

Erläuterungen zum Bebauungsplan (B-Plan)

Erläuterungen zum Bebauungsplan (B-Plan)

Inhalte

Rechtsgrundlage

BauGB
BauNVO
PlanzV
HBO

In den meisten Neubaugebieten geben die Gemeinden Bebauungspläne vor, um die Bebauung zu steuern und ein harmonisches Ortsbild zu gestalten.

Die Inhalte dieser Bebauungspläne regelt u. a. §9 des BauGB (siehe Anhang). Die Details sind in der ergänzenden BauNVO, der PlanzV und der HBO beschrieben. Die wichtigsten Angaben erstrecken sich auf:

Inhalte



Gebietstyp mit Nutzungskatalogen

- reine Wohngebiete (WR)
- allgemeine Wohngebiete (WA)
- Dorfgebiete (MD)
- Mischgebiete (MI)
- Kerngebiete (MK)

Maß der Baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Anzahl der Vollgeschosse B
- First- und Traufhöhe (FH, TH)
- Dachform und Neigung
- Firstlinie
- Baugrenze
- Baulinie
- Angaben zu Nebengebäuden, Garagen und Stellplätzen

Verständnis

Diese Angaben dienen dazu, schnell einen Überblick über die Möglichkeiten der Baugestaltung zu erhalten. Dabei werden in der Karte des B-Plans Abkürzungen und Symbole benutzt, um die Übersichtlichkeit zu wahren. Der schriftliche Teil beinhaltet die Legende zur Karte (Teil A) und die textliche Festsetzung zur baulichen Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen (Teil B).

Da diese Zeichen und Symbole für alle B-Pläne gelten und wesentlich zum Verständnis beitragen, ist es hilfreich, wenn die Bedeutungen sicher erkannt werden.

Um Sie bei der Suche nach einem passenden Baugrundstück zu unterstützen, erhalten Sie auf den folgenden Seiten eine bebilderte Erläuterung zu den am häufigsten vorkommenden Abkürzungen und Symbolen in hessischen Bebauungsplänen.



Erläuterungen zum Bebauungsplan (B-Plan)

Begriffs- und Zeichenerklärung

WR
Reines Wohngebiet

Neben Wohngebäuden sind in Ausnahmen beispielsweise Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs erlaubt. Auch Betreuungseinrichtungen, kulturelle, kirchliche und sportliche Anlagen sind in diesem Bereich möglich.

WA
Allgemeines Wohngebiet

Es dient im wesentlichen dem Wohnen. Läden, Gaststätten und nicht störende Handwerksbetriebe sind zulässig.

MD
Dorfgebiet

Hier sind land- und forstwirtschaftliche Betriebe vorgesehen, auf deren Belange auch immer Rücksicht zu nehmen ist; außerdem beispielsweise Wohngebäude und Gewerbebetriebe.

MI
Mischgebiet

Es dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z.B. Tankstellen).

MK
Kerngebiet

Hier haben Handelsbetriebe, Wirtschaft, Verwaltung und Kultur ihren hauptsächlichen Sitz. Wohnungen sind nur ausnahmsweise gestattet, das gleiche gilt für Tankstellen.

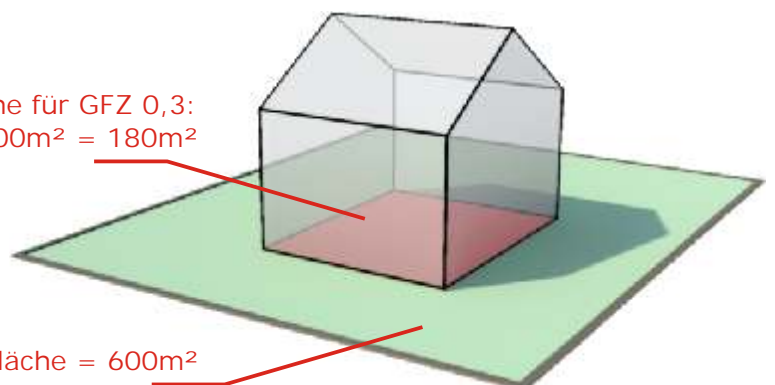
GRZ
Grundflächenzahl

Sie gibt das Verhältnis von Grundstücksfläche (grün eingefärbt) zur überbaubaren Fläche (rot eingefärbt) an. Somit wird erkennbar, wie viel Prozent der Grundstücksfläche überbaut werden kann.

Beispiel: GRZ 0,3 → Bebaubare Fläche = 30%

Das entspricht bei einer Grundstücksfläche von 600m² einer bebaubaren Fläche von 180m².

