



Der Bebauungsplan

Was regelt ein Bebauungsplan?

Ein Bebauungsplan regelt, auf welche Art und Weise in einem bestimmten Gebiet gebaut werden darf.

Wozu dient ein Bebauungsplan?

Ein Bebauungsplan soll für einen einheitlichen Siedlungscharakter sorgen. Nicht alles, was gefällt, ist also auch erlaubt. Es geht dabei nicht nur um Stilfragen, sondern auch um den Schutz von Einzelinteressen. So könnten beispielsweise mehrstöckige Häuser die umliegenden Grundstücke von Einfamilienhäusern verschatten.

Wann sollte in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden?

Interessierte Bauherren sollten sich unbedingt vor dem Kauf eines Grundstücks den Bebauungsplan ansehen. Ausnahmen vom Bebauungsplan genehmigen die Gemeinden nur selten. Der Blick in den Bebauungsplan ist nicht nur für das eigene Bauvorhaben wichtig, sondern auch um zu wissen, wie in der Umgebung gebaut werden darf. Wenn dort beispielsweise mehrgeschossig gebaut werden darf, ließe sich später nichts gegen eine Hausaufstockung durch den Nachbarn unternehmen.

Wo kann der Bebauungsplan eingesehen werden?

An einem Grundstück interessierte Bauherren können den entsprechenden Bebauungsplan bei der Gemeinde einsehen, in vielen Kommunen mittlerweile auch online. Die Pläne bestehen aus einem beschreibenden Textteil und einem Planteil, in dem die Festlegungen grafisch dargestellt sind.

Was ist in einem Wohngebiet ohne Bebauungsplan?

In vielen Gemeinden existieren Bebauungspläne nur für Neubaugebiete. Gebaut werden kann aber auch, wenn ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt. Dieser kann in seiner Ausgestaltung einem Baugebiet, beispielsweise einem Wohngebiet, entsprechen. In diesem Fall darf gebaut werden, wenn das Vorhaben den gesetzlichen Vorgaben des jeweiligen Gebiets entspricht. Soll ein Vorhaben in einem Innenbereich gebaut werden, der keinem der gesetzlich festgelegten Baugebiete zugeordnet werden kann, gelten besondere Anforderungen. Das geplante Gebäude muss zum Stil und zur Größe der Häuser in der näheren Umgebung passen. Außerdem muss sichergestellt sein, dass das Grundstück gut erreichbar ist – zum Beispiel über eine Straße, sowie Wasser- und Stromanschlüsse. Ob diese Bedingungen erfüllt sind, muss die Baubehörde im Einzelfall entscheiden. Gebiete außerhalb einer zusammenhängenden Bebauung, gehören zum Außenbereich. Der Außenbereich soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Eine Baugenehmigung kann hier nur unter strengen Voraussetzungen erteilt werden.

Wie bekomme ich Planungssicherheit für mein Bauvorhaben?

Bauherren haben die Möglichkeit, mittels einer förmlichen Bauvoranfrage prüfen zu lassen, ob ihre Bauvorstellungen auf dem betreffenden Grundstück genehmigungsfähig sind. Der dann von der Behörde ausgestellte Bauvorbescheid nimmt die Entscheidung über den späteren Bauantrag nicht vorweg, verschafft dem Bauherrn aber mehr Planungssicherheit. Die genehmigten Teilaspekte sind dann nämlich rechtsgültig. Die Bauvoranfrage ist auch für Interessenten vor dem Grundstückskauf möglich und zu empfehlen. Es müssen Unterlagen wie Baubeschreibung, Zeichnungen oder Berechnungen eingereicht werden. Für eine Bauvoranfrage fallen Gebühren an.

Was bedeuten die Zeichen in dem Bebauungsplan?

Die auf der Rückseite abgedruckte Tabelle erläutert einige wichtige Zeichen (Planzeichen), die häufig im Planteil eines Bebauungsplans vorkommen. Der Planteil ist der Teil eines Bebauungsplans, in dem die Festlegungen grafisch dargestellt sind. Um den Bebauungsplan zu verstehen, müssen Sie die Bedeutung dieser und weiterer Planzeichen kennen. Beachten Sie dazu immer auch die Erklärung der verwendeten Planzeichen, die dem Planteil des Bebauungsplans beiliegt. Die hier erläuterten Planzeichen

können von den in dem konkreten Bebauungsplan genannten abweichen. So können beispielsweise Baulinien und Baugrenzen auch in Farbe ausgeführt werden.

