

Die wichtigsten Festsetzungen in einem Bebauungsplan sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung.

Die Art der baulichen Nutzung regelt, was auf dem Grundstück gebaut werden darf. Festgesetzt werden u.a. Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete oder Sondergebiete bspw. für Einzelhandel. Je nach Gebietstyp sind unterschiedliche Bauten zulässig, z.B. Wohngebäude in Wohngebieten oder Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten.

Das Maß der baulichen Nutzung regelt, wie gebaut werden darf. Festgelegt wird, wie viel des Grundstücks mit Gebäuden (Hauptgebäuden und Nebenanlagen oder Garagen) überbaut werden darf und wo die Gebäude auf dem Grundstück stehen dürfen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt das Verhältnis zwischen Grundstücksfläche und überbaubarer Fläche an: Grundstücksgröße x GRZ = überbaubare Fläche.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis zwischen Grundstücksfläche und Geschossfläche an: Grundstücksgröße x GFZ = zulässige Geschossfläche.

Innerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen dürfen die Hauptgebäude errichtet werden. Das Gebäude kann dabei innerhalb dieser Grenzen frei angeordnet werden. Ist jedoch eine Baulinie festgesetzt, so muss mit der Gebäudeaußenkante auf diese Linie gebaut werden.

Zusätzlich wird die Höhe der Gebäude oder die Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

Geregelt wird außerdem die Bauweise (offene, abweichende oder geschlossene Bauweise, nur Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen). In Gebieten mit offener Bauweise können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden. Bei der geschlossenen Bauweise muss auf die Grundstücksgrenze gebaut werden.

Auch Flächen für Garagen und Nebenanlagen werden häufig im Bebauungsplan festgelegt.

In den örtlichen Bauvorschriften, die als separater Teil zum Bebauungsplan beschlossen wird, können zusätzlich gestalterische Regelungen beispielsweise zur Dachform und Dachneigung oder die Höhe der Einfriedigungen getroffen werden.

Wie lese ich einen Bebauungsplan?

Neben Farben, Schraffuren und Symbolen, die in der Zeichenerklärung eines Bebauungsplanes erklärt werden, sind in der „Nutzungsschablone“ wichtige Regelungen enthalten. Zum Beispiel bedeuten:

Art der Nutzung WA = Allgemeines Wohngebiet, GE = Gewerbegebiet oder MI = Mischgebiet	Zahl der Vollgeschosse (VG) II = max. 2 VG nach LBO
Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 = höchstens 30% des Baugrundstücks sind überbaubar	Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 = Gesamtfläche der Geschosse darf höchstens 80% des Baugrundstücks betragen
Bauweise a = abweichende Bauweise g = geschlossene Bauweise o = offene Bauweise	Dachform, Dachneigung SD = Satteldach, max. 25° FD = Flachdach, max. 10°