Bebaubare Fläche für GRZ 0,3:
bei 600m² = 180m²



Grundstücksfläche = 600m²

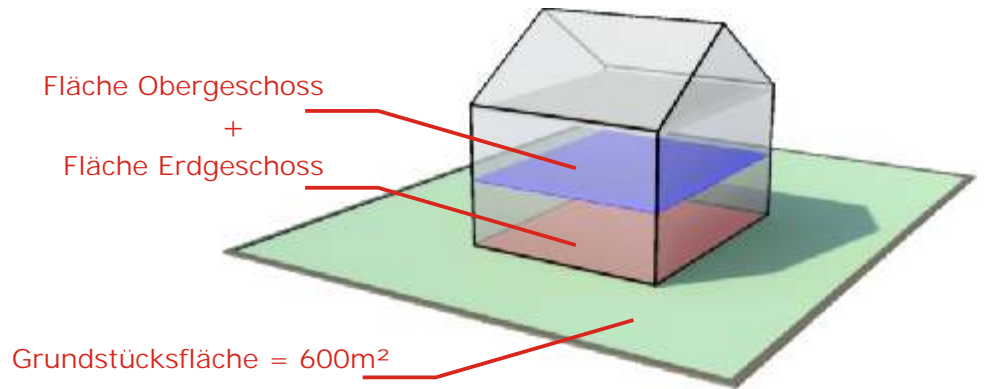


GFZ
Geschossflächenzahl

Sie gibt an, wie groß der Anteil der Flächen aller Vollgeschosse an der Gesamtfläche des Grundstücks maximal sein darf. Dabei werden die einzelnen Vollgeschossflächen addiert. Das Kellergeschoss ist kein Vollgeschoss und bleibt unberücksichtigt.

Beispiel: GFZ 1,2 → Flächensumme = 120%

Das entspricht bei einer Grundstücksfläche von 600m² einer GFZ von maximal 720m² (1,2x600m² = 720m²).



Vollgeschosse

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird in Römischen Ziffern angegeben. Teilweise sind auch Unterschreitungen nicht zulässig.

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Staffelgeschoss und ein Geschoss mit geneigter Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es die Höhe von 2,3m über mehr 75% der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen nach §14 BauNVO, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

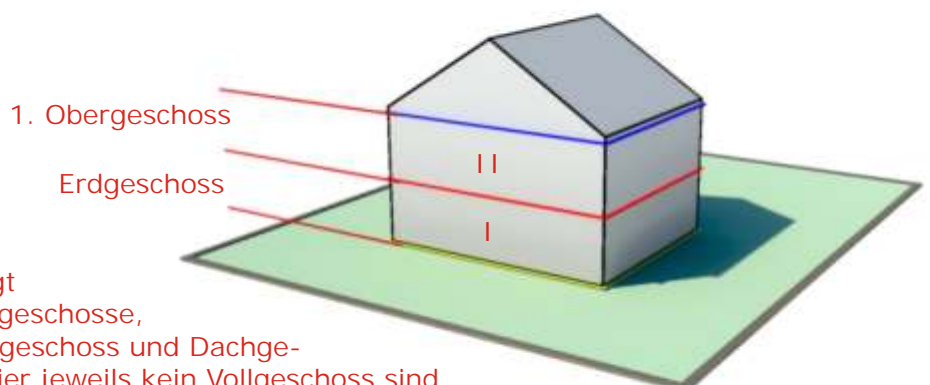
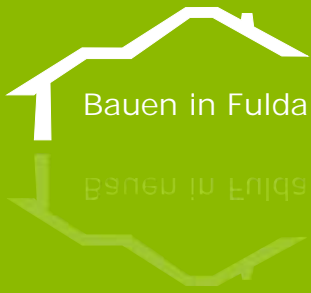


Abb. zeigt zwei Vollgeschosse, da Kellergeschoss und Dachgeschoss hier jeweils kein Vollgeschoss sind.



Erläuterungen zum Bebauungsplan (B-Plan)

