

Bauplanungsrecht Bauleitplanung

Verena Kopp

Grundsätzlich werden verschiedene Planungsebenen unterschieden:

- Bundesraumordnung
- Landesplanung
- Regionalplanung
- **Planung der Städte und Gemeinden
(kommunale Bauleitplanung)**

Ziele der kommunalen Bauleitplanung

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern
- soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen in Einklang bringen
- eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleisten
- Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbessern
- Umwelt und Klima schützen

Grundlagen der Bauleitplanung

Baugesetzbuch (BauGB)

- legt die rechtliche Rahmenbedingungen für die städtebauliche Planung fest
- regelt, wie die Kommune Flächen nutzen und Bebauung steuern darf

Zweistufiges System der Bauleitplanung

1. Vorbereitende Bauleitplanung:

Flächennutzungsplan

2. Verbindliche Bauleitplanung:

Bebauungsplan

➔ **Wichtigstes Instrument** der Kommune zur
Steuerung der städtebaulichen Entwicklung

1. Flächennutzungsplan

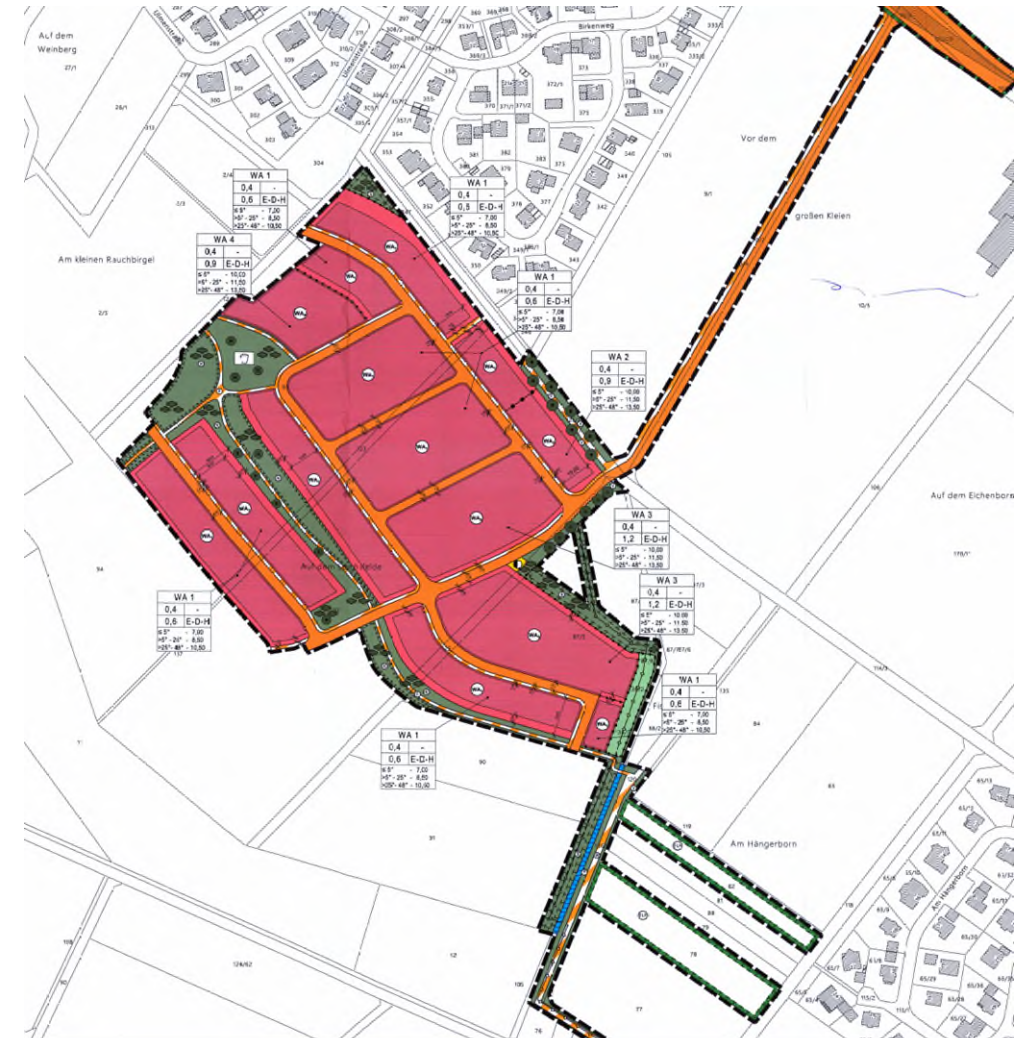
Vorbereitende Bauleitplanung

Maßstab 1/10.000





Stufe 1: Änderung FNP



Stufe 2: Aufstellung des B-Plan

Der Flächennutzungsplan (FNP) sowie alle Bebauungspläne (B-Pläne) können auf der Internetseite der Stadt eingesehen werden:

<https://www.gudensberg.de/bauleitplanung>

Wie kann es bauplanungsrechtlich umgesetzt werden, dass eine landwirtschaftliche Fläche zu einer Wohnbaufläche wird?

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der **vorbereitende Bauleitplan**.

Er stellt für das **gesamte Stadtgebiet** die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar.

zum Beispiel:

- Wohnbauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Landwirtschaftliche Flächen
- Grünflächen

Zweck des FNP

- Zentrales Instrument der kommunalen Bodenvorratspolitik
- Ziel: bedarfsgerechte, klima- und umweltschonende sowie qualitätsvolle Entwicklung der Kommune
- Vorbereitender Bauleitplan – keine unmittelbar rechtsverbindliche Wirkung für Bürger/innen

Genehmigung FNP:

- Der Flächennutzungsplan bedarf der **Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde**
- Er wird erst mit der Genehmigung des Regierungspräsidiums und der anschließenden Bekanntmachung wirksam
- Der Flächennutzungsplan darf dem Regionalplan Nordhessen **nicht** entgegenstehen

Regionalplan

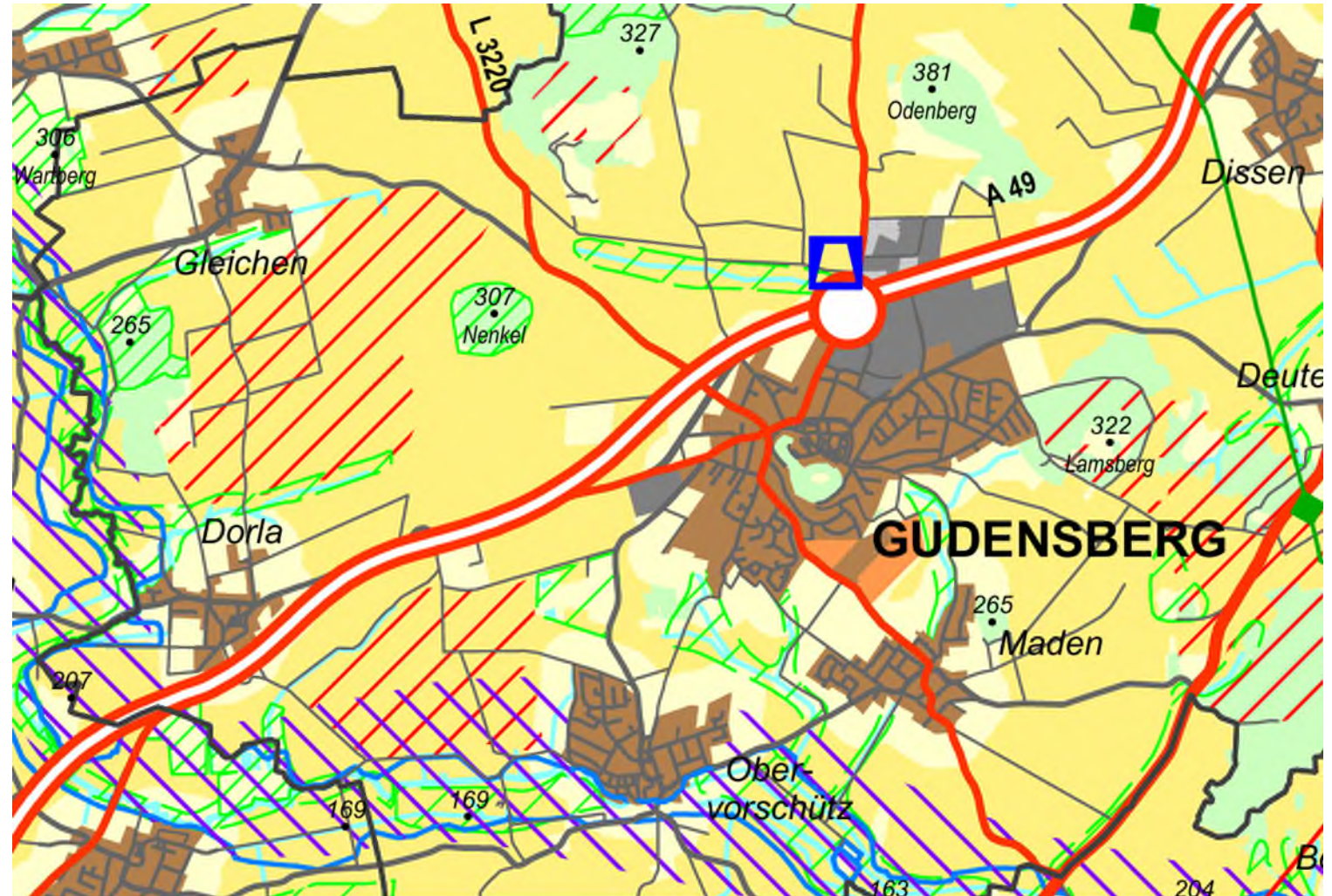
- Der FNP muss **an die Ziele der Raumordnung** (Regionalplan) angepasst werden.
- „Ziele der Raumordnung“ sind verbindliche Festlegungen
 - Vorranggebiete für Landwirtschaft
 - Vorranggebiete für Natur und Landschaft
 - Siedlungsbeschränkungen
 - Ausschlussgebiete für bestimmte Nutzungen

