

# Toolbox Bebauungsplan

## Was ist ein Bebauungsplan?

Der Bebauungsplan, also der „verbindliche Bauleitplan“ wird aus dem Flächennutzungsplan, dem „vorbereitenden Bauleitplan“, entwickelt.

Als Satzung trifft er Festsetzungen, eine verbindliche Gesetzesgrundlage bilden.

**Es gilt der Grundsatz, dass Bauleitpläne aufzustellen sind, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“**(siehe §1 Abs. 3 BauGB)

Also sollte nicht jeder Teil des Stadtgebietes mit einem B-Plan überplant werden, sondern nur dann, wenn es notwendig ist.

## Welche Gesetze liegen dem zugrunde?



### BAUGESETZBUCH - BauGB:

Das Baugesetzbuch (BauGB) ist das wichtigste Gesetz des Bauplanungsrechts. Es regelt die Gestalt, Struktur und Entwicklung des besiedelten Raumes sowie der Städte und Gemeinden. Die wichtigsten stadtplanerischen Instrumente, die den Gemeinden zur Verfügung stehen, sind im Baugesetzbuch definiert.



### BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO:

Die Baunutzungsverordnung, auch als BauNVO abgekürzt, definiert in ganz Deutschland die mögliche Festsetzung der potenziellen baulichen Nutzung bei Grundstücken, die Bauweise und auch die Definition der überbaubaren Grundstücksfläche.



### § 2 Abs. 7 NBauO

#### Wann gilt ein Geschoss als Vollgeschoss?

Das lässt sich ermitteln, indem man die Fläche des darunterliegenden Geschosses mit 2/3 multipliziert.

Wenn die Flächen im obersten Geschoss, die eine Raumhöhe von min. 2,20m besitzen, in Summe unter diesem Wert verbleiben, ist dies kein Vollgeschoss.

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

- § 2 Kleinsiedlungsgebiete (WS)
- § 3 Reine Wohngebiete (WR)
- § 4 Allgemeine Wohngebiete (WA)
- § 5 Besondere Wohngebiete (WB)
- § 6 Dorfgebiete (MD)
- § 7 Dörfliche Wohngebiete (MDW)
- § 8 Mischgebiete (MI)
- § 9 Urbane Gebiete (MU)
- § 10 Kerngebiete (MK)
- § 11 Gewerbegebiete (GE)
- § 12 Industriegebiete (GI)
- § 13 Sondergebiete (SO)

## Bebauungsplan § 30 BauGB

Man spricht von einem **qualifizierten Bebauungsplan**, wenn dieser die in § 30 BauGB definierten relevanten Festsetzungen enthält:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- die überbaubaren Grundstücksflächen
- öffentliche Verkehrsflächen

Fehlt eine der vier Mindestfestsetzungen, spricht man von einem **einfachen Bebauungsplan**.

Wenn beispielsweise nur eine Baugrenze festgesetzt wurde, dann muss man sich für die anderen Kriterien an der näheren Umgebung orientieren.

Man beurteilt nach § 34 BauGB.

Wenn gar kein Bebauungsplan vorhanden ist, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach §§ 34, 35 BauGB:

## Unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB

Vorhaben, die im unbeplanten Innenbereich liegen, werden nach §34 BauGB beurteilt. Das bedeutet, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Nachbarschaft einfügen muss.

## Unbeplanter Außenbereich § 35 BauGB

Vorhaben, die im unbeplanten Außenbereich (also auf Freiflächen, die nicht im Zusammenhang eines bebauten Ortsteils stehen) liegen, werden nach § 35 BauGB beurteilt. Hier sind nur privilegierte Nutzungen zulässig, wie zum Beispiel Landwirtschaft oder Energiegewinnung und die betrieblich erforderlichen Nebengebäude.

Ein Bebauungsplan setzt sich im wesentlichen aus drei Teilen zusammen, die gleichermaßen bindend sind: Die Basis bildet die Planzeichnung, deren Hauptinhalte im Nachfolgenden erklärt werden. Die textlichen Festsetzungen zum Bauordnungs- und Bauplanungsrecht gehen weiter ins Detail. Die Begründung zum B-Plan enthält weiterführende Erläuterungen.

