



# Stadtplanung

Uwe Stuckenbrock



# Bauleitplanung

# Bagger räumte die Garage des Nachbarn ab

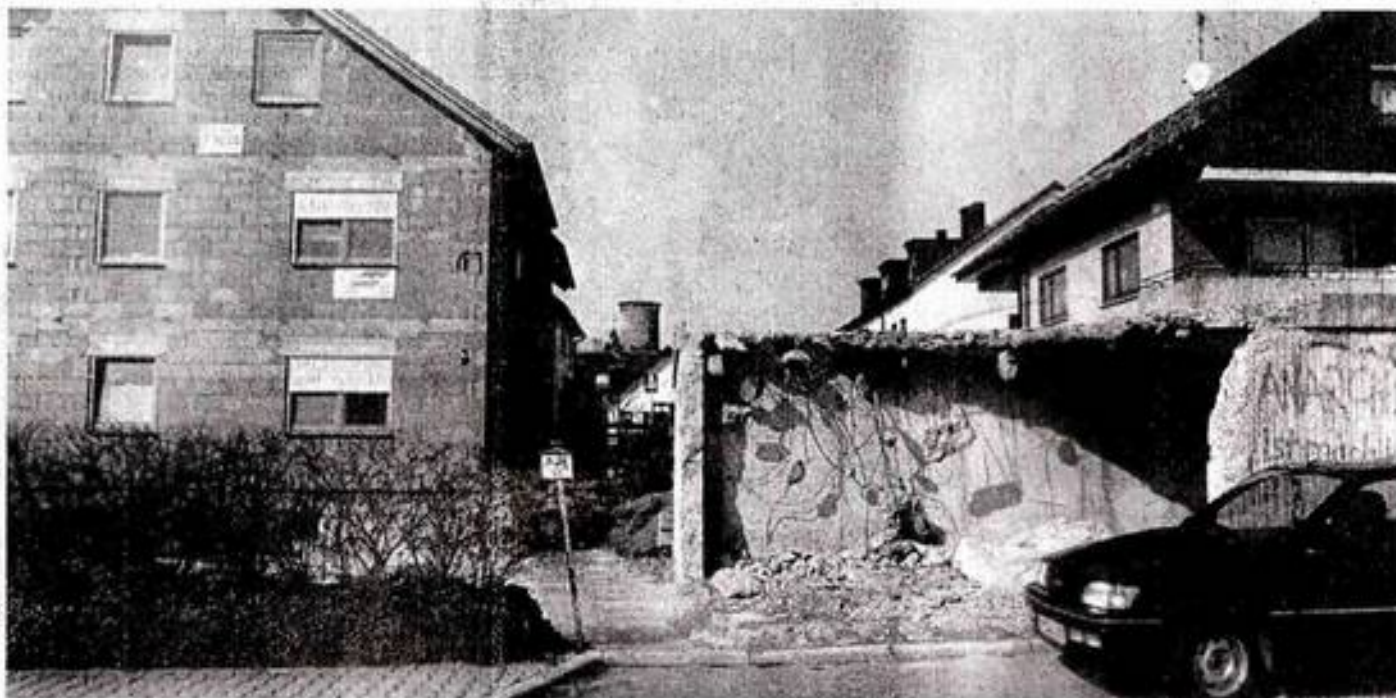
Stadt hat versäumt, klare Verhältnisse zu schaffen – Betroffenen sind 10 000 Mark Entschädigung zu wenig

Von unserem Redaktionsmitglied Gerhard Schertler

**WELZHEIM** – Die Familie Kuhn führte früher in Welzheim erfolgreich ein Baugeschäft. Heute, da die Baulandpreise auch im abgelegenen Welzheim schwindelnde Höhen erreicht haben, werden die Grundstücke, auf denen früher Baumaterial lagerte, aufgeteilt und verwertet.

Im Zuge dieser Grundstücksgeschäfte fiel ein Bauplatz – die Masurenstraße 11 – an die Kinder der Kuhns. Der Nachwuchs veräußerte den Besitz flugs an ein Crailsheimer Wohnbauunternehmen, das ebenso schnell ein Sechsfamilienhaus darauf baute. Seit September wohnen die neuen Besitzer komfortabel in den Wohnungen, aber dennoch herrscht Zwist und Hader. Die Schuld schieben sich die Kuhns, ihre Nachbarn und die Repräsentanten der Stadtverwaltung gegenseitig in die Schuhe. Gestritten wird um die Zufahrt zu den Tiefgaragen unter dem neuen Sechsfamilienhaus. Ursprünglich ging der Bauherr davon aus, daß dafür die Garage der Kuhns am Ende der Wendeplatte fallen muß. Als Lore Kuhn, die ausgewiesene Garagenbesitzerin, von diesem Versprechen nichts mehr wissen wollte, ließ der Bauherr kurzerhand einen Bagger auffahren und begann mit dem Abriß der Garage. Die Polizei stoppte diese Arbeiten.

Die Kuhns ihrerseits verweisen auf einen sieben Quadratmeter großen Zwickel an der Wendeplatte, der nach dem Grundbuch einem Nachbarn gehört, nach den Bauplänen der Stadt aber als Zufahrt zum Grundstück Masurenstraße 11 ausgewiesen ist. Dieser Nachbar, ein städtischer Bediensteter, machte Welzheims Bürgermeister Hermann Holmer klar: „Nur über meine Leiche.“ Der städtische Bedienstete wird von anderen Anliegern der Masurenstraße nachhaltig unterstützt. In dieser Ecke Welzheims sieht niemand ein, daß die Kuhns ihre Grundstücke gewinnbringend



## Parole an der Garagenwand: Anarchie ist machbar, Herr Nachbar.

An Anarchie fühlen sich die Anlieger der Masurenstraße erinnert, seitdem sich ein Bauherr, zwei Anlieger und die Stadt Welzheim um die Zu-

fahrt zum Grundstück streiten. Einem Beteiligten gingen nunmehr die Nerven durch: Er ließ einen Bagger auffahren. Foto: Beate Kraufmann

verwerten und nicht dazu bereit sind, für die Erschließung eine Garage abzugeben. Zu allem Überfluß lehnte Lore Kuhn gar ein Angebot der Stadt ab, ihr die Garage für 10 000 Mark abzukaufen.

Die Garagenbesitzerin fühlt sich sogar soweit im Recht, daß sie sich außer an einen Anwalt auch an den Petitionsausschuß des Landtags wandte. Der Sprecher des Ausschusses, der Waiblinger SPD-

Landtagsabgeordnete Rainer Brechtken, und seine Begleiter wußten den zerstrittenen Parteien bei der Sitzung am Donnerstag im Rathaus nur einen Rat: Die Stadt soll dem Nachbarn offiziell 10 000 Mark für den sieben Quadratmeter großen Zwickel bieten. Geht dieser auf das Angebot nicht ein, droht ein gerichtlicher Streit. Entweder wird der Nachbar enteignet, oder, was näherliegend ist, ein Gericht

zwingt die Kuhns zum Abriß der Garage. Schließlich hat Lore Kuhn dafür eine Baulast unterschrieben.

Die Leidtragenden der Auseinandersetzungen sind die Bewohner der Masurenstraße. Sie blicken auf eine Garagenruine, auf deren Betonreste offensichtlich Kenner der Szene einen treffenden Spruch aus der Spontibewegung gesprüht haben: „Anarchie ist machbar, Herr Nachbar!“

# Kommunale Planung

## Rahmenbedingungen der Stadtplanung

- **Globalisierung von Wirtschaft und Politik**
- **Entwicklung europäischer Strukturen**
- **Standortkonkurrenz zwischen den Kommunen**
- **Auflösung und Regionalisierung der europäischen Stadt.**
- **Viele Menschen suchen nach überschaubaren urbanen Lebensbereichen: Renaissance des Quartiers**
- **Bevölkerungsentwicklung**
- **Wandel**

# Kommunale Planung

## Ziele der Stadtplanung

- die räumlichen Aspekte des Zusammenlebens so organisieren, daß sie nicht dauern geändert werden müssen.

# Kommunale Planung

## Spannungsfeld

### **Markt** Neoliberale Logik:

Anpassung an den Markt, kurzfristige Rendite, Modernität, Fortschritt, Hoffnung auf Wachstum, die Bedürfnisse von Menschen mit Kaufkraft befriedigen

### **Plan** Hoheitliche Logik:

Vorsorge für eine nachhaltige und sozialverpflichtete Entwicklung, Sicherung der Entwicklung, gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange, Verantwortung für die Zukunft der Gesellschaft. Der Eigennutz wird in die Schranken gewiesen.

### **Freiheit & Ordnung**

Der Markt ist notwendig. Der Markt kann jedoch nur bestehen, wenn Rahmenbedingungen existieren, die selbst nicht der Logik des Marktes unterworfen sind.

# Kommunale Planung

Spannungsfeld

## Demokratieproblem

**Demokratie bedeutet, daß nur derjenige bestimmte Entscheidungen treffen soll, der von ihnen betroffen ist.**

**Kommende Generationen werden von heutigen Entscheidungen betroffen, aber wer repräsentiert deren Interessen?**

**Wir brauchen einen Vormund für kommende Generationen, eine Institution staatsrechtlicher Art.**

**Vittorio Hösle**

# Stadtplanung

## Spannungsfeld

### **Markt**

Stadtplanung ist keine übergeordnete und umfassende Planung, sondern sie folgt der immer wechselnden Logik einzelner, räumlich begrenzter privater Projekte. Städtebaulichen Ordnung bedeutet eine Vielzahl marktgerechter Teilordnungen (Patchworkcity).

### **Plan**

Stadtplanung setzt einen nachhaltigen am Gemeinwohl orientierten städtebaulichen Ordnungsrahmen fest, der die Nutzung des Bodens unter gerechter Abwägung öffentlicher und privater Belange ermöglicht und zugleich begrenzt. Problem: Gemeinwohl und öffentliche Interessen können oft nicht zweifelsfrei ermittelt werden.

### **Freiheit & Ordnung**

Stadtplanung produziert städtebauliche Ordnung und somit Standortqualität. Die Verwirklichung der städtebaulichen Ordnung hängt insbesondere von der Initiative, Leistungsfähigkeit und Verantwortlichkeit privater Investoren ab.



# Kommunale Planung

## Stadtplanungs-Recht

Baugesetzbuch BauGB

Baunutzungsverordnung BauNVO

# Kommunale Planung

## Lebenswelt der Stadtplanung

- Stadtplanung erfüllt mit Hilfe von Experten hoheitliche Aufgaben, mit dem Ziel, einer nachhaltigen und sozialgerechten Entwicklung.
- Stadtplanung trägt zur Meinungsbildung und Entscheidung über Grundstücks-Nutzungen bei :
  - Welche Art der Nutzung, welche nicht?
  - Welches Maß der Nutzung, Höhe, Dichte?
  - Welche Gebäude sind zu erhalten, welche nicht?

## Schwäche der Stadtplanung

- Private Investoren haben kurzfristige Renditeerwartungen
- Stadt erhofft Attraktivität durch private Investitionen
- Stadt benötigt Geld aus Grundstücksverkäufen
- Schwäche der Kommunen
- Zweifel an der eigenen Kompetenz, z.B. in wirtschaftlichen Fragen
- Fehlen einer wissenschaftlich fundierten, professionellen Tradition.

# Kommunale Planung

## Kommunalpolitiker

„Die Investoren bringen viel Geld im Sack und hauen damit die politischen Entscheidungsträger an die Wand. Das Ding geht seinen Weg. Es ist schwer, standzuhalten. Wir sind nur noch am einknicken. Der Gemeinderat ist schwach.“

Ein CDU-Stadtrat 25. November 2003

# Kommunale Planung

## Akteure der Stadtplanung

**Bürgerinnen und Bürger, Bürgerinitiativen**  
**Bauherren, Investoren, Entwickler**  
**Experten, Architekten**  
**Träger öffentlicher Belange,**  
**Presse, Öffentlichkeit**  
**Gemeinderat**  
**Verwaltung**

# Kommunale Planung

## Stadtplaner-Ideal

**Kommunale Stadtplaner suchen integrierte Lösungen städtebaulicher Aufgaben, bei denen ökologische, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Aspekte im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung berücksichtigt sind.**

**Kommunale Stadtplaner präsentieren und erörtern diese Lösungen in Diskussionen und Verhandlungen in Gremien und in der Öffentlichkeit**

# Kommunale Planung

## Rollen der Stadtplaner

**Vertreter kommunaler Planung**

**Standortplaner im Einzelhandelskonzern**

**Bauleitplaner bei einem Consultingunternehmen**

**Flächenverwerter bei einem privaten Infrastrukturunternehmen**

**Experten**

**Prozeßsteuerer**

**Moderatoren**

**Interessenvertreter**

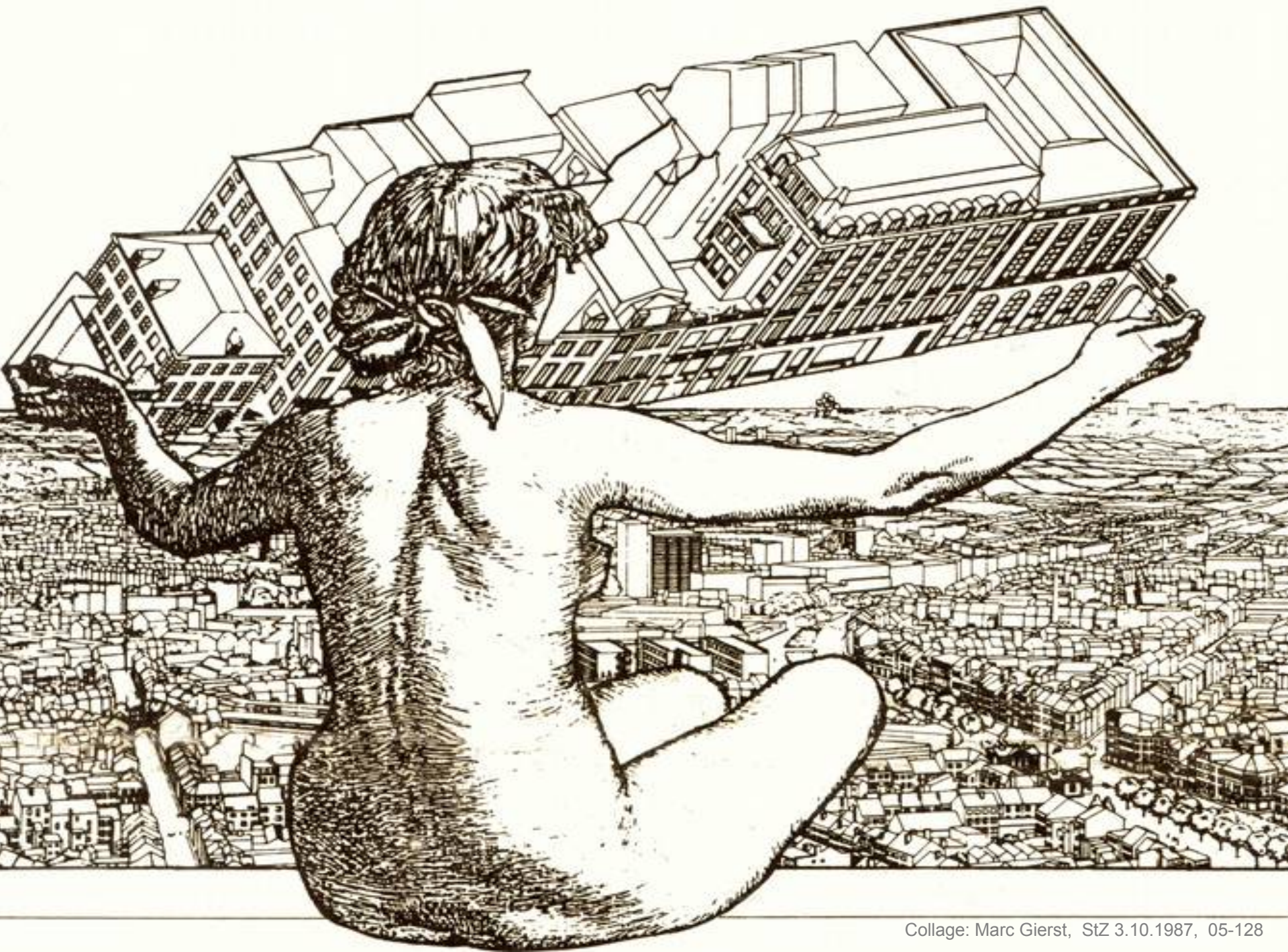
Wer plant die Stadt? Ist die Frage richtig gestellt?

Wer plant die Stadt? Ist die Frage richtig gestellt?



Planungsbüro





## Singapur und Dubai sind die großen Vorbilder

Wolkenkratzer am Rande der Sahara: Der Stararchitekt Ricardo Bofill plant eine neue Stadt in Algerien

MADRID. Andere Stararchitekten können davon nur träumen, für den Spanier Ricardo Bofill ist es Wirklichkeit geworden: Der 63-jährige Katalane darf eine ganze Stadt erschaffen, praktisch aus dem Nichts, am Rande der algerischen Sahara.

Von Axel Veiel

Algeriens Staatschef Abdelaziz Bouteflika und der Multimillionär Rafik Abdelmouneim Khalifa haben dem in Genf ausgebildeten Architekten Bofill den Auftrag erteilt, „Algeria“ zu entwerfen. Die beiden mächtigen Männer verstehen darunter ein Wirtschafts- und Finanzzentrum 200 Kilometer südlich von Algier, das es eines Tages mit der Mittelmeermetropole Oran aufnehmen soll oder auch mit Constantine.

Wo heute Nomaden durch Ödland ziehen, sehen die beiden im Jahr 2022 eine Stadt in den Himmel ragen, die 350 000 Menschen Unterkunft und Auskommen bietet, Wolkenkratzer, Wohnhäuser, Marktplätze oder Parks, alles soll nach den Vorgaben jenes Mannes gebaut werden, der sich in der Heimat als Schöpfer der Flughafens von Barcelona und des katalanischen Nationaltheaters einen Namen gemacht hat.

In den Ateliers der Avenida Industria, wo Bofill ein paar Kilometer außerhalb Barcelonas Hilfsarchitekten, Ingenieure, Soziologen und angeblich sogar Philosophen beschäftigt, stapeln sich bereits Skizzen und Entwürfe. Im September sollen die ersten Baupläne fertig sein. Fünf Jahre später, so glauben

Auftraggeber und Architekt, werden bereits die ersten 10 000 Einwohner in Algeria leben.

Bofill hat angekündigt, er werde sich an südostasiatischen und arabischen Vorbildern ausrichten, an schnell wachsenden Städten wie Singapur oder Dubai. In Algeria werde es ein Nebeneinander geben von kühnen Bürotürmen und bodennahen Behausungen mit insgesamt 91 700 Wohnungen.

Rafik Abdelmouneim Khalifa, der Finanzier des Vorhabens, zählt mit seinen erst 35 Jahren zu den bekanntesten, aber auch schillerndsten Persönlichkeiten Algeriens. Dem gelernten Pharmazeuten ist es in nur zehn Jahren gelungen, das drittgrößte Firmenimperium des Landes aufzubauen. Khalifa gehört heute eine gleichnamige Fluggesellschaft, die Verbindungen nach Lyon, Toulouse und Nantes unterhält, sowie eine ebenfalls nach dem Besitzer benannte Bank. Wie es der Algerier so weit bringen konnte, darüber schwirren in dem an Verschwörungstheorien nicht armen Land recht unterschiedliche und zum Teil auch ehrenrührige Gerüchte. Erhärtet hat sich bisher keines.

Als schillernde Persönlichkeit gilt auch der katalanische Architekt. Ob am Arbeitsplatz oder in der Politik, Bofill legt sich untern fest. Am Reißbrett huldigt er mal dieser, mal jener Stilrichtung. Außerhalb des Ateliers unterstützte er erst den Sozialisten Felipe González, dann den konservativ-nationalistischen Präsidenten Kataloniens, Jordi Pujol. Den Erfolg kann Bofill freilich niemand absprechen. In Spanien, Frankreich, Schweden und Holland stehen von dem Katalanen konzipierte Wohnviertel. Den Firmensitz von Christian Dior und Rochas hat er entworfen



Der Katalane Ricardo Bofill hat auch den Firmensitz von Christian Dior entworfen.

Foto dpa

oder auch das Donnelley Building in Chicago, einen Büroturm aus Glas und Granit.

Eine ganze Stadt hat der Spanier bisher noch nicht erschaffen. Das war zwei Kollegen vergönnt gewesen, Lucio Costa und Oscar Niemeyer, die sich Brasilia ausdenken durften. Die regelmäßig von Architekten aus aller

Welt aufgesuchte brasilianische Hauptstadt erfreut sich bei den Bewohnern selbst allerdings keiner sehr großen Wertschätzung. In Scharen pflegen sie am Freitagmittag Brasilia den Rücken zu kehren, um das Wochenende in einer natürlich gewachsenen Stadt wie Rio oder São Paulo zu verbringen.

Stadtplaner

# Wer plant die Stadt? Ist die Frage richtig gestellt?

„Töricht, dem Rade der Zeit in die rollenden Speichen zu greifen,  
Vorwärts schreitet die Welt über das Alte dahin!“

Karl Gerok, Auf dem Spaziergang

Bürgermeister Prof. Hannsmartin Bruckmann 25. Februar 1999 :

Die Entwicklung einer Stadt  
resultiert in aller Regel  
aus dem Krammerspiel  
kaum vorhersehbarer  
oder berechenbarer Umstände,  
die meist kein menschlicher  
Wille steuern kann.