Von diesen Zielen darf die Stadt grundsätzlich **nicht** abweichen.

In Nordhessen wird
der Regionalplan
vom Regierungs-
präsidium Kassel
aufgestellt

[Regionalplan und Teilregionalplan
Energie | landesplanung.hessen.de](https://landesplanung.hessen.de/Regionalplan-und-Teilregionalplan-Energie)

[https://landesplanung.hessen.de/re
gionalplanung/nordosthessen](https://landesplanung.hessen.de/regionalplanung/nordosthessen)



Was ist ein Zielabweichungsverfahren?

Ein **Zielabweichungsverfahren** ist ein formelles Verfahren nach § 6 ROG, mit dem im Einzelfall eine **Abweichung von einem Ziel der Raumordnung (Regionalplan) zugelassen** werden kann.

Es ist erforderlich, wenn:

Eine geplante Darstellung im Flächennutzungsplan oder ein daraus entwickelter Bebauungsplan einem verbindlichen Ziel der Raumordnung widerspricht.

Bedeutung für den Flächennutzungsplan

Für die Stadt bedeutet das:

- Der Flächennutzungsplan muss vor seiner Änderung auf Übereinstimmung mit den Raumordnungszielen geprüft werden.
- Besteht ein Widerspruch, muss ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden.

Erst wenn die Abweichung zugelassen wurde, kann der FNP geändert werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sagt aus, dass auf dieser Fläche ein Wohngebiet entstehen kann.



„Was darf gebaut werden?“
„Wie darf gebaut werden?“
Das regelt der Bebauungsplan

Bebauungsplan

- Wichtigstes Instrument der gemeindlichen Planungshoheit
- Erlass als Satzung (§10 BauGB)
- Dient der städtebaulichen Ordnung
- Enthält rechtsverbindliche Festsetzungen

Was steht in einem Bebauungsplan

Bestimmt, **was gebaut werden darf**, z. B.:

- Wohnhäuser
- Bürogebäude
- Gewerbebetriebe

Regelt, **wie gebaut werden darf**, z. B.:

- Gebäudehöhe
- Grundfläche
- Umfang der Freiflächen

Festsetzungen im Bebauungsplan

- bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen (HBO)

bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- Verkehrsflächen
- Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen
- Flächen für Gemeinbedarf
- Maßnahmen zum Umwelt- und Klimaschutz
- Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien

TEIL B TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch die zeichnerisch dargestellten Geltungsbereiche festgesetzt. Die Größe der Geltungsbereiche beträgt insgesamt 86.100,7 Quadratmeter.

bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Auszug B-Plan Nr. 84

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. m BauNVO]

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.1 Das Gebiet wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes [WA] sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Tabelle festgesetzten Werte für die einzelnen allgemeinen Wohngebiete und der Fläche für Gemeinbedarf bestimmt:

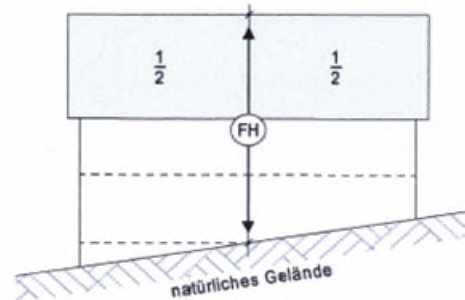
	WA ₁	WA ₂	WA ₃	WA ₄
GRZ [Grundflächenzahl]	0,4	0,4	0,4	0,4
GFZ [Geschossflächenzahl]	0,6	0,9	1,2	0,9

2.2 Maximal zulässige Firsthöhen (FH) der Hauptgebäude

Dachneigungen:	WA ₁	WA ₂	WA ₃	WA ₄
	FH [m]	FH [m]	FH [m]	FH [m]
≤ 5°	7,00	10,00	10,00	10,00
> 5° - 25°	8,50	11,50	11,50	11,50
> 25° - 48°	10,50	13,50	13,50	13,50

2.3 Abweichend von der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude darf in dem allgemeinen Wohngebiet 3 [WA₃] die maximal zulässige Firsthöhe um 3,25 Meter überschritten werden, wenn das zusätzliche Geschoss auf mindestens drei Seiten von der Außenwand zurückverspringt und weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnimmt.

2.4 Die Firsthöhe wird von der natürlichen Geländehöhe gemessen. Die natürliche Geländeoberfläche wird durch die Höhenlinien im Plan bestimmt. Bei geneigtem Gelände ist die mittlere Firsthöhe zu Grunde zu legen.



2.5 Abweichend vom § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche der FG, WA 2 und WA 3 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE FLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

3.1 In den Baugebieten sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise zulässig.

3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in einem Abstand von 2,00 Meter zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche [gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB] die Errichtung von Nebenanlagen oder baulicher Anlagen [genehmigungsfreie Bauvorhaben mit eingeschlossen] nicht zulässig.

bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Beschaffenheit von versiegelten Flächen
(z. B. mit wasserdurchlässiger Oberfläche)
- Gestaltung von Einfriedungen (Zäune, Stützmauern,
Hecken etc.),
- Begrünung von Dächern und Fassaden
- Gestaltung der Vorgartenzone (Bepflanzung)

bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auszug B-Plan Nr. 84

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m § 91 HBO]

8. DACHGESTALTUNG

- 8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform und -neigung freigestellt. Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung < 15° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 6 Zentimeter durchwurzelungsfähigem Substrat). Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, die als Terrassen dienen sowie notwendige Flächen für technische Anlagen oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen.
- 8.2 In den Wohngebieten ist die Verwendung von reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung unzulässig.
- 8.3 Dächer von Doppel- und Reihenhäusern müssen untereinander die gleiche Dachform und -neigung aufweisen.
- 8.4 Für Garagen sind Flachdächer (< 5° Dachneigung) nur dann zulässig, wenn sie fachgerecht begrünt werden. Dies gilt nicht für offene Kleingaragen (Carports) bis 30 Quadratmeter Grundfläche.
- 8.5 Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf den Dachflächen zulässig.

9. EINFRIEDUNGEN ZUM ÖFFENTLICHEN RAUM

- 9.1 Die Höhe für alle Einfriedungsarten (außer Hecken) wird auf 1,20 Meter begrenzt.
- 9.2 Einfriedungshecken sind zulässig, sofern sie eine Höhe von 1,60 Meter nicht überschreiten. Die Hecke ist entsprechend der Pflanzliste auszuführen.
- 9.3 Türen und Tore in Einfriedungen dürfen sich nicht in den öffentlichen Straßenraum öffnen.
- 9.4 Einfriedungsmauern dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 Meter errichtet werden. Auf Einfriedungsmauern können Zäune unter Beachtung der festgesetzten Gesamthöhe aufgesetzt werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn Geländeunterschiede dies erfordern.
- 9.5 In Kreuzungs- und Einmündungsbereichen müssen sogenannte Sichtdreiecke freigehalten werden. Für den Verkehrsteilnehmer, der sich der Kreuzung oder Einmündung nähert, müssen die Flächen vorn und seitwärts einsehbar sein.
- 9.6 Einfriedungen zur öffentlich festgesetzten Grünfläche [gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB] sind ausschließlich in Form von Einfriedungshecken zulässig.