**Grünfläche**

Auf diesen Flächen werden beispielsweise Bäume gepflanzt oder es entstehen Wiesen.

**Baulinie**

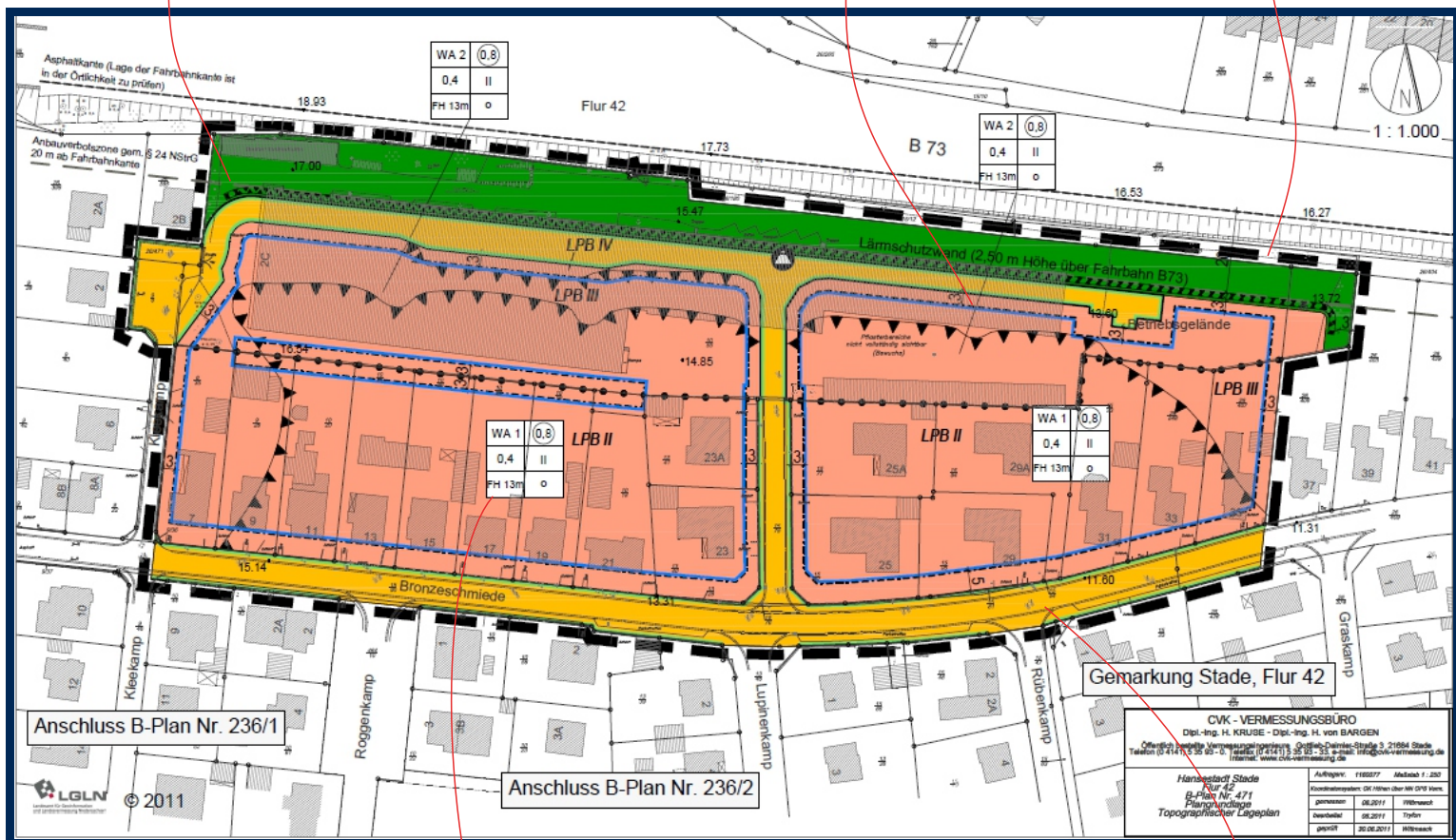
Auf dieser Linie müssen die Außenkanten des Gebäudes geplant werden.