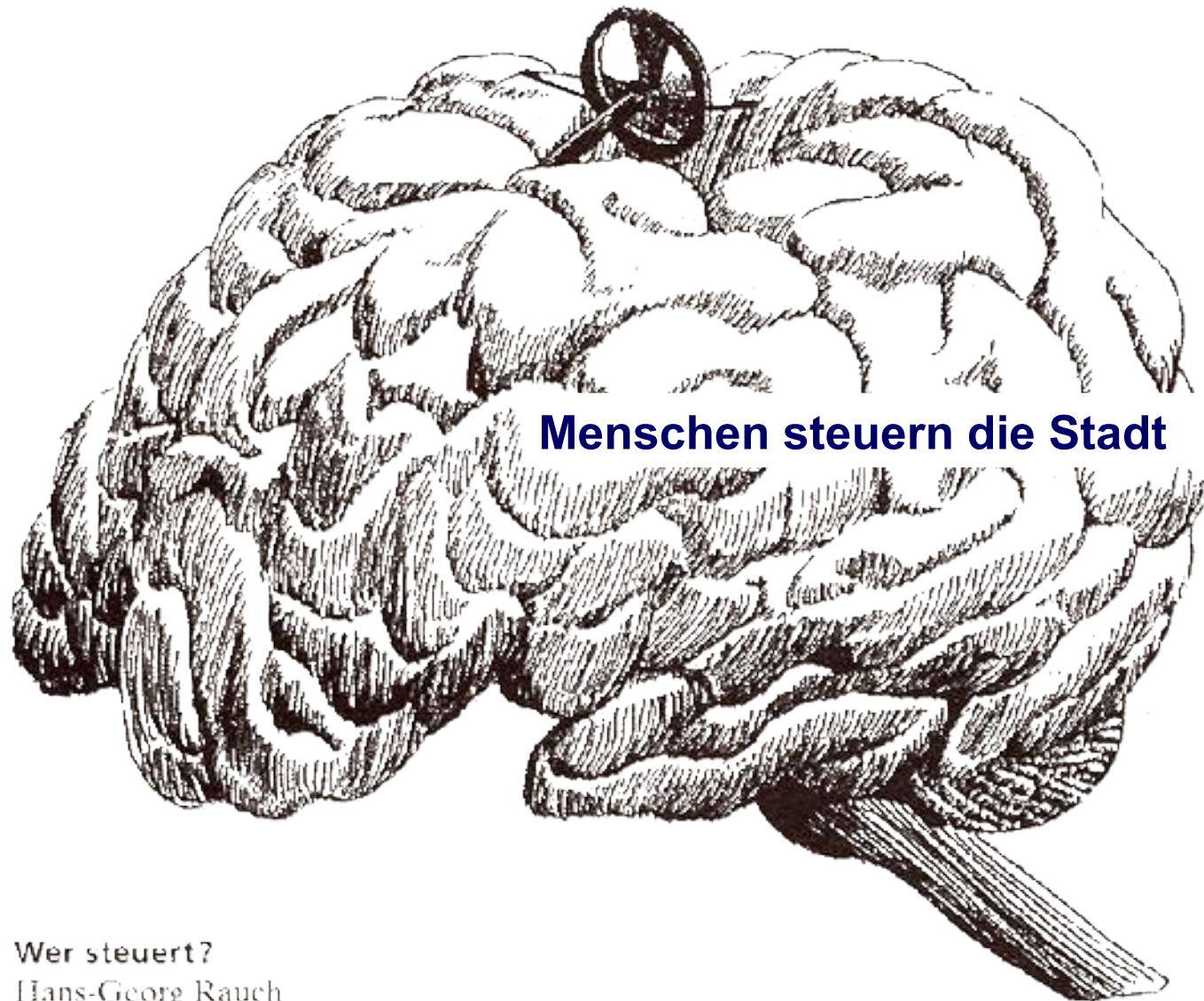
Baron Haussmann.



Die Entwicklung einer Stadt  
resultiert in aller Regel  
aus dem Zusammenspiel  
kaum vorhersehbarer  
oder berechenbarer Umstände,  
die meist kein menschlicher  
Wille steuern kann.

Baron Haussmann

Wer plant die Stadt? Ist die Frage richtig gestellt?



**Menschen steuern die Stadt**

Wer steuert?  
Hans-Georg Rauch

Wer plant die Stadt? Ist die Frage richtig gestellt?



**Akteure**

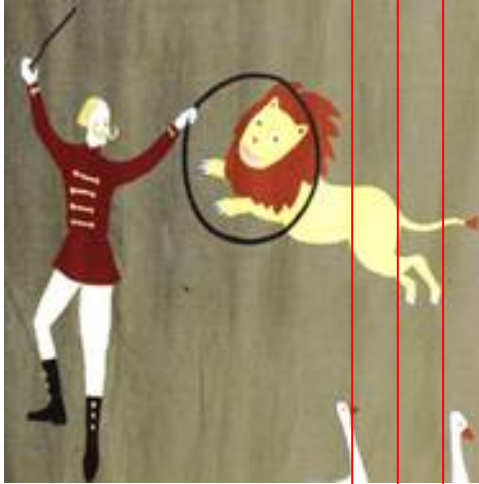
**Objektivität**

**Subjektivität**

**Intersubjektivität**

**Es, Ich, Du**

# Wer plant die Stadt? Ist die Frage richtig gestellt?



Stadtplaner & Investor



Investor & Stadtplaner

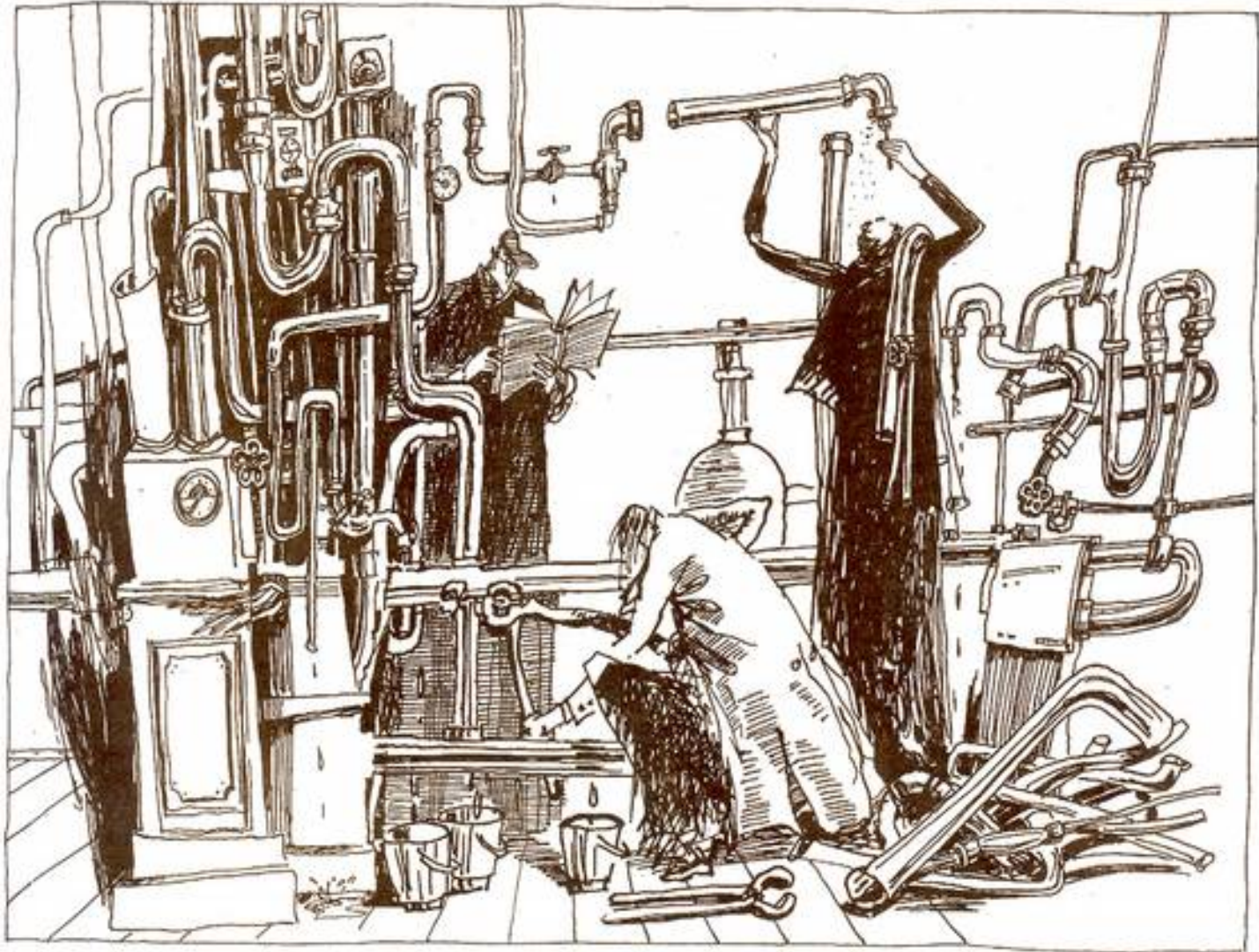


Die Rahmensetzer

Die Investoren



Knock out für Stadtplaner?  
Bauwelt 12/1992 Chinatown



Friederike Groß StN17.10.2000



# **Städtebauliche Ordnung**

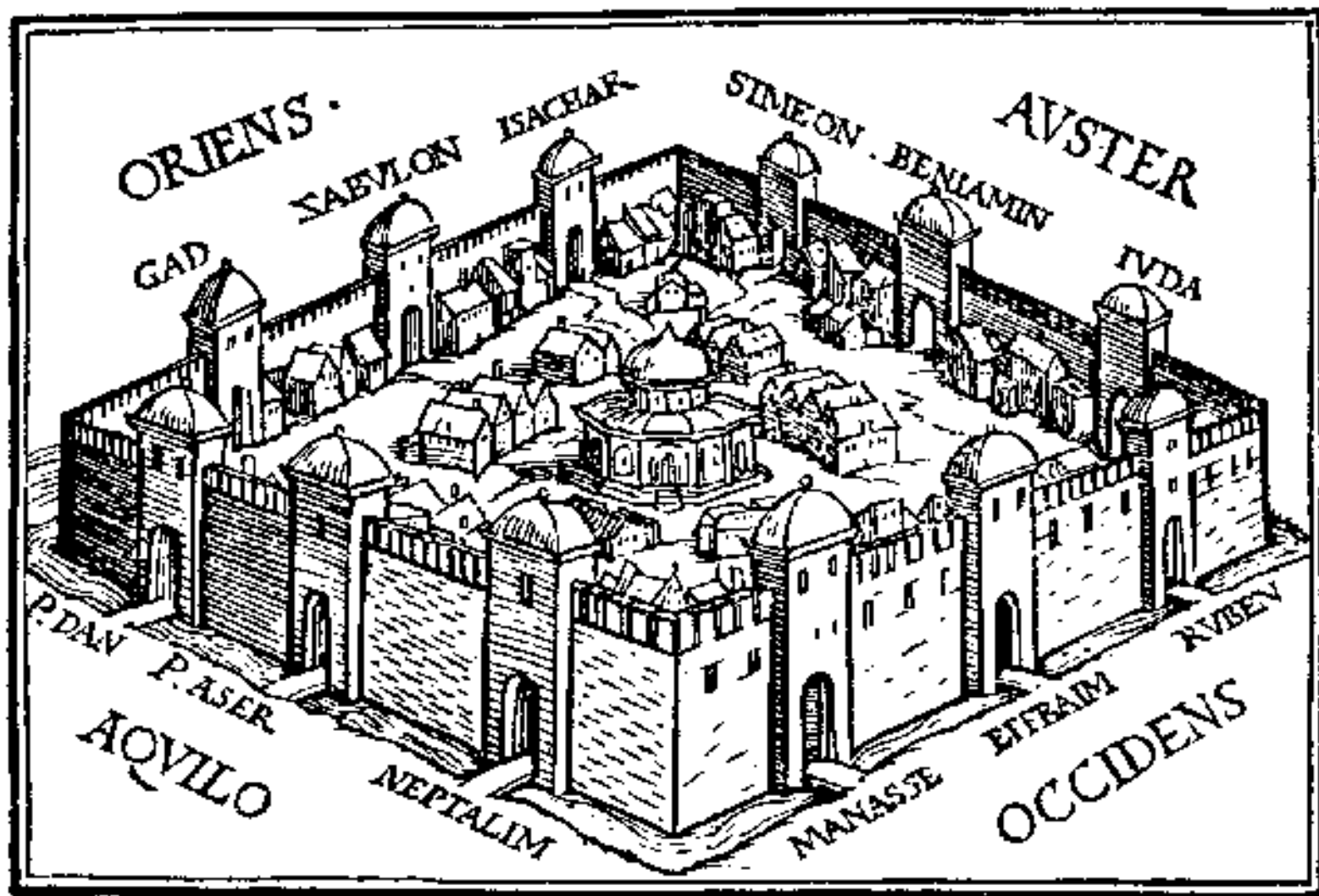
Die Stadt ist die beste aller denkbaren Organisationsformen.

Die Stadt bietet die besten Möglichkeiten zur Ausschöpfung wirtschaftlicher Potentiale.

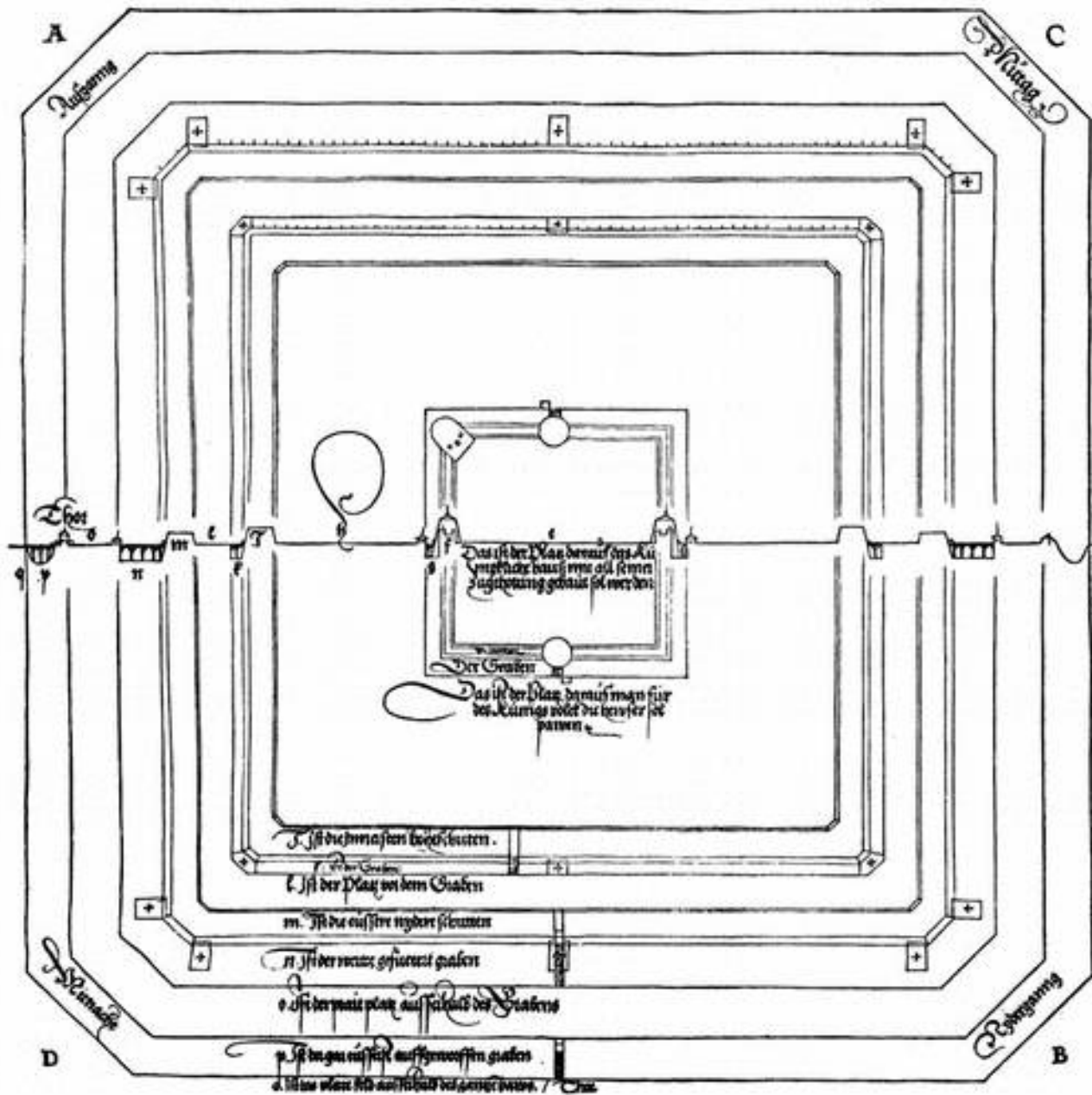
Die Stadt ist der beste Ort zur Förderung gesellschaftlicher Integration sowie persönlicher Freiheit und Entwicklung.

Die Stadt ist ein Ort kultureller Vielfalt und Motor für kulturelle Entwicklung, Toleranz und Solidarität.

Die Stadt bietet ein Höchstmaß an ökologischer Effizienz, da sie in der Lage ist, einer großen Zahl von Menschen auf kleinem Raum ein Leben zu ermöglichen.