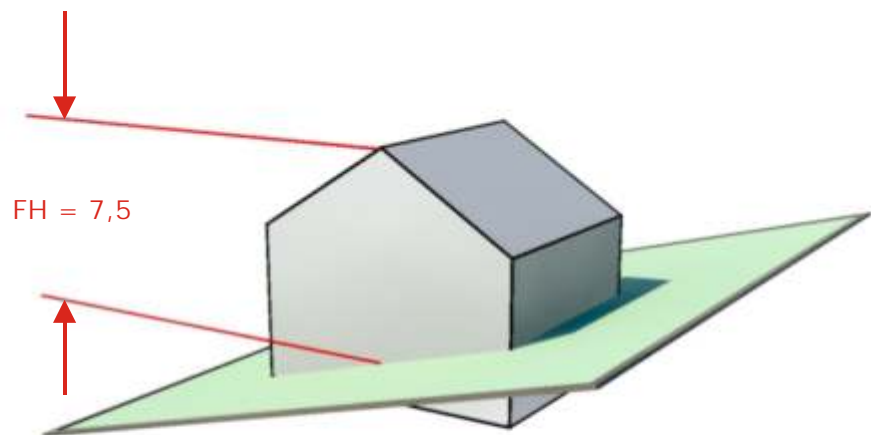


Begriffs- und Zeichenerklärung

FH
Firsthöhe

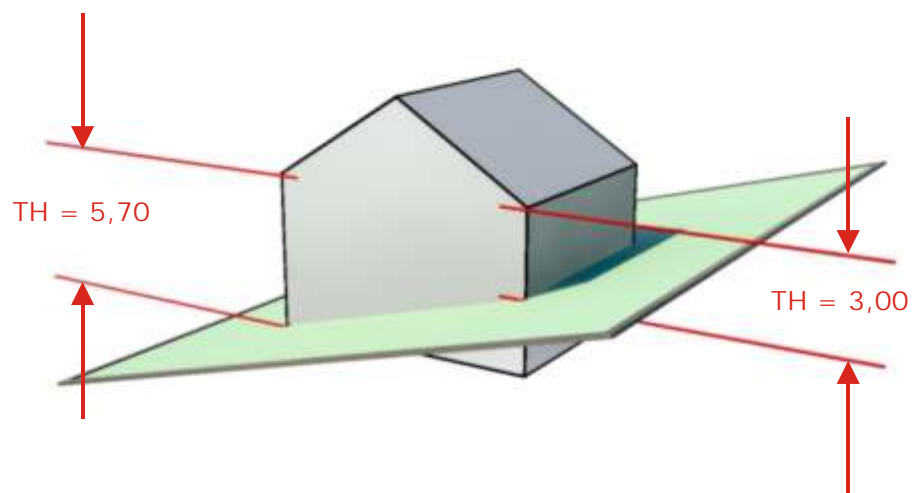
Die Höhe zwischen First und Gelände wird als Firsthöhe bezeichnet. Die Angaben erfolgt in Meter, meist als maximal zulässiger Wert

Beispiel: $FH = 7,5$ \longrightarrow max. Firsthöhe = 7,50 m



TH
Traufhöhe

Die Höhe zwischen Schnittpunkt Außenfläche und Dachhaut und Gelände wird als Traufhöhe bezeichnet. Die Angaben erfolgt in Meter, meist als maximal zulässiger Wert. Dabei kann unterschieden werden nach Tal- und Hangseite.



TH = 5,70 gibt die maximale Traufhöhe tal-seitig in m an.

TH = 3,00 gibt die maximale Traufhöhe hangseitig in m an.

Bei unregelmäßigem Gelände werden Mittelwerte gebildet, ggf. sind im B-Plan die Messpunkte beschrieben.

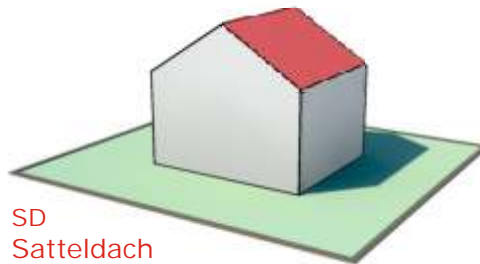


Dachformen

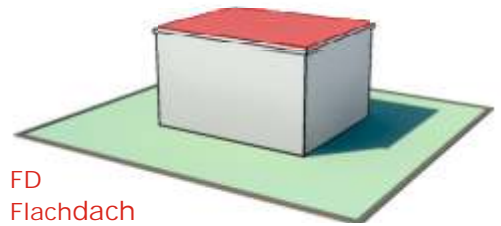
Die Form des Daches kann in einem Bebauungsplan ebenfalls fest vorgegeben werden. Die jeweils zulässigen Dachformen sind dann im B-Plan wie folgt bezeichnet:

- SD = Satteldach
- PD = Pultdach, versetztes Pultdach
- FD = Flachdach
- WD = Walmdach, Krüppelwalmdach
- TD = Tonnendach
- ZD = Zeltdach