**Baugrenze**

Innerhalb dieses Bereiches darf gebaut werden, aber die Baugrenze darf nicht überschritten werden.

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wird mit einer gestrichelten Linie dargestellt.



**Art der baulichen Nutzung:**

hier: Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung:**

Geschossflächenzahl GFZ

**Maß der baulichen Nutzung:**

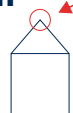
Grundflächenzahl GRZ

**Maß der baulichen Nutzung:**

Zahl der max. Vollgeschosse

**Maß der baulichen Nutzung:**

max. zulässige Firsthöhe



**Bauweise und Baugrenzen:**

hier: offene Bauweise  
g = geschlossene Bauweise

**Straßenverkehrsfläche**

Die gelb markierten Flächen sind Flächen für beispielsweise Autos, Fahrrad- und Fußverkehr.

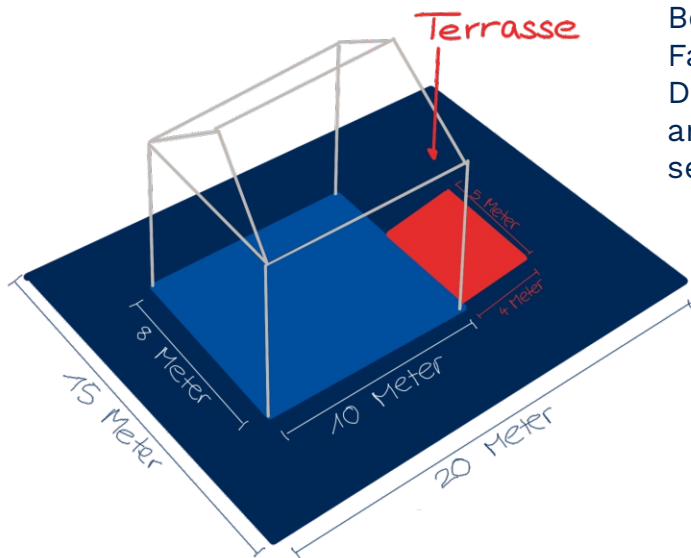


WA	0,8
0,4	II
FH 13m	o

## Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Prozent der Grundstücksfläche maximal versiegelt werden dürfen. Für alle Bebauungspläne ab 1991 definiert die GRZ die maximal zulässige Fläche der Versiegelung durch bauliche Anlagen wie Gebäude und andere befestigte Flächen (Terrassen, Zufahrten, etc.) im Verhältnis zur gesamten Grundstücksfläche. Durch Nebenanlagen darf die GRZ, so der B-Plan nicht textlich etwas anderes festsetzt, um bis zu 50 % überschritten werden, max. jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Bebauungspläne beziehen sich immer auf die BauNVO-Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Daher gelten für Bebauungspläne von vor 1991 ggfs. andere Regelungen. Bitte informieren Sie sich hierzu separat.



$$\begin{aligned} \text{Grundfläche: } & 8\text{m} \times 10\text{m} = 80\text{m}^2 \\ \text{Grundstücksfläche: } & 15\text{m} \times 20\text{m} = 300\text{m}^2 \\ \text{andere befestigte Flächen: } & 4\text{m} \times 5\text{m} = 20\text{m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{GRZ} = \frac{80\text{m}^2 + 20\text{m}^2}{300\text{m}^2} = 0,33$$

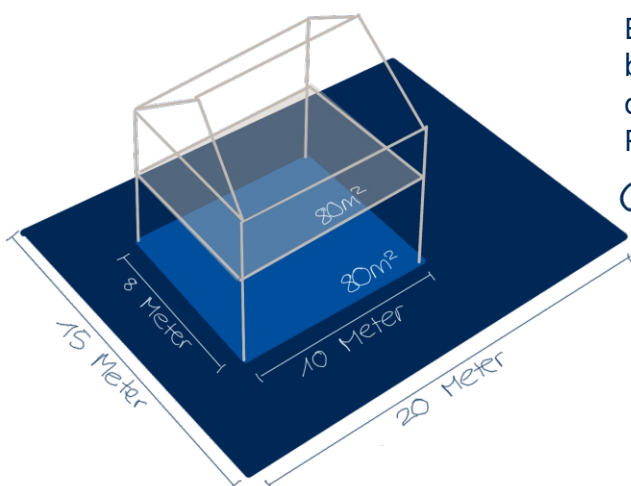
$$0,33 < 0,4 \Rightarrow \text{zulässig}$$