Hans Holbein Jerusalem, wie es Hesekiel den Juden verkündet



Albrecht Dürer  
Befestigung  
Idealstadt



Palmanova, Italien



Barcelona

**LeCorbusier**



**Paris**









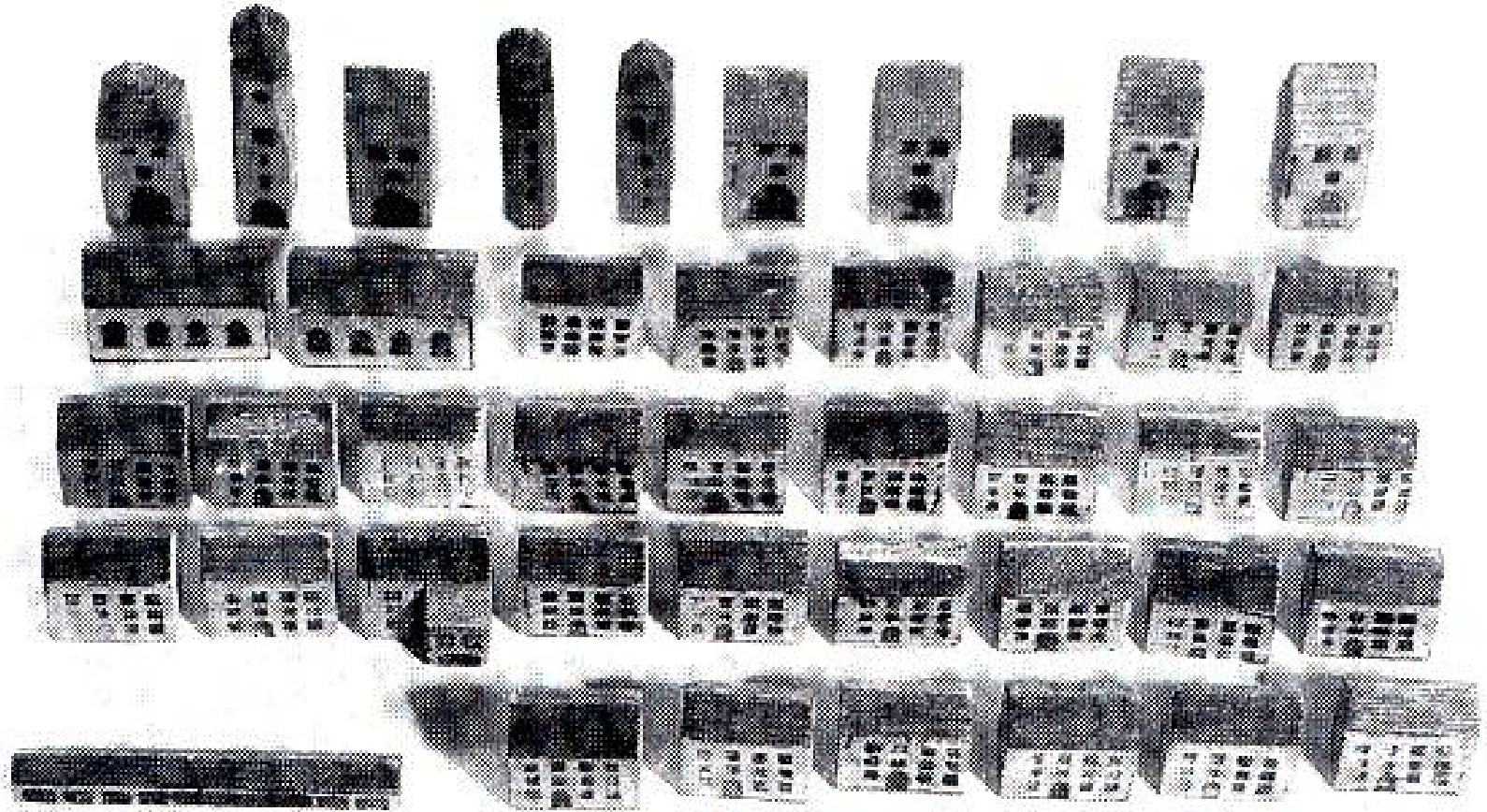




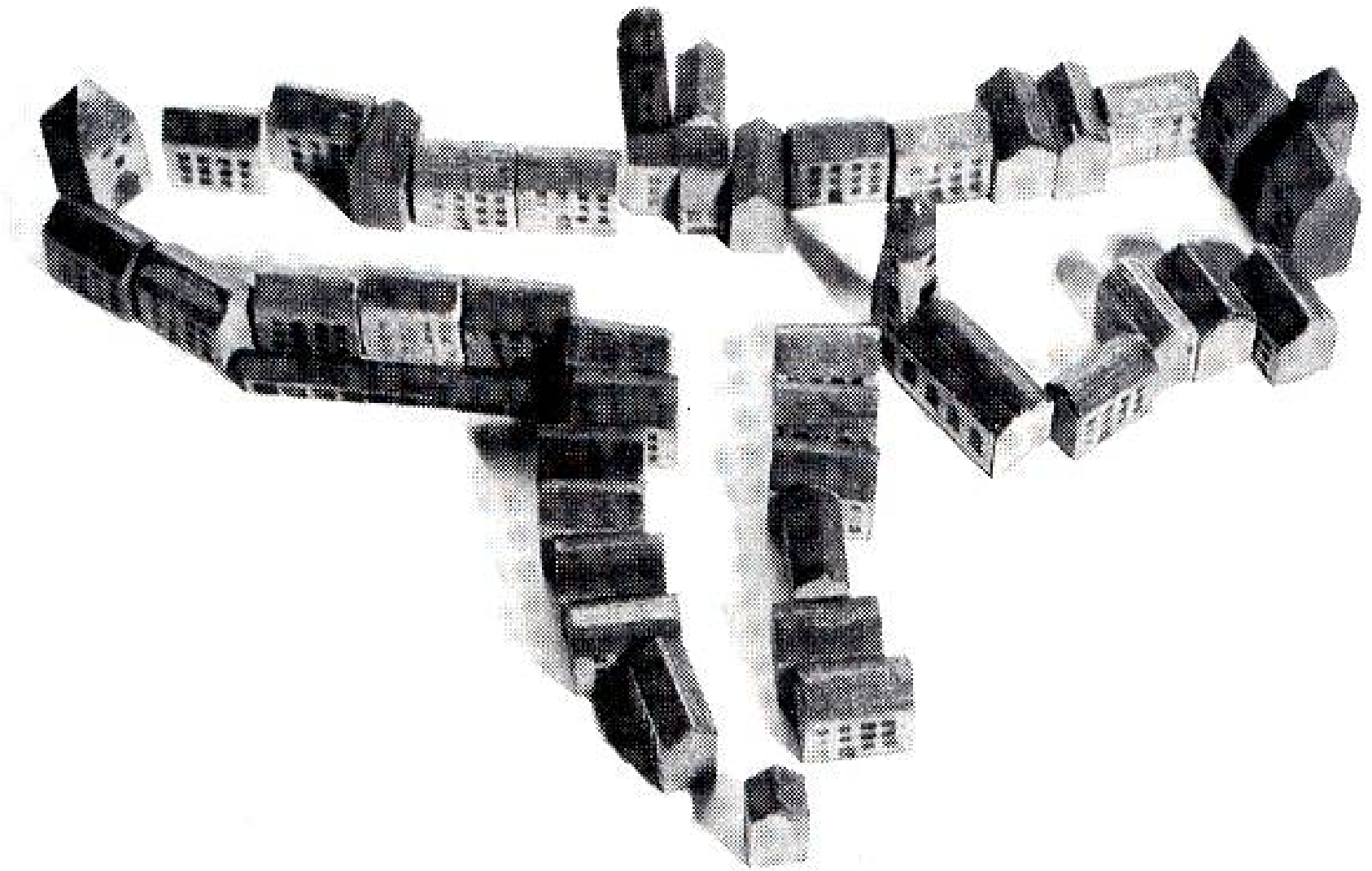




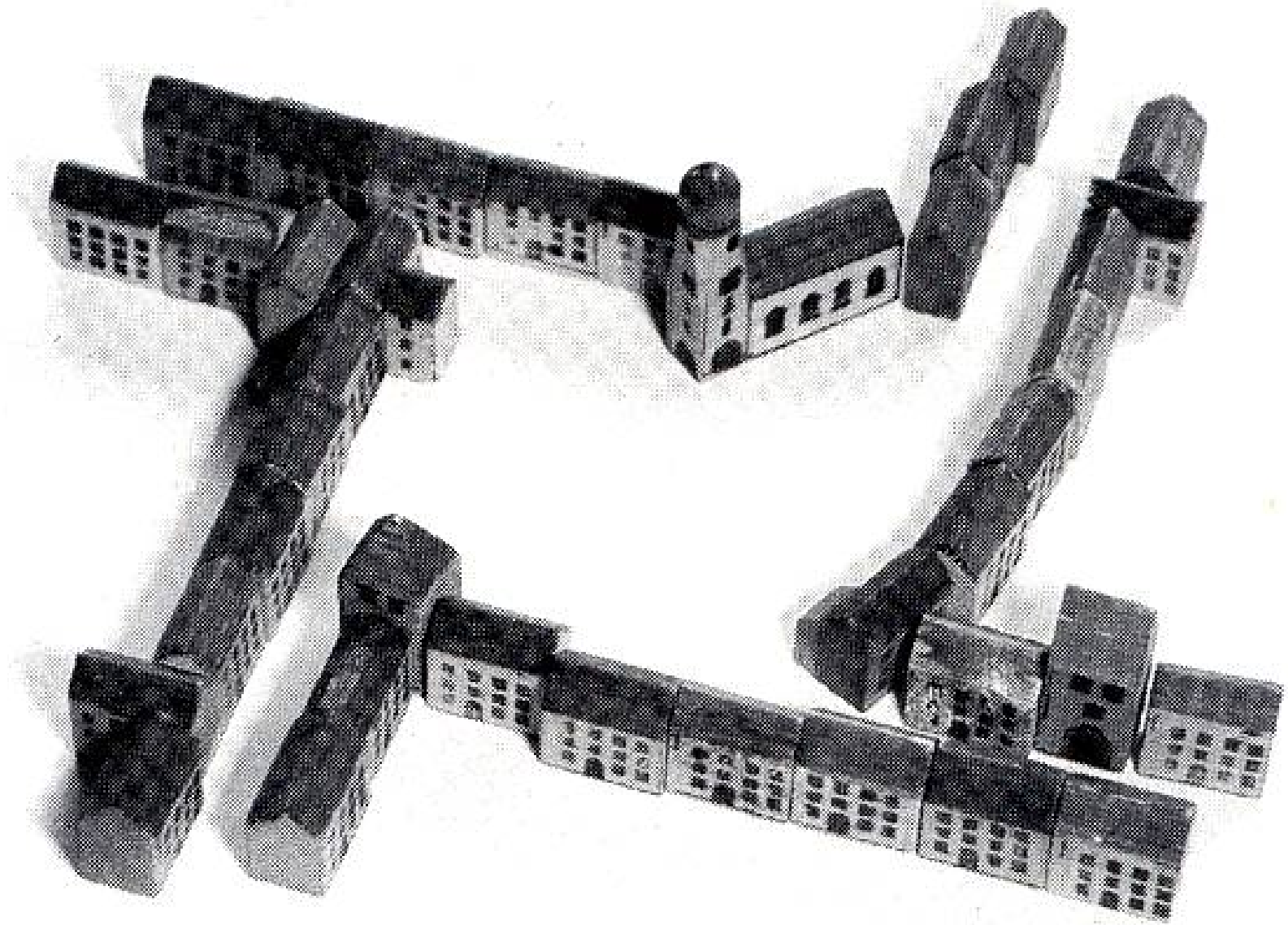
# Michael Trieb



**Michael Trieb**



Michael Trieb

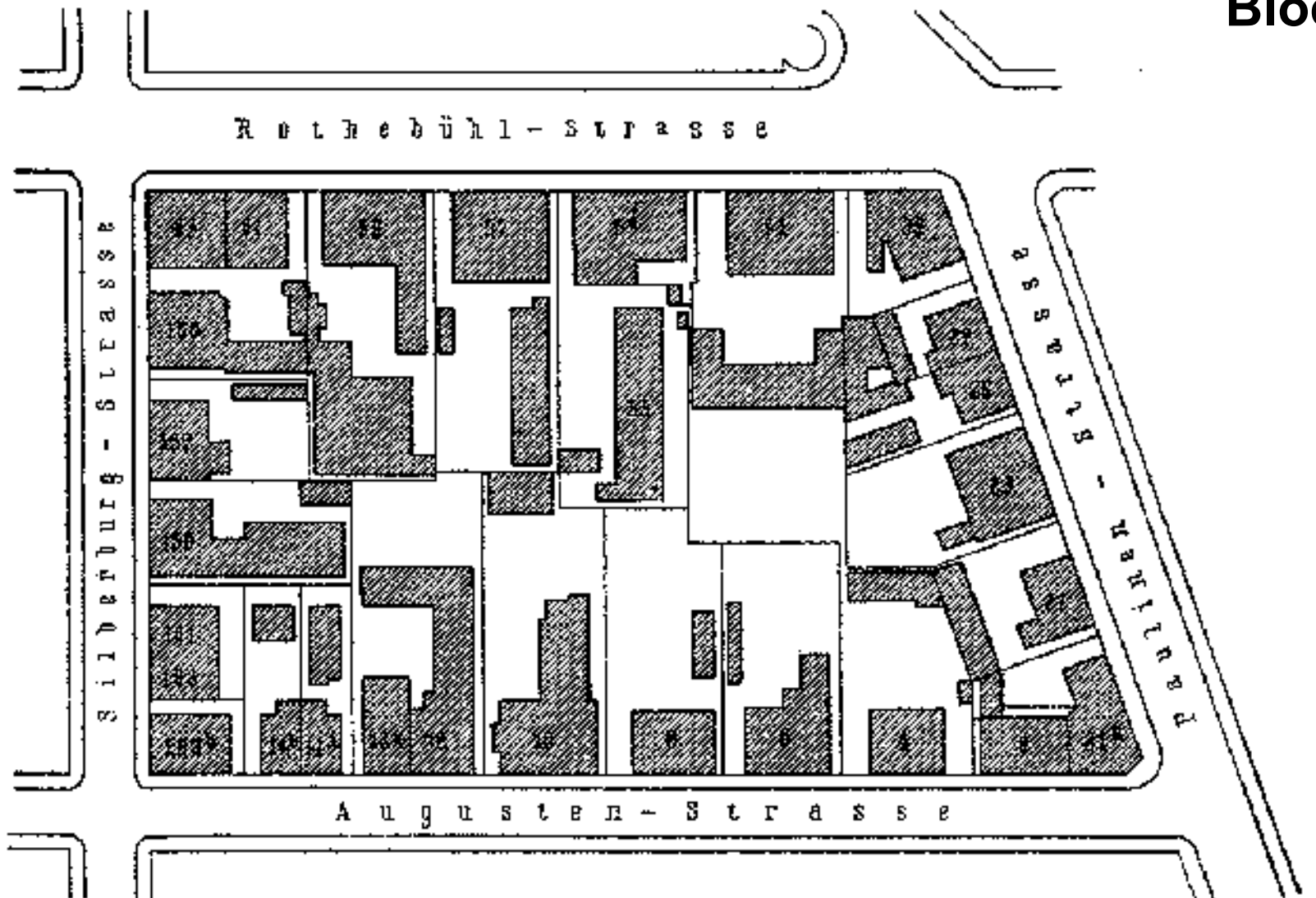




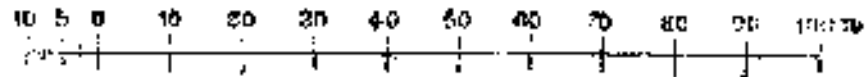


# **Elemente der Stadt**

# Block



1:2500

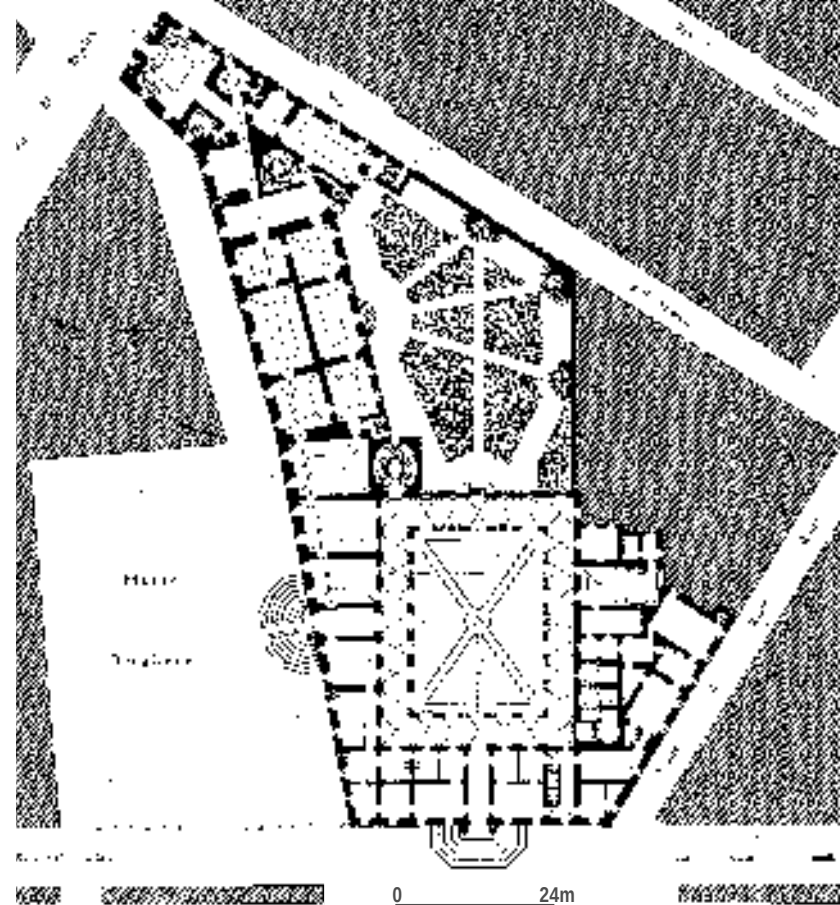


Häuserblock zu Stuttgart.

Zeile

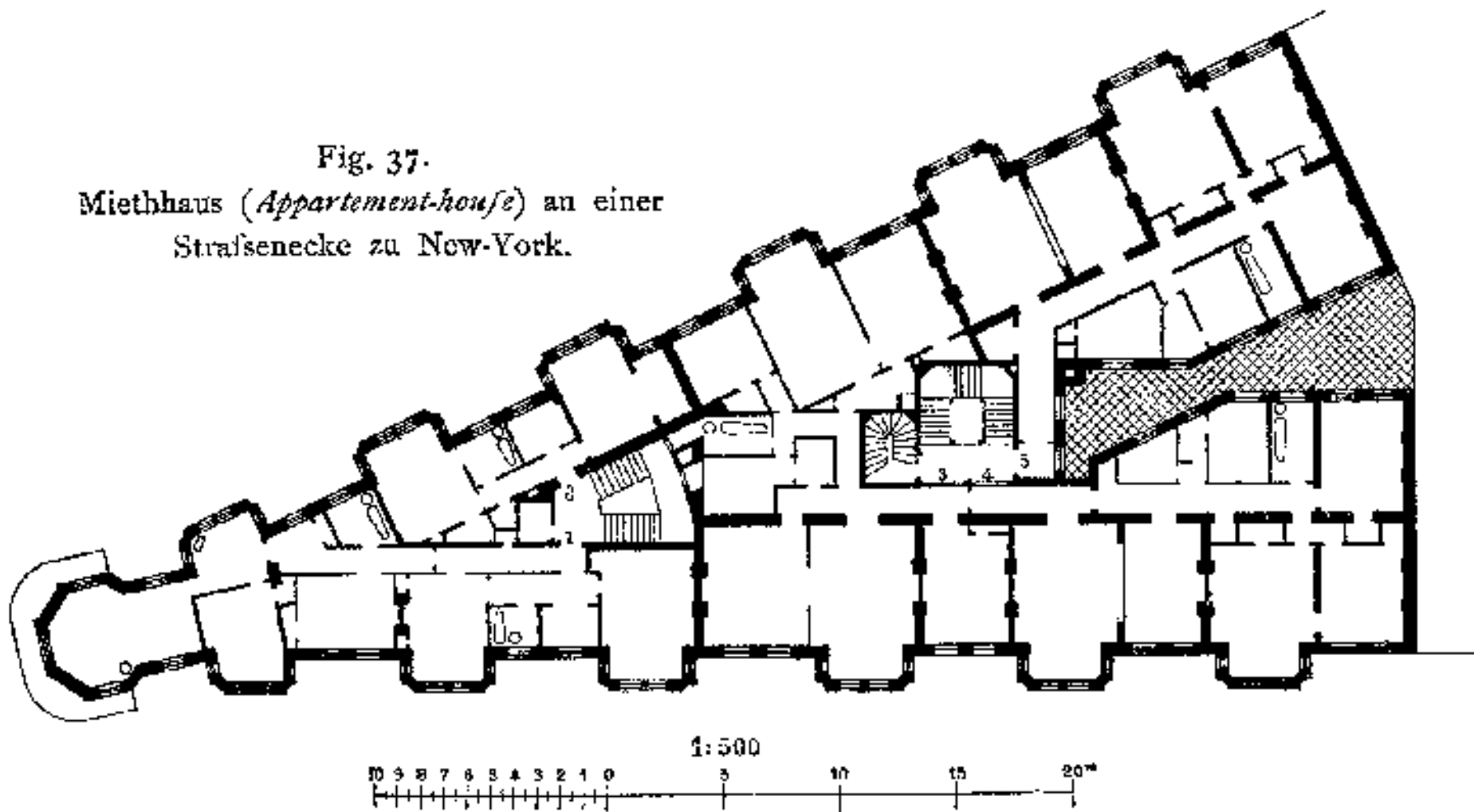


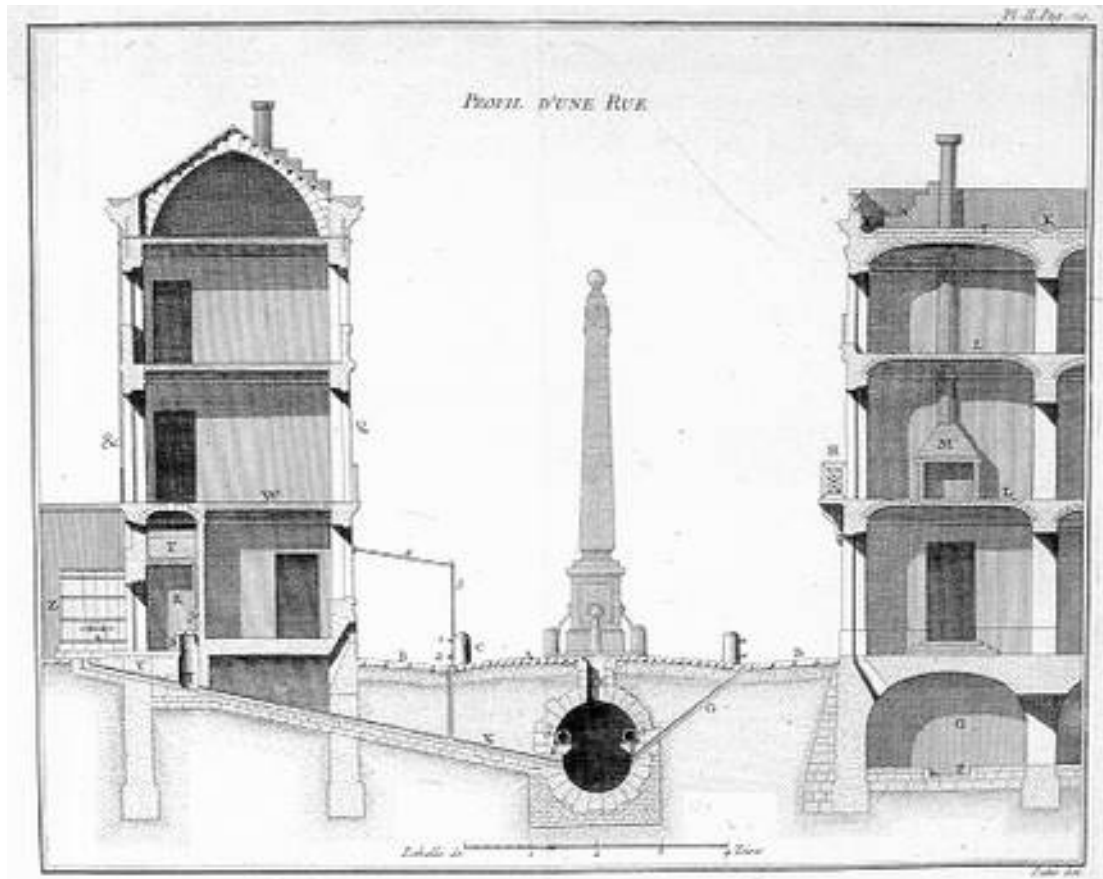
# Gebäude



Rom  
Palazzo Borghese  
1590

Fig. 37.  
Miethhaus (*Appartement-hause*) an einer  
Straßenecke zu New-York.





**Kanalisation**



**Kommunikation**



**Parzelle**

PRIVATE PROPERTY  
**NO ENTRY**

Privat-Grundstück  
Betreten  
nicht gestattet!

45

PRIVAT-GRUNDSTÜCK  
UNBEFUGTEN  
BETRETEN VERBOTEN

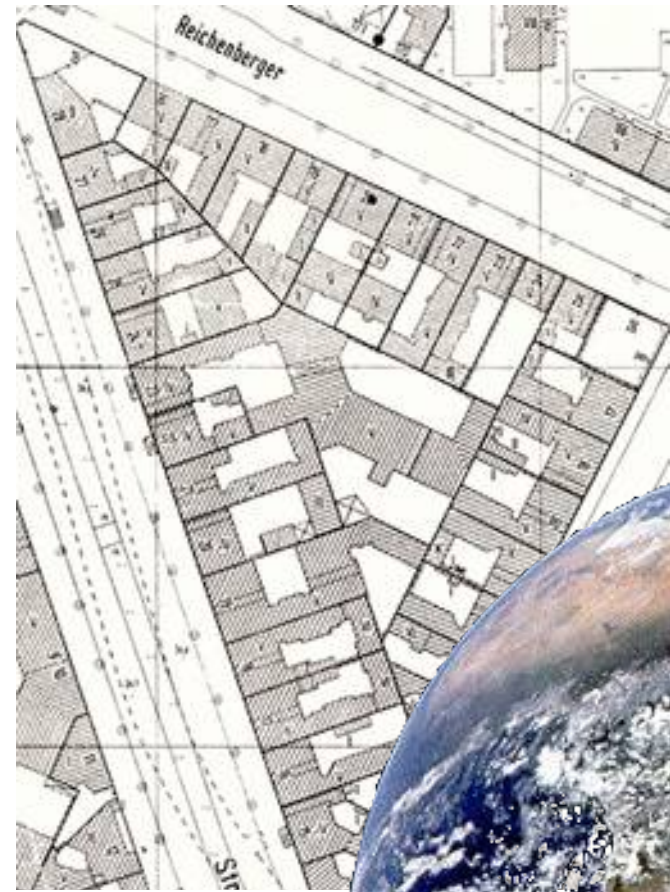
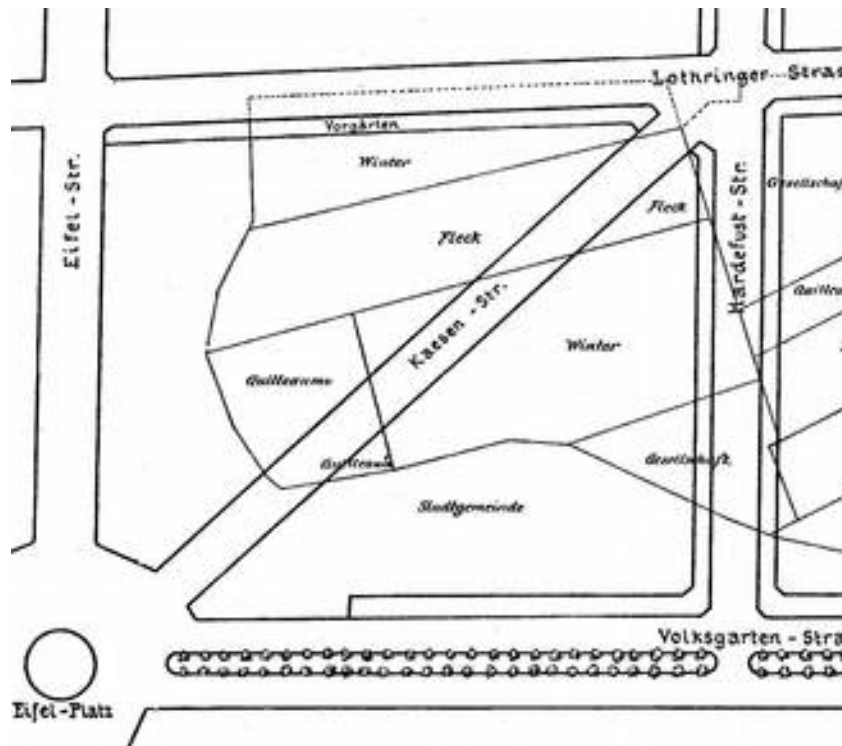
**Ausschluß**

Nahezu die gesamte Erdoberfläche ist in **Flurstücke** aufgeteilt.