- SD
Satteldach
- FD
Flachdach

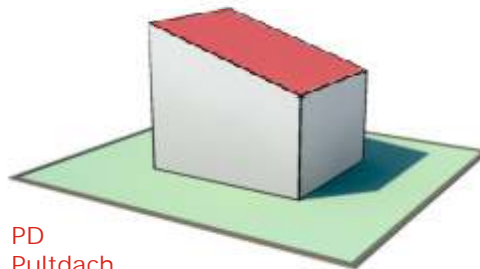


SD
Satteldach

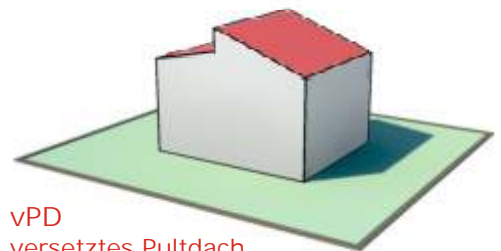


FD
Flachdach

- PD
Pultdach
- vPD
versetztes Pultdach

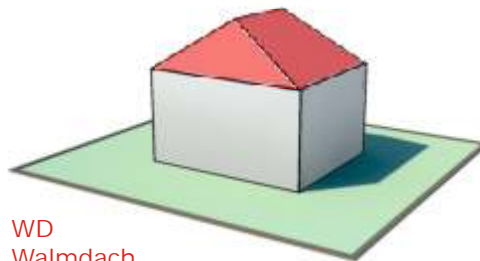


PD
Pultdach



vPD
versetztes Pultdach

- WD
Walmdach
- KWD
Krüppelwalmdach

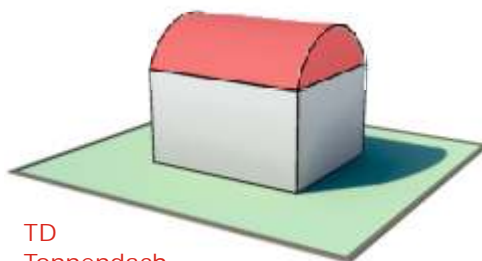


WD
Walmdach

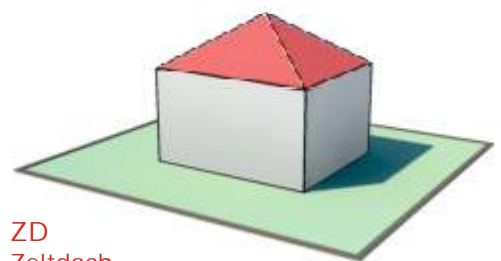


KWD
Krüppelwalmdach

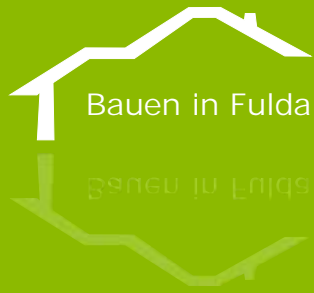
- TD
Tonnendach
- ZD
Zeltdach



TD
Tonnendach



ZD
Zeltdach



Erläuterungen zum Bebauungsplan (B-Plan)



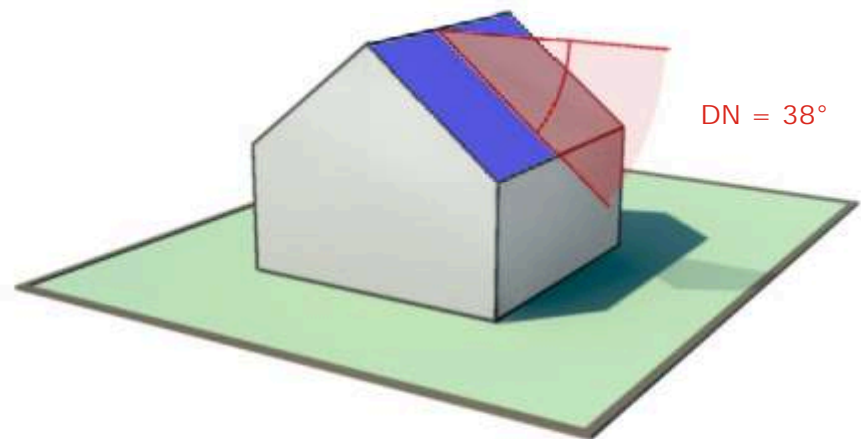
Begriffs- und Zeichenerklärung

Dachneigung

DN

Die in einem Baugebiet minimal und maximal zulässige Dachneigung wird in Grad ($^{\circ}$) angegeben. Dabei können für unterschiedliche Dachformen auch unterschiedliche Dachneigungen festgelegt werden. Zum Beispiel für Pultdächer und Satteldächer.

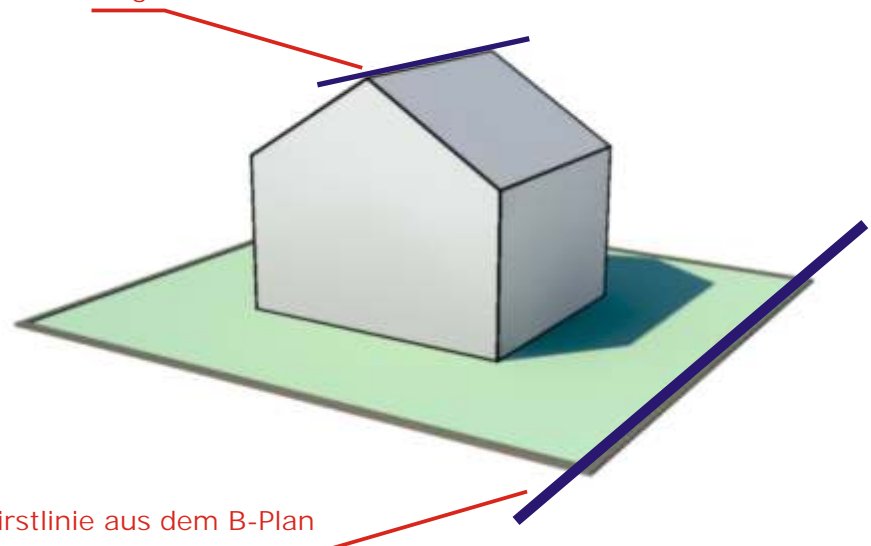
Beispiel: DN 30-48 $^{\circ}$ für Satteldächer (SD)
DN 5-20 $^{\circ}$ für Pultdächer (PD)



Firstlinie

Wird in einem B-Plan eine Firstlinie vorgegeben, so ist die Ausrichtung des Firstes an dieser Vorgabe zwingend erforderlich und der Dachfirst muss parallel zu dieser Linie ausgerichtet werden.

