

Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis

Wie entsteht Bauland?	3
Die Flächenentwicklung	3
Übersicht zur Baulandentwicklung	5
Was ist ein Bebauungsplan?	6
Ziele des Bebauungsplanes	6
Bestandteile des Bebauungsplanes	6
Festsetzungen	7
Geltungsdauer – Rechtswirkung	7
Planübersicht	8
Planzeichnung	9
Planzeichenerklärung	10
Wie entsteht ein Bebauungsplan?	14
Aufstellung und Erarbeitung	14
Planungsabstimmung	14
Bürgerbeteiligung	15
Trägerbeteiligung	16
Übersicht Aufstellungsverfahren	17
Bebauungspläne Burbach	18
Informationsportal	18
Gesetzesgrundlagen	18
Das Wichtigste im Überblick	19

Herausgeber

Gemeinde Burbach – Der Bürgermeister
Wirtschaftsförderung - Stadtplanung
Eicher Weg 13 - 57299 Burbach
© Januar 2012 Gemeinde Burbach

Layout und Redaktion

Dipl. Ing. Christian Feigs, Stadtplaner

Fotos und Grafiken

Gemeinde Burbach

Die Baulandentwicklung

Die Entwicklung einer Gemeinde bzw. Stadt wird durch die sich bereits gegenseitig stark beeinflussenden Faktoren, wie Arbeitsmarkt-/platzsituation und Bevölkerungswachstum/-rückgang, einem ständigen Prozess unterworfen, d.h. die Bedürfnisse der Bürger ändern sich laufend insbesondere in der Beanspruchung von Boden und Infrastruktur. Aus diesem Grund gehört es zu einer der hoheitlichen Aufgaben von Kommunen, auf die unterschiedlich erforderliche Bodennutzung ordnend zu reagieren bzw. diese mit Hilfe der gesetzlichen Planungsinstrumente des Baugesetzbuches, wie z.B. mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes und eines Bebauungsplanes, nachhaltig zu steuern.

Konkret bedeutet dies, dass sich die Kommune, vertreten durch den von den Bürgern gewählten Gemeinde- bzw. Stadtrat, anhand von Strukturdaten wie z.B. anhand der Bevölkerungsentwicklung überlegen muss, wo und in welcher Größenordnung und nach welchem Ausnutzungsgrad sie Flächen für die zukünftige bauliche Nutzung zur Verfügung stellen will. Da diese

Planung immer mit einer Flächennutzungsänderung verbunden ist (häufig sind es landwirtschaftliche Flächen, die überplant werden sollen), resultieren allein schon aus diesem Sachzwang Interessenskonflikte, die sorgfältig gegeneinander abgewogen werden müssen. Diese Daten, Untersuchungen und erforderlichen Abwägungen werden durch das Planungsamt der Gemeinde- bzw. Stadtverwaltung für die Entscheidungsfindung in den jeweiligen Ratssitzungen vorbereitet. Zur Fixierung der mittel- bis langfristigen Flächennutzungs- und Flächenentwicklungsziele bedient sich die Kommune der so genannten vorbereitenden Bauleitplanung, d.h. der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes. Er ist i.d.R. für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren angelegt und bezieht sich im Gegensatz zum Bebauungsplan (s.u.), der nur für einen Teilbereich gilt, auf das gesamte Gemeindegebiet. Neben der Festbeschreibung der mittel- bis langfristigen Entwicklungsziele dient der Flächennutzungsplan auch den Versorgungsträgern wie z.B. den Strom- und Wasserversorgern, sich auf den zukünftig steigenden Bedarf einstellen zu können bzw. ihre Kapazitäten

rechtzeitig erhöhen zu können. Sie müssen wie diverse andere Behörden am Aufstellungsverfahren beteiligt werden und können Anregungen und Bedenken äußern. Bestehen keine Bedenken, so ist der Flächennutzungsplan für alle Beteiligten bindend. Lassen sich ursprünglich beabsichtigte Ziele im Flächennutzungsplan in Teilbereichen aufgrund von unvorhersehbaren Problemen nicht realisieren, muss der Flächennutzungsplan entsprechend der aktuellen Situation angepasst bzw. geändert werden.

Wichtig: *Aus der Darstellung von Bereichen im Flächennutzungsplan z.B. als Wohnbauflächen lassen sich noch keine Rechte zur Bebauung dieser Grundstücke ableiten (kein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung).*

Vielmehr erfolgt auf Basis dieses Planes die so genannte verbindliche Bauleitplanung, d.h. die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Er konkretisiert die Planung der verkehrlichen und sonstigen technischen Infrastruktur (wasser- und abwassertechnische Ver- bzw. Entsorgung) sowie den Ausnutzungsgrad der zukünftigen Grundstücke.