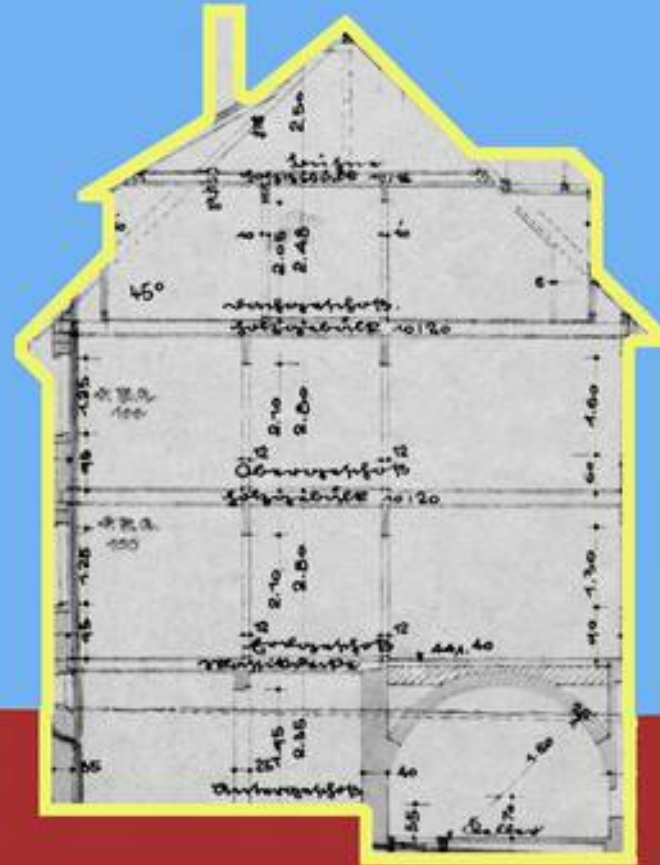
Nahezu jedes Flurstück hat mindestens einen **Eigentümer**.

Die **Besitzer** verfügen praktisch über die Grundstücke.

**Gemeinschaften** können die Verfügungsgewalt des Eigentümers begrenzen.



Stadtplanung regelt die Nutzung der Grundstücke auf dem Erdboden sowie etwas darüber und darunter.



## Hans Bernoulli

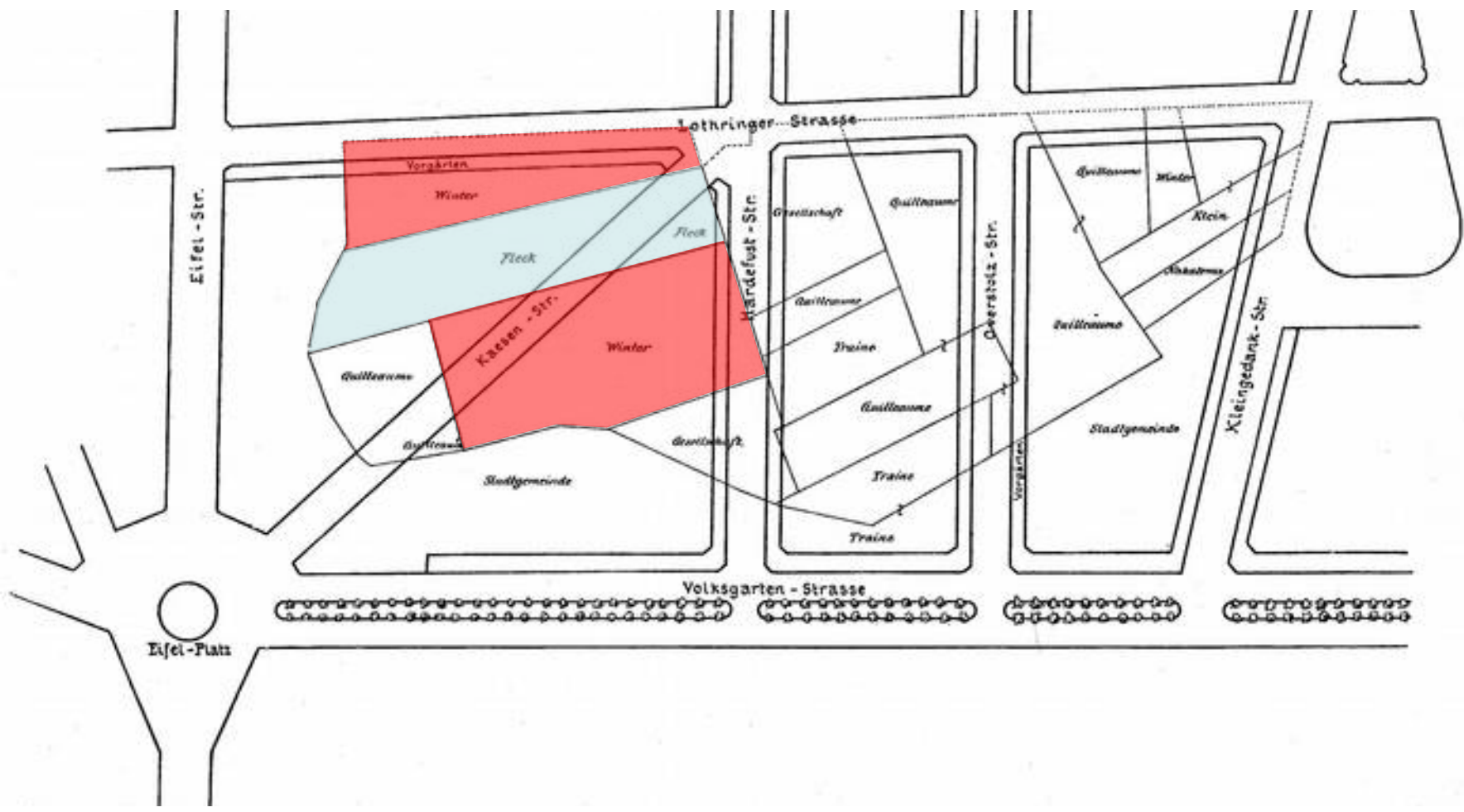
1876 – 1959 Basel

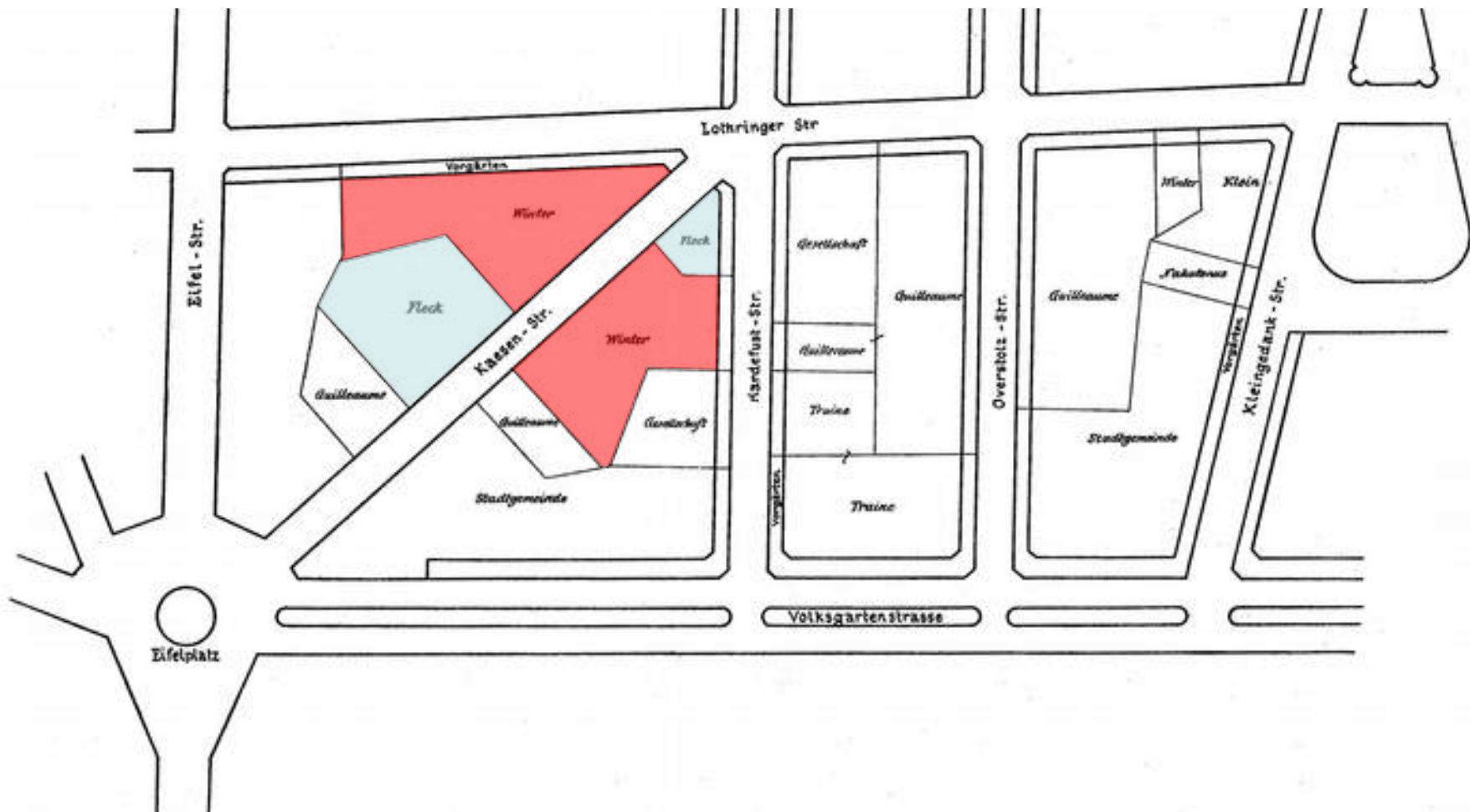
Die Erde, der Boden,  
auf dem sich  
die Stadt entwickeln soll,  
ist an **Einzelbesitzer** verteilt.

Dieses Eigentumsrecht  
widersetzt sich der **Erneuerung**  
mit einer Hartnäckigkeit,  
die etwas Erschreckendes  
hat.

Die Stadt und ihr Boden  
S. 15, 16







Wiederkehrende menschliche **Aktivitäten**  
auf **Grundstücken** werden **Bodennutzung**  
genannt.

Nutzungen in Gebäuden heißen  
**bauliche Nutzungen**, z.B. Wohnen, Arbeiten

Nutzungen außerhalb der Gebäuden auf  
Grundstücken heißen



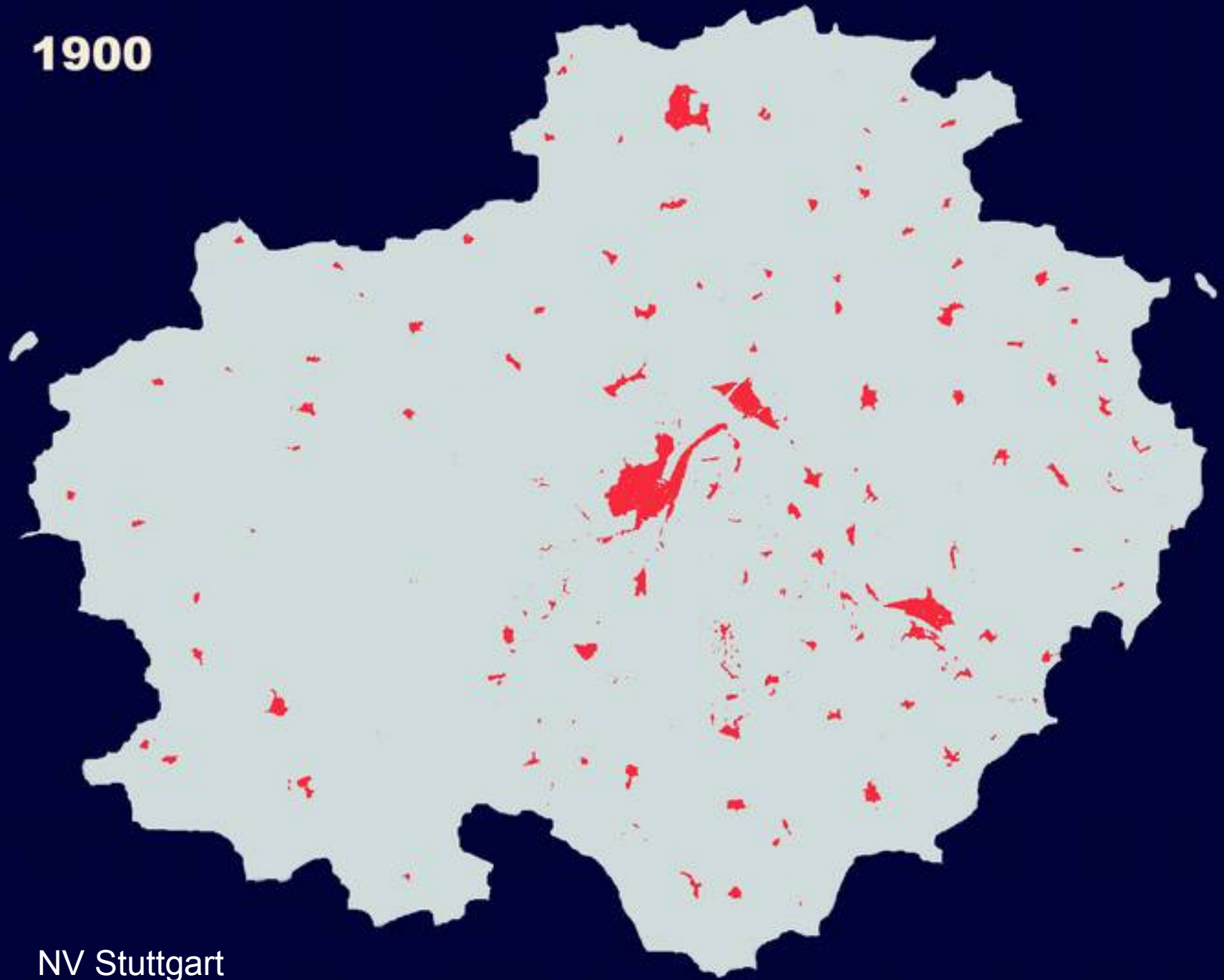




# **Kontinuität und Wandel**

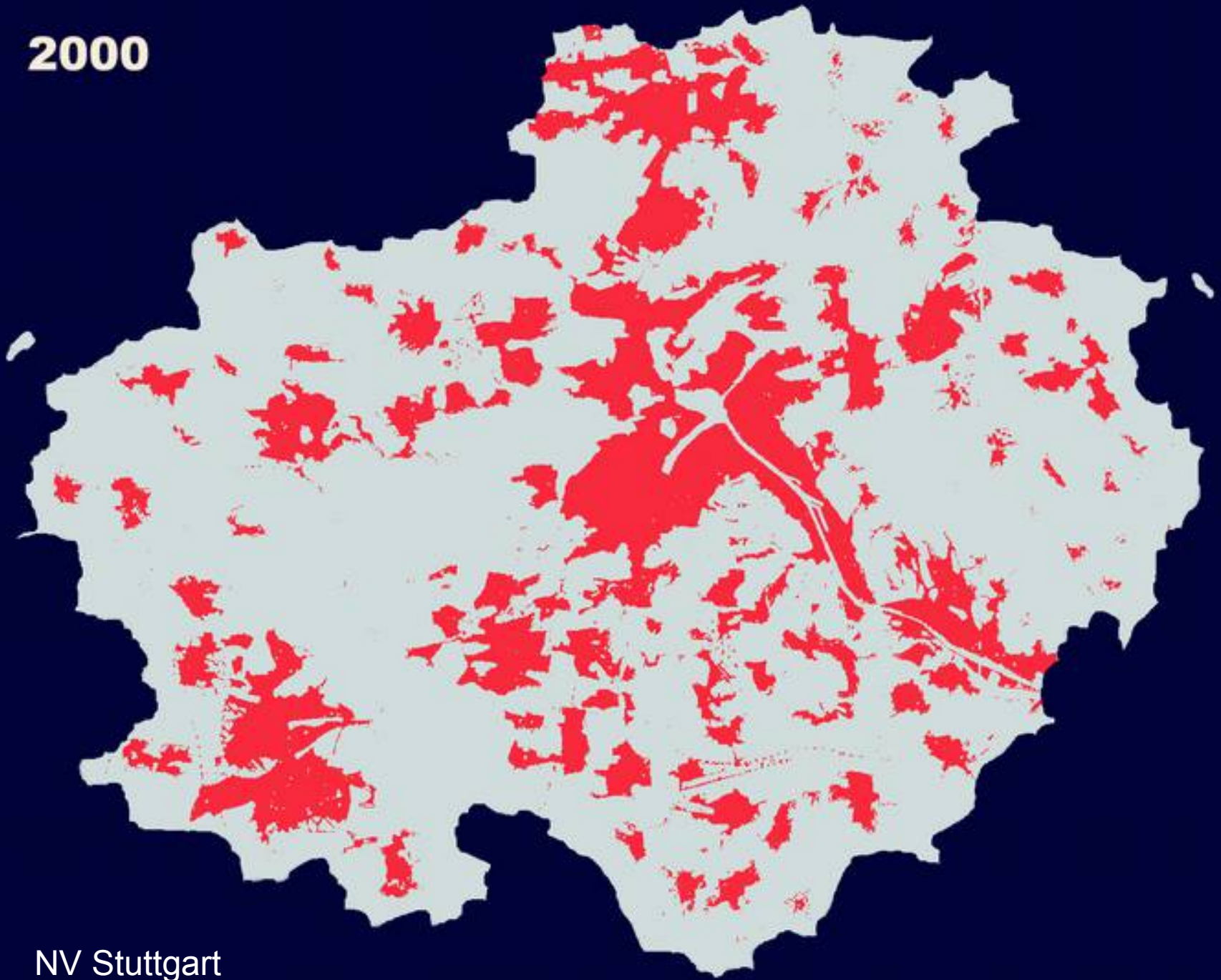
**Stadt ist ein Ort  
unterschiedlicher Bewegungen  
und Veränderungen.**