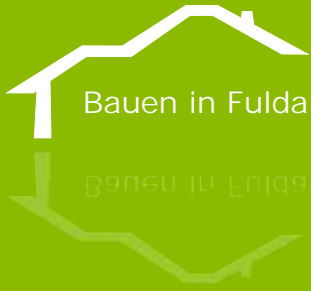
Firstrichtung



Erläuterungen zum Bebauungsplan (B-Plan)



Begriffs- und Zeichenerklärung



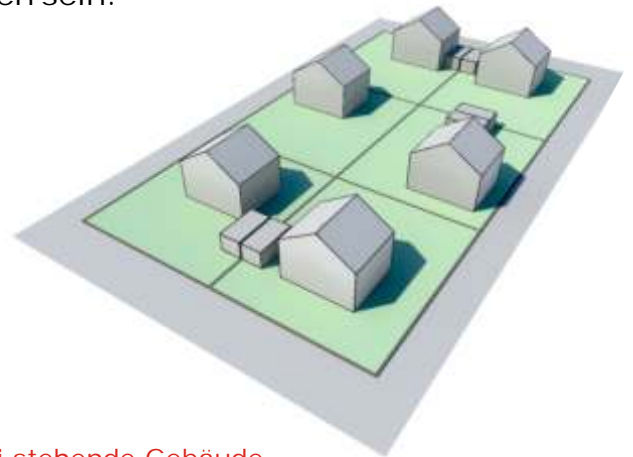
Bauweise

Als Bauweise bezeichnet der B-Plan auf welche Art die Häuser auf dem Grundstück angeordnet werden dürfen. Es wird dabei in der Regel unterschieden in offene Bauweise (o) und geschlossene Bauweise (g).

Die offene Bauweise erlaubt die Errichtung unterschiedlicher Haustypen (E für Einzelhäuser, D für Doppelhäuser).

o offenen Bauweise

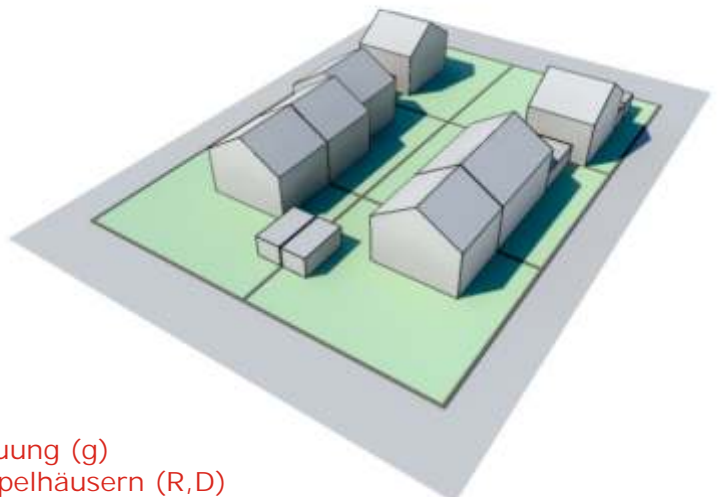
In der offenen Bauweise werden die Gebäude als Einzelhäuser (E) und/oder als Doppelhäuser (D) errichtet, wobei ein festgelegter Grenzabstand einzuhalten ist. Ausnahmen können für Garagen oder Carports vorgesehen sein.



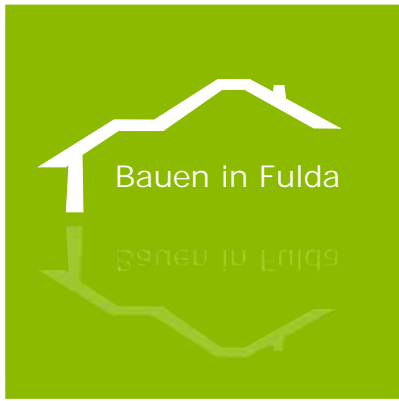
Offenen Bebauung (o)
mit Einzelhäusern (E)
und Grenzabständen für frei stehende Gebäude.

g geschlossene Bauweise

In der geschlossenen Bauweise werden die Häuser ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Die Bebauung wird oft mit Reihenhäusern oder Doppelhäusern verwirklicht. Hier kann es Ausnahmen geben, die im B-Plan gekennzeichnet sind.



Geschlossenen Bebauung (g)
mit Reihen- und Doppelhäusern (R,D)
ohne seitliche Grenzabstände der Gebäude.



Baugrenze

Die Baugrenze (auch als Baufenster bezeichnet) beschreibt eine Fläche innerhalb des Grundstücks. Innerhalb dieser Fläche muss das Gebäude errichtet werden. Die Baugrenze darf nicht überschritten werden.

Ebenfalls einzuhalten sind vorgegebene Abstandsflächen. Vor oberirdischen Außenwänden von Gebäuden sind Flächen von oberirdischen Gebäuden sowie von Anlagen und Einrichtungen freizuhalten (§6 HBO).

