

Was bedeuten die Inhalte eines Bebauungsplanes ?

Der materielle Inhalt der Bauleitpläne, der die zulässige Bebauung auf dem Grundstück bestimmt, wird im wesentlichen in der Baunutzungsverordnung – BauNVO – geregelt. Sie gibt den Gemeinden einen einheitlichen Rahmen. Die Baunutzungsverordnung regelt im wesentlichen :

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die zulässige Art der baulichen Nutzung (z.B. Wohngebäude, Gewerbebetriebe) wird durch die Lage der Grundstücke in einem bestimmten Baugebiet festgelegt. Bei der Festsetzung eines Baugebietes kann zwischen den zehn Baugebietstypen der BauNVO gewählt werden. In den Vorschriften über die Baugebiete ist geregelt, welche Nutzungen im jeweiligen Baugebiet allgemein und ausnahmsweise zulässig sind. Die Zulässigkeit einzelner Nutzungen kann im Textteil zum Bebauungsplan näher erläutert werden. Die BauNVO ist in der derzeit gültigen Fassung von 1990 anzuwenden. Bei älteren Bebauungsplänen ist immer die Baunutzungsverordnung anzuwenden, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes gültig war.

Die grundsätzlichen Inhalte sind der Übersicht auf Seite ... zu entnehmen.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Durch das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan festgesetzt, in welchem Umfang ein Grundstück genutzt werden darf. Das Maß der Nutzung eines Grundstücks kann bestimmt werden durch:

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) oder die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen

Die Geschossflächenzahl (**GFZ**) oder die Größe der Geschossfläche,

Die Baumassenzahl (**BMZ**) oder die Baumasse

Die Zahl der Vollgeschosse

Die Höhe baulicher Anlagen

BAUWEISE

Die Bauweise legt fest, wie die Bebauung auf dem Grundstück zu erfolgen hat (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe, usw.). Die Bauweise kann als offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Bei der **offenen Bauweise** kann festgesetzt werden dass nur Einzelhäuser (nicht zu verwechseln mit Einfamilienhäusern), nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Einzelhäuser:

Einzelhäuser sind allseits freistehende Gebäude von höchstens 50 m Länge mit städtebaulich und bauordnungsrechtlich gefordertem Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen.

Doppelhäuser:

Doppelhäuser sind zwei an einer seitlichen Nachbargrenze aneinandergebaute, im Übrigen aber freistehende Häuser. Auch hier darf die Länge maximal 50 m betragen.

Hausgruppen:

Hausgruppen sind mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne seitlichen Grenzabstand aneinandergebaute Häuser von höchstens 50 m Gesamtlänge, deren Kopfhäuser einen einseitigen, seitlichen Grenzabstand einhalten müssen.

Bei der **geschlossenen Bauweise** müssen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand unmittelbar an die Grundstücksgrenze, Wand an Wand, gebaut werden.

Bei der **abweichenden Bauweise** handelt es sich weder um eine eindeutig offene noch um eine geschlossene Bauweise. Die abweichende Bauweise kann zum Beispiel bei Atriumhäusern oder sogenannte Gartenhofhäusern festgesetzt werden. Die Gemeinde muss eine solche abweichende Bauweise im Bebauungsplan, ggf. durch eine besondere zeichnerische Darstellung, zweifelsfrei und eindeutig festsetzen.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Grundstücksteil, der von baulichen Anlage überdeckt werden darf. Sie wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Ist im Bebauungsplan eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ist im Bebauungsplan eine Baugrenze festgesetzt, so ist es nicht zwingend geboten, auf dieser Grenze zu bauen. Innerhalb von Baugrenzen können die Gebäude unter Beachtung anderer Festsetzungen und der Abstandsflächen angeordnet werden.

Art der baulichen Nutzung				Maß der baulichen Nutzung		
Bauflächen	Baugebiete		Gebietscharakteristik beispielhafte Aufzählung zulässiger Nutzungen	Höchstgrenzen		
				GRZ	GFZ	BMZ
W Wohnbaufläche	Kleinsiedlungsgebiete	WS	Vorwiegend Kleinsiedlungen, einschl. Wohngebäuden, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, etc.	0,2	0,4	-
	Reine Wohngebiete	WR	Wohngebäude Ausnahme: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, etc.	0,4	1,2	-
	Allgemeine Wohngebiete	WA	Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, etc.	0,4	1,2	-
	Besondere Wohngebiete	WB	Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen, sonstige Gewerbebetriebe Ausnahme: zentrale Einrichtungen der Verwaltung etc.	0,6	1,6	-
M Gemischte Baufläche	Dorfgebiete	MD	Land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen, Kleinsiedlungen, sonstige Wohngebäude, Verarbeitungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsgewerbe, Anlagen der Verwaltung und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, etc.	0,6	1,2	-
	Mischgebiete	MI	Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten etc.	0,6	1,2	-
	Kerngebiete	MK	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandel, Wirtschaften, Vergnügungsstätten, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen, Wohnungen für Bereitschaftspersonen, sonstige Wohnungen, etc.	1,0	3,0	-
G Gewerbliche Baufläche	Gewerbegebiete	GE	Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, etc.	0,8	2,4	10,0
	Industriegebiete	GI	Gewerbebetriebe aller Art, Tankstellen Ausnahme: Wohnungen für Betriebsangehörige, etc.	0,8	2,4	10,0
SO Sonderbaufläche	Sondergebiete die der Erholung dienen	SO	Insbesondere: Wochenendhausgebiete	0,2	0,2	-
			Ferienhausgebiete	0,4	1,2	-
			Campingplatzgebiete	-	-	-
	Sonstige Sondergebiete		Gebiete mit besonderer Zweckbestimmung, wie Hochschul-, Klinik-, Hafen- oder Ladengebiete			



Stadt Norderstedt
Fachbereich Planung
Team Stadtplanung
Rathausallee 50
22846 Norderstedt