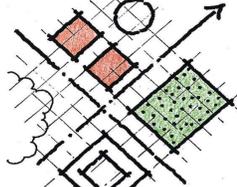




Bebauungsplan Verbindliche Bauleitplanung

Was, wie groß und wie darf ich bauen?
Wie lese ich einen Bebauungsplan?
Wie kann ich mitwirken?



Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
2009

Grundsätzliche Regelungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschließt die **Aufstellung eines Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss)**, sobald es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Am Ende des Verfahrens beschließt sie den Bebauungsplan als **Satzung (Satzungsbeschluss)**. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt ist der Bebauungsplan ein **Ortsgesetz** und daher für alle rechtsverbindlich. **Der Bebauungsplan setzt rechtsverbindlich fest, wie einzelne Grundstücke zu nutzen und zu bebauen sind.** Im Bebauungsplan werden insbesondere die **Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche und die Verkehrsflächen** festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich. Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab bei der Gemeinde über den Inhalt des evtl. vorhandenen Bebauungsplanes informieren. Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens im Plangebiet ist die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan. Hält sich Ihr Vorhaben an die Festsetzungen des Bebauungsplanes, haben Sie bauplanungsrechtlich einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind auch über das Internet (www.potsdam.de/baurecht) abrufbar.

Gemeinsame Zukunft gestalten

Wie gut städtebauliche Planung wirklich ist, zeigt sich in der Akzeptanz der Bürger. **Planen Sie mit – Reden Sie mit – Machen Sie mit**, wenn es um städtebauliche Planungen in Ihrer Stadt geht. Sie können einen wichtigen Beitrag leisten, kommunale Planungskonzepte innovativ, an den Bedürfnissen orientiert und nachhaltig zu gestalten. Verwaltung befindet sich in einem Dialog mit Bürgerinnen und Bürgern, öffentlichen Organisationen und der Privatschenschaft. **Wann kann ich mitwirken?** Die Bürger werden möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Den Bürgerinnen und Bürgern wird dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erläuterung gegeben. Die Hinweise der Öffentlichkeit werden schriftlich dokumentiert und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die überarbeitete Planung wird der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt. Sind die Stadtverordneten damit einverstanden, so beschließen sie, den Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich auszuliegen. Während der Auslegung haben alle das Recht, Anregungen zur Planung vorzubringen. Alle Stellungnahmen werden gesammelt und die Verwaltung muss prüfen, ob sie der Stadtverordnetenversammlung den Vorschlag machen soll, sie zu berücksichtigen oder zurückzuziehen. Die Entscheidung darüber trifft die Stadtverordnetenversammlung.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) und die Planzeichenerverordnung (PlanZV 90)

Elemente des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht in der Regel aus einer **Planzeichnung** und den **textlichen Festsetzungen**. Dem Bebauungsplan ist immer eine **Begründung** beifolgt, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt sind und das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzept erläutert wird. Ein gesonderter Teil der Begründung ist der **Umweltbericht**, in dem die Belange des Umweltschutzes dargelegt sind. Als Beiplan zum Bebauungsplan kann außerdem ein **Städtebauliches Konzept** hinzugefügt werden.

Planunterlage

Bebauungspläne werden auf **Katastergrundlagen** gezeichnet, aus denen die örtlichen Gegebenheiten des Plangebietes abzulesen sind. Die Katastergrundlage enthält die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, vorhandene bauliche Anlagen, Straßen, Wege und Plätze, Bäume, Böschungen, Höhenlinien usw.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan muss seinen **Geltungsbereich** definieren. Die Grenze bestimmt, für welchen Bereich seine Festsetzungen gelten. Ein Bebauungsplan soll jeweils eine sinnvoll zu planende städtebauliche Einheit bilden, die Abgrenzung orientiert sich an Gründen der Praktikabilität häufig an Grundstücksgrenzen oder öffentlichen Verkehrsflächen.



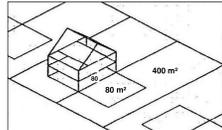
Art der baulichen und sonstigen Nutzungen

Was darf ich bauen?