1900



NV Stuttgart

2000



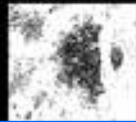
NV Stuttgart

# Köln

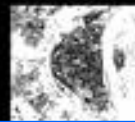
## Stadtentwicklung



1845



1893



1914



1938



1957



1987

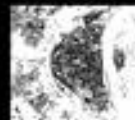
# Köln



1845



1893



1914



1938



1957



1987

# Köln

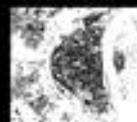


1845

48



1893



1914



1938



1957



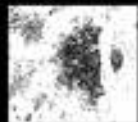
1987



# Köln



1845



1893

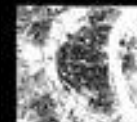
21



1914



1938



1957

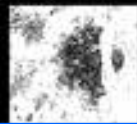


1987

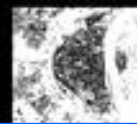
# Köln



1845



1893



1914

24



1938



1957

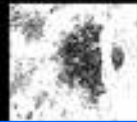


1987

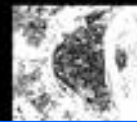
# Köln



1845



1893



1914



1938

19



1957

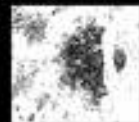


1987

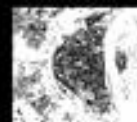
# Köln



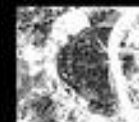
1845



1893



1914



1938



1957

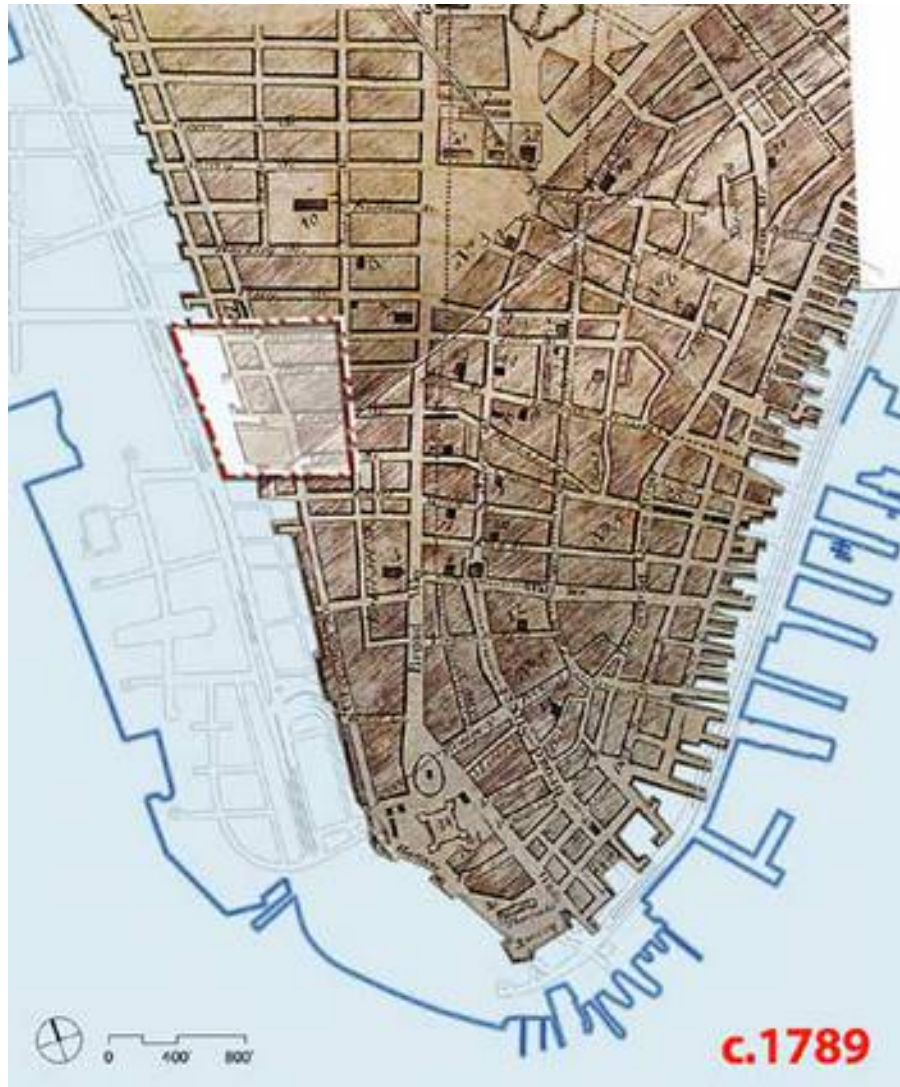
30



1987



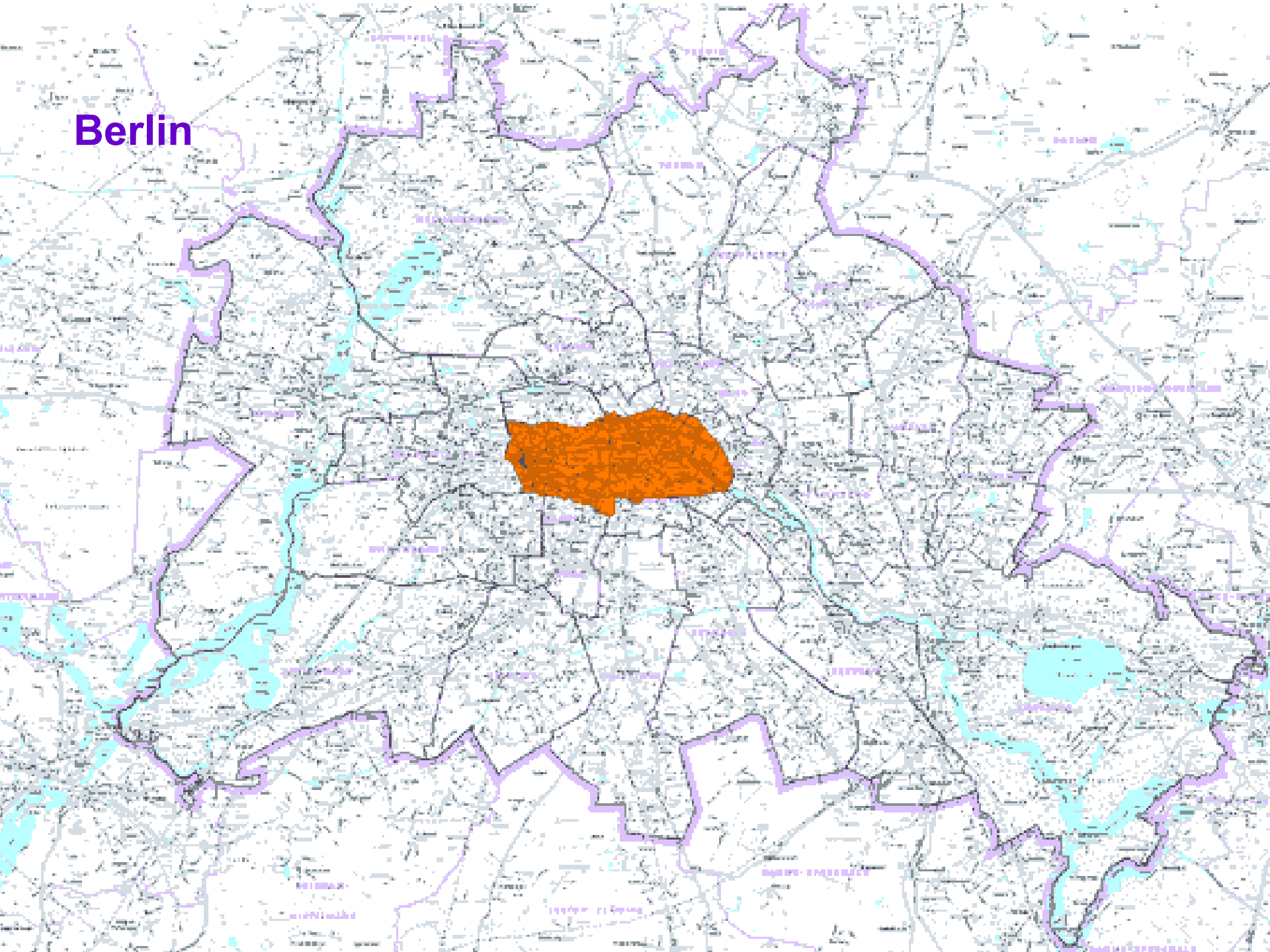








# Berlin



# Berlin



**1940**

# Berlin



**1953**

# Berlin



**1989**

# Berlin



**2000**

# Berlin



**2010**

# Berlin



**Abriss 1940 bis 2010**

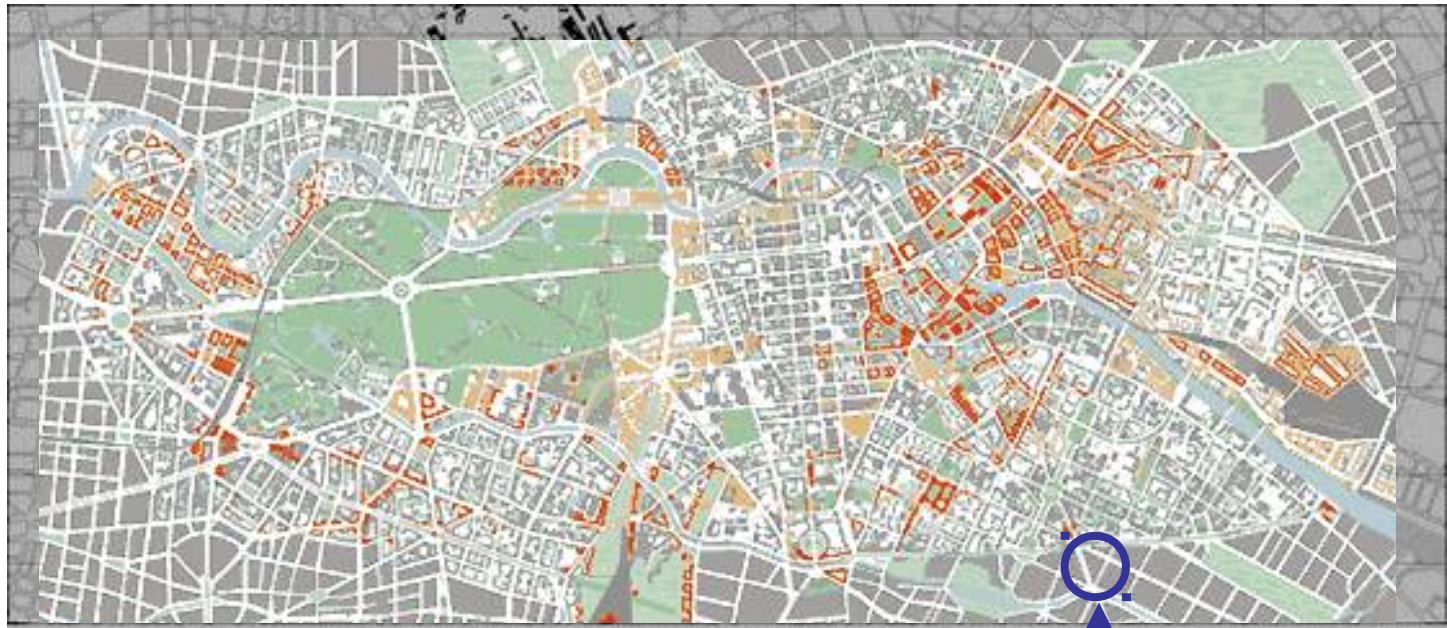
# Berlin



**Neubau 1940 bis 2010**



# Berlin

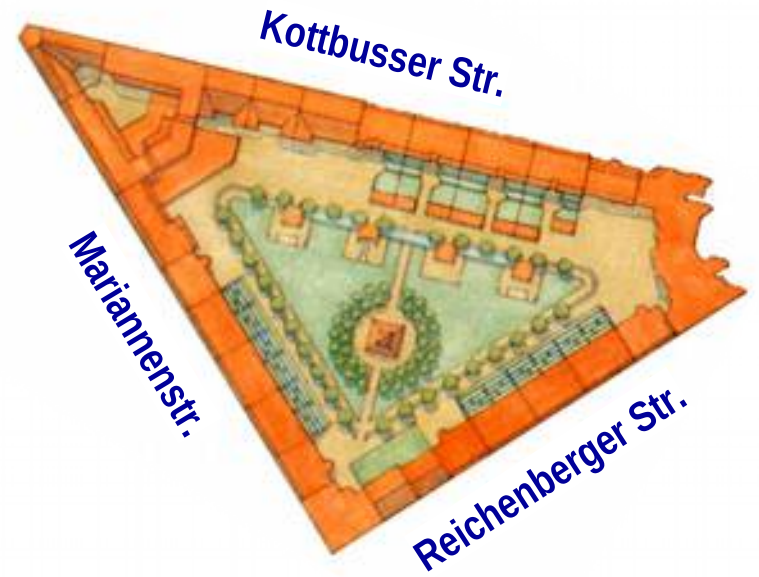


**1940**

Berlin, Bezirk Kreuzberg, Block 88

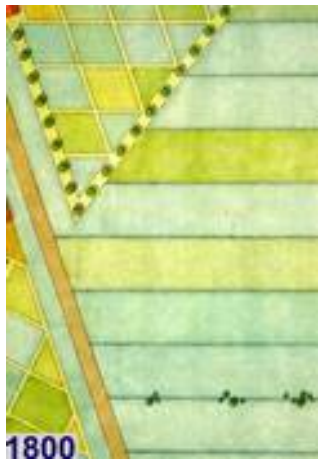


## Berlin, Bezirk Kreuzberg, Block 88



1984

## Berlin, Bezirk Kreuzberg, Block 88, Kottbusser Str., Reichenberger Str., Mariannenstr.



Michael Gies, Felicitas Mossmann, Fiede Rau, Martin Wuttig Die zwei Leben des Blocks 88, Entstehung und Entwicklung, Abrißsanierung und Wiederaufbau eines Kreuzberger Blocks



Berlin Hansaviertel 1930



Berlin Hansaviertel 1962

## Chemnitz 1930



## Chemnitz 1970



## Chemnitz 2002







Neckarlandschaft bei Obertürkheim 1954



Neckarlandschaft bei Obertürkheim 1964

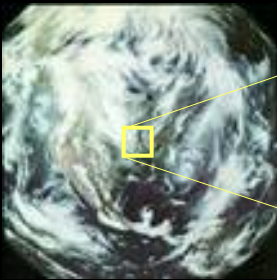
# **Größenordnungen räumlicher Zusammenhänge**

# Maßstäbe



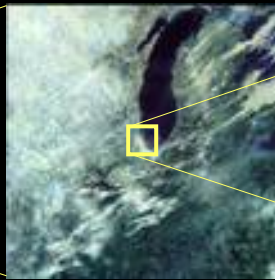
100.000 km

Geopolitik



10.000 km

Raumordnung



1.000 km

Landesplanung



100 km

Flächennutzungsplanung



10 km

Rahmenplanung



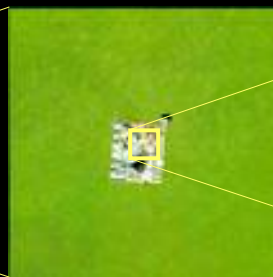
1.000 m

Bebauungsplanung



100 m

Objektplanung



10 m

Detailplanung



1 m

100 000 km  
 $10^8$  m

Geopolitik

Raumordnung

Landesplanung

Flächennutzungsplanung



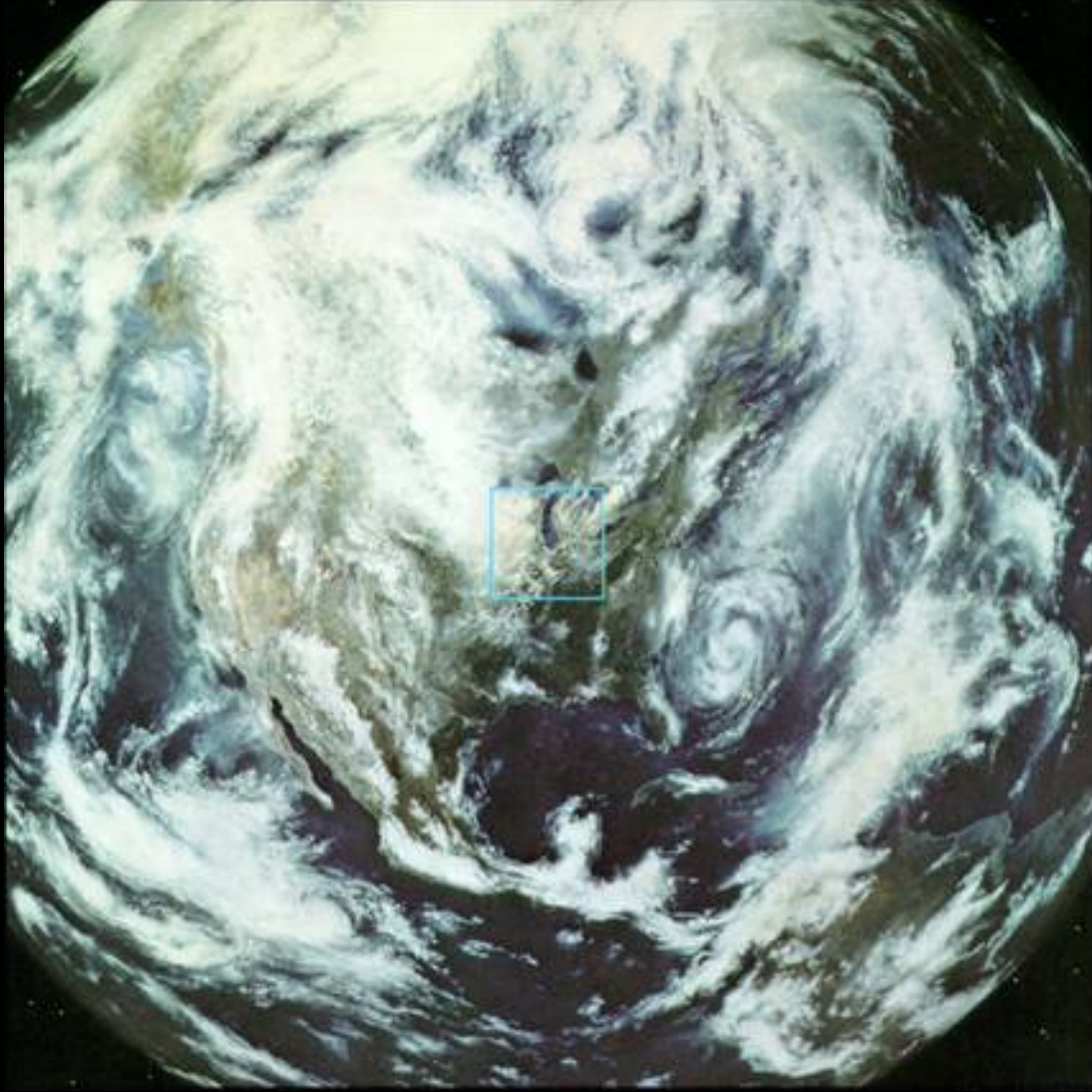
Rahmenplanung

Bebauungsplanung

Objektplanung

Detailplanung

10 000 km  
 $10^7$  m



Geopolitik

1000 km  
 $10^6$  m



Raumordnung

100 km  
 $10^5$  m



Landesplanung



10 km  
 $10^4$  m



Flächennutzungsplanung

1 km  
 $10^3$  m



Rahmenplanung



100 m  
 $10^2$  m

Bebauungsplanung

10 m  
 $10^1$  m



Objektplanung

1 m  
10<sup>0</sup> m



Detailplanung

# **Bauleitplanung**

# Stadtplanungsrecht



## Bagger räumte die Garage des Nachbarn ab

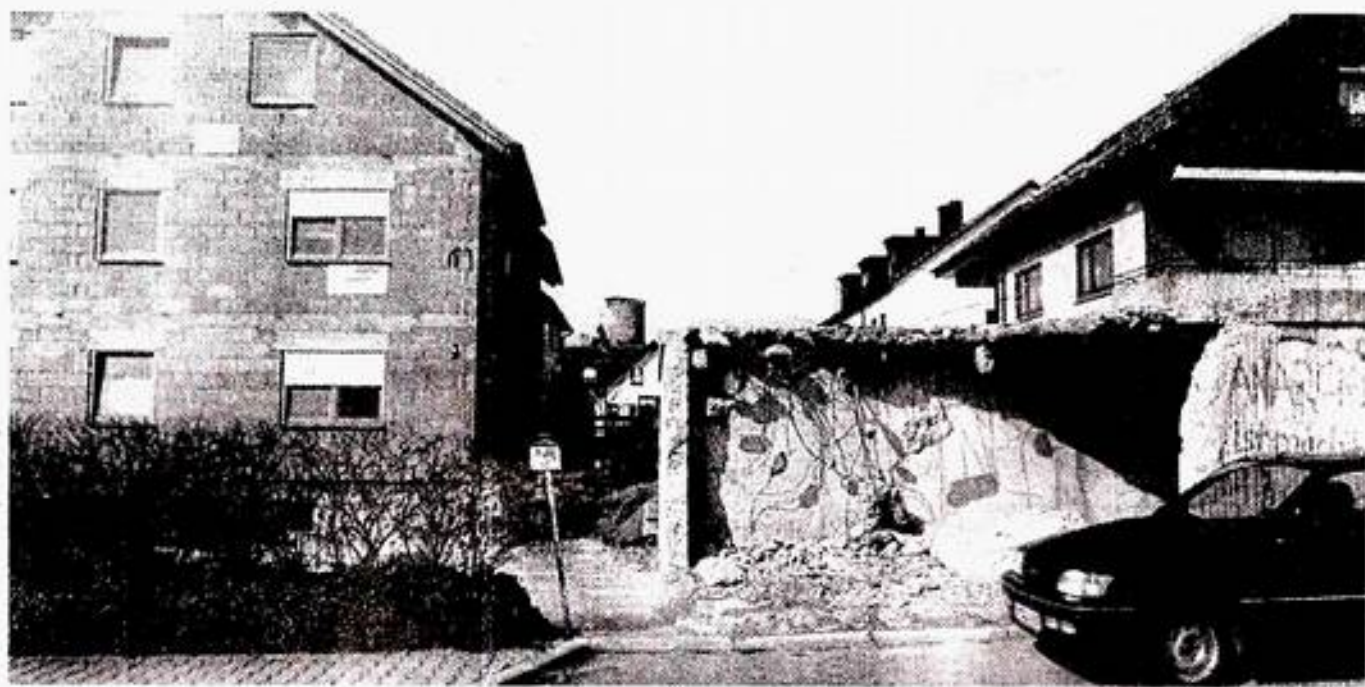
Stadt hat versäumt, klare Verhältnisse zu schaffen – Betroffenen sind 10 000 Mark Entschädigung zu wenig

Von unserem Redaktionsmitglied Gerhard Schertler

**WELZHEIM** – Die Familie Kuhn führte früher in Welzheim erfolgreich ein Baugeschäft. Heute, da die Baulandpreise auch im abgelegenen Welzheim schwindelnde Höhen erreicht haben, werden die Grundstücke, auf denen früher Baumaterial lagerte, aufgeteilt und verwertet.

Im Zuge dieser Grundstücksgeschäfte fiel ein Bauplatz – die Masurenstraße 11 – an die Kinder der Kuhns. Der Nachwuchs veräußerte den Besitz flugs an ein Craillsheimer Wohnbauunternehmen, das ebenso schnell ein Sechsfamilienhaus darauf baute. Seit September wohnen die neuen Besitzer komfortabel in den Wohnungen, aber dennoch herrscht Zwist und Hader. Die Schuld schieben sich die Kuhns, ihre Nachbarn und die Repräsentanten der Stadtverwaltung gegenseitig in die Schuhe. Gestritten wird um die Zufahrt zu den Tiefgaragen unter dem neuen Sechsfamilienhaus. Ursprünglich ging der Bauherr davon aus, daß dafür die Garage der Kuhns am Ende der Wendeplatte fallen muß. Als Lore Kuhn, die ausgewiesene Garagenbesitzerin, von diesem Versprechen nichts mehr wissen wollte, ließ der Bauherr kurzerhand einen Bagger auffahren und begann mit dem Abriß der Garage. Die Polizei stoppte diese Arbeiten.

Die Kuhns ihrerseits verweisen auf einen sieben Quadratmeter großen Zwickel an der Wendeplatte, der nach dem Grundbuch einem Nachbarn gehört, nach den Hauptlinien der Stadt aber als Zufahrt zum Grundstück Masurenstraße 11 ausgewiesen ist. Dieser Nachbar, ein städtischer Bediensteter, machte Welzheims Bürgermeister Hermann Holzer klar: „Nur über meine Leiche.“ Der städtische Bedienstete wird von anderen Anliegern der Masurenstraße nachhaltig unterstützt. In dieser Ecke Welzheims sieht niemand ein, daß die Kuhns ihre Grundstücke gewinnbringend



### Parole an der Garagenwand: Anarchie ist machbar, Herr Nachbar.

An Anarchie fühlen sich die Anlieger der Masurenstraße erinnert, seit dem sich ein Bauherr, zwei Anlieger und die Stadt Welzheim um die Zufahrt zum Grundstück streiten. Einem Beteiligten gingen nunmehr die Nerven durch: Er ließ einen Bagger auffahren. Foto: Beate Kraufmann

zu verwerten und nicht dazu bereit sind, für die Erschließung eine Garage abzugeben. Zu allem Überfluß lehnte Lore Kuhn gar ein Angebot der Stadt ab, ihr die Garage für 10 000 Mark abzukäufen.

Die Garagenbesitzerin fühlt sich sogar soweit im Recht, daß sie sich außer an einen Anwalt auch an den Petitionsausschuß des Landtags wandte. Der Sprecher des Ausschusses, der Waiblinger SPD-

Landtagsabgeordnete Rainer Brechtken, und seine Begleiter wußten den zerstrittenen Parteien bei der Sitzung am Donnerstag im Rathaus nur einen Rat: Die Stadt soll dem Nachbarn offiziell 10 000 Mark für den sieben Quadratmeter großen Zwickel bieten. Geht dieser auf das Angebot nicht ein, droht ein gerichtlicher Streit. Entweder wird der Nachbar enteignet, oder, was näherliegend ist, ein Gericht

zwingt die Kuhns zum Abriß der Garage. Schließlich hat Lore Kuhn dafür eine Baulast unterschrieben.

Die Leidtragenden der Auseinandersetzungen sind die Bewohner der Masurenstraße. Sie hlicken auf eine Garagenruine, auf deren Betonreste offensichtlich Kenner der Szene einen treffenden Spruch aus der Spontibewegung gesprüht haben: „Anarchie ist machbar, Herr Nachbar!“



Grundrisse des Rechts

Winfried Brohm

**Öffentliches  
Baurecht**

3. Auflage

Verlag C. H. Beck

## Raumplanungsrecht

## Öffentliches Baurecht

### Fachplanungsrecht

#### Raumbezogene Fachplanungen:

Straßenrecht  
Wasserrecht

...

