

Bebauungspläne lesen und verstehen

Für Bebauungspläne gibt es keine zwingend einheitliche Darstellungsweise. Allerdings ergeben sich bestimmte Vorgaben aus der Baunutzungsverordnung (BaunVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Ein Bebauungsplan besteht immer aus einem Plan- und einem Textteil. Die im Planteil dargestellten oder im Textteil niedergeschriebenen Regelungen nennt man Festsetzungen. Der Textteil dient darüber hinaus auch der Begründung der Regelungen des Bebauungsplans.

Im Folgenden werden die wichtigsten Regelungen und Informationen, die man in einem Bebauungsplan findet, kurz erklärt:

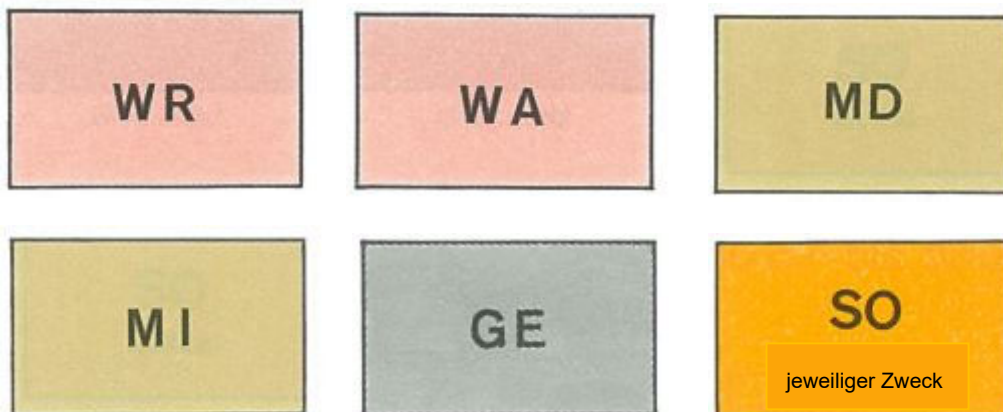
I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan können verschiedene Arten von baulichen Nutzungen festgesetzt werden. Die möglichen Gebietstypen und die jeweils innerhalb des Gebietstyps zulässigen Nutzungsarten ergeben sich aus der Baunutzungsverordnung. Die in Bebauungsplänen in Kressbronn a. B. am häufigsten festgelegten Arten der baulichen Nutzung sind:

- Reine Wohngebiete (WR)
- Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Dorfgebiete (MD)
- Mischgebiete (MI)
- Gewerbegebiete (GE)
- Sondergebiete (SO)

Im Bebauungsplan werden die Baugebietsarten in der Regel in folgenden Farben dargestellt:



2. Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung gehören insbesondere: Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen.

a) Grundflächenzahl

Abkürzung	GRZ
Bedeutung	Sie gibt den Flächenanteil der Grundfläche des Baugrundstücks an, der überbaut werden darf.
Darstellung	Dezimalzahl
Beispiel	GRZ = 0,4 Grundfläche Baugrundstück = 350 m ² 350 m ² x 0,4 = 140 m ² Vom Baugrundstück dürfen somit 140 m ² überbaut werden.

b) Geschossflächenzahl

Abkürzung	GFZ
Bedeutung	Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche aller Vollgeschosse insgesamt im Verhältnis zur Grundfläche des Baugrundstücks zulässig sind.
Darstellung	Dezimalzahl
Beispiel	GFZ = 0,8 Grundfläche Baugrundstück = 350 m ² 350 m ² x 0,8 = 280 m ² Es dürften somit hier entweder ein Vollgeschoss mit 280 m ² , zwei Vollgeschosse mit jeweils 140 m ² oder drei Vollgeschosse mit etwa 93 m ² errichtet werden. Sonstige Festsetzungen (GRZ oder zulässige Anzahl der Vollgeschosse) müssen natürlich trotzdem beachtet werden.

c) Baumassenzahl

Abkürzung	BMZ
Bedeutung	Sie gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundfläche des Baugrundstücks zulässig sind. Zur Baumasse gehört alles, was sichtbar ist. Sie ist sinnvoll für die Bemessung großer Gebäude, wie z. B. Lagerhallen. Die Festlegung der BMZ findet sich demnach üblicherweise nur in Gewerbe- oder Industriegebieten.
Darstellung	Dezimalzahl
Beispiel	BMZ = 0,9 Grundfläche Baugrundstück = 350 m ² 350 m ² x 0,9 = 315 Zulässig wäre demnach ein Gebäude mit 315 m ³ Baumasse.

d) Zahl der Vollgeschosse

Abkürzung	VG
-----------	----

Bedeutung	Sie gibt an, wie viele Vollgeschosse pro Gebäude errichtet werden dürfen. Vollgeschosse werden in § 2 Abs. 6 Landesbauordnung definiert. Vollgeschosse sind in der Regel Geschosse, die mindestens 2,3 m hoch sind.
Darstellung	Römische Zahl
Beispiel	VG = II Es sind nur Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.

d) Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zumeist festgelegt durch die First- bzw. Gebäude und/oder die Trauf- bzw. Wandhöhe.