↳ zu entnehmen  
aus dem Bebauungsplan

## Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und wird als Dezimalzahl dargestellt. Sie soll die Bebauungsdichte eines Gebietes regulieren. Bei Bebauungsplänen ab 1991 ist hierfür die Fläche aller Vollgeschosse zu addieren.

Bei Bebauungsplänen von vor 1991 informieren Sie sich bitte jeweils separat, da diese sich auf ältere Fassungen der BauNVO beziehen und diese ggfs. abweichende Regelungen enthalten.



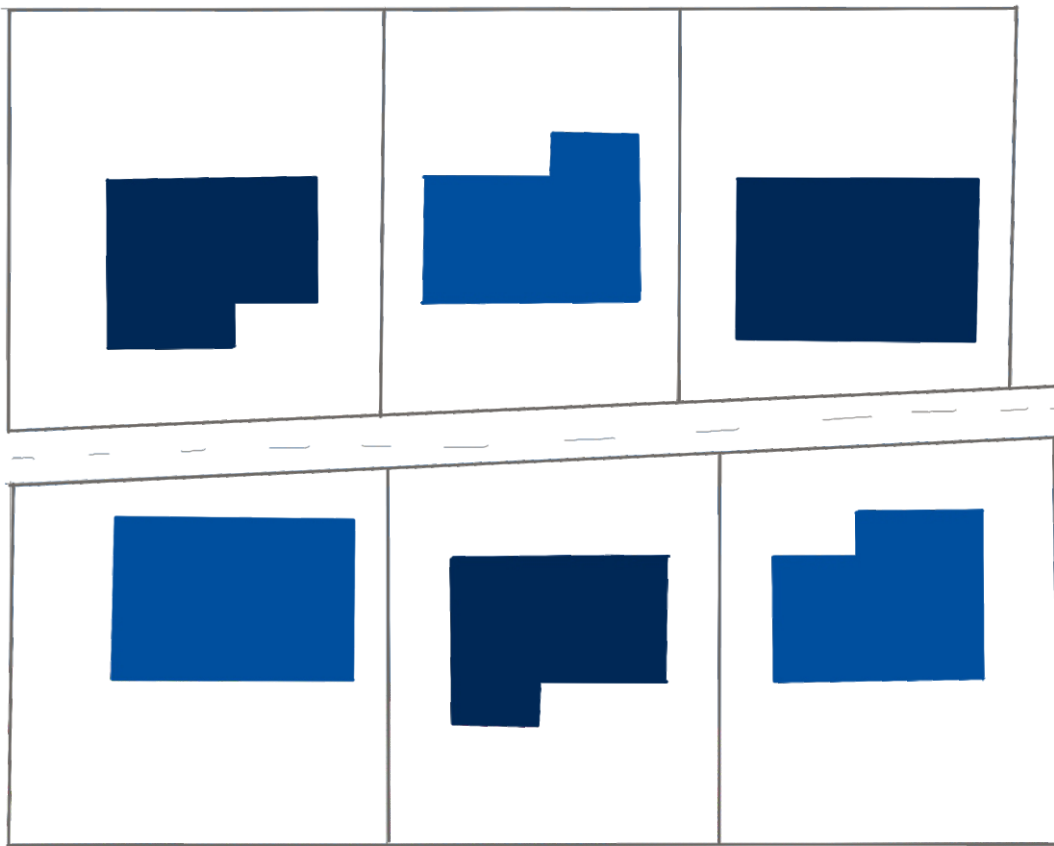
$$\begin{aligned} \text{Gesamtgeschossfläche: } & 2 \times (10\text{m} \cdot 8\text{m}) = 160\text{m}^2 \\ \text{Grundstücksfläche: } & 15\text{m} \times 20\text{m} = 300\text{m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{GFZ} = \frac{160\text{m}^2}{300\text{m}^2} = 0,53$$