### Raumordnungsrecht

#### Raumordnung:

Bundes-  
raumordnung

Landes-  
planung

Regional-  
planung

### Bauplanungsrecht

#### Bauleitplanung:

Flächennutzungs-  
planung

Bebauungs-  
planung

### Bauordnungsrecht

Bauplanungsrecht  
= Stadtplanungsrecht  
= Städtebaurecht  
= Bauleitplanung

Exkurs zum besseren Verständnis des Baurechts

# Geschichte der Stadtplanung

**Die Vielzahl der Begriffe der Baurechts ist systematisch und dogmatisch nur schwer zu erfassen. Man versteht sie besser, wenn man die **historische Entstehung** aus dem jeweiligen Problemzusammenhang betrachtet.**

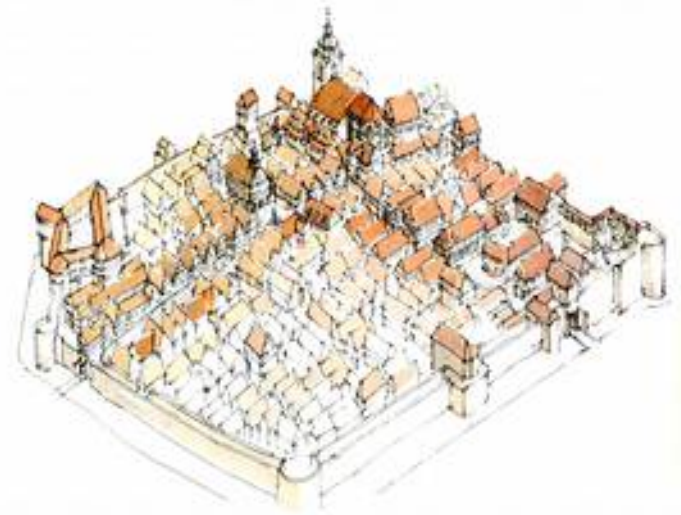
## Stadtplanung im Mittelalter 10. – 13. Jh.

Stadtgründungen im 10. Jh. Die **Knappheit** des Baugeländes innerhalb der Stadtmauern bestimmte die Stadtplanung.

**Stadtplanung** bedeutete seither:  
Festlegung der Straßen  
Zonierung, Ausweisung bestimmter Nutzungsarten  
(Gerber-, Hafner-, Färber-, Fleischergasse)  
Stellung der Gebäude auf dem Grundstück

Stadtplanung erfolgt über **Eigentumsrechte**:  
Der Stadgründer oder der Grundherr gab unter bestimmten Auflagen Gelände an Bauwillige und brachte seine städtebaulichen Vorstellungen zur Wirkung.

Die Bautätigkeit unterlag einer strengen **Bauaufsicht**  
Im Hinblick auf **Feuersicherheit** und **Wehrhaftigkeit**.  
Wehrhaft durften nur die Burgen sein, in den Häusern sollten sich keine Aufrührer verschanzen können.



# Stadtplanung im Absolutismus 17. – 18. Jh.

Der Glaube an die **Machbarkeit** und **Vernunft** herrschte vor.

Die Fürsten nahmen sich der staatlichen Förderung und Lenkung der Wirtschaft an: **Merkantilismus**.

Die Stadtplanung wurde immer weniger durch die Knappheit des Baulandes innerhalb der Stadtmauern bestimmt.

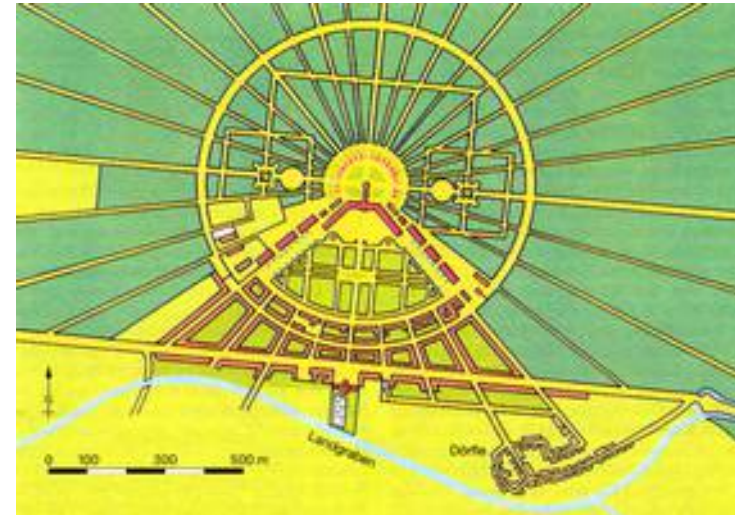
Die Stadtplanung entsprang dem **Gestaltungswillen** und dem **Repräsentationsbedürfnis**.

Mit den Mauern verloren die Städte die Abgrenzung zur Landschaft.

Weiträumige Gärten und der achsiale Blick in die ferne unterscheiden die Stadt des Barock von der Stadt des Mittelalters.

Die bauliche Tätigkeit wird durch **Bauordnungen**, **Baureglements** oder **Bebauungspläne** geregelt, die die Landesfürsten ohne gesetzliche Ermächtigung aufgrund ihrer **Polizey-Gewalt** erließen.

Vergl. Winfried Brohm S. 3 f.



## Stadtplanung im Liberalismus 19. Jh.

Unterscheidung: Bauordnungsrecht und Bauplanungsrecht.

Mit der Wende zum liberalen Rechtsstaat setzte sich die Idee der umfassenden **Freiheitsrechte** durch. Das im Merkantilismus erstarkte Bürgertum verlangte Wirtschafts- und Eigentumsfreiheit.

Gerade in der Befreiung von dem absoluten Eigentumsrecht an Grund und Boden sah man eine Befreiung von der politischen Abhängigkeit im Feudalismus.

Allgemeine Anerkennung der **Baufreiheit**. Zur umfassenden Eigentumsfreiheit gehörte auch die Baufreiheit, das Recht des Eigentümers, sein Grundstück zu bebauen, wann, wo und wie er es wollte. Die Polizeivorschriften mußten allerdings beachtet werden.



# Stadtplanung im Liberalismus 19. Jh.

**Die Baufreiheit wurde also durch Polizeirecht eingeschränkt**

Preußisches Allgemeines Landrecht 1794

Einschränkung der Baufreiheit: kein Schaden, keine Unsicherheit; insbesondere Feuersicherheit, Zufahrt durch Feuerwehren

**Die Baufreiheit wurde zudem durch Planungsrecht der Gemeinde eingeschränkt**

Badisches Ortsstraßengesetz 1868

Preußisches Fluchtliniengesetz 1875

Die Gemeinden erhielten das Recht, in eigener Autonomie Straßen und Baufluchten festzusetzen, Anliegerbeiträge zur Finanzierung der Straßen festzulegen und das Bauen an unfertigen Straßen zu erheben.

**Der Staat garantiert Sicherheit und Ordnung**

Das vornehmlich der Aufrechterhaltung der öffentlichen **Sicherheit und Ordnung** dienenden Polizeirecht hatte der **Staat** in der Stein'schen Städtereform 1808, mit der in Preußen die Selbstverwaltung der Gemeinden eingeführt wurde, nicht der Regelungskompetenz der Gemeinden anvertraut, sondern in seiner Hand behalten.

Es wird unterschieden zwischen:

**Bauplanungsrecht** = Stadtplanungsrecht der Gemeinden

**Bauordnungsrecht** = Baupolizeirecht des Staates





## Stadtplanung 20./21. Jh.

Zum **Bodenrecht** rechnet das Bundesverfassungsgericht insbesondere die Bauleitplanung, Baulandumlegung, die Zusammenlegung der Grundstücke, das Erschließungsrecht, die Bodenbewertung, das Bodenverkehrsrecht einschließlich des Enteignungsrechts. Diese und nur diese Fragen werden im BauGB geregelt.

Das BauGB regelt **nicht** das Bauen der Gebäude an sich sondern die Stadtplanung durch die Gemeinde; das BauGB ist also ein „**Planungs-**Gesetzbuch“.

Das **Bauordnungsrecht** ist in den Landesbauordnungen der Länder geregelt.



# **Funktionsprinzipien der Stadtplanung**

Stadtplanung kann nachfolgende Funktionen erfüllen

### **Reaktionsplanung (ab 1850)**

Individuelle Baufreiheit (ob, was, wann, wie gebaut wird)  
Öffentlichkeit erkennt Fehlentwicklungen und reagiert durch  
**Stadtplanung**, die Fehlentwicklungen zu korrigieren versucht.

### **Angebots- und Auffangplanung (ab 1945)**

Individuelle Baufreiheit (ob, was, wann, wie gebaut wird)  
Öffentliche Vorstellung einer guten Ordnung des Stadtgefüges  
(z.B. Leitbild Gartenstadt, Leitbild der funktional gegliederten Stadt Charta von Athen)  
**Stadtplanung bietet** Baurecht **an**, **kanalisiert** die individuellen Kräfte und setzt  
„Auffanglinien“ (Rahmen) fest, bis zu denen hin sich die Bauherren frei entfalten  
können.

### **Entwicklungsplanung (ab 1976)**

Individuelle Baufreiheit, zusätzlich nimmt die Gesellschaft die Entwicklung selbst in die  
Hand und **führt** die Entwicklung selbst konkret **herbei** (Entwicklungsregime).  
Stadtplanung ist umfassende Bodennutzungsplanung.

# **Baufreiheit**

**Absolute**, unbegrenzte **Freiheitsrechte**

– also auch Baufreiheit – hat es in der konkreten Ausgestaltung der Rechtsordnung **nie** gegeben.

Das **Eigentumsrecht** wird der Idee nach jedoch zunächst als unbegrenztes Recht angesehen. Jede Regelung des Staates, die eine **Einschränkung** dieses Rechts bedeute, bedarf der **Rechtfertigung**.

Die **Sozialpflichtigkeit** des Eigentums wird durch Gesetze definiert.

Rechtsstaatliche **Schranken** dürfen nur aus Gründen des **Wohl der Allgemeinheit** erfolgen und müssen **verhältnismäßig** sein, d.h. geeignet, erforderlich und nicht unzumutbar.

Die **Baufreiheit** soll sich soweit wie möglich entfalten können.

**Bauplanungsrecht**  
**Bauordnungsrecht**

Das **Bauplanungs**recht regelt,  
ob eine bestimmte **Art von Vorhaben** (Nutzungsart)  
in einer bestimmten Weise (Maß, Bauweise, Anordnung ...)  
in einem bestimmten Gebiet  
rechtlich zulässig sind.

Das **Bauordnungs**recht regelt,  
ob ein **konkretes Vorhaben**  
in einer konkreten Ausführung (Statik, Aussehen...)  
auf einem bestimmten Grundstück  
rechtlich **zulässig** ist.

**Das Bauordnungsrecht ist ein Sonderpolizeirecht des Landes.**

**Vergl. Winfried Brohm S. 51 f.**



Das Bauordnungsrecht **gilt für** alle **baulichen Anlagen** und für **Bauprodukte**.

**„bauliche Anlagen“** i.S.d. LBO BW

- > sind alle unmittelbar **mit dem Erdboden verbundenen**,
- > oder durch eigene **Schwere** auf dem Boden ruhende,
- > oder überwiegend **ortsfest** genutzte Anlagen,
- > die aus **Bauprodukten** und damit regelmäßig aus **Baustoffen** und Bauteilen **hergestellt** sind; oder
- > Aufschüttungen, Abgrabungen,
- > Ausstellungs-, Abstell-, Lagerplätze sowie
- > Grundstücke, andere Anlagen und Einrichtungen, sofern an diese bauordnungsrechtliche Anforderungen gestellt werden (z.B. Werbeanlagen); oder
- > Errichten ( Herstellen, Aufstellen, Anbringen, Einbauen, Einrichten, Instandhalten, Ändern, Nutzungsänderung)
- > Abbruch (Beseitigen)

Vergl. Winfried Brohm S. 52 f.

Das Bauordnungsrecht verfolgt **Schutzzwecke**:

- > **Gefahrenabwehr** (Anforderungen an: Abstände, Licht Luft, Sonne, Zufahrten, Gestaltung, Baustelle, Standsicherheit, Erschütterungs-, Schall-, Feuchtigkeits-, Korrosions-, Brandschutz, Bauprodukte, Geschäfts-, Hoch-, Krankenhäuser, Altenheime ...)
- > **bauliche Gestaltung** (Verunstaltungsabwehr, Gestaltungssatzungen)
- > **soziale Standards** (Behinderte, Alte, Kinder; Stellplätze, Garagen)
- > **Umweltschutz** (Nichtgefährdung der natürlichen Lebensgrundlagen)

# Bauplanungsrecht

**Stadtplanungsrecht = Bauplanungsrecht**

**Vergl. Winfried Brohm S. 94 f.**

Die **Begriffe** des Bauplanungsrechts sind **nicht** umgangssprachlich zu verstehen !

Die bauliche und sonstige **Nutzung** der Grundstücke in einer Gemeinde wird durch die **Bauleitplanung** der Gemeinde in zwei Stufen **vorbereitet** und **geleitet**:

durch die Aufstellung des **Flächennutzungsplans**  
durch die daraus entwickelten **Bebauungspläne**

Die Gemeinde **stellt** FNP und BP **auf**.

FNP und BP sind den Zielen der **Raumordnung** angepaßt.

Ein **Vorhaben** ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des BP **nicht** widerspricht.

## § 1 BauGB Abs. 1

**Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.**

## § 1 BauGB Abs. 2

**Bauleitpläne sind**

**der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und  
der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).**

**Ausschließlichkeit der Plantypen**



**Flächennutzungsplan = vorbereitender Bauleitplan**  
**Bebauungsplan = verbindlicher Bauleitplan**

**Im Flächennutzungsplan** wird in den **Grundzügen** die städtebauliche Konzeption für das gesamte Gemeindegebiet **dargestellt**.

Auf dieser konzeptionellen Grundlage werden dann nach und nach **Bebauungspläne** für Teile des Gemeindegebiets aufgestellt, die im einzelnen die Bodennutzung in ihrem Geltungsbereich **rechtsverbindlich festsetzen**.

Planungshoheit  
Planungsermessen

## §1 BauGB Abs. 3

Die **Gemeinden** haben die Bauleitpläne aufzustellen, **sobald** und **soweit** es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung **erforderlich** ist.

Die städtebauliche Entwicklung soll nicht von Fall zu Fall sondern planmäßig vor sich gehen.

## § 1 (3) BauGB

**Die Gemeinden haben** die Bauleitpläne **aufzustellen, sobald** und **soweit** es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Diese Pflicht ist in eigener Verantwortung als Selbstverwaltungsaufgabe wahrzunehmen.

Die Planung der Bodennutzung für das eigene Gemeindegebiet gehören zu den wichtigsten Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft, deren eigenverantwortliche Regelung in der Zuständigkeit (= Kompetenz) der Gemeinden liegt und durch Art 28 (2) GG verfassungsrechtlich „im Rahmen der Gesetze“ garantiert wird.

**Brohm S. 191 ff**

## **Selbstverwaltung**

**Personalhoheit**

**Organisationshoheit**

**Finanzhoheit**

**Planungshoheit**

Die Planungshoheit **bedeutet**:

1. **ob** die Gemeinde einen Plan aufstellen möchte
2. **wie** die Gemeinde den Plan inhaltlich gestalten möchte

**Brohm S. 213 ff**

## Planungshoheit

„Bei der Planung geht es durchweg um einen **Ausgleich** mehr oder weniger zahlreicher, in ihrem Verhältnis zueinander komplexen **Interessen**, die überdies meist in eigentümlicher Weise miteinander verschränkt sind, so daß dem einen Interesse nichts zugestanden werden kann, ohne in einer Art Kettenreaktion zahlreiche andere Interessen zu berühren.“ (BVerwG, BRS 22 Nr. 3, S.5f.)

Die Gemeinde hat die **Konfliktbewältigung** selbst zu leisten.

## Ebenen der Planung



## §1 BauGB Abs. 4

Die Bauleitpläne sind den Zielen der **Raumordnung** anzupassen.

Oberstes Ziel ist „eine **nachhaltige** Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit den ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt“