Planzeichen	Bedeutung
0,4	Diese <i>Grundflächenzahl</i> (GRZ) schreibt vor, welcher Anteil des Grundstücks bebaut werden darf. Eine Grundflächenzahl von 0,4 bedeutet beispielsweise, dass auf einem 1.000 m ² großen Grundstück max. 400 m ² überbaut werden dürfen ($1.000 \text{ m}^2 \times 0,4 = 400 \text{ m}^2$).
	Diese <i>Geschossflächenzahl</i> (GFZ) bestimmt das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche. Eine Geschossflächenzahl von 0,4 bedeutet beispielsweise, dass auf einem 1.000 m ² großen Grundstück maximal 400 m ² Geschossfläche errichtet werden dürfen ($1.000 \text{ m}^2 \times 0,4 = 400 \text{ m}^2$). Es wäre beispielsweise möglich, ein viergeschossiges Gebäude mit jeweils 100 m ² Geschossfläche pro Geschoss zu errichten ($4 \times 100 \text{ m}^2 = 400 \text{ m}^2$).
II	Es dürfen maximal zwei <i>Vollgeschosse</i> gebaut werden.
III-IV	Es müssen mindestens drei und dürfen maximal vier <i>Vollgeschosse</i> gebaut werden.
	Es müssen zwingend zwei <i>Vollgeschosse</i> gebaut werden.
WA	Die zulässige <i>Art der baulichen Nutzung</i> ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Weitere Baugebiete können beispielsweise ein Kleinsiedlungsgebiet (WS), ein reines Wohngebiet (WR), ein besonderes Wohngebiet (WB), ein Dorfgebiet (MD), ein Mischgebiet (MI) oder ein urbanes Gebiet (MU) sein.
— · — · — · —	Auf einer solchen <i>Baulinie</i> muss das Gebäude errichtet werden.
— · — · — ·	Eine solche <i>Baugrenze</i> umgrenzt den Bereich, in dem das Gebäude errichtet werden darf.
	Diese Linie grenzt verschiedene Nutzungen voneinander ab.
	Die hier zulässigen <i>Gebäudetypen</i> sind Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D). Ein weiterer möglicher Gebäudetyp ist beispielsweise die Hausgruppe (H).
SD	Die zulässige <i>Dachform</i> ist hier ein Satteldach (SD). Weitere Dachformen sind beispielsweise das Flachdach (FD), Walmdach (WD), Pultdach (PD) und Zeltdach (ZD).
	Diese Linie gibt die zulässige <i>Firstrichtung</i> an, also die zulässige Richtung der obersten waagrechten Kante des geneigten Daches.
	Diese Linie legt die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fest.
TH 5,5	Die maximal zulässige <i>Traufhöhe</i> (TH), also die maximal zulässige Höhe zwischen dem Traufpunkt und dem Boden, beträgt hier 5,5 Meter. Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet.
FH 9,0	Die maximal zulässige <i>Firsthöhe</i> (FH), also der maximale Abstand zwischen der obersten waagrechten Kante des geneigten Daches und dem Boden, beträgt hier 9 Meter.
O	Es ist eine <i>offene Bebauung</i> festgelegt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.
g	Es ist eine <i>geschlossene Bebauung</i> festgelegt, also dass auf der Grundstücksgrenze Haus an Haus gebaut werden muss.
D bis 30°	Die <i>Dachneigung</i> (D) wurde hier auf bis zu 30° festgelegt.
	Der hier stehende <i>Baum</i> muss erhalten werden.
	Hier muss ein <i>Baum</i> gepflanzt werden.
St	Diese Fläche ist für einen <i>Stellplatz</i> (St) vorgesehen. Möglich ist beispielsweise auch ein Gemeinschaftsstellplatz (GSt) oder eine Garage (Ga) bzw. eine Gemeinschaftsgarage (GGa).

Noch Fragen offen?

Mit diesem Fragenkatalog soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen zum Bebauungsplan haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.