

ARBEITSHILFE BAURECHT – BAULEITPLANUNG

1/3

GEKÜRZT VON ANTJE EICKHOFF
VON KARLSRUHE.DE

BAUEN

Das, was an Nutzungen und Bebauungen für ein Grundstück erlaubt ist, regelt die *Bauleitplanung*. Bauleitpläne werden von der Gemeinde unter Berücksichtigung der *rechtlichen Grundlagen* in eigener Verantwortung aufgestellt (Planungshoheit). Für das Aufstellen dieser Pläne sind allgemeine *Grundsätze* und das notwendige *Verfahren* genau vorgegeben.

Mit dem *Flächennutzungsplan (FNP)* für das gesamte Gemeinde- oder Stadtgebiet und dem *Bebauungsplan (P-Plan)* für Teilbereiche wird die bauliche Entwicklung und Nutzung der Grundstücke gesetzlich geregelt.

Im *Flächennutzungsplan* wird die Art der *Nutzung* nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde dargestellt. Der *Bebauungsplan* muss aus dem Flächennutzungsplan hervorgehen und regelt konkret die Nutzung, Bebauung und Erschließung der Grundstücke für ein Teilgebiet. Die festgelegten Nutzungen im Flächennutzungsplan und was in diesem Gebiet erlaubt ist, erklären sich anhand der *Baunutzungsverordnung*.

Wie ist ein Grundstück bebaubar?

Ob und wie ein Grundstück bebaut werden kann, richtet sich nicht immer nach qualifizierten oder einfachen Bebauungsplänen. Es gibt auch Bereiche, für die es solche Pläne nicht gibt. Für solche Grundstücke im sog. unbeplanten Raum macht das Baurecht spezielle Vorgaben.

1. Im Gebiet eines qualifizierten Bebauungsplans

Dort ist ein Vorhaben zulässig (§ 30 BauGB), wenn es

- den Festsetzungen dieses Plans nicht widerspricht und
- die Erschließung (verkehrlich und mit Ver- und Entsorgungsleitungen) gesichert ist

2. Im Gebiet eines einfachen Bebauungsplans

Hier muss auch die nähere Umgebung berücksichtigt werden. *Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile* ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es

- den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und
- die Erschließung gesichert ist,
- wenn es sich mit den nicht im Bebauungsplan geregelten Merkmalen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

3. In einem Gebiet ohne Bebauungsplan

Ist für ein Gebiet *kein Bebauungsplan* vorhanden, so sind zwei Fälle zu unterscheiden:

Innerhalb der im Zusammenhang bebaute Ortsteile ist ein Vorhaben dann zulässig (§ 34 BauGB), wenn

- es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und
- die Erschließung gesichert ist.
- Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig (§ 35 BauGB), wenn

- öffentliche Belange nicht entgegenstehen,
- die ausreichende Erschließung gesichert ist und
- es sich von seiner Art her um ein »privilegiertes« Vorhaben handelt (§ 35 Abs. 1 BauGB) z. B. land- oder forstwirtschaftliche Betriebe, Anlagen für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, ...



ARBEITSHILFE BAURECHT – BAULEITPLANUNG



GEKÜRZT VON ANTJE EICKHOFF
VON KARLSRUHE.DE



BAUEN

Elemente des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus einem *zeichnerischen* Teil (Planteil) mit der erforderlichen Zeichenerklärung (Legende) und einem *schriftlichen* Teil (Textteil) mit den Planteil erläuternden oder eigenständigen Festsetzungen.

Rechtsgrundlagen

Der Inhalt des Bebauungsplanes ist § 9 *Baugesetzbuch* in einem *abschließenden* Katalog geregelt (*planungsrechtliche Festsetzungen*). D.h. darüber hinaus dürfen im B-plan keine Regelungen getroffen werden, so sinnvoll oder wünschenswert sie sein mögen.

In der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) werden Art und Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeiten abgegrenzt und durch die *Planzeichenverordnung* (PlanZVO) wird die Darstellung der Planinhalte gesichert.

Zudem ist der Erlass von *örtlichen Bauvorschriften* auf der Grundlage des § 74 *Landesbauordnung* möglich, die als Satzung gemeinsam mit dem Bebauungsplan beschlossen werden können. Diese müssen von den planungsrechtlichen Festsetzungen getrennt sein.

Die wichtigsten und häufigsten Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan muss seinen *Geltungsbereich* definieren. Die Grenze bestimmt, für welchen Bereich seine Festsetzungen gelten. Eine sinnvoll zu beplanende städtebauliche Einheit wird meist entlang von Grundstücksgrenzen, öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstigen Grenzlinien festgelegt.