§ 1 Abs. 2 Satz 2 ROG

# Bundesraumordnung

Raumordnerische Grundsätze, Leitbilder

Ministerkonferenz für Raumordnung

Landesplanung  
LRO-Programme und LRO-Pläne

Regionalplanung  
Regionalpläne

Kommunalplanung  
Bauleitpläne

Träger öffentlicher Belange



ANPASSUNG

GEGENSTROM



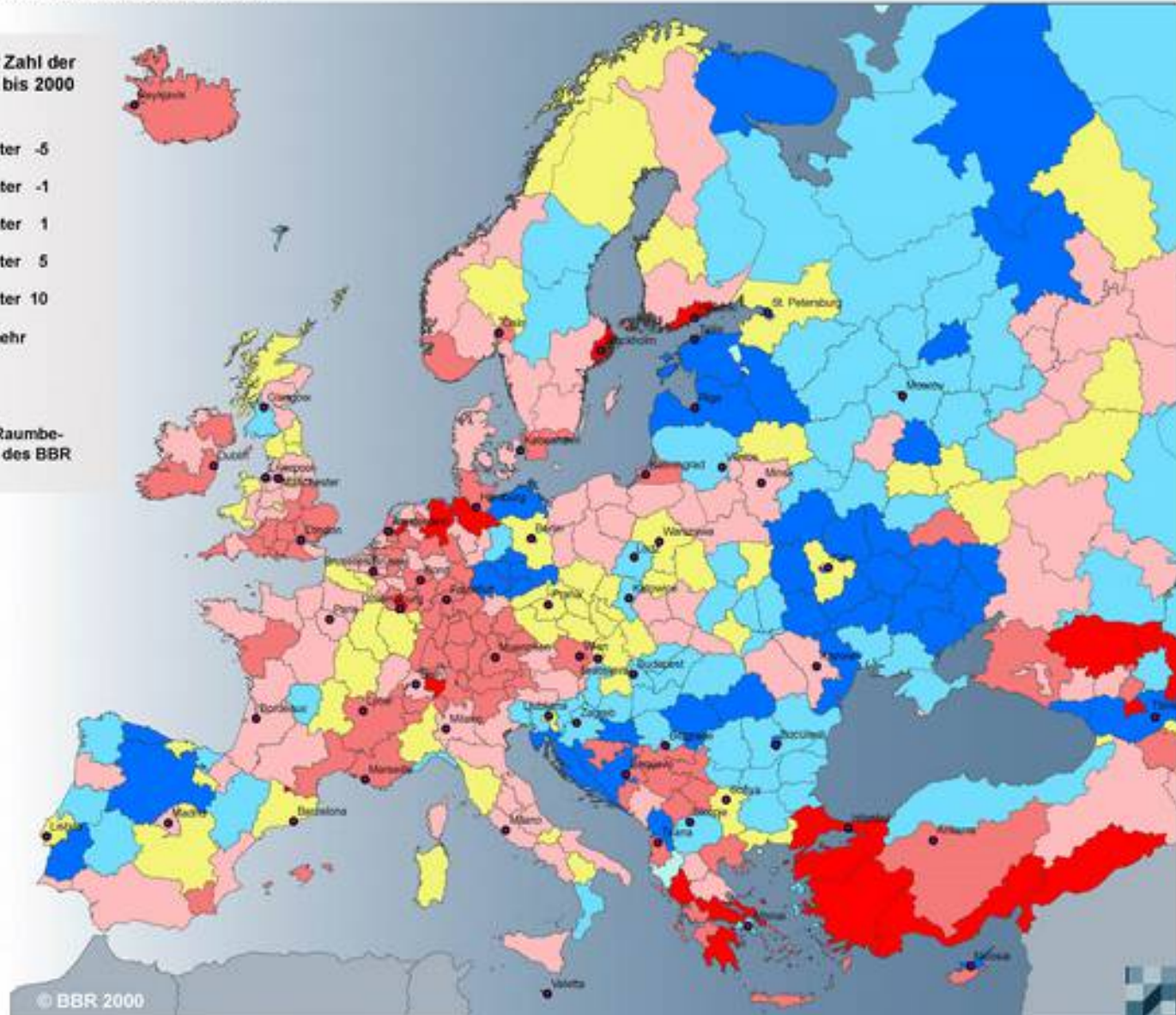
Fachplanungen

# Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2000

Entwicklung der Zahl der Einwohner 1990 bis 2000 in %

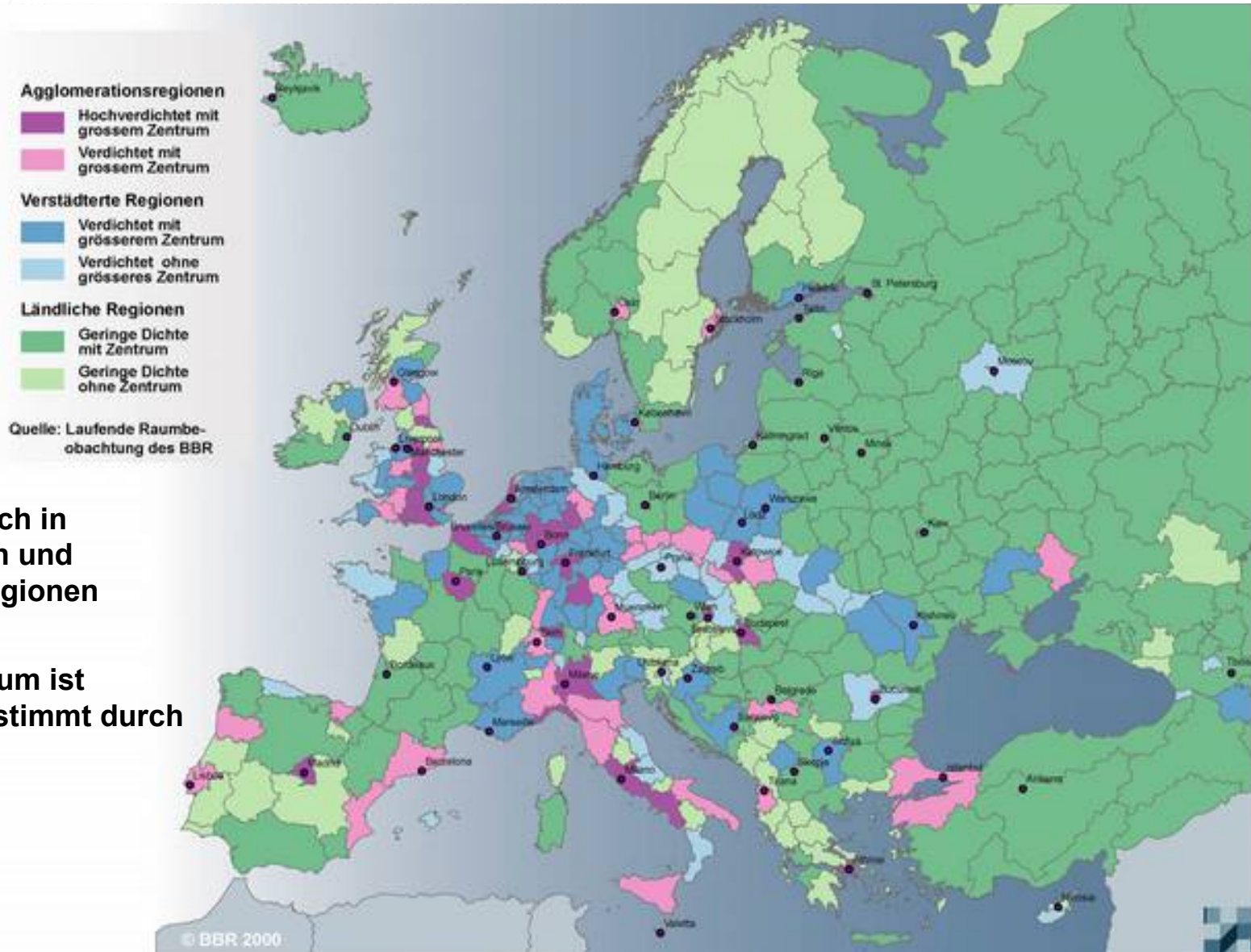


Quelle: Laufende Raumbewertung des BBR



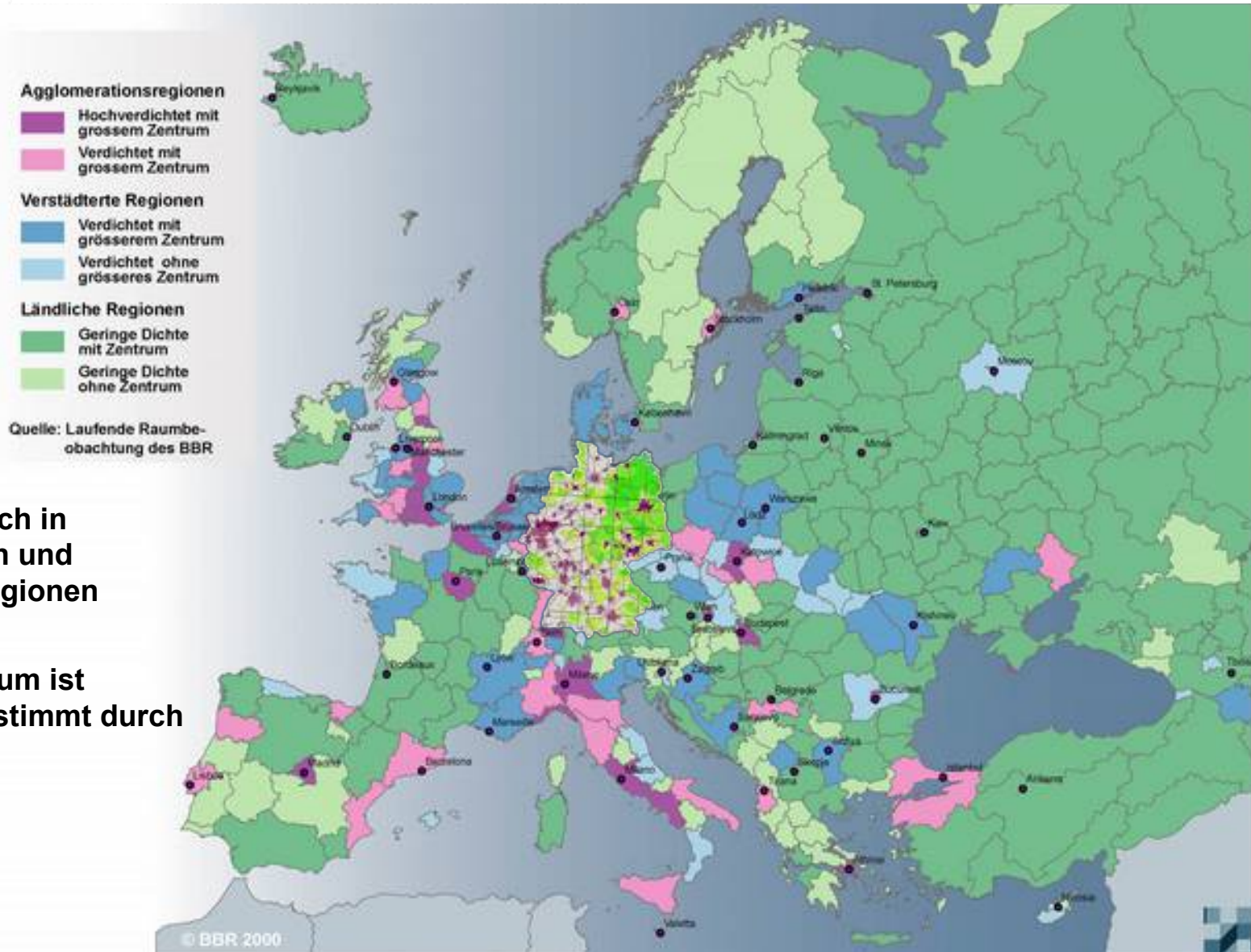
- neue Bundesländer in Zentraleuropa einziger Raum mit deutlich abnehmender Bevölkerungszahl
- zum Teil deutliche Abnahmen in Süd- und Südosteuropa und den Staaten der ehemaligen Sowjetunion

# Siedlungsstrukturtypisierung der Regionen



- die Mitte zeigt sich in Agglomerationen und verstädterten Regionen polyzentrisch
- der ländliche Raum ist überwiegend bestimmt durch größere Zentren

# Siedlungsstrukturtypisierung der Regionen






- die Mitte zeigt sich in Agglomerationen und verstädterten Regionen polyzentrisch
- der ländliche Raum ist überwiegend bestimmt durch größere Zentren




# Raumtypen




## Ländliche Räume

-  mit sehr starken strukturellen Entwicklungsproblemen
-  mit starken strukturellen Entwicklungsproblemen
-  mit weniger starken strukturellen Entwicklungsproblemen

## Räume

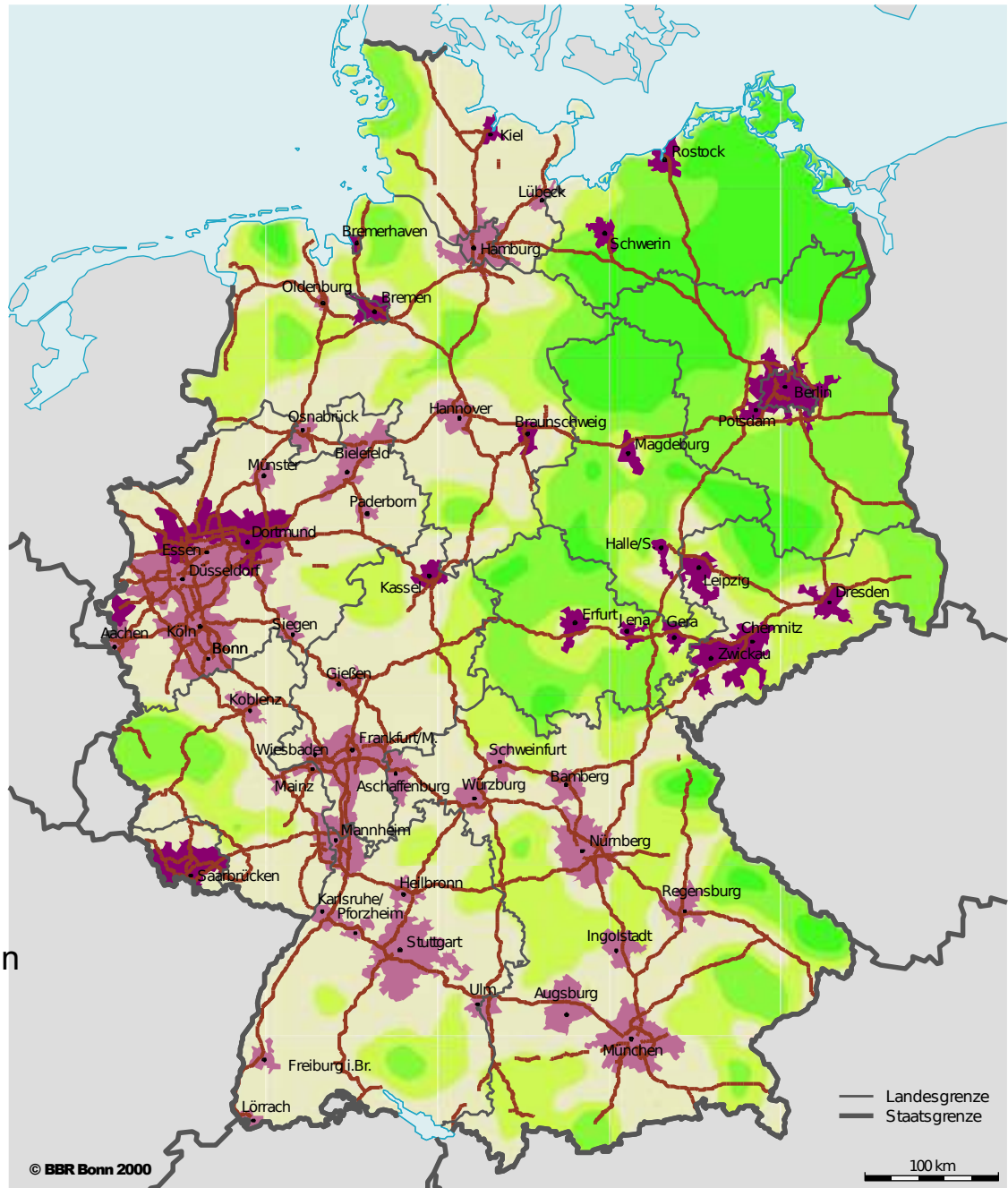
-  mit gemischten städtischen und ländlichen Strukturen

## Verdichtungsräume

-  mit hoher Siedlungsdichte
-  mit strukturellen Entwicklungsproblemen
-  Bundesautobahn

Kreisregionen, Stand 1. 1. 1996




Datenbasis: Laufende Raubeobachtung des BBR






# Raumtypen




## Ländliche Räume

-  mit sehr starken strukturellen Entwicklungsproblemen
-  mit starken strukturellen Entwicklungsproblemen
-  mit weniger starken strukturellen Entwicklungsproblemen

## Räume

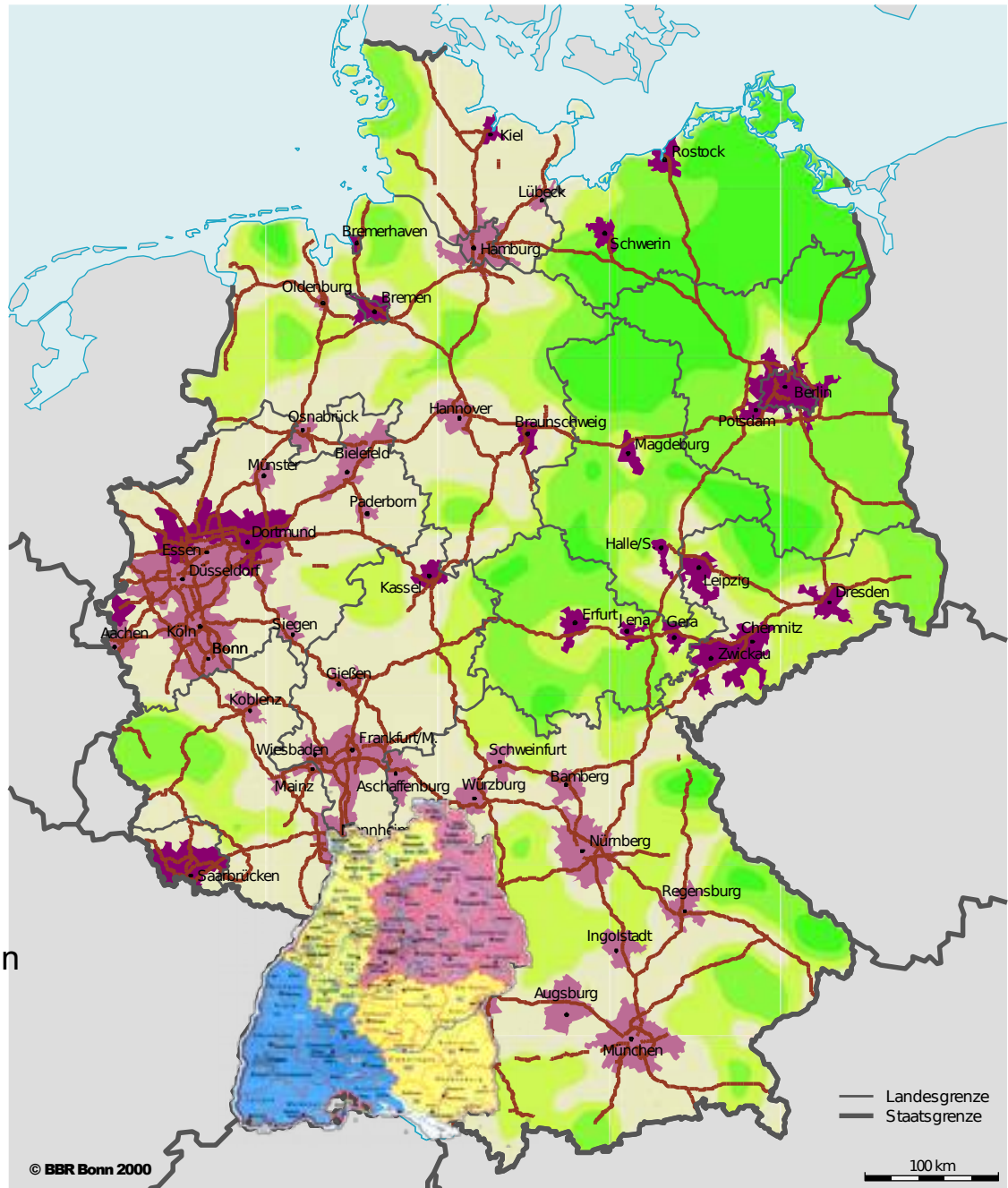
-  mit gemischten städtischen und ländlichen Strukturen

## Verdichtungsräume

-  mit hoher Siedlungsdichte
-  mit strukturellen Entwicklungsproblemen
-  Bundesautobahn

