

Bebauungsplan

Was ist ein Bebauungsplan?

Ein Bebauungsplan (kurz B-Plan), ist ein städtebauliches Planungsinstrument, das die Art und Weise regelt, **ob und wie ein bestimmtes Grundstück bebaut werden darf**. Er ist verbindlich und gibt sowohl Bauherren als auch Anwohnern Auskunft über die **Zulässigkeit** von Bauvorhaben und die damit verbundenen **Einschränkungen**.

Woher erhalte ich einen Bebauungsplan?

- Direkt bei der Gemeinde/ dem zuständigen Stadtplanungsamt
- Im Internet (Suche nach Name der Stadt/Gemeinde und Stichwort "Bebauungspläne")
- Im Geoportal Ihres Bundeslandes
- Über einen Internetdienstleister

4 wichtige Festsetzungen

Was und wie Sie auf einem Grundstück bauen dürfen, legt ein Bebauungsplan maßgeblich über vier verschiedene Kennziffern fest. Auf diese Angaben müssen Sie in einem Bebauungsplan deshalb vorrangig achten:



Wichtig für den Grundstückswert

Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen wesentlich den Grundstückswert mit! Wohnbauflächen werden zum Beispiel teurer verkauft als Gewerbeflächen. Und je größer die Fläche, desto höher der Wert.

Art der baulichen Nutzung

Gibt an, für welche Nutzung ein Grundstück zulässig ist. Beispielsweise für den Zweck eines Wohngebäudes

Maß der baulichen Nutzung

Legt fest, wie groß das Gebäude sein darf bzw. wie viel Fläche es im Verhältnis zur Grundstücksgröße einnehmen darf

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch Baulinien und Baugrenzen wird festgelegt, wo bzw. auf welchem Teil des Grundstücks gebaut werden darf

Form der baulichen Nutzung

Bestimmt durch die Bauweise, der Dachform, Dachneigung, oder der Firstrichtung die letztliche Form und das Aussehen des Gebäudes

Art der baulichen Nutzung

Welchem Zweck ein Grundstück dienen muss, wird über die Art der baulichen Nutzung festgelegt. Diese ist in einem Bebauungsplan mit einem Kürzel anhand eines entsprechenden Baugebiets gekennzeichnet.

Insgesamt gibt es 11 verschiedene Arten von Baugebieten, die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt sind. Im Nachfolgenden erhalten sie eine Übersicht sowie den Link zu dem zugehörigen Artikel in der BauNVO. Darüberhinaus finden Sie Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebiete. Diese sind in § 17 der BauNVO festgeschrieben.

! Bitte beachten
 Es handelt sich bei den angegebenen Werten zur GRZ und GFZ lediglich um Orientierungswerte. Die für Ihr Grundstück geltenden Werte sind dem geltenden Bebauungsplan zu entnehmen.

Übersicht über die verschiedenen Arten der baulichen Nutzung				GRZ	GFZ
W - Wohnbauflächen					
WS	Kleinsiedlungsgebiet	Vorwiegend Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen	§ 2 Baunutzungsverordnung	0,2	0,4
WR	Reines Wohngebiet	Ausschließlich zum Wohnen	§ 3 Baunutzungsverordnung	0,4	1,2
WA	Allgemeines Wohngebiet	Vorwiegend zum Wohnen	§ 4 Baunutzungsverordnung	0,4	1,2
WB	Besonderes Wohngebiet	Bebaute Wohngebiete mit besonderer Eigenart und infrastrukturellen Einrichtungen, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind	§ 4a Baunutzungsverordnung	0,6	1,6
M - Gemischte Bauflächen					
MD	Dorfgebiete	Vorwiegend für Wirtschaftsstellen der Land- und Forstwirtschaft und zum Wohnen	§ 5 Baunutzungsverordnung	0,6	1,2
MI	Mischgebiete	Wohnen und gewerbliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören	§ 6 Baunutzungsverordnung	0,6	1,2
MU	Urbanes Gebiet	Wohnen, gewerbliche Betriebe und kulturelle Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören	§ 6a Baunutzungsverordnung	0,8	3,0
MK	Kerngebiete	Vorwiegend Handelsbetriebe, Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung	§ 7 Baunutzungsverordnung	1,0	3,0

Art der baulichen Nutzung

Übersicht über die verschiedenen Arten der baulichen Nutzung				GRZ	GFZ
G- Gewerbliche Bauflächen					
GE	Gewerbegebiete	Vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe	<u>§ 8 Baunutzungsverordnung</u>	0,8	2,4
GI	Industriegebiete	Ausschließlich Gewerbebetriebe	<u>§ 9 Baunutzungsverordnung</u>	0,8	2,4
S - Sonderbauflächen					
SO	Sondergebiete zur Erholung	Ferienhäuser für den Erholungsaufenthalt eines überwiegend wechselnden Personenkreises	<u>§ 10 Baunutzungsverordnung</u>	0,4	1,2
		Wochenendhäuser als Einzelhäuser oder Hausgruppen		0,2	0,2
		Campingplätze und Zeltplätze		-	-
	Sonstige Sondergebiete	Wesentlicher Unterschied von anderen Baugebieten	<u>§ 11 Baunutzungsverordnung</u>	0,8	2,4

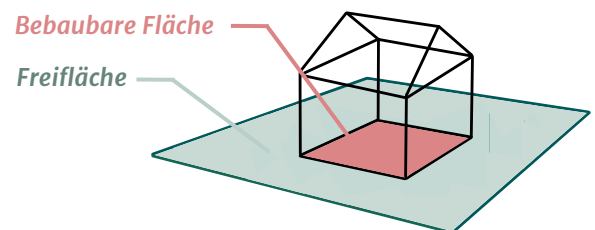
Maß der baulichen Nutzung

Wie dicht ein Grundstück bebaut werden darf, wird über das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Dieses kann in einem Bebauungsplan mit Angaben wie der sogenannten GRZ und GFZ, der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe der Gebäude geregelt sein.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl, kurz GRZ, gibt an wie viel Quadratmeter des Grundstücks tatsächlich bebaut werden dürfen. Sie entspricht also der zulässigen Grundfläche eines Gebäudes. Die restliche Grundstücksfläche muss frei bleiben.

Beispiel: Eine GRZ von 0,4 besagt, dass ein 600 m² großes Grundstück zu 40% bebaut werden darf. Somit darf das Gebäude eine Grundfläche von bis zu 240 m² einnehmen (0,4 x 500 m²).

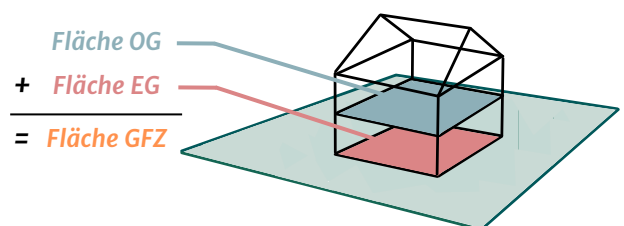


Verhältnis von Grundstücksfläche (grüne Fläche) zur überbaubaren Fläche (rote Fläche).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Anhand der Geschossflächenzahl, kurz GFZ, wird die maximal zulässige Fläche aller Vollgeschosse angegeben.

Beispiel: Ein 600 m² großes Grundstück und eine GFZ von 0,7 ermöglicht eine maximale Gesamtfläche von 420 m² (0,7 x 600 m²) über alle Geschosse.

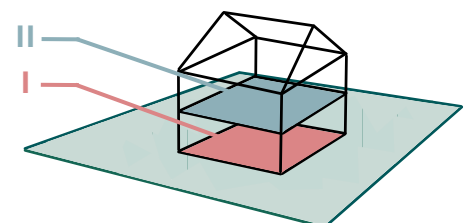


Maximale erlaubte Fläche über alle Vollgeschosse (rote Fläche + blaue Fläche).

Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird im Bebauungsplan mit römischen Zahlen angegeben.

Beispiel: Die Angabe II gibt die zulässige Anzahl von 2 Vollgeschosse. Mit der oben berechneten Gebäudegrundfläche von 240 m² und einer Geschossflächenzahl von insgesamt 420 m² werden zwei Vollgeschosse nicht überschritten (420 / 240). Zwei Etagen mit jeweils 210 m² wären demnach zum Beispiel zulässig.



Maximal erlaubte Anzahl der Vollgeschosse. Kellergeschoss und Dachgeschoss zählen nicht als Vollgeschoss. Die landesspezifische Bauordnung ist hier zu beachten.

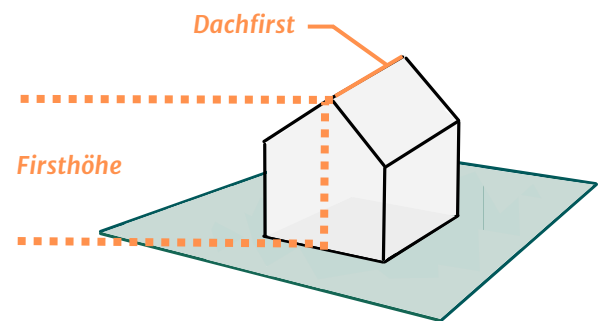
Maß der baulichen Nutzung

Außerdem kann im Bebauungsplan die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen angegeben werden. Diese wird durch eine maximale Traufhöhe, eine Firsthöhe oder die Höhe zur Dachoberkante bestimmt.

Höhe der baulichen Anlagen

Firsthöhe

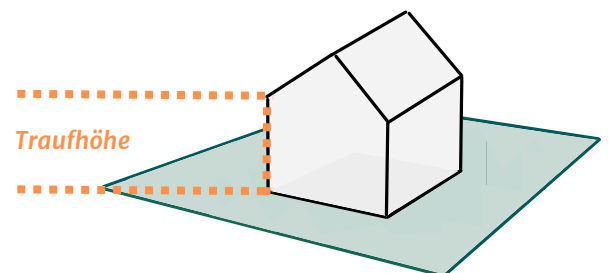
Der Abstand zwischen der Dachfirst und dem Gelände wird als Firsthöhe bezeichnet. Die Angabe für die maximal zulässige Höhe erfolgt in Meter. Die Dachfirst ist meist die waagerechte obere Kante bzw. der höchste Punkt eines Daches.



Abstand zwischen Gelände und höchstem Punkt des Gebäudes oder First.

Traufhöhe

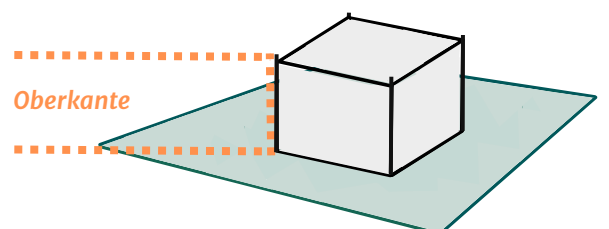
Die Traufhöhe gibt den Abstand zwischen dem Gelände und dem Traufpunkt an. Dabei handelt es sich um den Punkt, an dem die Fassade und die Dachhaut aufeinandertreffen.



Abstand zwischen Gelände und Traufpunkt (Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut).

Oberkante

Bei einem Flachdach kann auch die Oberkante der Attika, also der höchste Punkt der Attika, als Höhenvorschrift in Meter angegeben werden.



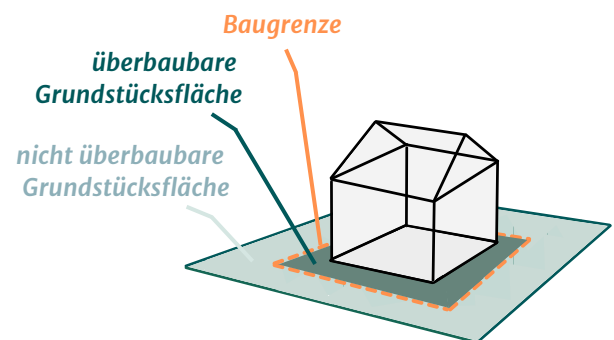
Abstand zwischen höchstem Punkt der Attika eines Flachdachs und Gelände.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche beschreibt den Bereich eines Baugrundstücks, auf dem (gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans) ein Gebäude errichtet werden darf. Die Fläche wird auch als Baufenster oder Baufeld bezeichnet und wird im planerischen Teil des Bebauungsplans grafisch dargestellt und durch Baugrenzen sowie gegebenenfalls Baulinien definiert.

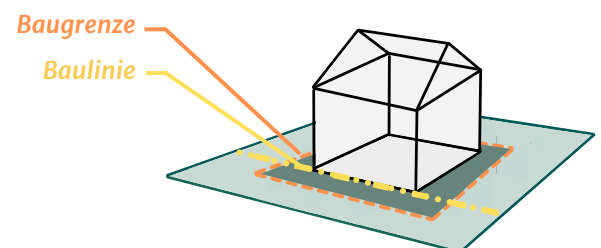
Baugrenze

Die Baugrenze definiert die Fläche innerhalb welcher das Gebäude errichtet werden muss. Die Linie darf nicht überschritten werden und begrenzt damit die überbaubare Grundstücksfläche. Wenn keine zusätzliche Baulinie (siehe unten) festgelegt ist, kann das Gebäude innerhalb des Baufensters frei positioniert werden. Abstandsflächen müssen jedoch beachtet werden.



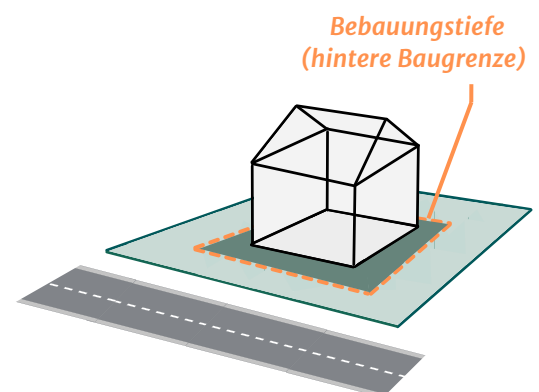
Baulinie

Wenn im Bebauungsplan eine Baulinie festgesetzt ist, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Das Gebäude muss also entsprechend der Linie im Baufenster positioniert werden.



Bebauungstiefe

Die Bebauungstiefe gibt an, wie weit zurück ein Gebäude auf dem Grundstück platziert werden bzw. wie tief es in das Grundstück hineinreichen darf. Sie ist daher mit der hinteren Baugrenze gleichzusetzen und trägt dazu bei, den rückwärtigen Teil eines Baugrundstücks von einer Bebauung frei zu halten. Die Bebauungstiefe ist in der Regel in der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan zu finden und wird meist ab der Straßengrenze ermittelt.



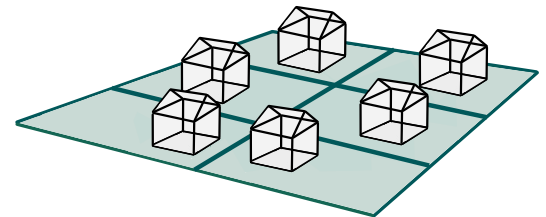
Form der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen der Bauweise, der Dachform und -neigung, oder auch der Firstrichtung kann die Form und das Aussehen der Gebäude in einem Gebiet festgelegt werden. Diese Angaben müssen allerdings nicht in einem B-Plan bestimmt sein.

Bauweise

Offene Bauweise

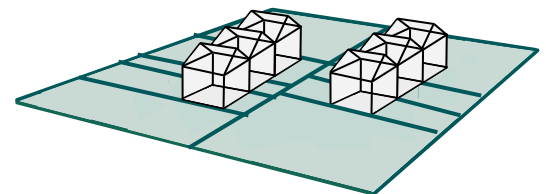
Bei der offenen Bauweise erfolgt die Errichtung der Gebäude entweder als Einzelhäuser oder Doppelhäuser. Diese sind in einem Bebauungsplan entweder als E oder D gekennzeichnet. Dabei ist ein bestimmter Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Für Garagen und Carports können Ausnahmen gelten.



Beispiel einer offenen Bebauung mit Einzelhäusern (E).

Geschlossene Bauweise

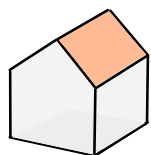
Bei der geschlossenen Bauweise werden die Häuser ohne seitlichen Grenzabstand zueinander errichtet. Diese Form der Bebauung wird häufig durch Reihenhäuser oder Doppelhäuser umgesetzt, die im Bebauungsplan durch ein R oder ein D vorgeschrieben sind.



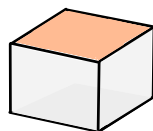
Beispiel einer geschlossenen Bebauung mit Reihenhäusern (R).

Dachform

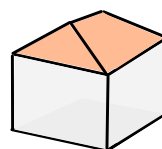
Auch die Dachform kann in einem Bebauungsplan vorgeschrieben werden. Dabei werden folgende Formen unterschieden:



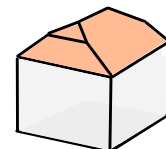
Satteldach (SD)



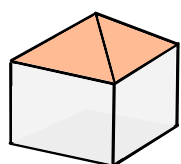
Flachdach (FD)



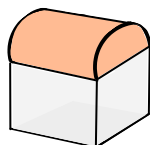
Walmdach (WD)



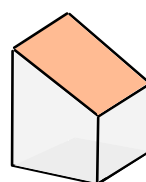
Krüppelwalmdach (KWD)



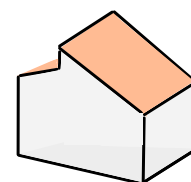
Zeltdach (ZD)



Tonnendach (TD)



Pulldach (PD)



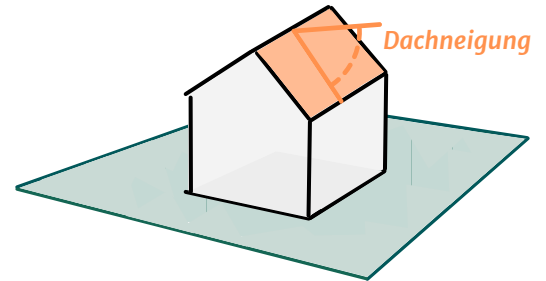
Versetztes Pulldach (vPD)

Form der baulichen Nutzung

Dachneigung

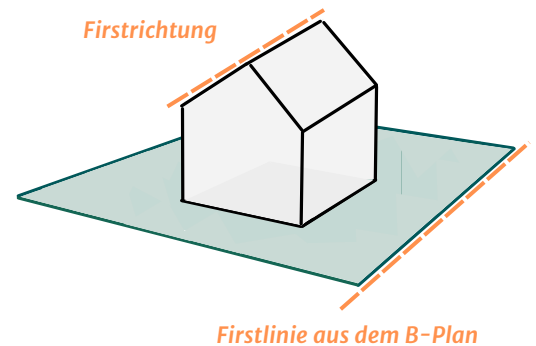
Je nach Dachform können in einem Bebauungsplan unterschiedliche Dachneigungen (DN) in Grad bestimmt werden.

Ein Beispiel dafür sind Satteldächer (SD) mit einer zulässigen Dachneigung von $30-48^\circ$ oder Pultdächer (PD) mit einer zulässigen Dachneigung von $5-20^\circ$.



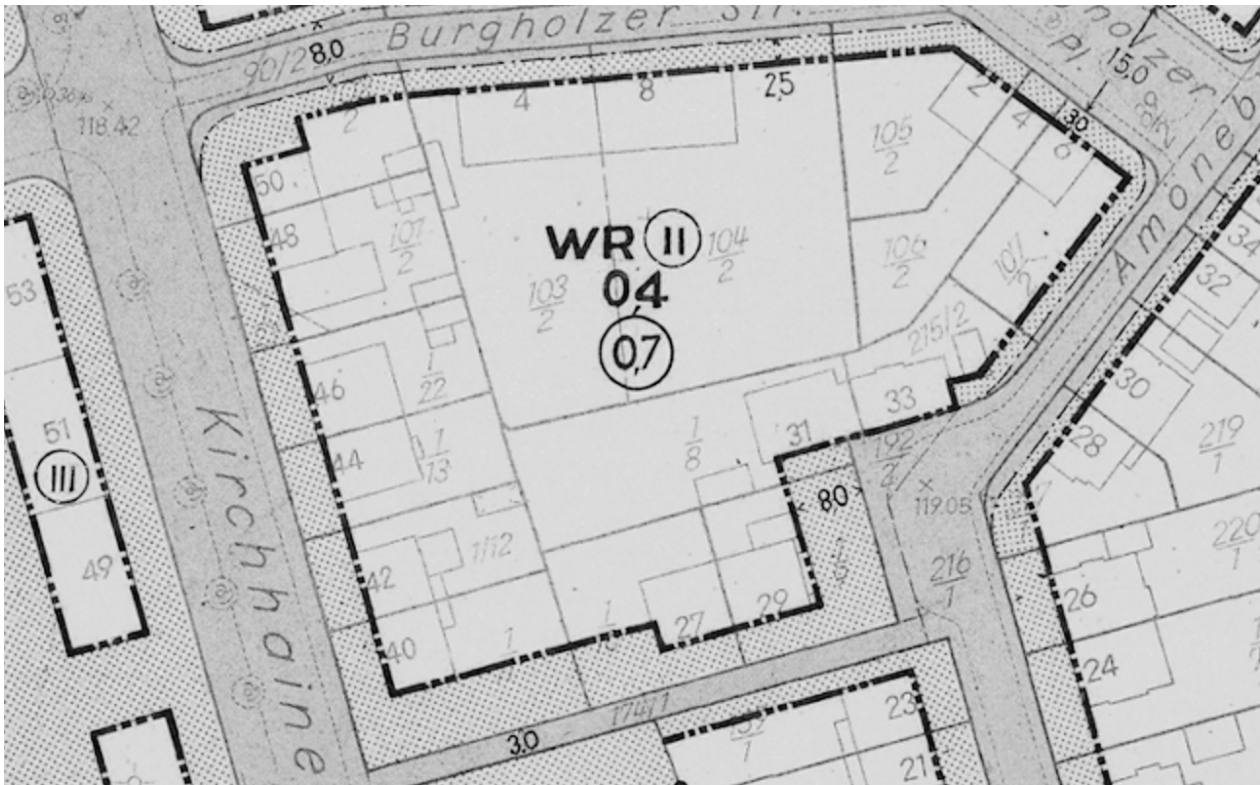
Firstrichtung

Wenn in einem Bebauungsplan eine Firstlinie festgelegt ist, dann muss das Dach des Gebäudes parallel zu dieser Linie ausgerichtet werden.








Beispiel eines Bebauungsplans

Abschließend möchten wir Ihnen die Kennzahlen noch einmal an einem praktischen Beispiel veranschaulichen. Dabei ist wichtig zu beachten, dass nicht jede Kennziffer in einem Bebauungsplan festgesetzt sein muss. In diesem Beispiel ist die Bauweise oder die Form der baulichen Nutzung nicht näher festgelegt.



Beispiel Bebauungsplan

Zeichenerklärung	Festsetzung	Bedeutung
	Baulinie	Auf dieser Linie muss gebaut werden
	Baugrenze	Bis zur Baugrenze darf maximal gebaut werden
WR	Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet
0,4	GRZ	Grundstücksfläche x 0,3 ergibt die zulässige Gebäudegrundfläche
	GFZ	Grundstücksfläche x 0,9 ergibt zulässige Gesamtfläche aller Vollgeschosse
	Anzahl der Vollgeschosse	Es sind zwei Vollgeschosse zulässig
	Grünfläche	Diese Fläche ist von einer Bebauung freizuhalten

Wer wir sind

Grundstücksdienste.de ist die einzige Informationsplattform in Deutschland, die das Thema Grundstück in den Mittelpunkt stellt. Wir wollen mit unserem Portal den direkten Zugang zu relevanten Informationen und Marktteilnehmern ermöglichen und damit mehr Transparenz im Grundstücksmarkt schaffen!

Was wir tun

Wir liefern Grundstücks-eigentümern, -käufern, -verkäufern und allen Interessierten umfassende Informationen zu sämtlichen Themen, die das Grundstück und den Grundstücksmarkt betreffen.



Kostenlose Informationen

Entdecken Sie wertvolles Wissen rund um Grundstücke in unserem Ratgeber, Lexikon, unseren Dokumenten und Medien.



Direktkontakt zu professionellen Käufern

Wir stellen Grundstückseigentümern ein exklusives Käufernetzwerk zur Verfügung – ohne Provision, ohne Kosten.



Direktbezug von Grundstücksdaten

Über unser Portal Grundstücksregister.de können Sie wichtige Grundstücksdaten direkt beziehen und herunterladen.

HABEN SIE FRAGEN?



info@grundstuecksdienste.de



www.grundstuecksdienste.de