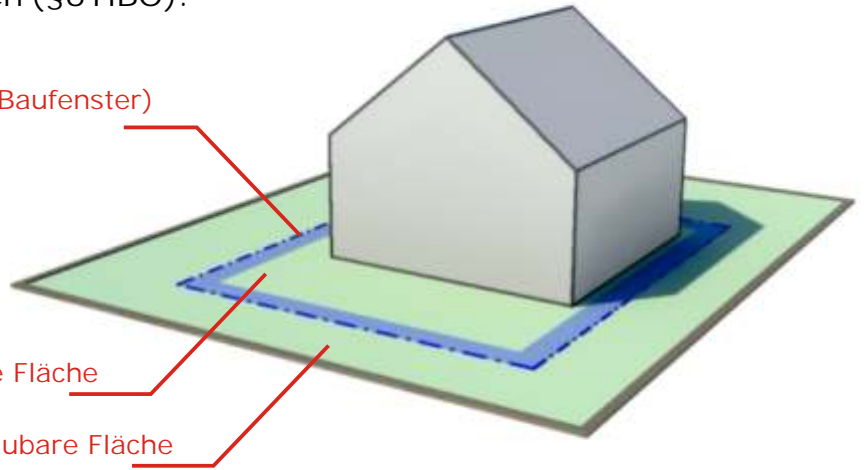
Darstellung schwarzweiß

Darstellung farbig

Baugrenze (Baufenster)

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche



Baulinie

Eine Baulinie bindet den Bauherren, sein Gebäude an dieser Linie auszurichten. Es muss zwingend an diese Linie gebaut werden. Meist werden durch diese Maßnahme geschlossene Häuserfronten erzwungen. Auch die Kombination von Baulinie und Baugrenze kann vorgeschrieben werden.

