

**Der Bebauungsplan
Hinweise zum Verständnis und zur Mitwirkung
Welche Aufgabe hat ein Bebauungsplan?**

Die Bauleitplanung besteht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) und dem Bebauungsplan. Sie erfüllt die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung – in sozialem, wirtschaftlichem und umweltschützendem Sinne – zu gewährleisten. Sie soll u. a. dazu beitragen, „eine menschenwürdige Umwelt“ zu sichern, die „natürlichen Lebensgrundlagen“ zu schützen und zu entwickeln sowie das „Orts- und Landschaftsbild“ zu erhalten und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan und wird aus dem FNP (vorbereitender Bauleitplan) entwickelt. Er legt fest, wie der den Plan betreffende Teil des Stadtgebiets zu nutzen und zu bebauen ist. Im Allgemeinen ist er auch Voraussetzung für die Bebauung der Grundstücke. Verantwortlich für die Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Gemeinden – sie besitzen die Planungshoheit. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan stellt Ortsrecht dar, er wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wirkt sich daher für die Bürger und für die Gemeinde wie ein Gesetz aus.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen vor. Bei dem Verfahren sind der Magistrat, der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Stadtplanung, die Stadtverordnetenversammlung, die Ämter und Fachbehörden ebenso wie die Bürger einzuschalten. Jeder kann sich daran beteiligen.

Wie das Aufstellungsverfahren ablaufen muss und wo der Bürger Einfluss nehmen kann, ist im PDF-Dokument „Ablauf des Bebauungsplanverfahrens“ näher erläutert.

Was legt der Bebauungsplan fest?

Ein „qualifizierter Bebauungsplan“ legt mindestens vier Bestimmungen fest:

- die Art der baulichen Nutzung,
- das Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubaren Grundstücksflächen
- und die Verkehrsflächen.

Die Form der Darstellungen ist in der Planzeichenverordnung (PlanzV) des Bebauungsplans geregelt.

Fehlt einer der genannten Punkte, so handelt es sich um einen „einfachen Bebauungsplan“. Zur Bewertung eines Bauvorhabens wird in diesem Fall die nähere Umgebung herangezogen.

• Die Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung sagt aus, welcher Gebietscharakter im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen ist. Je nachdem, ob es sich z. B. um ein Wohn-, Misch- oder Gewerbegebiet handelt, sind nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur bestimmte Nutzungen zulässig.

• Das Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Regel durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder die max. Gebäudehöhe sowie zwei Verhältniszahlen festgelegt:

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** gibt an, wie groß die Gebäudegrundfläche im Verhältnis zum Baugrundstück sein darf.
Ist ein Grundstück bspw. 1.000 m² groß und die GRZ beträgt 0,4 so könnten auf diesem Grundstück 400 m² (40%) bebaut werden.
Beträge die GRZ hingegen 1,0 (= die maximale Zahl) bei ebenfalls 1.000m² Grundstücksgröße könnte das Grundstück vollständig bebaut werden.
- Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** gibt die zulässige Gesamtfläche aller Geschosse im Verhältnis zum Baugrundstück an.
Ist ein Grundstück bspw. 1.000 m² groß und die GFZ beträgt 0,8 könnten 800 m² Geschossfläche auf diesem Grundstück errichtet werden.

Aus der Verbindung der Zahlen von GFZ und GRZ kann die Zahl der möglichen Geschosse (annähernd) abgeleitet werden. Dazu ein zwei Rechenbeispiele:

GRZ = 0,4 und GFZ = 1,2 lässt auf eine 3-geschossige Bauweise schließen

GRZ = 0,6 und GFZ = 3,0 lässt auf eine 5-geschossige Bauweise schließen

In § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind für die einzelnen Gebietstypen (s. a. Art der baulichen Nutzung) die Obergrenzen der GRZ- und GFZ- Zahlen festgelegt; diese dürfen nur aus besonderen Gründen überschritten werden.

In Baugebieten, bei denen eine Einteilung nach der Zahl der Geschosse nicht sinnvoll ist¹, kann durch die Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt werden, wie viel Kubikmeter (m³) umbauter Raum pro Quadratmeter (m²) Grundstück gebaut werden dürfen.

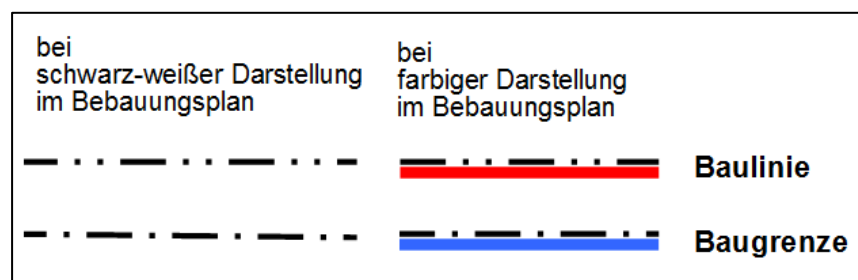
• Die überbaubaren Grundstücksflächen

In welchem Grundstücksbereich gebaut werden kann, d. h. welche Flächen überbaubar sind, wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen und/oder Baulinien festgesetzt.

Die **Baugrenze** umfasst die gesamte überbaubare Fläche. Man kann an beliebiger Stelle innerhalb dieser Baugrenzen bauen, darf sie aber nicht überschreiten.

Die **Baulinie** besagt, dass auf dieser Linie gebaut werden muss. Baulinien werden nur aus zwingenden, meist gestalterischen, Gründen festgesetzt.

Baulinien treten fast ausschließlich in Zusammenhang mit Baugrenzen auf. So kann es vorkommen, dass man zwar die Bebauung entlang eines Straßenzuges in besonderer Weise ausrichten möchte aber für die Gestaltung der zurückliegenden Bereiche keine so strengen gestalterischen Vorschriften anordnen will.

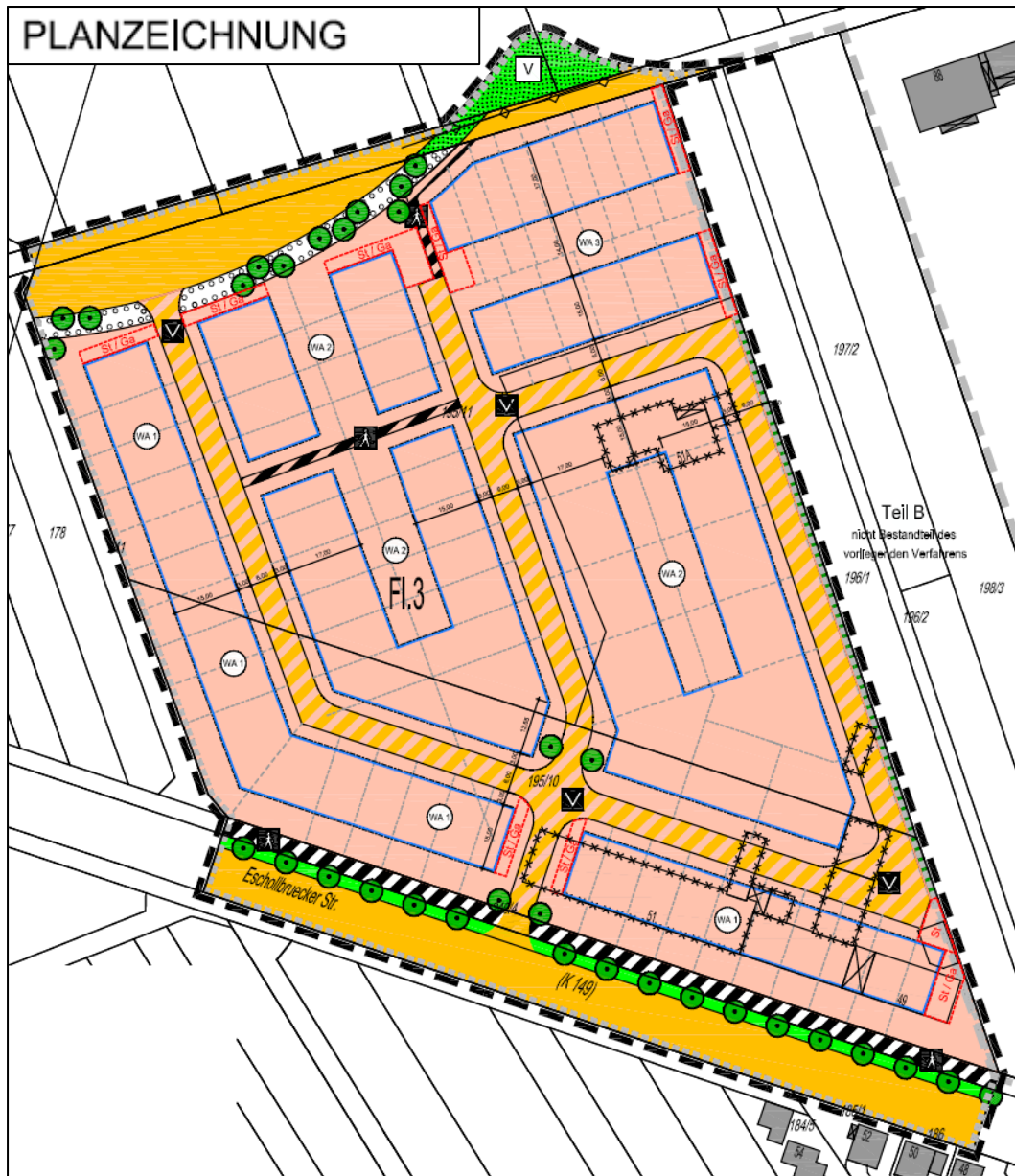


• Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen gehören öffentliche Straßen, Gehwege, verkehrsberuhigte Bereiche, Fußgängerbereiche und Plätze.

¹ z. B. könnte in einem Industriegebiet die Errichtung einer Kranhalle mit nur einem einzigen Geschoss mehr als 15 m hoch sein - diese Höhe würde dann einer 5 bis 6-geschossigen Wohnhausbebauung entsprechen.


PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)


1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

 Allgemeines Wohngebiet (WA), mit Kennzeichnung Baugebiet (§ 4 BauNVO)


2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 TWH Traufwandhöhe
 FH Firsthöhe


3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)


 Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)


a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)


4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Verkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Fußweg oder Geh-/ Radweg

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

 Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Trinkwasserleitung


6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)


 Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)

 Öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)


 Private Grünflächen


7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

 Anpflanzen Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern; hier: Anpflanzen Strauchhecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, hier: Teil A (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga), (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

• **Festsetzung der Bauweise (§ 22 BauNVO)**



- **o = offene Bauweise**, d. h. die Gebäude werden mit einem seitlichen Grenzabstand (z. B. als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen) errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.
- **g = geschlossene Bauweise**, d. h. die Gebäude werden ohne einen seitlichen Grenzabstand errichtet.
- **a = abweichende Bauweise**, d. h. die Gebäude werden nach einer speziell im Bebauungsplan definierten Bauweise errichtet.

Örtliche Bauvorschriften

Zur Umsetzung gestalterischer Ziele wird üblicherweise zusammen mit dem Bebauungsplan eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Hessischer Bauordnung (HBO) erlassen. Diese beinhaltet insbesondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen z. B. Dachform), an Werbeanlagen und an Einfriedigungen sowie an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

Wie liest man einen Bebauungsplan?

Neben den Farben, Schraffuren und Symbolen, die in der Zeichenerklärung des Bebauungsplans erläutert sind, ist der Inhalt der Nutzungsschablone sehr wichtig. Außer dem Lageplan mit Zeichenerklärung umfasst der Bebauungsplan einen Textteil, der weitere Festsetzungen und Hinweise enthält. Zum Bebauungsplan gehört weiterhin die Begründung, in der beschrieben werden muss, welche Ziele und Zwecke mit dem Bebauungsplan verfolgt werden und mit welchen Auswirkungen bei der Realisierung des Planes zu rechnen sind. In der Begründung ist darzustellen, welche Kosten aus der Planverwirklichung auf die Gemeinde zukommen. Auf beabsichtigte bodenordnerischen Maßnahmen (Baulandumlegungen) ist hinzuweisen. Die Begründung beinhaltet zudem einen Umweltbericht (mit Ausnahme von Verfahren nach §§ 13 und 13a BauGB), in welchem die umweltbezogenen Auswirkungen einschließlich der zu treffenden Ausgleichsmaßnahmen (innerhalb und gegebenenfalls außerhalb des Bebauungsplans) detailliert dargestellt sind.

NUTZUNGSSCHABLONE					
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	TWH ¹⁾	FH	
<small>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</small>	<small>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</small>				<small>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</small>
WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	7,50	10,00	
WA 2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	III	0,4	7,50	11,00	
WA 3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	III	0,4	7,50	11,00	a
<small>1) Wird als Dachform Pultdach gewählt, gilt nur die max. Firsthöhe</small>					

Welche rechtlichen Wirkungen hat der Bebauungsplan?

Mit in Kraft treten des Bebauungsplans besteht für den Bauherrn Rechtssicherheit über die Nutzungsmöglichkeiten des Baugrundstücks. Auf der Grundlage des Bebauungsplans kann die Stadt die Erschließung des Plangebietes vornehmen (Straßen bauen, Kanäle verlegen etc.). Auf seiner Basis erfolgt auch die Abrechnung der Erschließungsbeiträge. Der Bebauungsplan ist Voraussetzung für die Durchführung von Baulandumlegungen.

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen für die Bebauungsplanung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Hessische Bauordnung (HBO) sowie
- die Planzeichenverordnung (PlanzV).

Noch Fragen?

Dieses Infoblatt soll über Bedeutung, Inhalt und Verfahren eines Bebauungsplans informieren. Selbstverständlich kann in dieser kurzen Form nicht auf alles erschöpfend eingegangen werden. Die Probleme und Herausforderungen variieren zudem bei jedem Bebauungsplanverfahren je nach Plangebiet. Für weitergehende Fragen stehen Ihnen jedoch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bauamtes gerne zur Verfügung.

Sie können das Bauamt wie folgt erreichen:

Anschrift:

Magistrat der Stadt Pfungstadt

Bauamt

Kirchstraße 12 -14

64319 Pfungstadt

Telefon: 06157 / 988 11 86

Telefax: 06157 / 988 11

Email: bauamt@pfungstadt.de