen trägt die Umlegung auch zur finanziellen Entlastung der kommunalen Haushalte bei (Mehrwertausgleich im Verfahren „Rolandsweg“: rd. 398.000,- EUR).