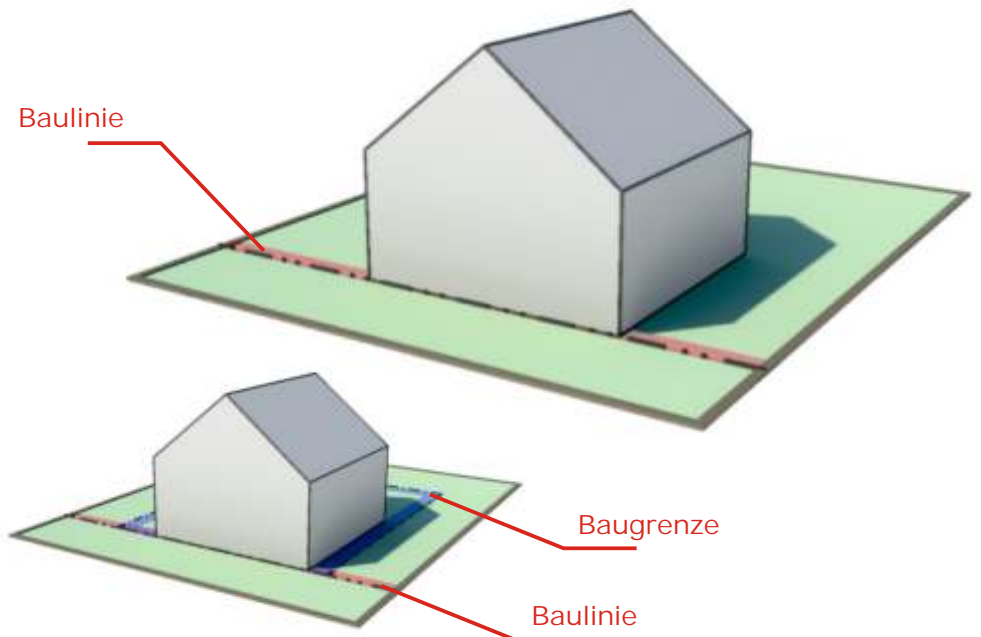
Darstellung schwarzweiß

Darstellung farbig

Baulinie

Baugrenze

Baulinie

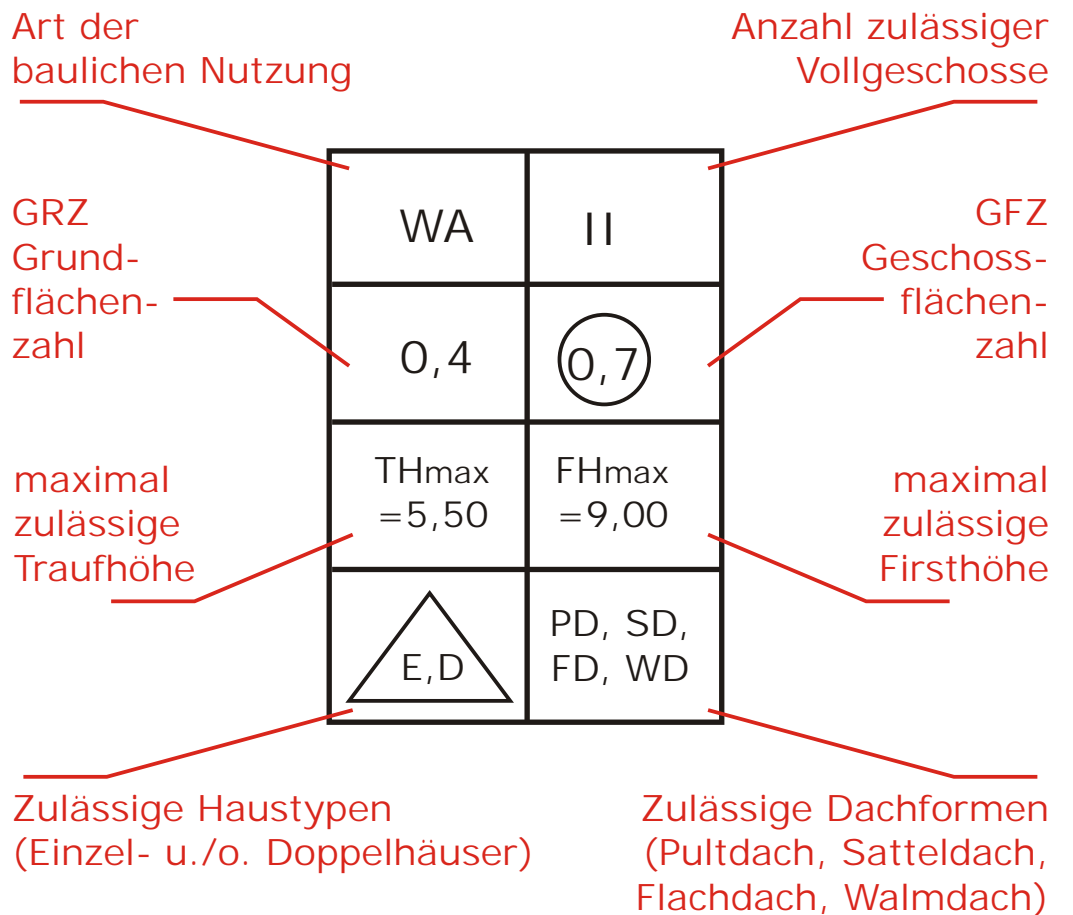


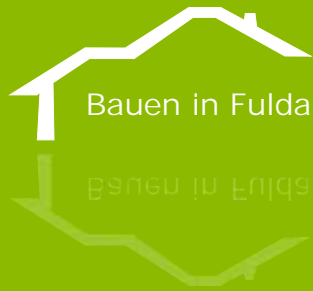


Nutzungsschablone

Die Karte des Bebauungsplans enthält oft eine sogenannte Nutzungsschablone. Sie stellt die wesentlichen Vorgaben in Form einer kleinen Tabelle dar. In der Tabelle werden nicht immer alle Vorgaben aus dem Bebauungsplan und der textlichen Festlegung dargestellt.

Wie eine Nutzungsschablone aufgebaut sein kann und welche Inhalte in vielen B-Plänen dargestellt werden, zeigt das folgende Beispiel.





Erläuterungen zum Bebauungsplan (B-Plan)

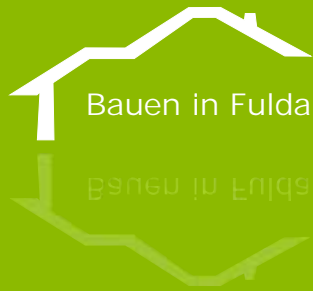


Anhang: Auszug aus §9 BauGB

§9 BauGB

Auszug

- (1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:
1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
 2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
 - 2a. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
 3. für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße;
 4. die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten;
 5. die Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen;
 6. die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;
 7. die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen;
 8. einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind;
 9. der besondere Nutzungszweck von Flächen;
 10. die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung;
 11. die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden;
 12. die Versorgungsflächen;
 13. die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen;
 14. die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen;
 15. die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
 16. die Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses;
 17. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
 18. a) die Flächen für die Landwirtschaft und
b) Wald;
 19. die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen;
 20. die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;
 21. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;
 22. die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen;
 23. Gebiete, in denen
 - a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,
 - b) bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen.
 24. die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen;
 25. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen
 - c) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
 - d) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;
 26. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.



Erläuterungen zum Bebauungsplan (B-Plan)



Informationen und Quellen

Bund und Land

BauGB
BauNVO
PlanzV
HBO

Als Rechtsgrundlage für die Bebauungspläne in Hessen gelten folgenden Gesetze und Verordnungen:

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
- PlanzV - Planzeichenverordnung
- HBO - Hessische Bauordnung

Die aktuellen Texte finden Sie im Internet unter den in den Quellenangaben aufgeführten Adressen.

Gemeinde

Satzungen

Neben Bestimmungen des Bundes und des Landes sind die Satzungen und Auflagen der ausstellenden Gemeinde zu berücksichtigen. Die gemeindeeigenen Satzungen können für die Bereiche

- Denkmalschutz
- Spielplätze
- Einfriedung
- Stellplätze
- Begrünung
- Werbetafeln
- Brennstoffe

wirksam sein und sind teilweise nicht im Detail in den Bebauungsplänen aufgeführt. Es wird in der Regel aber ein Verweis auf die Wirksamkeit dieser Satzungen zu finden sein.

Quellen

Stand 20.11.2007

BauGB, BauNVO

<http://bundesrecht.juris.de/aktuell.html>

PlanzV

<http://www.wertvmg.de/IHK/planzv.pdf>

HBO

http://www.hessenrecht.hessen.de/gesetze/361_Baurecht/361-108-HBO/HBO.html

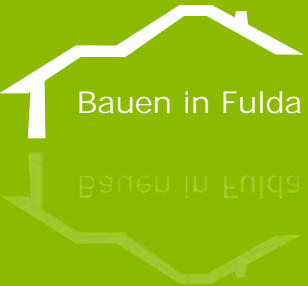
Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen.

Sollten dennoch fehlerhafte Angaben enthalten sein, so teilen Sie uns das bitte mit: Tel.: 06656/9110460 oder E-Mail an service@bauen-in-fulda.de.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Dies ist keine rechtsverbindliche und lückenlose Zusammenstellung.



