

### Wie lese ich einen Bebauungsplan?

Im Bebauungsplan wird der Bauherr über die baurechtlichen Vorschriften, die in dem jeweiligen Baugebiet gelten, informiert. Der Bebauungsplan beinhaltet die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen. Die baurechtlichen Vorschriften werden durch die Stadt oder Gemeinde unter Berücksichtigung des Bauordnungsrechtes der einzelnen Bundesländer festgesetzt und sind absolut rechtsverbindlich.

1.) **Art der baulichen Nutzung**

Hier wird vorgeschrieben, ob in diesem Baugebiet ausschließlich Bauflächen für den Wohnungsbau (W) erstellt werden dürfen, ob die ausgewiesenen Flächen Gewerbegebiet darstellen (GE) oder ob dort ein Mischgebiet mit Wohnen und Gewerbe entstehen soll (MI).

2.) **Anzahl der Vollgeschosse / Definition für Vollgeschoss**

Die Anzahl der Vollgeschosse bzw. die Gebäudehöhe wird festgelegt.

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante mehr als 1,40 m im Mittel über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens 2/3 ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

3.) **Grundflächenzahl (GRZ)**

Diese Zahl legt das prozentuale Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und der maximalen Bebauung fest. Eine Grundflächenzahl von 0,3 bedeutet z.B., dass maximal 30 % der Grundstücksfläche überbaut werden darf.

4.) **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Diese Zahl legt das prozentuale Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und der maximalen Quadratmeterfläche der Vollgeschosse fest. (Ist im Bebauungsplan ein Vollgeschoss vorgeschrieben, so ist die GFZ identisch mit der GRZ. Die GFZ hat nur bei zwei oder mehreren vorgeschriebenen Vollgeschossen Bedeutung.) Bei einer GFZ von 0,5 darf die Fläche aller Vollgeschosse z.B. maximal 50 % der Grundstücksfläche betragen.

5.) **Bauweise**

Man unterscheidet zwischen offener Bauweise (o) und geschlossener Bauweise (g). Bei offener Bauweise dürfen Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten. Bei geschlossener Bauweise müssen sich die seitlichen Außenwände der Gebäude auf der Grundstücksgrenze berühren.

6.) **Dachneigung**

Die vorgeschriebene Dachneigung kann aus der Planzeichnung oder den textlichen Festsetzungen ersehen werden.

7.) **Grenze des Bebauungsplanes**

Bis zu diesen Linien bzw. innerhalb dieser Linie gelten die Vorschriften des jeweiligen Bebauungsplanes.

- 8.) **Grundstücksgrenze**  
Diese Linie zeigt die Aufteilung der Grundstücke und ggf. die Lage der Grenzsteine.
- 9.) **Baugrenze**  
Das zu erstellende Gebäude darf die Baugrenze nicht überschreiten. Die Baugrenze muss aber nicht berührt werden. Nebenanlagen (z.B. Garagen) dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen platziert werden.
- 10.) **Baulinien**  
Eine Seite des Gebäudes muss auf der Baulinie errichtet werden.
- 11.) **Flurstücksnummer**  
Sie ist die katasteramtliche Bezeichnung des Grundstücks.

Die textlichen Festsetzungen enthalten weitere, aus der Planzeichnung nicht ersichtliche, baurechtliche Vorschriften. Hier können z.B. die Bepflanzungsvorschriften, die Gestaltung von Gebäude und Dach (auch farblich), Traufhöhe, Hauptfirstrichtung, Einfriedungen usw. festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan kann bei der Stadt eingesehen werden oder gegen Gebühr angefordert werden.

### Bebauungsplan

Ausschnitt aus einem Bebauungsplan mit den unter 1.) bis 11.) erklärten Begriffen