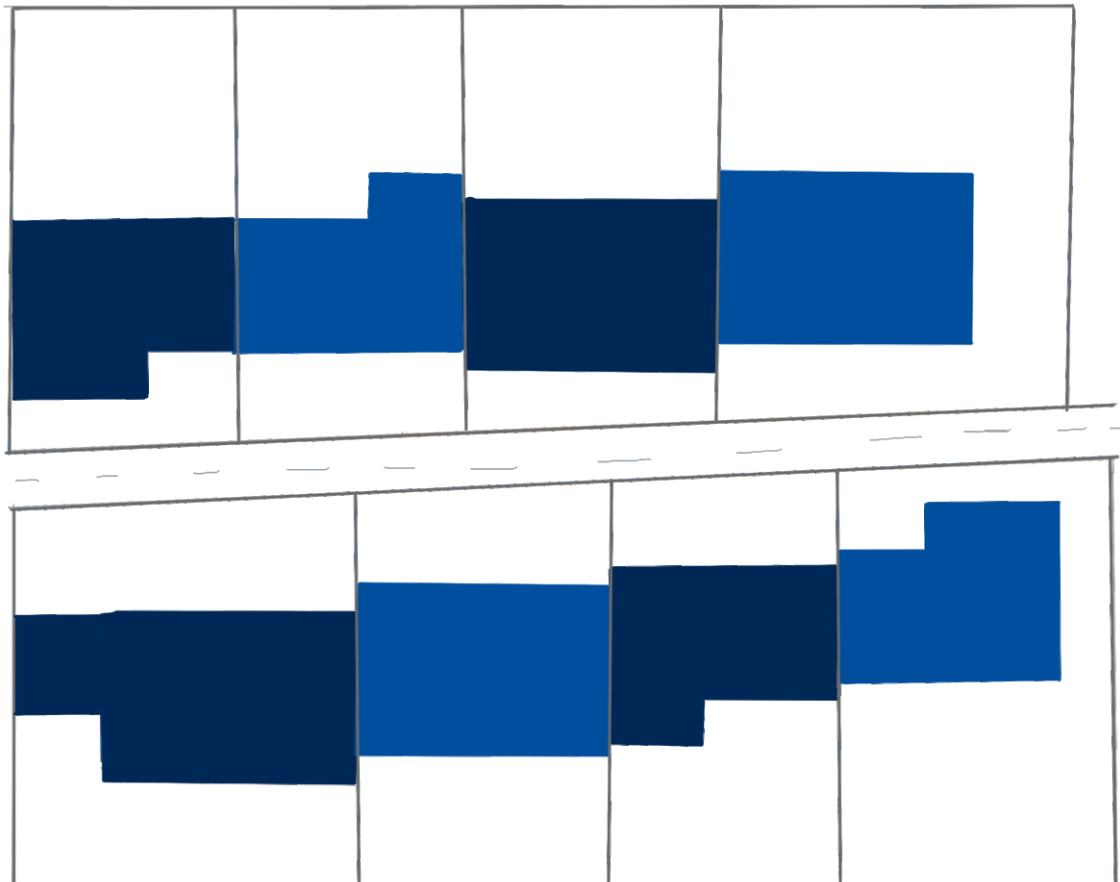
$$0,53 < 0,8 \Rightarrow \text{zulässig}$$

↳ zu entnehmen  
aus dem Bebauungsplan

## Offene Bauweise (g)



## Geschlossene Bauweise (g)



Herausgeberin:

**Hansestadt Stade**

Fachbereich Städtebau und Umwelt  
Abteilung Stadtplanung und -sanierung  
Hinterm Hagedorn 10  
21682 Stade

**Kontakt**

Telefon: 04141/401-449  
E-Mail: [planung@stadt-stade.de](mailto:planung@stadt-stade.de)  
Website: <https://www.stadt-stade.info/>

Diese Toolbox dient als erste Information. Bei weitergehenden Fragen wenden Sie sich bitte unter den oben genannten Kontaktadressen an die Abteilung Stadtplanung und -sanierung. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.