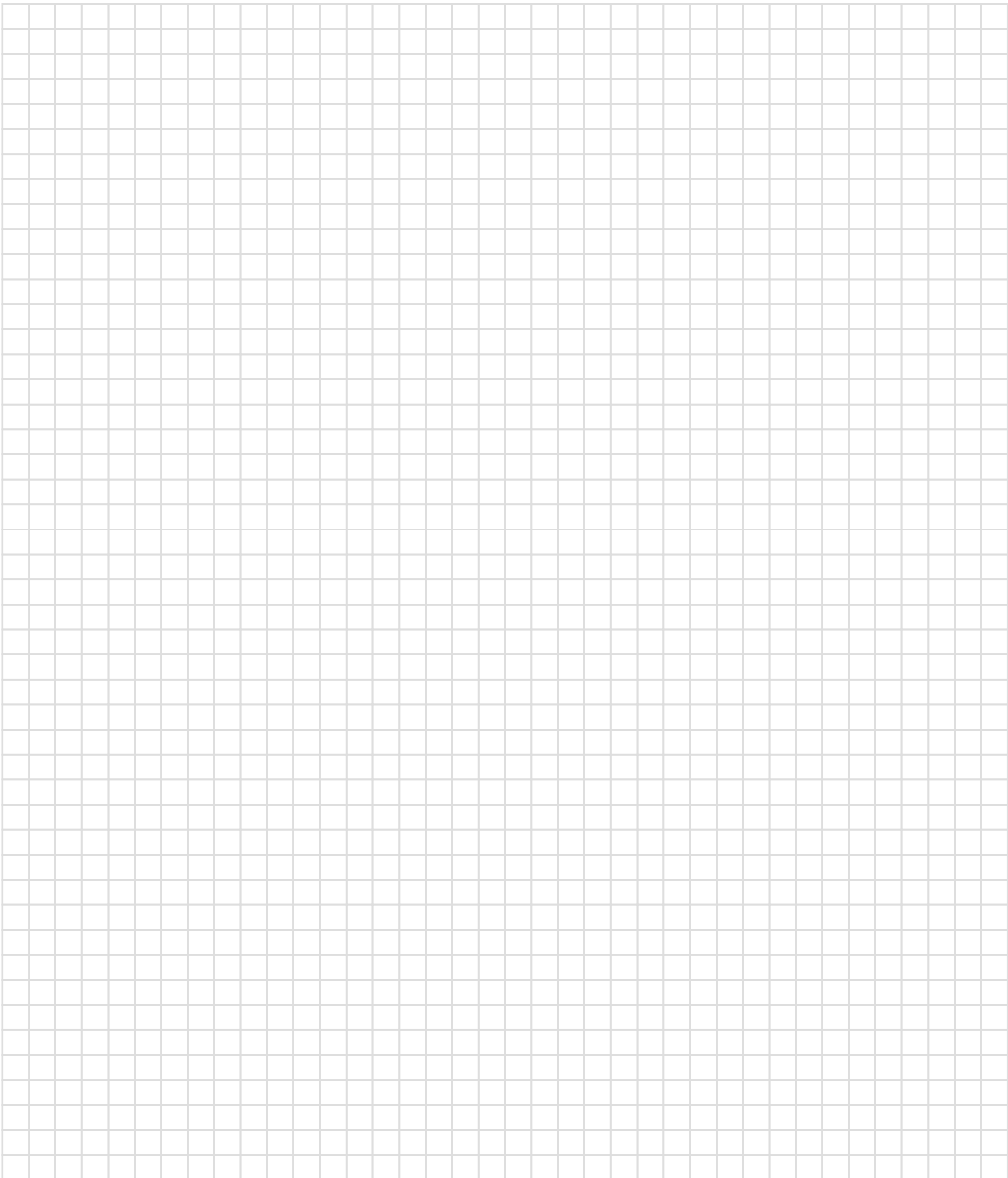
Bauen in Fulda

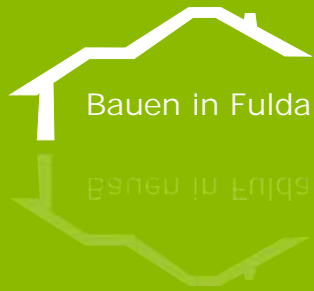
Bauen in Fulda



Erläuterungen zum Bebauungsplan
(B-Plan)

Notizen





Erläuterungen zum Bebauungsplan (B-Plan)



Anschrift und Kontakt

Anschrift u. Kontakt

vermessung:büro visoell

Dipl.-Ing'e [FH] -
Oliver Scheck und Oliver Schmuck GbR

Ihre Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. [FH] Oliver Schmuck
Dipl.-Ing. [FH] Oliver Scheck

Adresse

Pfaffenweg 5
36124 Eichenzell

Tel.: +49 (0) 66 56 / 91 10 46-0
FAX: +49 (0) 66 56 / 91 10 46-1

Internet: www.visoell.de / www.bauen-in-region-fulda.de
E-Mail: info@visoell.de / service@bauen-in-region-fulda.de