Abkürzung	Firsthöhe = FH Gebäudehöhe = GH Wandhöhe = WH Traufhöhe = TH
Bedeutung	Sie gibt an, bis zu welcher Höhe der First oder die Traufe bzw. Wand zulässig sind. Der Dachfirst ist bei allen Dachformen der oberste Punkt des Daches. Bei der Trauf- bzw. Wandhöhe gilt als oberer Bezugspunkt meistens der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut.
Darstellung	Angabe in Metern oder Angabe in Metern über NN
Beispiel	Firsthöhe = 11 m Hier wird oft ein unterer Bezugspunkt wie zum Beispiel die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) angegeben. Traufhöhe = 424,5 m ü. NN Die Traufhöhe ist nur bis zu 424,5 m ü. NN zulässig. In manchen Bebauungsplänen wird die Höhe ü. NN der Straße als Orientierung angegeben.

3. Bauweise

a) Offene Bauweise

In der offenen Bauweise können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppel- oder Hausgruppen errichtet werden. Für alle Hausformen gilt, dass sie maximal 50 m lang sein dürfen.

b) Geschlossene Bauweise

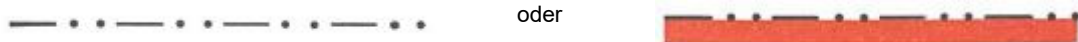
Ist die geschlossene Bauweise festgelegt, so sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand und einer Länge über 50 m erlaubt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Mit Baulinien und Baugrenzen kann die überbaubare Grundstücksfläche näher definiert werden.

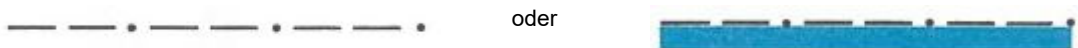
a) Baulinie

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden.



b) Baugrenze

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.



5. Flächen für Nebenanlagen

In vielen Bebauungsplänen werden auch Festsetzungen zu Nebenanlagen getroffen. Zulässige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Im Bebauungsplan werden die zulässigen Nebenanlagen in der Regel nicht im Planteil aufgeführt, sondern nur im Textteil näher bestimmt:

Beispiele:

Bebauungsplan „Im Spitzgarten“:

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 (1) 4 BauGB

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bebauungsplan „Gattnau-Schöpfen“:

1.2 Bauliche Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO, wie Sichtschutzwände, Pergolen, überdachte Holzlegien und Gartenlauben, jedoch Garagen ausgeschlossen, können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücks- teilen zugelassen werden, wenn nachbarliche Interes- sen nicht beeinträchtigt werden, die Gestaltung sich dem Hauptgebäude anpaßt und die Vorgartenzone unberührt bleibt § 23 (5) BauNVO.

6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

In einem Bebauungsplan kann außerdem die maximale Anzahl an Wohnungen in einem Gebäude festgelegt werden.

Ein Beispiel hierfür ist der Bebauungsplan „Sonnenhof“:

... Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen); (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Planzeichnung)
--------	---

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmalen können im Rahmen eines Bebauungsplans oder auch als eigene Satzung sogenannte örtliche Bauvorschriften von der Gemeinde erlassen werden. Gleiches gilt, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen. Örtliche Bauvorschriften sind also insbesondere spezifische Regelungen bzw. Anforderungen an die Baugestaltung oder auch die Verkehrsanbindung des Baugebietes, die sich im Textteil des Bebauungsplans befinden.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zu den örtlichen Bauvorschriften gehören zum Beispiel Festsetzungen zu:

a) Dächern

Hier können folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen sein:

Dachform: z. B. Satteldach, Flachdach etc.

Dachneigung: Abkürzung = DN

z. B. bei einem Satteldach 30° Dachneigung

Dacheindeckung: z. B. Eindeckung nur mit naturroten Dachziegeln

Dachaufbauten: z. B. Dachgaupen, Wiederkehr, Zwerchgiebel etc.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten können sehr unterschiedlich aussehen. Im Bebauungsplan kann z. B. festgelegt sein, dass Dachaufbauten grundsätzlich unzulässig sind oder etwa, dass sie nur in bestimmter Ausführung (z. B. Flachdachgaupen) zulässig sind und nur mit einer maximalen Breite (z. B. 3 m).

b) Fassadengestaltung

Oftmals ist in Bebauungsplänen eine Festsetzung über die Gestaltung der Außenfassaden festgelegt. Dies kann zum Beispiel im Bebauungsplan „Im Spitzgarten“ Änderung und Erweiterung gefunden werden:

1.1 Fassade

- Grelle Fassadenfarben sowie verspiegelte Glasflächen sind nicht zulässig. Die Außenwände sind in hell gedeckten Farbtönen herzustellen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Bei der Gestaltung der unbebauten Flächen kann beispielsweise festgelegt werden, dass die unbebauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind oder auch, dass der natürliche Geländeverlauf zu erhalten ist. Hier können aber auch weitere Festsetzungen getroffen werden. Ein Beispiel hierfür gibt der Bebauungsplan „Ufergelände am Bodensee“:

5. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zulässig.

3. Einfriedungen

Unter dem Punkt „Einfriedungen“ sind oft die Art und Größe der Einfriedungen festgelegt. Beispielsweise im Bebauungsplan „Schlupfenbuch“:

3.1 Einfriedungen

Sofern Grundstücke eingefriedet werden sollen, sind nur offene Einzäunungen aus Spanndrähten mit Holzpfosten oder senkrecht angeordnete Holzlattenzäune im Naturholzfarbton bis zu einer Höhe von max. 0.80 m zugelassen.

4. Werbeanlagen

In manchen Bebauungsplänen werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese können beispielsweise die Standorte und zulässigen Größen begrenzen. Als Beispiel dient hier ein kleiner Ausschnitt des Abschnitts „Anforderungen an Werbeanlagen“ aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heidach“:

3. ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN § 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind nur auf der zur Erschließungsstraße hin gerichteten Fassade an der Stätte der Leistung zulässig oder im unmittelbaren Bereich neben den Grundstückszufahrten. Werbeanlagen an den Zufahrten sind bis 5 qm Gesamtgröße bei einer Höhenbeschränkung von höchstens 3 m über Gelände zulässig.

5. Anzahl der notwendigen Stellplätze

In einem Bebauungsplan kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze pro Wohneinheit bestimmt werden. Dabei ist die Maximalanzahl der Stellplätze, die pro Wohneinheit gefordert werden können, gesetzlich derzeit auf zwei Stellplätze begrenzt.

Wichtig: Finden sich in einem Bebauungsplan keine eigenen Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften, so gelten automatisch die allgemeinen örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde (sog. Ortsbauvorschriftensatzung). Diese gehen allerdings den örtlichen Bauvorschriften in einem Bebauungsplan in der Rangfolge nach. Örtliche Bauvorschriften eines Bebauungsplans sind also spezieller und damit vorrangig.

III. Zeichenerklärung

Die Zeichenerklärung ist die wichtigste Ergänzung zum Planteil eines Bebauungsplanes. In den meisten Fällen ist diese im Textteil zu finden, sie kann aber auch im Planteil integriert sein. Sie erläutert ganz speziell für den jeweiligen Bebauungsplan die Bedeutung der verwendeten Zeichen. Zwar sollten hierzu die Planzeichen der Planzeichenverordnung (PlanZV) verwendet werden, dies ist aber nicht gesetzlich verpflichtend vorgeschrieben.


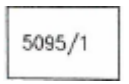
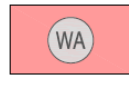
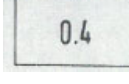
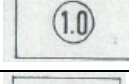
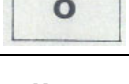
Ein wichtiger Bestandteil des Planteils und der Zeichenerklärung ist die Nutzungsschablone. Sie gibt in kürzester Form ein paar der wichtigsten Festsetzungen wieder. Ein Bebauungsplangebiet kann in manchen Fällen auch in mehrere Gebiete unterteilt werden, in denen auch unterschiedliche Nutzungsschablonen festgelegt sind.