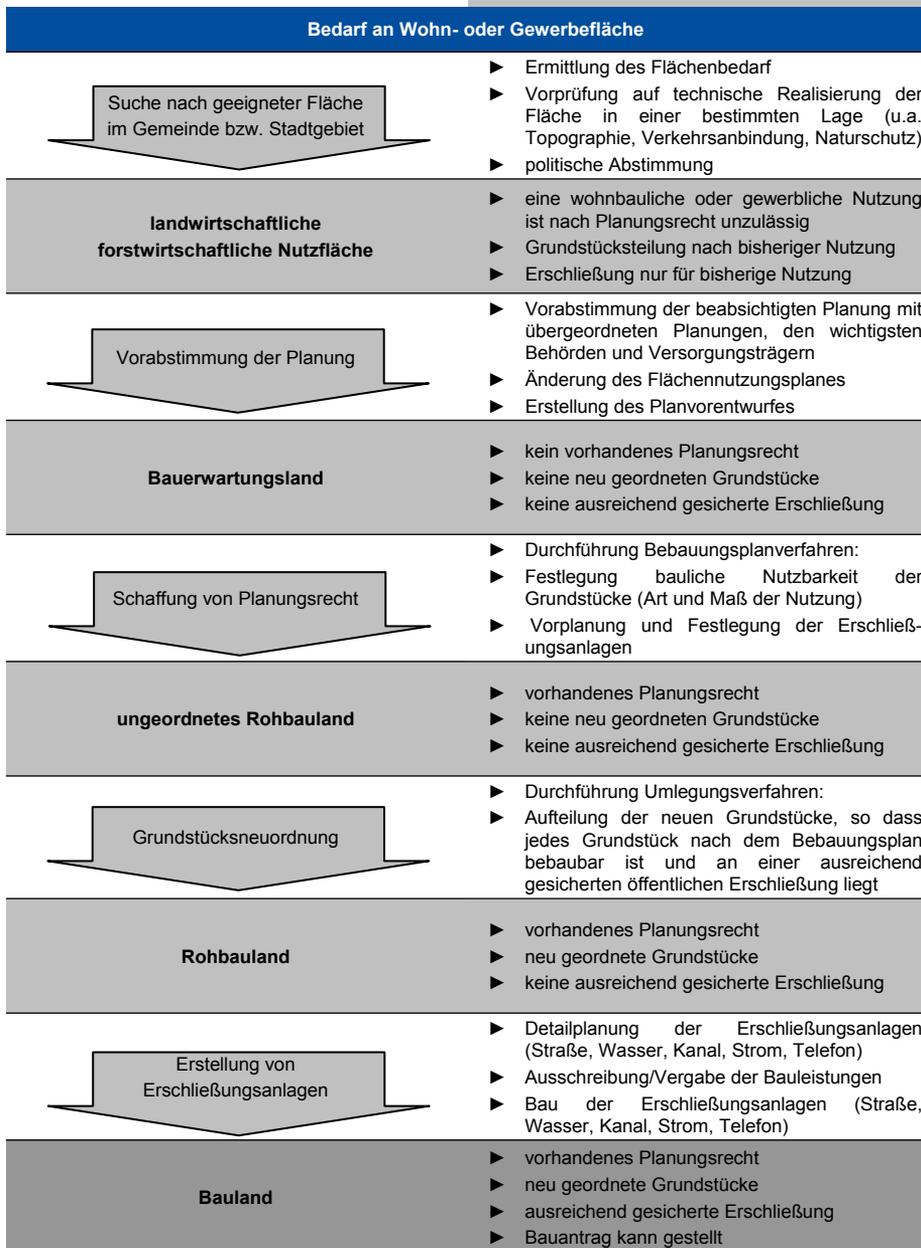
Wichtig: *Zu beachten ist, dass der Bebauungsplan noch keine Auskunft über Lage, Größe oder Zuteilung der Grundstücke erlaubt.*

Die bis dato noch z.B. landwirtschaftlich genutzten Grundstücke müssen im Rahmen eines so genannten Umlegungsverfahrens aufgrund des Bebauungsplanes und den darin fixierten Straßenverläufen neu geordnet werden. Anschließend kann die Detailplanung, Kostenermittlung und die Beauftragung zum Bau der Gesamterschließung d.h. von Straßen, Kanal-, Wasser-, Strom-, Gasleitungen erfolgen.

Wichtig: *Erst nach Fertigstellung der technischen Infrastruktur und Einmessung der neu entstandenen Grundstücke besteht die Aussicht (bei Einhaltung aller baulichen Vorschriften insbesondere der des Bebauungsplanes) auf Erteilung einer Baugenehmigung (Anmerkung: Vorzeitig gestellte Bauanträge müssen leider kostenpflichtig abgelehnt werden).*

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht den gesetzlich vorgeschriebenen Baulandentwicklungsprozess.

Übersicht zur Baulandentwicklung



Was ist ein Bebauungsplan?

Ziele des Bebauungsplanes

Mit Hilfe des im Bebauungsplan festgesetzten Ausnutzungsgrades der Planfläche sowie der Erschließungssysteme (Straßenquerschnitt und Lage, Ver- und Entsorgungsleitungen) soll die städtebaulich geplante Entwicklung einer bestimmten Gemeinde- oder Stadtteilfläche festgeschrieben und gesichert werden. Dabei steht die Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und die Schaffung einer ausreichenden Infrastruktur im Vordergrund, d.h. für jedes Baugrundstück muss u.a. die verkehrliche, die wasser- und abwassertechnische sowie stromtechnische Erschließung gesichert sein.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planwerk mit der Planzeichnung und der Planzeichenerklärung. Die Planzeichnung ist die zeichnerische Fixierung der Flächenaufteilung einschließlich der Festlegung d.h. der Festsetzung des jeweilig zulässigen

baulichen Nutzungsgrades für einen Teilbereich des Bebauungsplanes. Ferner sind geplante Straßen- und Wegeverläufe sowie geplante und vorhandene Naturräume wie Grünflächen, Spielplätze oder Baumanpflanzungen festgesetzt. Die Planzeichenerklärung ordnet den in der Zeichnung verwendeten Symbolen konkrete Eigenschaften zu und definiert sie noch genauer. Hier finden sich evtl. weitere Regelungen wie z.B. gestalterische Vorgaben für Baukörper. Der Darstellungsmaßstab wird meist zwischen 1/500 und 1/1000 gewählt. Zu jedem Bebauungsplan gehört eine Begründung, die über die Ziele und den Entstehungsprozess des Bebauungsplanes informiert, ein Umweltbereich, der insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt dargelegt sowie eine Zusammenfassende Erklärung, die am Ende des Verfahrens allgemein verständlich beschreibt, wie mit den Belangen der Umwelt und der Öffentlichkeit umgegangen wurde und warum an der Planung festgehalten wurde.

Festsetzungen

Wie bereits erwähnt, bedient sich der Bebauungsplan so genannter Festsetzungen (siehe auch Planzeichenerklärung), um die Ausnutzung von Grundstücksbereichen zu regeln. Damit sich beispielsweise unterschiedliche Grundstücksnutzungen wie z.B. die Ansiedlung von Gewerbebebauung und Wohnbebauung nicht gegenseitig negativ durch Lärm- und Geruchsimmissionen oder verstärktes Verkehrsaufkommen negativ beeinflussen, werden Bereiche gleicher Nutzungsarten im Bebauungsplan zusammengefasst und so angeordnet, dass ausreichende Abstände zwischen diesen Gebieten eingehalten werden. Der Bebauungsplan spricht von der Festlegung der "Art der baulichen Nutzung" (siehe auch Planzeichenerklärung). Auch die Größe, Lage und Ausgestaltung der zukünftigen Gebäude kann für bestimmte Bereiche festgelegt werden wie z.B. eine einheitliche Geschossigkeit, damit sich die Baukörper nicht gegenseitig zu stark verschatten. Diese Regelungen werden als das "Maß der baulichen Nutzung"

bezeichnet. Diese Informationen werden jeweils für Teilbereiche, i.d.R. in einer so genannten Nutzungsschablone, zusammengefasst (siehe auch Planzeichenerklärung).

Wichtig: *Der Bebauungsplan erlaubt noch keine Auskunft über Lage; Größe und Zuteilung der Grundstücke. Diese Informationen liegen erst vor, wenn das Umlegungsverfahren (Neuaufteilung der Grundstücke auf der Grundlage des Bebauungsplanes (siehe auch Übersicht Baulandentwicklung) abgeschlossen ist.*

Geltungsdauer - Rechtswirkung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Ausweisung neuer Bauflächen oder zur Umnutzung bestimmter Flächen und der dazugehörigen Erschließungsanlage gelten so lange bis sie durch ein formelles Verfahren aufgehoben, ergänzt oder geändert werden. Der Bebauungsplan ist somit rechtsverbindlich für alle Grundstücksnutzer und alle betroffenen Behörden z.B. im Baugenehmigungsverfahren und für die jeweiligen Erschließungsträger.

Planübersicht



Bebauungsplan Nr. 45 "Hühnerbalz"
Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach

FLÄCHEN FÜR ERSATZMAßNAHMEN
Gemarkung Würgendorf
Flur 1, Flurstück 23 und 25 und Flur 2, Flurstück 29
Maßstab: 1:2000

© Gemeinde Burbach

Planzeichnerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

Text (Teil B) zur Planzeichnung

Verfahrensvermerke

Gesetzesgrundlagen

GEMEINDE BURBACH
Bauamt Planung, Elster Weg 13
57269 Burbach
Telefon: 02736/45-41
BEBAUUNGSPLAN NR. 45 "Hühnerbalz"
Gemarkung Würgendorf
Maßstab: 1:500

Nr.	Erläuterung der Planungsbestandteile
1	Bezeichnung der Planung: Name und Nummer des Planes sowie Gemarkungsname und Name der Kommune
2	Planzeichnung mit Regelungen (Festsetzungen) des Baugebietes: Information über die zulässige bauliche Nutzung für einen bestimmten Bereich bzw. für ein bestimmtes Grundstück im Baugebiet
3	Planzeichnung mit Regelungen (Festsetzungen) der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen: Ausgleich für die im Baugebiet vorgesehenen baulichen Eingriffe
4	Legende: (Plan-) Zeichenerklärung
5	Legende: textliche Ergänzungen zu den Regelungen (Festsetzungen) z.B. gestalterische Bauvorgaben
6	Verfahrensvermerke: Informationen und Daten zur Entstehung (Aufstellungsverfahren) des Bebauungsplanes
7	Gesetzesgrundlagen: gesetzliche Grundlage für die Entstehung des Bebauungsplanes
8	Stempel: Daten zum Bebauungsplan und zum Urheber sowie Übersichtsplan
9	Begründung zur Planung: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, sowie weitere Informationen
10	Umweltbericht zur Planung: Analyse, Bewertung und wesentliche Auswirkungen der Planung auf den Naturschutz
11	Zusammenfassende Erklärung: allgemein verständliche Erklärung, wie mit Umwelt- und Öffentlichkeitsbelangen umgegangen wurde

Begründung
Bebauungsplan
Nr.45 "Hühnerbalz"

7

8

9

Umweltbericht
Bebauungsplan
Nr.45 "Hühnerbalz"

10

Zusammenfassende Erklärung
Bebauungsplan
Nr.45 "Hühnerbalz"

11

Bebauungsplan Nr. 45 "Hühnerbalz"

Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach



Planzeichenerklärung*

Nr.	Planzeichen	Erklärung												
A		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: Für diesen Bereich gelten die Regelungen des Bebauungsplanes.												
B	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">WA</td> <td style="text-align: center;">II</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0,4</td> <td style="text-align: center;">(0,8)</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">FH≤10m/TH≤7m</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">  ED ≤ 2Wo </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">DF = SD,PD,VDP,WD</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">DN = 28° – 45°</td> </tr> </table>	WA	II	0,4	(0,8)	FH≤10m/TH≤7m		 ED ≤ 2Wo		DF = SD,PD,VDP,WD		DN = 28° – 45°		Nutzungsschablone: In der Nutzungsschablone sind die wichtigsten Reglementierungen für die bauliche Nutzung eines Grundstückes zusammengefasst, d.h. die zulässige Art der baulichen Nutzung z.B. Wohnen oder Gewerbe und das zulässige Maß der baulichen Nutzung z.B. die Geschossigkeit. Darüber hinaus finden sich in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes noch weitere Regelungen z.B. gestalterische Vorgaben (Gestaltungssatzung). Die häufigsten Möglichkeiten zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung sind im Folgenden beschrieben. Der Geltungsbereich wird durch öffentliche Verkehrsflächen oder durch ein besonderes Planzeichen (Strichpunktlinie) gekennzeichnet; er umfasst somit i.d.R. mehrere Grundstücke.
WA	II													
0,4	(0,8)													
FH≤10m/TH≤7m														
 ED ≤ 2Wo														
DF = SD,PD,VDP,WD														
DN = 28° – 45°														
	<p>WR</p> <p>WA</p> <p>MD</p> <p>MI</p> <p>MK</p> <p>GE</p> <p>GI</p> <p>SO</p>	<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>Reines Wohngebiet: Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.</p> <p>Allgemeines Wohngebiet: Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.</p> <p>Dorfgebiet: Dorfgebiete dienen der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Mischgebiet: Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Kerngebiet: Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.</p> <p>Gewerbegebiet: Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.</p> <p>Industriegebiet: Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.</p> <p>Sondergebiet: Sondergebiete dienen der Unterbringung von Vorhaben, die sich nicht in anderen Gebieten realisieren lassen. Die Nutzung wird spezifisch festgesetzt.</p> <p>Wichtig: Die Zulässigkeiten der Nutzungen in den einzelnen Gebieten basieren auf den Grundlagen in der Baunutzungsverordnung und werden im Bebauungsplan differenziert festgesetzt.</p> <p style="text-align: right;">*gemäß Baunutzungsverordnung - © Gemeinde Burbach</p>												

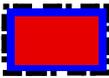
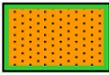
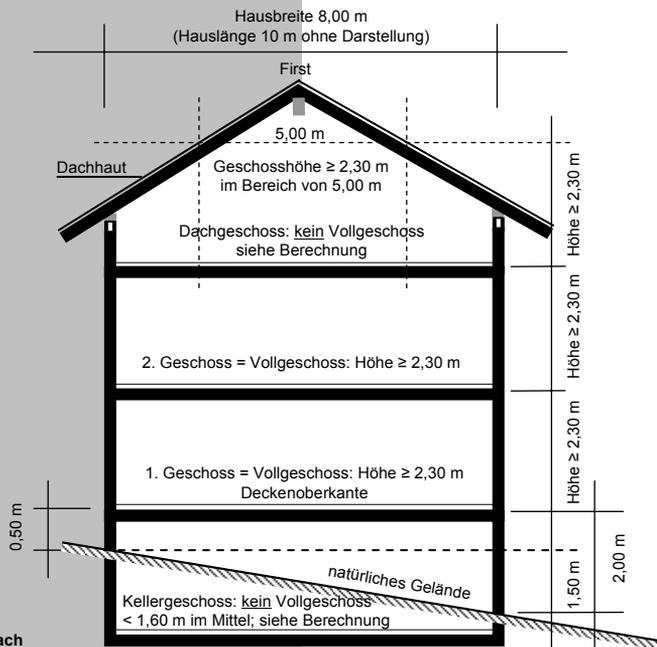
Nr.	Planzeichen	Erklärung
		Maß der baulichen Nutzung
	II	Vollgeschosse: Höchstmaß der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (siehe Abb. 1); mit Kreis zwingende Zahl der Vollgeschosse.
	0,4	Grundflächenzahl (GRZ): Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind bzw. überbaut werden dürfen (siehe Abb.2).
	⓪,8	Geschossflächenzahl (GFZ): Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind bzw. überbaut werden dürfen (siehe Abb. 3).
	FH \leq 10m	Firsthöhe: Das Höchstmaß (hier maximal 10m) der zulässigen Firsthöhe errechnet sich i.d.R. aus dem Mittel aller Versprünge der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche bis zur Oberkante First - Oberkante Dachhaut - (Definition Bebauungsplan beachten).
	TH \leq 7m	Traufhöhe: Das Höchstmaß (hier maximal 7m) der zulässigen Traufhöhe errechnet sich i.d.R. aus dem Mittel aller Versprünge der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der jeweiligen Außenwand mit der Dachhaut - (Definition Bebauungsplan beachten).
	DF=SD,PD,VDP,WD DN=28° – 45°	Gestalterische Vorgaben: zulässige Dachform (DF), hier: SD = Satteldach, PD = Pultdach, VDP = versetztes Pultdach, WD = Walmdach); zulässige Dachneigung (DN), hier min. 28 Grad und max. 45 Grad – (ggf. weitere Gestaltungsvorschriften beachten).
		Bauweise
		Haustypen: Zulässigkeit der Haustypen, hier: ED = nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
	2 Wo	Wohnungen: Höchstzulässigkeit von Wohnungen in Wohngebäuden, hier: nur zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. nur zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.
C		überbaubare Grundstücksfläche: Die überbaubare Grundstücksfläche gibt an, welcher Bereich des Grundstückes bebaut werden darf. Er wird durch die Baugrenze und/oder durch die Baulinie begrenzt – (Definition im Bebauungsplan beachten).
D		Baugrenze/Baulinie: Die Baugrenze (Signatur: blau, ein Punkt, zwei Striche) und/oder die Baulinie (Signatur: rot, zwei Punkte, ein Strich) begrenzen die überbaubare Grundstücksfläche. Beide Signaturen dürfen mit Gebäuden nicht überschritten werden. An die Baulinie muss im Unterschied zur Baugrenze angebaut werden.
E		Stellung der baulichen Anlage: Die Pfeilrichtung gibt an, wie i.d.R. die Hauptfirstrichtung des Gebäudes auszurichten ist.
F		Öffentliche Verkehrsfläche: Für jedes Baugrundstück muss eine ausreichende Erschließung gesichert sein, d.h. es muss an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen. © Gemeinde Burbach

Abbildung 1: Vollgeschoss

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss – hier nicht dargestellt) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.



Ist das Dachgeschoss ein Vollgeschoss?

Grundfläche des darunterliegenden Geschosses: $8 \text{ m Hausbreite} \times 10 \text{ m Hauslänge (ohne Darstellung)} = 80 \text{ m}^2$

Vollgeschossigkeit beginnt ab $\frac{3}{4}$ Grundfläche: $\frac{3}{4} \times (8 \text{ m (Hausbreite)} \times 10 \text{ m (Hauslänge)}) = 60 \text{ m}^2$

Grundfläche des Dachgeschosses größer/gleich $2,30 \text{ m}$ (Höhe): $5 \text{ m} \times 10 \text{ m} = 50 \text{ m}^2$

Ergebnis: Das Dachgeschoss ist **kein Vollgeschoss**, da weniger als 60 m^2 , d.h. nur 50 m^2 eine Geschosshöhe von größer/gleich $2,30 \text{ m}$ aufweisen.

Ist das Kellergeschoss ein Vollgeschoss?

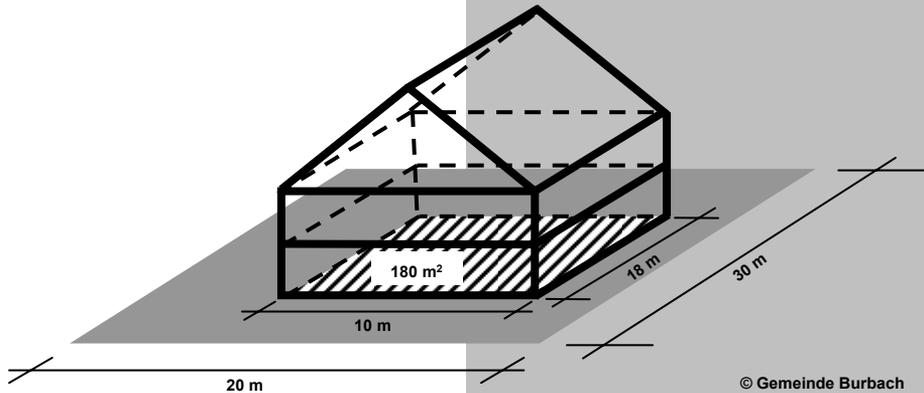
Berechnung der Kellergeschossaußenwandflächen, die über dem vorhandenen natürlichen Gelände liegen:

1. Giebelseite des Hauses: $0,50 \text{ m} \times 8,00 \text{ m} + (1,50 \text{ m} \times 8,00 \text{ m}) : 2 = 10 \text{ m}^2$; $8,00 \text{ m} = 1,25 \text{ m}$ im Mittel
2. Giebelseite des Hauses: $0,50 \text{ m} \times 8,00 \text{ m} + (1,50 \text{ m} \times 8,00 \text{ m}) : 2 = 10 \text{ m}^2$; $8,00 \text{ m} = 1,25 \text{ m}$ im Mittel
3. Längsseite des Hauses: $0,50 \text{ m} \times 10,00 \text{ m}$ (ohne Darstellung); $10,00 \text{ m} = 0,50 \text{ m}$ im Mittel
4. Längsseite des Hauses: $2,00 \text{ m} \times 10,00 \text{ m}$ (ohne Darstellung); $10,00 \text{ m} = 2,00 \text{ m}$ im Mittel

$\Rightarrow (1,25 \text{ m im Mittel} + 1,25 \text{ m im Mittel} + 0,50 \text{ m im Mittel} + 2,00 \text{ m im Mittel}) : 4 \text{ Hausseiten} = 1,25 \text{ m}$

Ergebnis: Das Kellergeschoss ist **kein Vollgeschoss**, da seine Deckenoberkante weniger als $1,60 \text{ m}$ im Mittel, d.h. nur $1,25 \text{ m}$ über die vorhandene, natürliche Geländeoberfläche hinausragt.

Abbildung 2: Grundflächenzahl (GRZ)



© Gemeinde Burbach

Wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eingehalten?

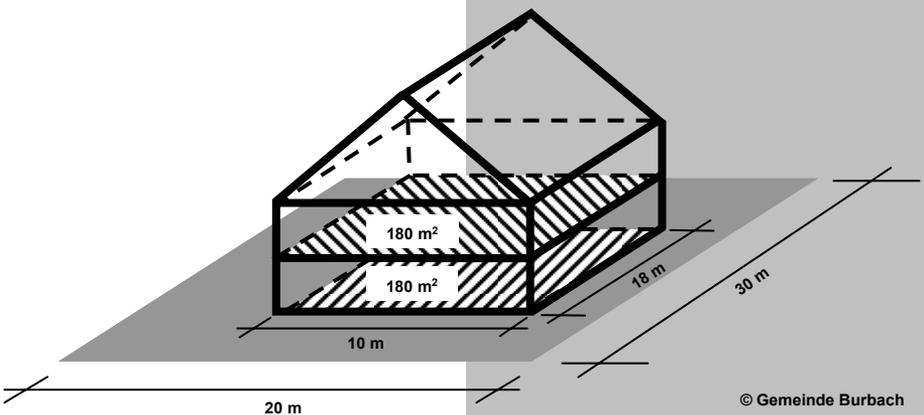
Größe der Grundstücksfläche: $20\text{ m} \times 30\text{ m} = 600\text{ m}^2$

zulässige Grundfläche, die überbaut werden darf: $600\text{ m}^2 \times 0,4 = 240\text{ m}^2$

Grundfläche des Hauses: $10\text{ m} \times 18\text{ m} = 180\text{ m}^2$

Ergebnis: Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird **nicht überschritten**, d.h. von den 240 m^2 , die überbaut werden dürfen, werden nur 180 m^2 (entspricht einer Grundflächenzahl von 0,3) beansprucht.

Abbildung 3: Geschossflächenzahl (GFZ)



© Gemeinde Burbach

Wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 eingehalten?

Größe der Grundstücksfläche $20\text{ m} \times 30\text{ m} = 600\text{ m}^2$

zulässige Geschossfläche des Grundstückes: $600\text{ m}^2 \times 0,8 = 480\text{ m}^2$

Geschossfläche des Hauses: $2 \times (10\text{ m} \times 18\text{ m}) = 360\text{ m}^2$

Ergebnis: Die zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 wird **nicht überschritten**, d.h. von den 480 m^2 , werden nur 360 m^2 (entspricht einer Geschossflächenzahl von 0,6) beansprucht.

Wie entsteht ein Bebauungsplan?

Aufstellung und Erarbeitung

Der Bebauungsplan, sowie seine Änderung oder Aufhebung wird in eigener Verantwortung von der Kommune aufgestellt und erarbeitet. Rechtlich spricht man auch von der Planungshoheit der Kommune. Die Entwurfsplanung, die Durchführung der so genannten frühzeitigen Bürgerbeteiligung (1. Öffentlichkeitsbeteiligung), der Trägerbeteiligung (Beteiligung von Behörden und Versorgungsträgern), sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen (2. Öffentlichkeitsbeteiligung – so genannte Offenlage) können auch im Auftrag an private Stadtplanungsbüros abgegeben werden. Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken, die nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen erforderlichen Beschlüsse zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie zur Änderung oder Aufhebung, werden von einem Ausschuss, z.B. Planungs- oder Bauausschuss, einem politisch besetzten Gremium einer Gemeinde oder Stadt vorberaten und anschließend im Rat der Kommune

gefasst. Bestehen keine erheblichen Bedenken mehr gegen die Planung bzw. konnte diesen begegnet werden, wird sie vom Rat als Satzung beschlossen (siehe hierzu auch Übersicht Aufstellungsverfahren).

Planungsabstimmung

Die Überplanung eines Teilbereiches des Gemeindegebiets bedarf je nach Größenordnung der Planung einer (Vor-) Abstimmung mit übergeordneten Planungen. So hat zunächst ein Abgleich mit dem Flächennutzungsplan (langfristige beabsichtigte Flächenplanung für das gesamte Gemeinde- bzw. Stadtgebiet) zu erfolgen. Entspricht dieser nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen, so muss er geändert werden. Dieser Vorgang bedarf wiederum einer Abstimmung mit dem Gebietsentwicklungsplan (bezieht sich auf einen Regierungsbezirk eines Bundeslandes) und ggf. mit den Zielen der Landesplanung (Planungen für das entsprechende Bundesland) sowie ggf. mit den Zielen der Raumordnung (Planungen für das gesamte Bundesgebiet).

Bürgerbeteiligung

In der Bauleitplanung, d.h. bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sieht das Baugesetzbuch in der Regel mindestens zwei Bürgerbeteiligungsphasen vor (siehe Tabelle Seite 17) in denen von der Planung betroffene Bürger Anregungen und Bedenken zu der Planung vorbringen dürfen. Es handelt sich um die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (1. Öffentlichkeitsbeteiligung) und die nachfolgende öffentliche Auslegung der Planung, der Begründung und des Umweltberichtes nach § 3 Abs. 2 BauGB (2. Öffentlichkeitsbeteiligung – so genannte Offenlage). Im Gegensatz zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung, bei der nur eine grundsätzliche Pflicht zur frühzeitigen Unterrichtung der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ohne konkrete Frist besteht, ist die Zeit und der Ort der Offenlage mindestens eine Woche vorher ortsüblich, d.h. in der örtlichen Presse, Bekanntmachungstafeln/kästen bekannt zu geben. Sie hat

mindestens einen Monat zu erfolgen. In dieser Zeit können von der Planung betroffene Bürger und Grundstückseigentümer Anregungen vorbringen. Die Verwaltung bereitet diese für die Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien (Fachausschüsse und Gemeinde- bzw. Stadtrat) auf, d.h. sie prüft diese auf ihre Berechtigung und wägt sie rechtlich gegen andere Belange (z.B. Belange von Behörden und Versorgungsträgern) ab und arbeitet sie bei Bedarf ein.



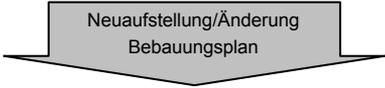
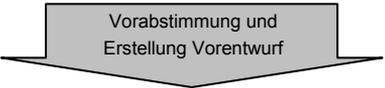
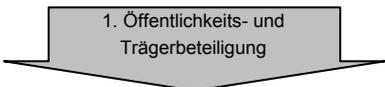
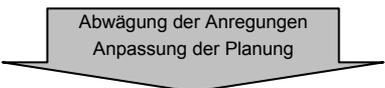
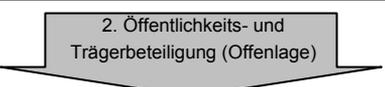
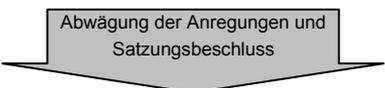
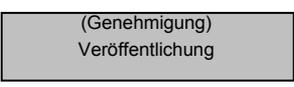
Trägerbeteiligung

In der Regel ist es sinnvoll, bei komplexeren Planungen neben den gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungspflichten die Planungen sehr früh mit den so genannten Trägern öffentlicher Belange (z.B. übergeordnete Behörden, Immissions-schutzbehörden, Naturschutzbehörden, Energieversorgern) sowie mit den benachbarten Kommunen abzu-stimmen, um die grundsätzliche Realisierbarkeit der Planung einschätzen zu können bzw. den zukünftig steigenden Bedarf an Versorgungskapazitäten rechtzeitig prognostizieren zu können und die Kapazitäten entsprechend zu erhöhen.

Das gesetzlich vorgeschriebene Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange besteht in der Regel aus zwei Phasen, die so genannte Trägerbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB, die häufig parallel mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durchgeführt wird, und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange während der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB. Dabei werden diese Institutionen über die Planung informiert und haben die

Möglichkeit, ihre Belange innerhalb einer bestimmten Frist (bei der Offenlage mindestens ein Monat) bei der planenden Kommune vorzubringen. Diese Anregungen werden wie bei den Bürgerbeteiligungen jeweils von der Verwaltung für die Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien (Fachausschüsse und Gemeinde- bzw. Stadtrat) aufbereitet, d.h. sie werden auf ihre Berechtigung hin rechtlich geprüft und gegen andere Belange (z.B. Belange von Bürgern) abgewogen und bei Bedarf eingearbeitet.

Übersicht Aufstellungsverfahren*

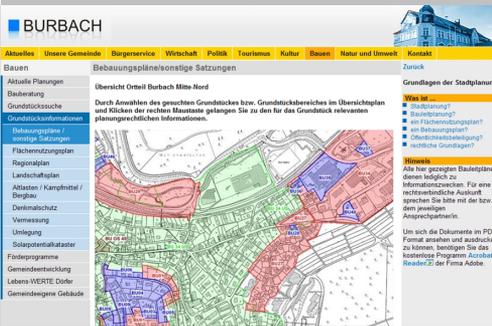
Verfahrensschritt	Erläuterung
 <p>Neuaufstellung/Änderung Bebauungsplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Anlass: Umsetzung der im Flächennutzungsplan fixierten Entwicklungen in einem Teilbereich des Gemeinde- bzw. Stadtgebietes aufgrund von aktuellem Wohnbau- bzw. Gewerbeflächenbedarf mittels eines rechtsverbindlichen Planes ▶ Aufstellungsbeschluss durch politische Gremien
 <p>Vorabstimmung und Erstellung Vorentwurf</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vorabstimmung der beabsichtigten Planung mit den wichtigsten Behörden und Versorgungsträgern ▶ Erstellung des Planvorentwurfes
 <p>1. Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bürger und Eigentümer sowie Behörden und Versorgungsträger haben die Möglichkeit zum Vorentwurf Anregungen vorzubringen ▶ Auslegung der Planunterlagen im Rathaus und/oder Bürgerversammlung (Vorankündigung in der Lokalpresse) ▶ Versendung Planunterlagen an Behörden und Versorgungsträger
 <p>Abwägung der Anregungen Anpassung der Planung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Beratung und Abwägung der Anregungen in den politischen Gremien ▶ Anpassung bzw. Änderung der Planung ▶ Beschluss zur 2. Beteiligungsphase (Offenlage)
 <p>2. Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung (Offenlage)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bürger und Eigentümer sowie Behörden und Versorgungsträger haben die Möglichkeit zum Planentwurf, Begründung, und Umweltbericht Anregungen vorzubringen ▶ Auslegung der Planunterlagen im Rathaus mindestens einen Monat (Vorankündigung in der Lokalpresse) ▶ Versendung Planunterlagen an Behörden und Versorgungsträger
 <p>Abwägung der Anregungen und Satzungsbeschluss</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Beratung und Abwägung der Anregungen in den politischen Gremien ▶ Anpassung bzw. Änderung der Planung ▶ Planung wird endgültig beschlossen (Satzungsbeschluss)
 <p>(Genehmigung) Veröffentlichung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Bezirksregierung nur, wenn dieser nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist (die beabsichtigte Nutzung nicht dargestellt ist) ▶ Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses (und der Genehmigung, wenn diese erforderlich ist) ▶ verbindliche Grundlage für alle Bürger im Plangebiet sowie für Behörden und Versorgungsträger, somit Grundlage für ein Umlegungsverfahren und die weitere Erschließungsplanung ▶ Status: ungeordnetes Rohbauland

Bebauungspläne Burbach

Informationsportal

In der Gemeinde Burbach ist der baulich nutzbare Bereich aller Ortsteile durch rund 200 verschiedene Bebauungspläne und Bebauungsplanänderungen sowie sonstige bauliche Satzungen wie Satzungen gemäß §34 Baugesetzbuch und Gestaltungssatzungen reglementiert. Diese Satzungen finden sich einschließlich aller Details und Anlagen wie z.B. Pläne, Legenden neben vielen anderen interessanten Informationen rund um das Thema Bauen auf der Internetseite der Gemeinde Burbach, so dass das Planungsrecht zu jedem Baugrundstück individuell abgerufen werden kann.

www.burbach-siegerland.de, Rubrik **Bauen, Grundstücksinformationen**



Gesetzesgrundlagen

Bei den nachfolgend aufgeführten Gesetzesgrundlagen handelt es sich um einen Auszug der wichtigsten Grundlagen, die bei der Bauleitplanung zu beachten sind:

- Landesplanungsgesetz (LPIG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bauordnung (BauONW)
- Gemeindeordnung (GONW)
- Flächennutzungsplan Burbach
- Landschaftsplan Burbach

Das Wichtigste im Überblick

Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist ein Instrument zur Regelung konkreter städtebaulicher Entwicklungen in einem Teilbereich des Gemeinde- bzw. Stadtgebietes. Mittels so genannter Festsetzungen wird nicht nur die Art der zulässigen Flächennutzung (z.B. Wohngebiet) näher spezifiziert sondern insbesondere das Maß der baulichen Nutzung (z.B. Größe der Baukörper) für das entsprechende Grundstück genau festgelegt.

Aufstellungsverfahren

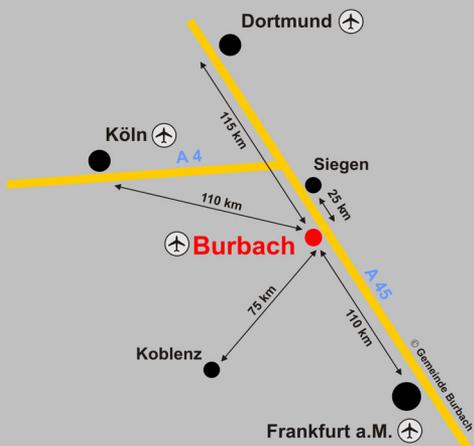
Der Bebauungsplan ist von der Kommune in eigener Verantwortung aufzustellen; sie kann sich dabei externer Planungsbüros bedienen. Zur Berücksichtigung der Belange von durch die Planung berührten Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange (übergeordnete Behörden und Versorgungsträger) haben diese die Möglichkeit, mindestens zweimal im Verfahren Anregungen zur Planung vorzubringen (Ankündigung in der Lokalpresse). Diese Belange werden im Rat der Kommune gegeneinander abgewogen und ggf. eingearbeitet,

anschließend muss die Planung im Rat als Satzung beschlossen werden (siehe Übersicht Aufstellungsverfahren).

Geltungsdauer - Rechtswirkung

Der Bebauungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens mit dem Datum der öffentlichen Bekanntmachung für jeden Bürger im Plangebiet, d.h. insbesondere für Bauherren und Grundstückseigentümer sowie für alle Träger öffentlicher Belange d.h. Behörden und Versorgungsträger (wie u.a. Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Strom- und Gasversorgung) rechtsverbindlich. Die Ziele des Bebauungsplanes sind i.d.R. für die Dauer von mindestens 5 Jahren angelegt.

Wichtig: Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist nicht nur ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan sondern auch ein abgeschlossenes Umlegungsverfahren (Flächenneuordnung) und eine gesicherte Erschließung des Baugrundstückes (Anbindung des Grundstückes an das Verkehrs- und Ver- bzw. Entsorgungsnetz).



Gemeinde Burbach

Eicher Weg 13
 57299 Burbach
 Fon 02736/45-0
 Fax 02736/45-55
rathaus@burbach-siegerland.de
www.facebook.com/GemeindeBurbach
www.burbach-siegerland.de