Art der baulichen und sonstigen Nutzungen

Nun werden die *Nutzungen festgeschrieben*. Alle später hinzukommenden Festsetzungen sind nur noch Differenzierungen, Ergänzungen, Teilüberlagerungen dazu. In der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) ist geregelt, welche welche Nutzungen in den einzelnen *Baugebieten* zulässig sind.

Neben den baulichen Nutzungen sind Flächen für *Gemeinbedarf*, *Grünflächen* und *Verkehrsflächen* die wichtigsten Nutzungen.

Die Kurzbezeichnung für die *Art der Nutzung* (z.B. WA) oder die Symbole für sonstige Nutzungen (z.B. »Schule«) sind in der Fläche eingetragen, für die sie jeweils gelten. Für die Eintragung ist auch die sogenannte »*Nutzungsschablone*« üblich, eine »*Mini-Tabelle*« nach wiederkehrendem Muster. Es gibt sie in vielfältigen Abwandlungen. Dabei ist die »*Legende*« des jeweiligen Planes zu beachten.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die bauliche Ausnutzung von Grundstücken, welche Teile überbaut werden dürfen und das Maß der baulichen Nutzung sind in der BauNVO definiert. Es können festgesetzt werden:

- die *Grundflächenzahl* (GRZ) oder die Größe der baulichen Anlagen, die *Geschossflächenzahl* (GFZ) oder die Größe der *Geschossflächen*, die *Baumassenzahl* (BMZ) oder der Baumasse
- der Zahl der *Vollgeschosse*,
- die *Höhe baulicher Anlagen* (z.B. Wandhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe).

Bei GRZ, GFZ und BMZ handelt es sich jeweils um Verhältniszahlen zwischen Baumöglichkeit und Baugrundstück. Es können auch absolute Flächenangaben festgesetzt werden, die dann für jeweils ein Baugrundstück gelten (z.B. Größe der baulichen Anlagen).

Die BauNVO legt für die einzelnen Baugebiete hinsichtlich GRZ, GFZ und BMZ *Obergrenzen* fest. Bei Flächen mit unterschiedlicher Art oder unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung muss die Grenze zwischen den Festsetzungen definiert sein.

Weiterhin wird festgesetzt, welche Teile der Grundstücke überbaubar sind. Die *Baugrenze* definiert die überbaubare Grundstücksfläche und damit die maximale Ausdehnung der Gebäude. Ist eine *Baulinie* festgesetzt, so muss auf dieser Linie zwingend gebaut werden.



Weitere Festsetzungen zur Bauform und für Anpflanzungen

§ 9 BauGB ermöglicht eine Vielzahl von weiteren Festsetzungen. Hier einige wichtige und regelmäßig wiederkehrende Beispiele:

Für die nähere Bestimmung der Form baulicher Anlagen werden in erster Linie Festsetzungen zur Bauweise, zur Dachform, zur Dachneigung und zur Firstrichtung getroffen. Dabei ist zu beachten, dass die Bereiche, für die solche Festsetzungen jeweils gelten, immer eindeutig durch Abgrenzung kenntlich gemacht sind.

- Wichtiger Bestandteil sind auch Festsetzungen für die Anpflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern usw.
- Der gesetzlich festgelegte notwendige Ausgleich von Eingriffen in die Natur macht die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

Weitere Festsetzungen

- Die Gruppe der *Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen* und *Gemeinschaftsanlagen*
- Die Festsetzung von Flächen, die mit *Geh-, Fahr- und Leitungsrechten* belastet sind. Es ist festzulegen, zu wessen Gunsten solche Rechte eingetragen werden (Allgemeinheit, Erschließungsträger, Private).
- Festlegung einer Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (z.B. ein Sichtfeld an einer Straßenkreuzung). Auch hier sind im Textteil des Bebauungsplanes die Maßnahmen innerhalb der Flächen zu bestimmen.

Anmerkung: Dieser kleine Exkurs ins Baurecht soll Verständnis für die Logik der kommunalen Bauleitplanung bringen. Die jeweiligen Einzelfälle sind mitunter komplizierter. Ein Stöbern auf den Webseiten der eigenen Kommune hilft, Informationen über die Grundvoraussetzung und Lage Eurer Immobilie zu erhalten. Scheut Euch aber nicht die Sprechstunden der Bauberatung in eurer Stadt zur weiteren Klärung aufzusuchen. Und: Wie schon vorne beschrieben, sucht Euch Verbündete in der Verwaltung, die Euch auf dem Weg durch den Planungsdschungel begleiten.

Quelle: www.karlsruhe.de/b3/bauen/bebauungsplanung/bebauungsplanung1/glossar.de