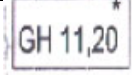



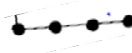

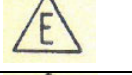


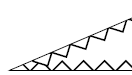
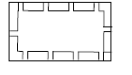
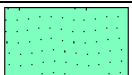

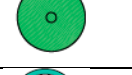

Nutzungsschablone	
1	2
3	4
5	
6	

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 3 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- 4 BAUWEISE
- 5 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GH = GEBÄUDEHÖHE
WH = AUSSENWANDHÖHE
- 6 DACHFORM , DACHNEIGUNG (In Grad)
(ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

WA	II
GRZ 0,4	○ nur Einzelhäuser zulässig
GH siehe Eintrag	
WH siehe Eintrag	
Satteldächer DN 22-35° bzw. Eintrag	

Weitere wichtige und zumeist ähnlich dargestellte Zeichen eines Planteils sind folgende:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Flurstücksnummer
	Art der baulichen Nutzung Beispiel: Allgemeines Wohngebiet
	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Bauweise Beispiel: offene Bauweise
II	Zahl der Vollgeschosse Beispiel: Zwei Vollgeschosse zulässig

	Gebäudehöhe Beispiel: Höchstzulässige GH in m über angrenzender Erschließungsstraße
	Wandhöhe Beispiel: Höchstzulässige WH in m über angrenzender Erschließungsstraße
	Dachneigung Beispiel: 0 – 20°
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Hauptfirstrichtung
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nur Doppelhäuser zulässig
	Verkehrsflächen
	Sichtdreieck (Flächen sind von Bebauung freizuhalten oder es muss eine uneingeschränkte Sicht zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein.
	Flächen die mit Leitungsrechten belastet sind oder zu belasten sind Beispiel: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
	Private Grünfläche
	Öffentliche Grünfläche
	Zu pflanzende Bäume
	Zu erhaltende Bäume

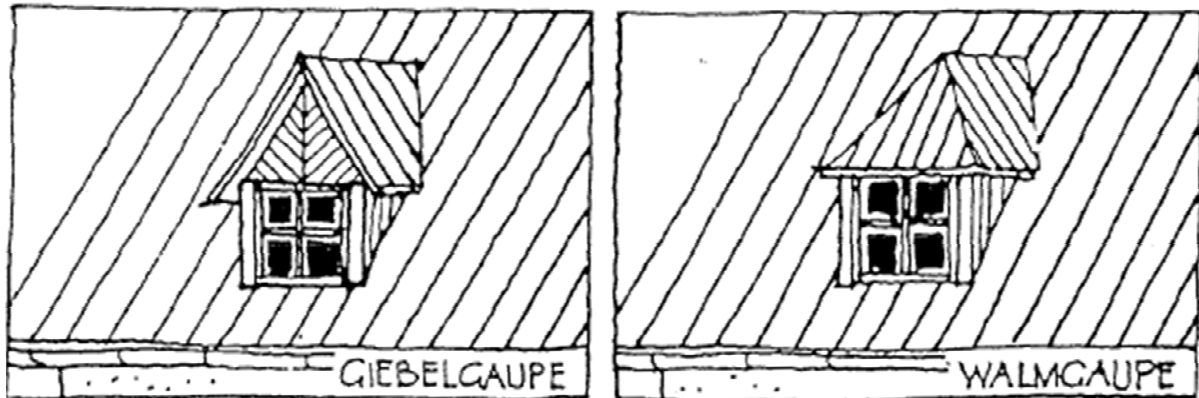
IV. Begründung/Erläuterungen

In der Begründung werden vorwiegend Themen wie das Erfordernis der Planaufstellung, das Plangebiet, Ziele und der Zweck des Bebauungsplans näher erläutert und begründet.

V. Darstellungen

In manchen Bebauungsplänen können unterschiedliche Darstellungen zur besseren Veranschaulichung gefunden werden. Hier sind beispielsweise oft Dachaufbauten oder Gebäudeschnitte mit Höhenlagen dargestellt.

Ein Auszug aus den Darstellungen des Bebauungsplans „Schlupfenbuch“ kann dies besser verdeutlichen:



VI. Hinweise

Unter dem Punkt „Hinweise“ findet man oftmals genauere Erläuterungen und wichtige Hinweise zu Themen, wie beispielsweise Bodenschutz, Regenwasserbewirtschaftung, Altlasten, Grundwasser oder Belange des Denkmal- bzw. Artenschutzes.

VII. Arten-/Pflanzenliste

In einem Bebauungsplan kann außerdem festgesetzt werden, welche Pflanzen und Sträucher an den im Planteil festgesetzten Standorten gepflanzt werden müssen. Die Auswahl der Pflanzen orientiert sich meist an den realen Standortverhältnissen.