Mit der Festsetzung der **Art der baulichen Nutzung** (Wohnen, Gewerbe) werden die Nutzungen für die Gesamtheit oder für die einzelnen Teilflächen festgesetzt. In der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) ist geregelt, welche Arten der baulichen Nutzung es gibt, und welche Nutzungen in den einzelnen **Baugebieten** zulässig sind. Neben den baulichen Nutzungen sind Flächen für **Gemeinbedarf** (Kindertagesstätte, Schule, Seniorenheim) **Grünflächen** (öffentliche / private Grünflächen, öffentliche Spielplätze, Dauerkleingärten), **Waldflächen** und **Verkehrsflächen** (öffentliche / private Verkehrsflächen, mit einem **Geb- / Fahr- / Leitungsrecht** zu belastende Flächen) die wichtigsten und regelmäßig in Bebauungsplänen vertretenen Nutzungen.

Alle Maße sind als Außenmaße zu messen, bei der Ermittlung der Grundstücksgröße zählen Anteile nicht mit, die als private Grünflächen festgesetzt sind!

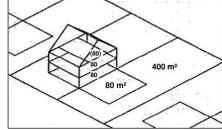
Beispiel – Berechnung der Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ)



$$GR = 80 \text{ m}^2 \quad GRZ = 80/400 \text{ m}^2 = 0,2$$

Die **GRZ** hat eine regulative Bedeutung, indem sie die Einhaltung von Mindestfreiflächen in den Baugebieten d.h. auch einen Bezug der ausgebenen Nutzung zur Freifläche auf dem Grundstück sicherstellt.

Beispiel – Berechnung der Geschossfläche (GF), Geschossflächenzahl (GFZ)



$$GF = 80+80+80 \text{ m}^2 = 240 \text{ m}^2 \quad GFZ = 240/400 \text{ m}^2 = 0,6$$

$$GF = 80+80 \text{ m}^2 = 160 \text{ m}^2 \quad GFZ = 160/400 \text{ m}^2 = 0,4$$

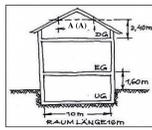
Dach nicht als Vollgeschoss (ohne Aufenthaltsraum)

Die **GFZ** ist ein entscheidendes Kriterium für die städtebauliche Dichte.

Überbaubare Grundstücksfläche

Diese Festsetzungen regeln, welche **Teil der Grundstücke** überbaut werden dürfen. Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von **Baulinien**, **Baugrenzen** oder **Bebauungstiefen** bestimmt werden. Normalerweise wird die **Baugrenze** benutzt, um die überbaubare Grundstücksfläche und damit die maximale Ausdehnung der Gebäude zu definieren. Ist eine **Baulinie** festgesetzt, so muss auf dieser Linie zwingend gebaut werden. Ist eine **Bebauungstiefe** festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Beispiel – Berechnung der Geschosszahl (Z)

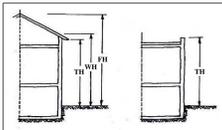


A – Aufenthaltsraum möglich – DG = Vollgeschoss

(A) – Aufenthaltsraum nicht möglich – DG kein Vollgeschoss

Das Untergeschoss (UG) ist ein Vollgeschoss. Berechnung: Das Untergeschoss ragt 1,60 m (mehr als 1,40 m) über die Geländeoberfläche hinaus. Das Dachgeschoss (DG) ist ein Vollgeschoss, wenn ein Aufenthaltsraum möglich ist.

Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH), Wandhöhe (WH)



Bauweise

Wie darf ich bauen?

Im Bebauungsplan kann die **Bauweise** festgesetzt werden. Die Baunutzungsverordnung nennt:

- **offene Bauweise (o)** – Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, Gebäudelänge **max. 50 m**
- **Einzelhäuser (E)**
- **Doppelhäuser (D)**
- **Hausgruppen (H)**
- **geschlossene Bauweise (g)** – Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand, Gebäudelänge ist nicht begrenzt
- **abweichende Bauweise (a)** – z.B. Längenbeschränkung für Gebäude wird festgelegt.

Planzeichenerklärung

Auswahl wichtiger Planzeichen

Baugrenze	
Baulinie	
Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen (Kotennlinie)	
Straßenbegrenzungslinie	
Straßenverkehrsfläche	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z.B. verkehrsberuhigter Bereich)	
Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen	
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen	
Flächen für den Gemeinbedarf	
Grünflächen	
Dauerkleingärten	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Anpflanzen Bäume	
Erhaltung Bäume	
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	

Städtebauliche Planung Standortentwicklung

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grundsätzliche Regelungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschließt die **Aufstellung eines Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss)**, sobald es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Am Ende des Verfahrens beschließt sie den Bebauungsplan als **Satzung (Satzungsbeschluss)**. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt ist der Bebauungsplan ein **Ortsgesetz** und daher für alle rechtsverbindlich. **Der Bebauungsplan setzt rechtsverbindlich fest, wie einzelne Grundstücke zu nutzen und zu bebauen sind.** Im Bebauungsplan werden insbesondere die **Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche und die Verkehrsflächen** festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich. Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab bei der Gemeinde über den Inhalt des evtl. vorhandenen Bebauungsplanes informieren. Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens im Plangebiet ist die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan. Hält sich Ihr Vorhaben an die Festsetzungen des Bebauungsplanes, haben Sie bauplanungsrechtlich einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind auch über das Internet (www.potsdam.de/baurecht) abrufbar.

Gemeinsame Zukunft gestalten

Wie gut städtebauliche Planung wirklich ist, zeigt sich in der Akzeptanz der Bürger. **Planen Sie mit – Reden Sie mit – Machen Sie mit**, wenn es um städtebauliche Planungen in Ihrer Stadt geht. Sie können einen wichtigen Beitrag leisten, kommunale Planungskonzepte innovativ, an den Bedürfnissen orientiert und nachhaltig zu gestalten. Verwaltung befindet sich in einem Dialog mit Bürgerinnen und Bürgern, öffentlichen Organisationen und der Privatschenschaft. **Wann kann ich mitwirken?** Die Bürger werden möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Den Bürgerinnen und Bürgern wird dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erläuterung gegeben. Die Hinweise der Öffentlichkeit werden schriftlich dokumentiert und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die überarbeitete Planung wird der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt. Sind die Stadtverordneten damit einverstanden, so beschließen sie, den Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich auszuliegen. Während der Auslegung haben alle das Recht, Anregungen zur Planung vorzubringen. Alle Stellungnahmen werden gesammelt und die Verwaltung muss prüfen, ob sie der Stadtverordnetenversammlung den Vorschlag machen soll, sie zu berücksichtigen oder zurückzuziehen. Die Entscheidung darüber trifft die Stadtverordnetenversammlung.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) und die Planzeichenerverordnung (PlanZV 90)

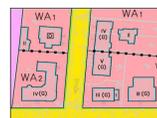
Baulichen Allgemeine Art der baulichen Nutzung	Baugebiete Besondere Art der baulichen Nutzung	Gebietszweck	
W Wohnflächen § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	WS Kleinstellungsgebiete § 2 BauNVO	Dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinstellungs-einschließlich Wohngebäuden sowie der Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes.	WS
W	WR Reine Wohngebiete § 3 BauNVO	Dienen dem Wohnen. Andere Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig.	WR
W	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	Dienen vorwiegend dem Wohnen einschließlich der Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes wie Läden, Gaststätten, Handwerksbetriebe, soziale Einrichtungen u.s.w. Andere Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich mit dem Wohnen vereinbaren lassen.	WA
W	WB Besondere Wohngebiete § 4a BauNVO	Sind in erster Linie Altbaugebiete mit vielfältigen Nutzungen, die aber vorwiegend dem Wohnen dienen sollen.	WB
M Gemischte Baufächen § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO	MD Dorfgebiete § 5 BauNVO	Dienen vorwiegend der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie grundsätzlich den in kleinen Orten anzutreffenden gemischten Nutzungsstrukturen.	MD
M	MI Mischgebiete § 6 BauNVO	Dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auch dies sind überwiegend bereits bebauten Gebiete.	MI
M	MK Kerngebiete § 7 BauNVO	Dienen vorwiegend der Unterbringung von Handwerksbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen des städtischen Lebens.	MK
G Gewerbliche Baufächen § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO	GE Gewerbegebiete § 8 BauNVO	Dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.	GI
G	GI Industriegebiete § 9 BauNVO	Dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.	GI
S Sonderbaufächen § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO	SO Sondergebiete, die der Erholung dienen § 10 BauNVO	Das sind vor allem Wochenend- und Ferienbaugebiete sowie Campingplatzgebiete.	SO
S	SO Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO	Sind all die Gebiete, die sich durch dominierende Nutzungen von allen anderen Gebieten unterscheiden wie zum Beispiel die großen Einkaufszentren, Hochschulgebiete, Klinikgebiete usw.	SO

„Nutzungsschablone“ (in der Planzeichnung)

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse max. GFZ	WA	II
Bauweise	Dachform / Dachneigung	0,25	0,6
		E	SD/30° - 45°

Festsetzungsbeispiele

Reine Baukörperausweisung
Festsetzung des erhaltenen Wertes Gebäudebestandes



Erweiterte Baukörperausweisung
Begrenzungen z.B. durch GR



Baufensterausweisung
Begrenzung z.B. durch GRZ und GFZ



Flächenhafte Ausweisung
Begrenzung z.B. durch GRZ, GFZ, Gebäudehöhe, Bauweise (z.B. abweichende Bauweise)



Das Bauleitplanverfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung fasst in einer **öffentlichen Sitzung** den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Hier werden die Ziele und Zweck der Planung festgelegt.

Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans

Die Verwaltung erarbeitet einen Bebauungsplan-Vorentwurf.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf

Das Amtsblatt gibt Auskunft, wann und wo der Bebauungsplan-Vorentwurf eingesehen und diskutiert werden kann. **Die Bürger können ihre Vorschläge vorbringen.**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit, die öffentlichen Interessen ihres Aufgabenbereichs in die Planung einzubringen.

Erarbeitung des förmlichen Bebauungsplanentwurfs

Die Verwaltung erarbeitet auf der Grundlage der ausgearbeiteten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden einen Planentwurf.

Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung billigt den Entwurf und fasst den Beschluss, den Planentwurf öffentlich auszuliegen.

Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Das Amtsblatt gibt Auskunft über Ort und Dauer der Auslegung. **Während der Auslegungszeit (1 Monat) kann sich jeder schriftlich zu dem Bebauungsplan-Entwurf äußern.**

Beteiligung der Behörden

Die betroffenen Behörden werden über die öffentliche Auslegung und Planung informiert und erneut (bei Planänderung) um Stellungnahme gebeten.

Abwägung der Stellungnahmen

Die Verwaltung wertet alle vorgebrachten Äußerungen aus und legt den Abwägungsvorschlag der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vor.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung entscheidet über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Äußerungen und beschließt den Bebauungsplan als Satzung. Die Bürger und Behörden, die sich während der Aufstellung des Bebauungsplans geäußert haben, werden über die Ergebnisse der Abwägung benachrichtigt.

Rechtsverbindlichkeit durch die ortsübliche Bekanntmachung

Im Amtsblatt wird die Satzung über den Bebauungsplan öffentlich bekannt gemacht.

Maß der baulichen Nutzung

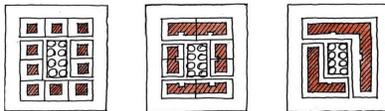
Wie groß darf ich bauen?

Diese Festsetzungen regeln, wie hoch die bauliche Ausnutzung von Grundstücken sein darf. Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung sind in der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) jeweils als **Obergrenzen** definiert. Das Maß der baulichen Nutzung kann im Bebauungsplan bestimmt werden durch folgende Festsetzungen:

- **Grundflächenzahl (GRZ)** – Größe der baulichen Anlagen in Bezug zur Grundstücksgröße; **Verhältniszahl** (Anteil der Grundstücksfläche, die höchstens bebaut werden darf). Hierbei werden alle Teile der Hauptanlage, wie Erker und ähnliche Vorbauten, Loggien, Balkone, Treppenhäuser, Terrassen am Haus, Eingangsterrassen (4 und mehr Stufen) bzw. -rampen mitgerechnet. Nebenanlagen (Schuppen, Gewächshäuser, Schwimmbecken u.a.), Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) werden bei der Bestimmung der GRZ mitgerechnet. Die sich durch letztgenannte bauliche Anlagen ergebende GRZ darf die festgesetzte GRZ in der Regel um 50% überschreiten.
- **Geschossflächenzahl (GFZ)** – Größe der Geschossflächen; **Verhältniszahl** (höchstens zulässiges Verhältnis der Geschossflächen als Summe in allen Vollgeschossen zur gesamten Grundstücksfläche). Nebenanlagen, Balkone, Loggien, Terrassen u.ä. sowie Nebenanlagen bleiben dabei unberücksichtigt.
- **Baumassenzahl (BMZ)** – Baumasse (höchstens zulässiges Verhältnis der Baumasse zur gesamten Grundstücksfläche).
- **Grundfläche (GR)** – absolute Flächenangabe (m²), ohne Bezug zur Grundstücksgröße. Die zulässige Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks, die von baulichen Anlagen maximal überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundfläche werden die gleiche Grundflächen wie bei der GRZ – Berechnung (s.o.) mitberechnet
- **Geschossfläche (GF)** – absolute Flächenangabe (m²), ohne Bezug zur Grundstücksgröße. Die zulässige Geschossfläche ist die Flächengröße, die durch die Summe der Geschossflächen in allen Vollgeschossen maximal erreicht werden darf. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Balkone, Loggien, Terrassen u.ä. sowie Nebenanlagen unberücksichtigt.
- **Baumasse (BM)** – absolute höchstens zulässige Baumassenangaben (m³), ohne Bezug zur Grundstücksgröße.
- **Beschränkung der Zahl der Wohnungen (2 Wo)** (z.B. auf max. 2 Wohnungen) pro Gebäude
- **Größe der Baugrundstücke** – meistens als Mindestgröße in m².
- **Zahl der Vollgeschosse (Z)** – Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (römische Ziffern). Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40m über die Geländeoberfläche hinausragt. Dachgeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn darin Aufenthaltsräume möglich sind, Aufenthaltsräume in Dachräumen sind solche Räume, die eine lichte Höhe von 2,40m über mindestens die Hälfte ihrer Grundfläche aufweisen, wobei Räume mit einer lichten Höhe unter 1,50m bei der Berechnung außer Betracht bleiben. Bei nachträglichem Ausbau von Dachräumen genügt eine lichte Höhe von 2,30m. Keine Vollgeschosse sind: Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von haustechnischen Anlagen und Feuerungsanlagen dienen oder keinen Aufenthaltsraum ermöglichen.
- **Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß (H)** z.B.: **Traufhöhe (TH), Wandhöhe (WH), Firsthöhe (FH), Oberkante (OK)**.

Die GFZ, GF, Z und H (TH/FH) können ebenfalls als **Mindestmaß** festgesetzt werden, oder als **Mindest- und Höchstmaß** z.B.: GFZ (0,5 bis 0,7).

Einzelhäuser Doppelhäuser/Reihenhäuser geschlossene Bauweise



Festsetzungen zur Gestaltung



Für die nähere Bestimmung der Form baulicher Anlagen können z.B. folgende Gestaltungsrichtlinien festgelegt werden: Festsetzungen zu Dächern (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachfarbe und Dachaufbauten), zur Firstausrichtung, zu Fassaden (Farben der Außenwandflächen, Größe und Form der Fassadenöffnungen) und Einfriedungen (Höhe und Farbe).



Höhenfestsetzungen

Höhe über dem Meeresspiegel



Die Regelung der maximalen Höhe der Gebäude (Oberkante) kann auch mit der textlichen Festsetzung jeweils bezogen auf die einzelnen Baugebiete erfolgen. Z.B.: Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf das zweite Vollgeschoss eine Oberkante von 41,70 m (8 m) über DHHN nicht überschreiten. Als Bezugshöhe sind in den einzelnen Baugebieten Bezugspunkte in Meter über NN festgesetzt, z.B.: 33,70 m über NNH.

Berücksichtigung klimatischer Anforderungen

Im Bebauungsplan können z.B. Festsetzungen zum Gebäudeabstand, zur Höhe, zur Ausrichtung oder zur Dachneigung getroffen werden, die auch einen Einfluss auf den Energieverbrauch oder die aktive Nutzung von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und/oder Stromerzeugung haben. Darüber hinaus können im Bebauungsplan Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien und energieeffizienter Heizungsanlagen oder Bauweise (z.B. Wärmeschutzstandards) getroffen werden. Diese Regelungen müssen städtebaulich begründet werden.



Umweltbericht

Jedem Bebauungsplan, der nach BauGB (seit 2004) aufgestellt wird, ist zwingend ein **Umweltbericht** beizufügen. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung. Der Umweltbericht hält bestimmte Umweltauswirkungen der geplanten Vorhaben fest. Die Umweltprüfung bezieht sich auf erhebliche Umweltauswirkungen, d.h. es müssen die Umweltauswirkungen geprüft werden, die die Umweltgifter (Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur und sonstige Sachgüter) voraussichtlich erheblich beeinträchtigen. Die Ermittlungen beziehen sich auf die voraussichtlichen Umweltauswirkungen.

Städtebaulicher Entwurf Nutzungskonzept, Freiraumkonzept, Gestaltungskonzept, Verkehrskonzept