10. NUTZUNG, GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 10.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 40 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als strukturreiche Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat-, und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- 10.2 Vorgärten (=Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsanlage und straßenseitiger Fassade) sind -mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stallplätzen und Zufahrten- zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. In der Vorgartenzone ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbäume oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 12-14 Zentimeter, gemessen in 1,00 Meter Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)
2. Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB)
3. Entwurfs- und Offenlagebeschluss
4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
5. Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)
6. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)

- Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans.
- Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen
- In diesem Zusammenhang wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen

2. Frühzeitige Beteiligung

a) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Bürger/innen werden möglichst frühzeitig informiert:

- Ziele und Zwecke der Planung
- voraussichtliche Auswirkungen
- Gelegenheit zur Äußerung
- Einbringen von Anregungen und Bedenken

b) Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

- **Träger öffentlicher Belange (TÖB)** sind Behörden, Institutionen und Unternehmen, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen
 - ➔ Sie sind zu beteiligen, wenn ihr Zuständigkeitsbereich durch die Planung berührt sein kann

TÖB vertreten beispielsweise Belange aus den Bereichen:

- Naturschutz und Landschaftspflege
- Wasser- und Abwasserwirtschaft
- Immissionsschutz
- Denkmalschutz
- Brandschutz
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft
- Energieversorgung
- Verkehr
- Telekommunikation

Erforderliche Gutachten könnten sein z.B.

- Lärmgutachten
- Artenschutzgutachten
- Verkehrsgutachten
- Klimagutachten
- Bodengutachten

Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

- Bebauungspläne schaffen die Grundlage dafür, dass gebaut werden darf.
- Dadurch wird oft in Natur und Landschaft eingegriffen, zum Beispiel durch Versiegelung von Flächen. Dafür muss an anderer Stelle ein Ausgleich geschaffen werden

Kompensationsmaßnahmen

Können zum Beispiel sein:

- Baumpflanzungen
- Grünflächen zur Naherholung im B-Plan selbst
- Feldlerchenfenster
- Renaturierungsmaßnahmen von Gewässern

Entwurfs- und Offenlagebeschluss

- Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung werden in die neuen Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet
- Bebauungsplanentwurf wird entsprechend angepasst und der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt
- Stadtverordnetenversammlung fasst den Offenlegungsbeschluss

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Beteiligung der TÖB (§ 4 Abs. 2 BauGB)

- Der überarbeitete Entwurf des B-Plans wird erneut öffentlich ausgelegt
- Bürger/innen können erneut Stellungnahmen abgeben
- Träger öffentlicher Belange werden erneut beteiligt
- Es können nur noch zu den geänderten oder ergänzten Planinhalten Stellungnahmen abgegeben werden
- Die eingegangenen Stellungnahmen werden sachgerecht und fachlich abgewogen.

Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Alle öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

- Sie muss alle relevanten Belange vollständig ermitteln
- Sie muss diese **sachgerecht** bewerten
- Sie darf keine gesetzlichen Bindungen missachten
- Sie darf keine willkürlichen oder grob unangemessenen Entscheidungen treffen

➔ Fehler in der Abwägung können zur **Unwirksamkeit des Bebauungsplans** führen

Abwägung

- Die Entscheidung über die Abwägung trifft die Stadtverordnetenversammlung
- Das Ergebnis der Abwägung wird den betreffenden Bürger/innen sowie den Trägern öffentlicher Belange im Einzelnen mitgeteilt

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

- Abschließende Beratung in der Stadtverordnetenversammlung ist der Satzungsbeschluss
- Ausfertigung des Bebauungsplan
- öffentlich Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt und in Chattengau Kurier

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft!

Welche Rechtsfolgen hat der Bebauungsplan?

Da die Gemeinde den Bebauungsplan als Satzung beschließt, ist er als Ortsgesetz für alle rechtsverbindlich.

Mit seinen Festsetzungen bestimmt der Bebauungsplan die Nutzbarkeit auch von privatem Eigentum (z. B. eines Grundstücks) und schränkt die Baufreiheit Einzelner ein

Vorteile des Bebauungsplanes

- Bauherr kennt planungsrechtliche Vorgaben
- wenn alle Festsetzungen eingehalten werden ist kein Bauantrag erforderlich
- stattdessen Anzeigeverfahren
- schnellerer Baubeginn

B-Plan und FNP

- Der Bebauungsplan sowie die Änderung des FNP bestehen immer aus einer Planzeichnung und einer Begründung
- Bei vorher unbebauten Flächen ist ebenfalls ein Umweltbericht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens

Zeit für Fragen?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit