

## Was ist ein Bebauungsplan?

Der Bebauungsplan (B-Plan) gehört - wie der Flächennutzungsplan - zu den Planungsinstrumenten einer Kommune. Er wird fachlich als der *verbindliche Bauleitplan* bezeichnet. Rechtsgrundlage für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung sowie die Anwendung von B-Plänen ist das Baugesetzbuch (BauGB). Unterschieden werden:

- der **qualifizierte B-Plan** (enthält mindestens Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen),
- **der einfache B-Plan** (enthält nicht alle erforderlichen Festsetzungen des qualifizierten B-Plan; neben den Festsetzungen sind zusätzlich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) der § 34 BauGB oder außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Außenbereich) der § 35 BauGB für die Beurteilung von Vorhaben anzuwenden) und
- der **vorhabenbezogene B-Plan** (enthält konkrete Planungsabsichten eines Vorhabenträgers).

Anders als der Flächennutzungsplan wird der Bebauungsplan als Satzung erlassen und regelt die rechtlichen Beziehungen des Menschen zum Grund und Boden.

Der B-Plan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan zu entwickeln:

| F-Plan                 | B-Plan                           |
|------------------------|----------------------------------|
| Wohnbauflächen         | allgemeine und reine Wohngebiete |
| gewerbliche Bauflächen | Gewerbe- und Industriegebiete    |

## **Welche Festsetzungen enthält ein Bebauungsplan?**

In einem B-Plan ist verbindlich festgelegt, wie gebaut werden darf. Dazu wird eine einheitliche Plansprache verwendet. Einige Beispiele von Festsetzungen werden hier aufgezählt:

### **Art der baulichen Nutzung**

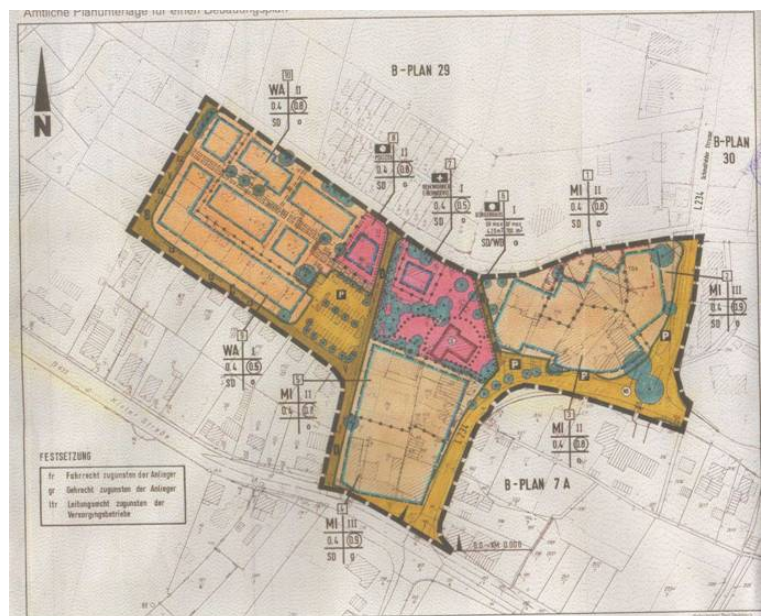
Mit der „Art“ ist die geplante Nutzung auf dem Grundstück gemeint, z.B. Wohnen oder gewerbliche Nutzung. Der Bebauungsplan setzt dazu einen Baugebiets-Typ fest (allgemeines Wohngebiet oder Gewerbegebiet). Eine Verordnung zum BauGB nennt alle möglichen Nutzungen, die in diesem Baugebiets-Typ zulässig sind. Alle anderen Nutzungen sind damit ausgeschlossen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Mit dem „Maß der baulichen Nutzung“ wird in einem B-Plan die Größe eines Bauvorhabens festgelegt. Dazu können die Grundfläche (GR), die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe und/oder die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt sein. In Gewerbegebieten, Industriegebieten und bestimmten Sondergebieten kann zudem eine Baumasse oder Baumassenzahl festgesetzt sein.

### **Bauweise**

Die „Bauweise“ regelt die Grenzabstände, die zwischen den geplanten Gebäuden bzw. Grundstücksgrenzen einzuhalten sind.



|                       |   |
|-----------------------|---|
| offene Bauweise       | Ein Grenzabstand gemäß Landesbauordnung ist einzuhalten.  |
| geschlossene Bauweise | Das Gebäude ist an die seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen. Die Häuser in diesem Bereich werden direkt aneinander gebaut. |
| abweichende Bauweise  | Diese Bauweise wird im Bebauungsplan näher erläutert. (z.B. bei einseitiger Grenzbebauung)                                    |

### ***Grundstücksfläche, die überbaut werden soll***

Durch Baulinien und Baugrenzen werden die überbaubaren Bereiche eines Grundstücks begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass sich u.a. auch Vorgartenbereiche oder Grünzonen entwickeln können.

#### *Baulinie*

Das Gebäude muss genau an dieser Linie errichtet werden. Vor- und Rücksprünge sind nur in geringfügigem Ausmaß möglich.

#### *Baugrenze*

Das Gebäude darf an der Baugrenze gebaut werden; jedoch kann auch ein Abstand zu dieser gehalten werden. Eine Überschreitung der Baugrenze ist nur in geringfügigem Ausmaß möglich.

Der gesamte mögliche Inhalt eines Bebauungsplanes ist im BauGB bestimmt.

### **Wann wird ein Bebauungsplan aufgestellt?**

Ob und wann ein B-Plan aufgestellt wird, liegt im Ermessen der Kommune. Gemäß BauGB sind B-Pläne jedoch aufzustellen: "...sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.". Es besteht kein Rechtsanspruch zur Aufstellung eines B-Planes.

### **Wie kommt der Bebauungsplan zustande?**

Wie beim F-Plan ist auch das Verfahren zum B-Plan im BauGB vorgeschrieben. Neben den erforderlichen Beschlüssen in den städtischen Gremien sind auch die Öffentlichkeit, die betroffenen Behörden, die Nachbargemeinden und Ministerien zu beteiligen. Die BürgerInnen werden in Form einer Bekanntmachung in der örtlichen Presse auf die jeweiligen Beteiligungstermine hingewiesen. Im Rahmen dieser Beteiligung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### **Wen bindet der Bebauungsplan?**

Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind für die Zulässigkeit von Bauvorhaben für jedermann rechtsverbindlich. D.h. Bauwillige können aus den Festlegungen auch Rechtsansprüche für Baugenehmigungen herleiten.