Kreisregionen, Stand 1. 1. 1996

Datenbasis: Laufende Raumbewertung des BBR

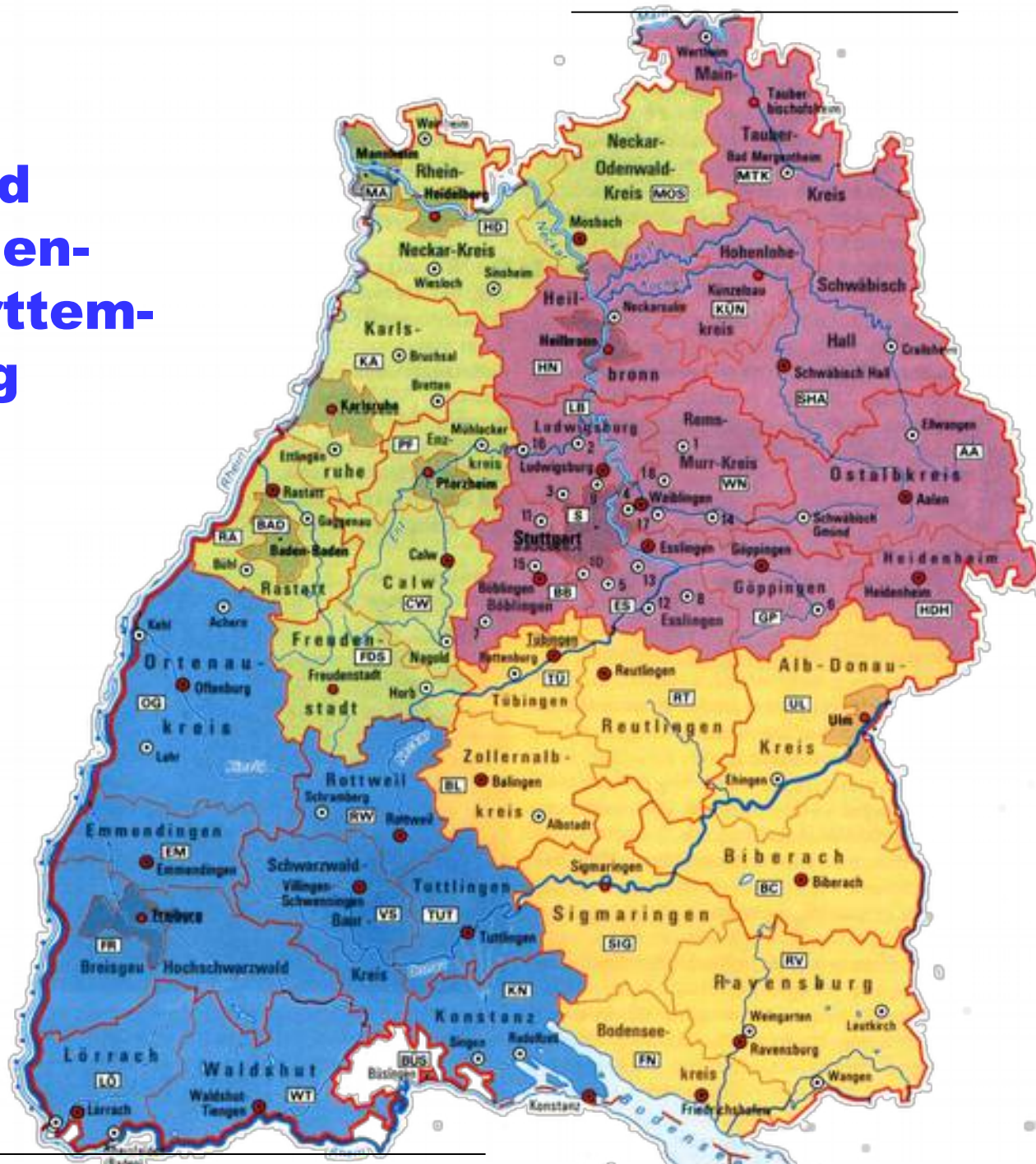


— Landesgrenze  
— Staatsgrenze

100 km

© BBR Bonn 2000

# Land Baden-Württemberg



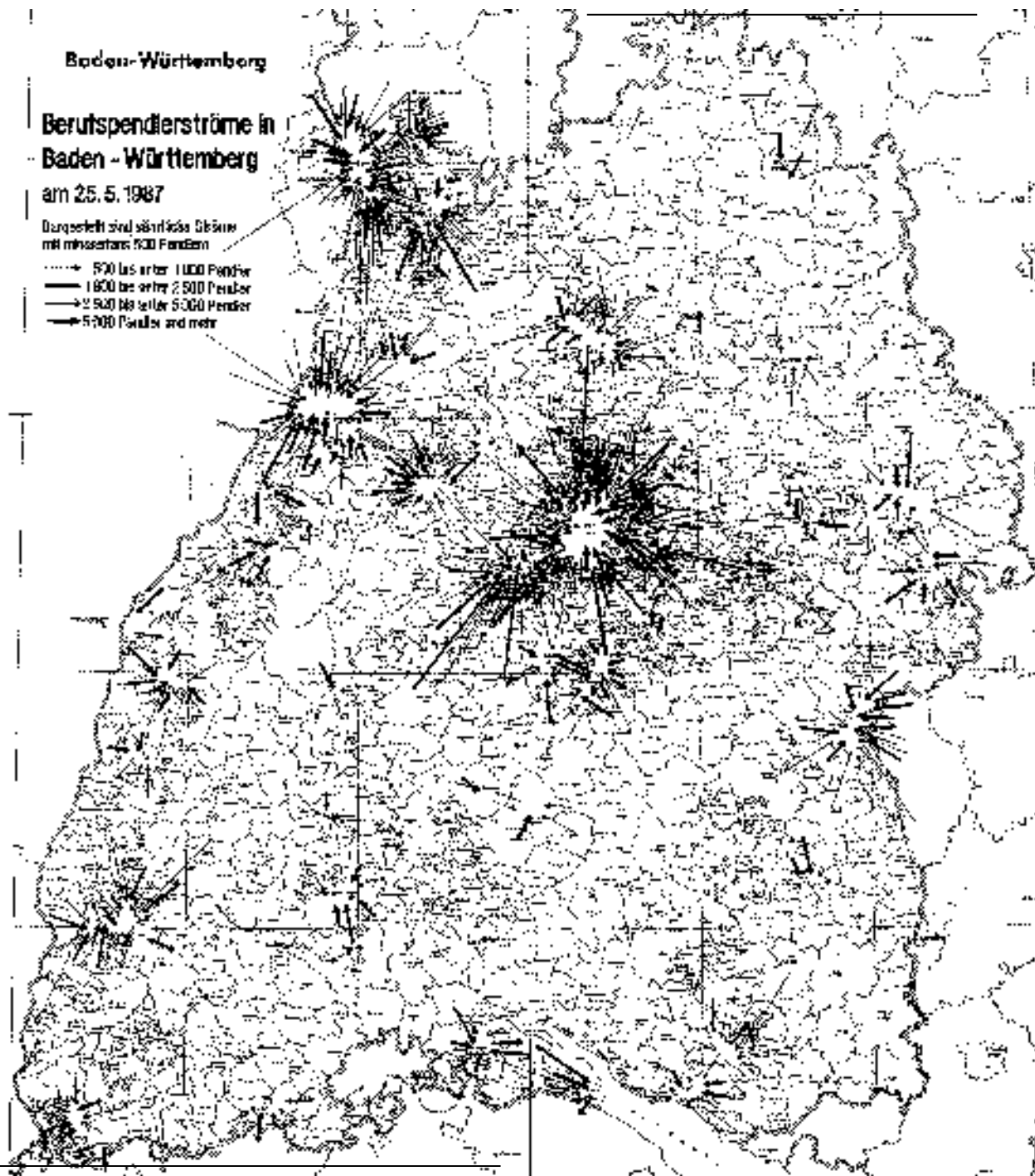


# Baden-Württemberg

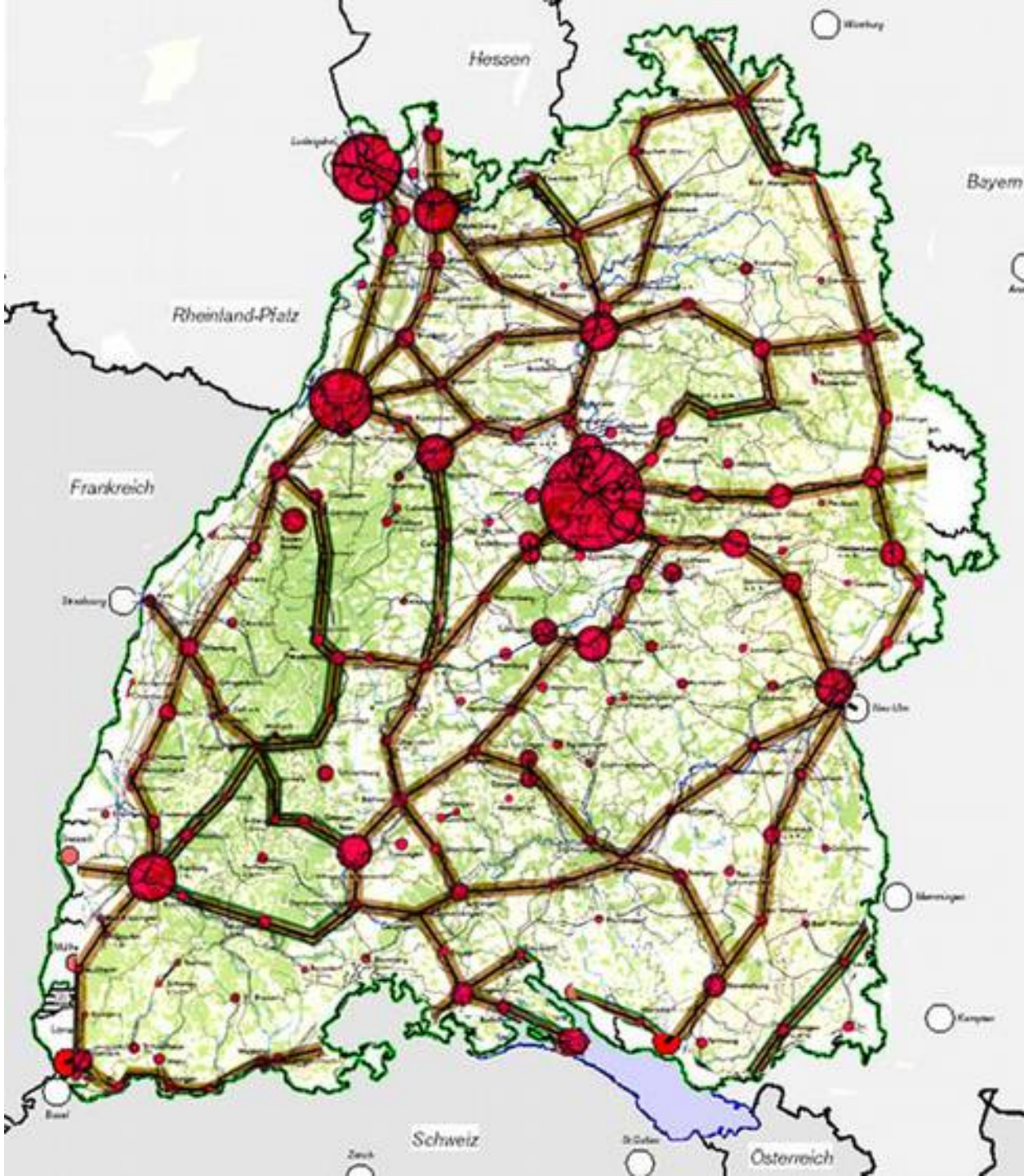
## Berutspendlerströme in Baden - Württemberg am 25. 5. 1987

Dargestellt sind stündliche Gebiete  
mit mindestens 500 Pendlern

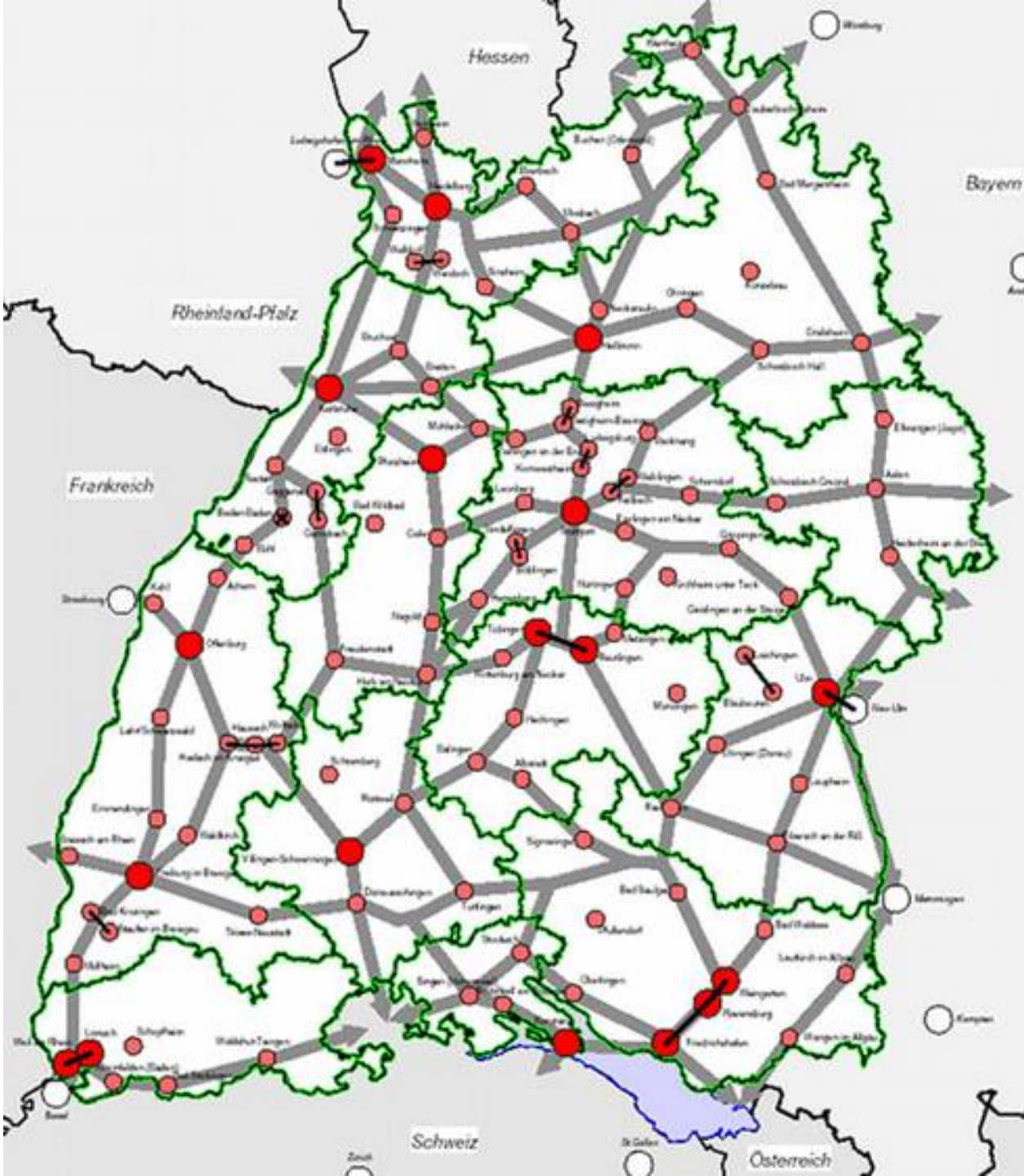
- 500 bis unter 1.000 Pendler
- 1.000 bis unter 2.500 Pendler
- 2.500 bis unter 5.000 Pendler
- 5.000 Pendler und mehr



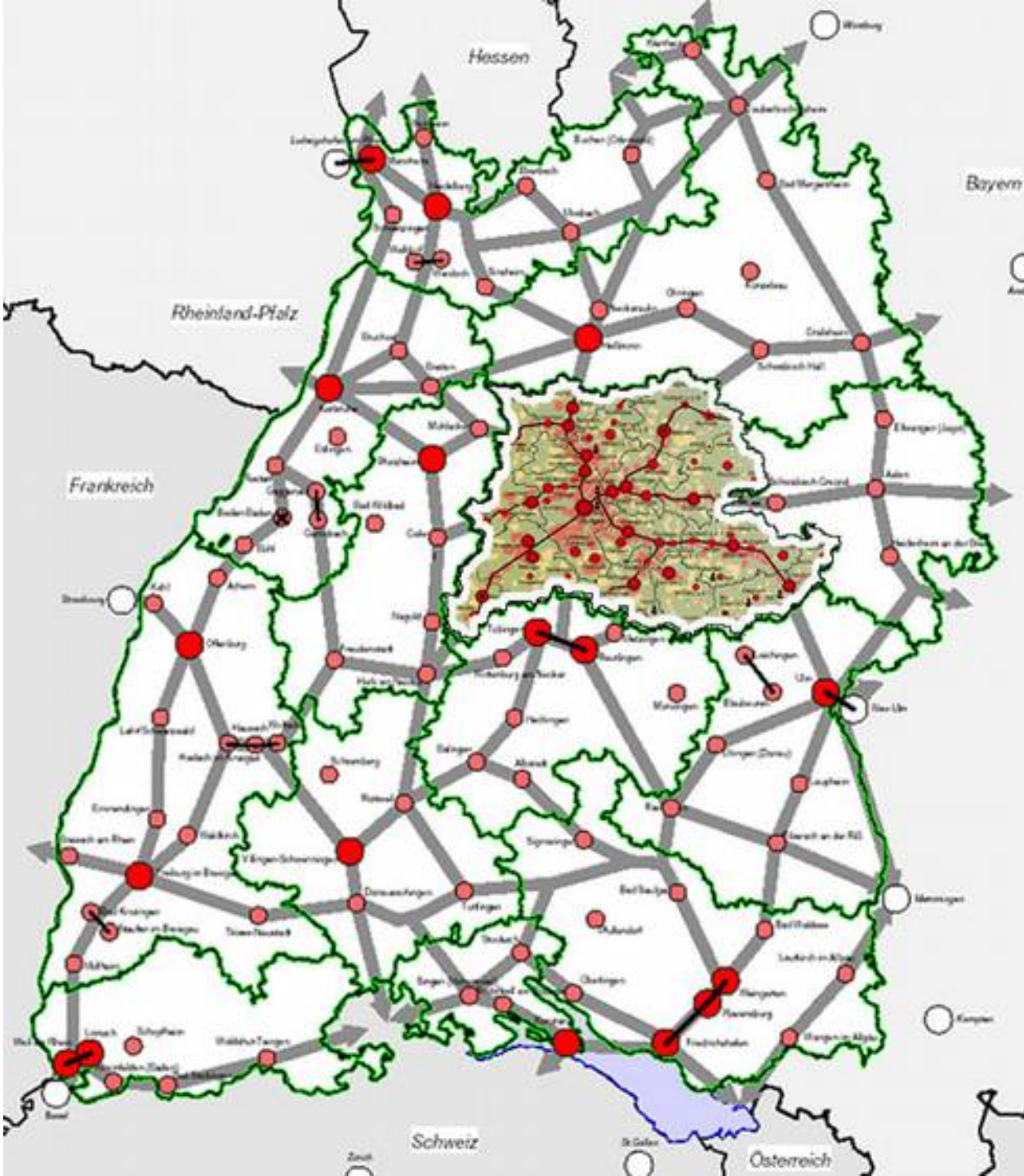
# Landesentwicklungsplan



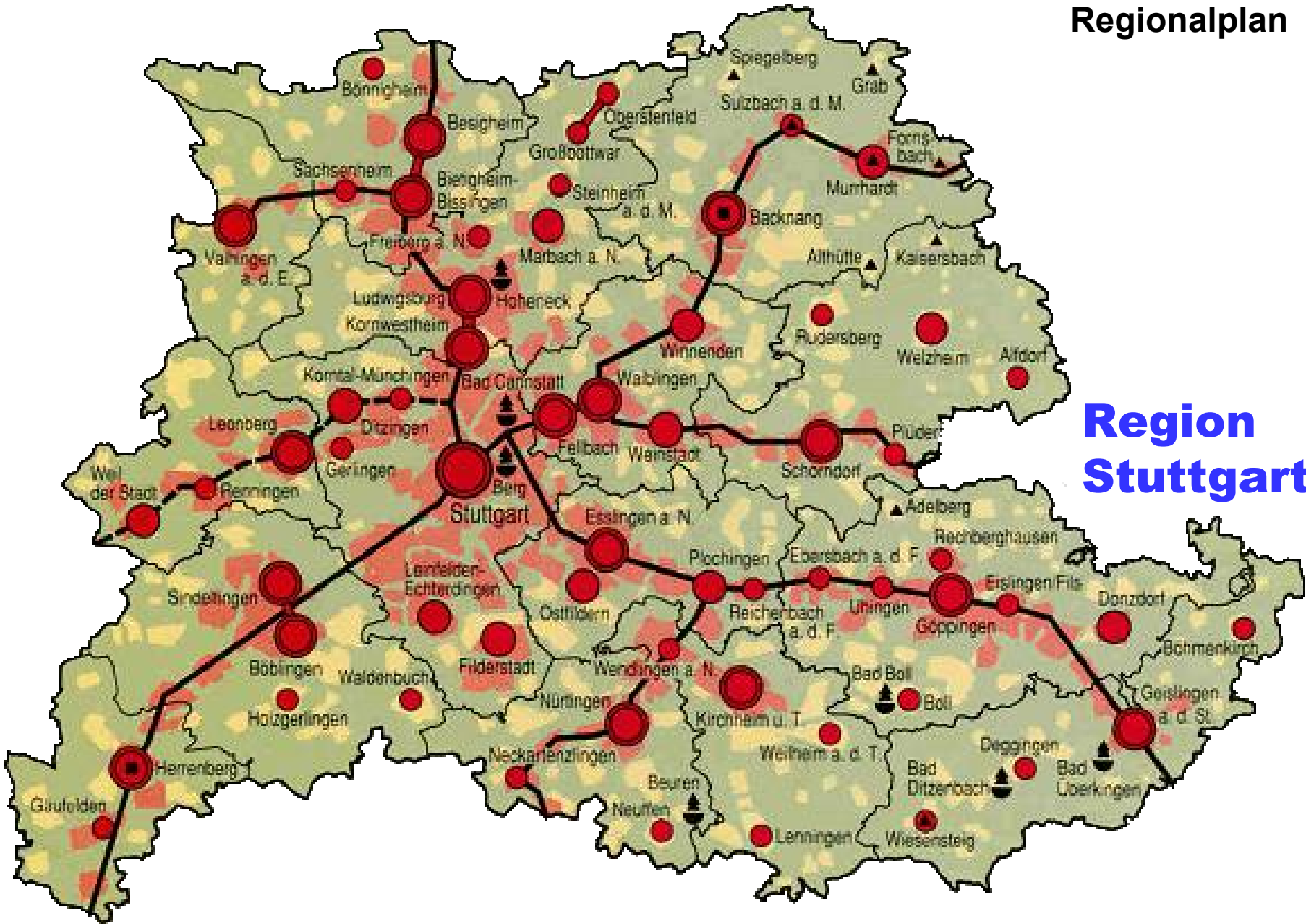
# Landesentwicklungsplan



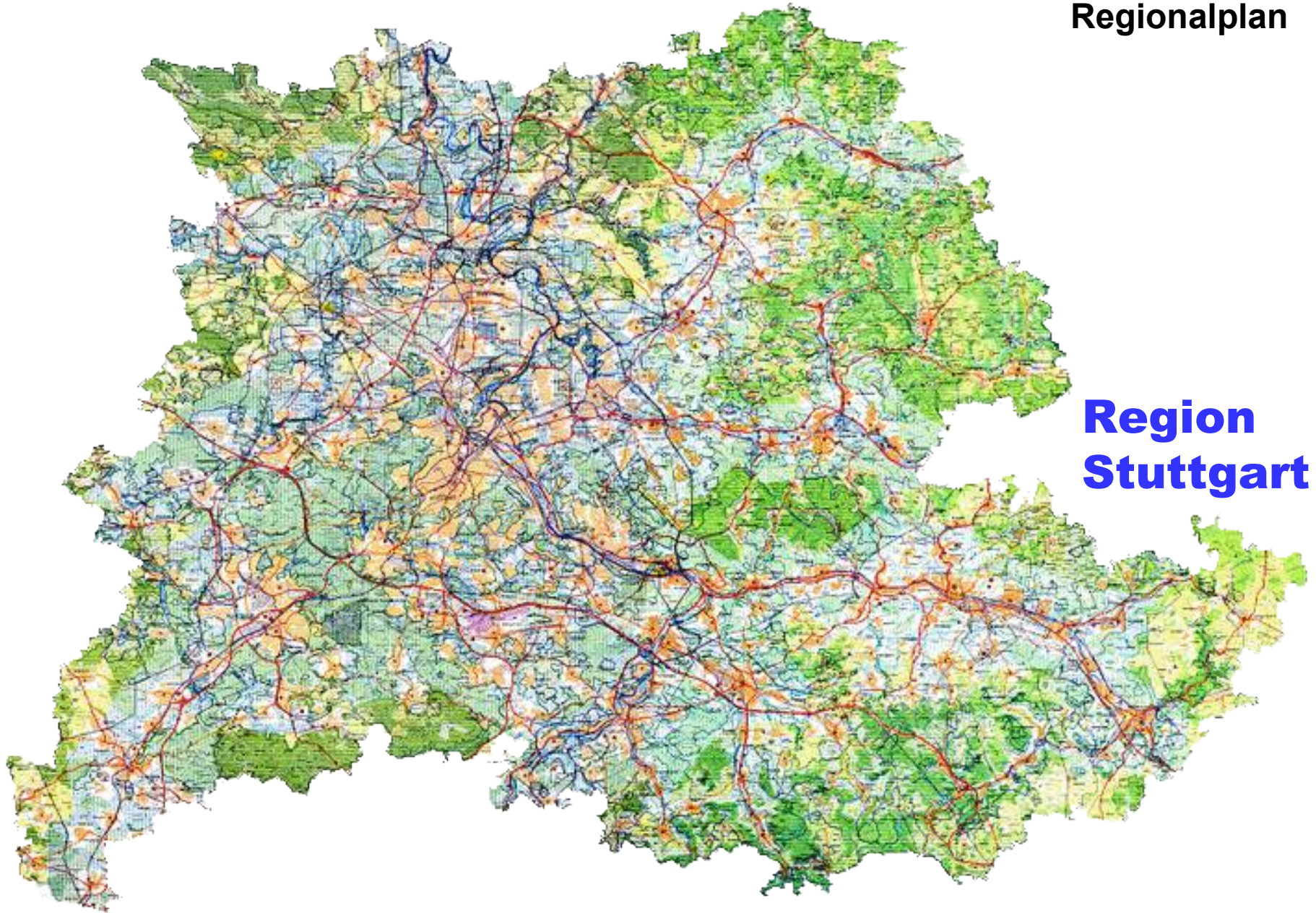
# Landesentwicklungsplan Regionalplan



# Regionalplan

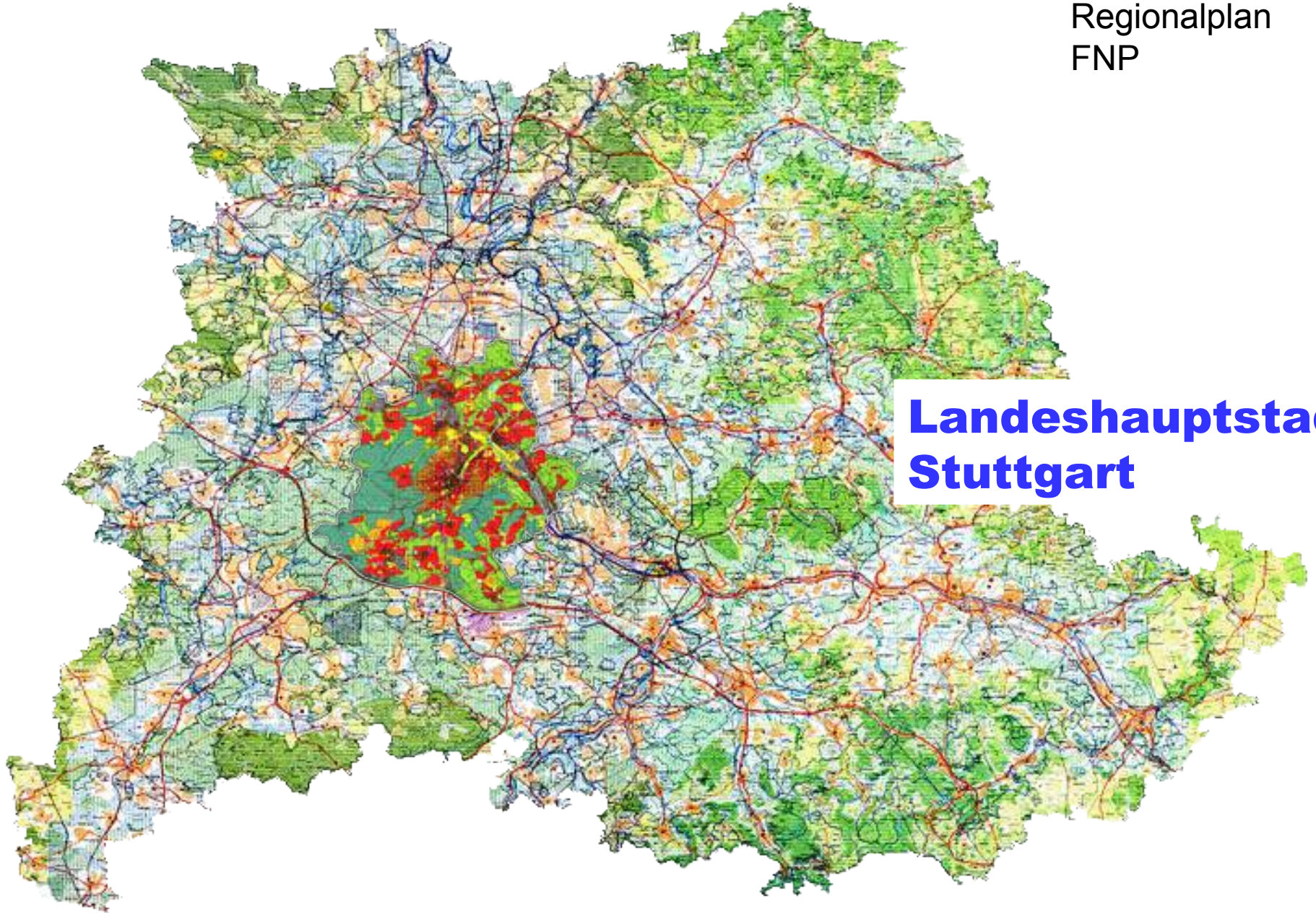


**Regionalplan**



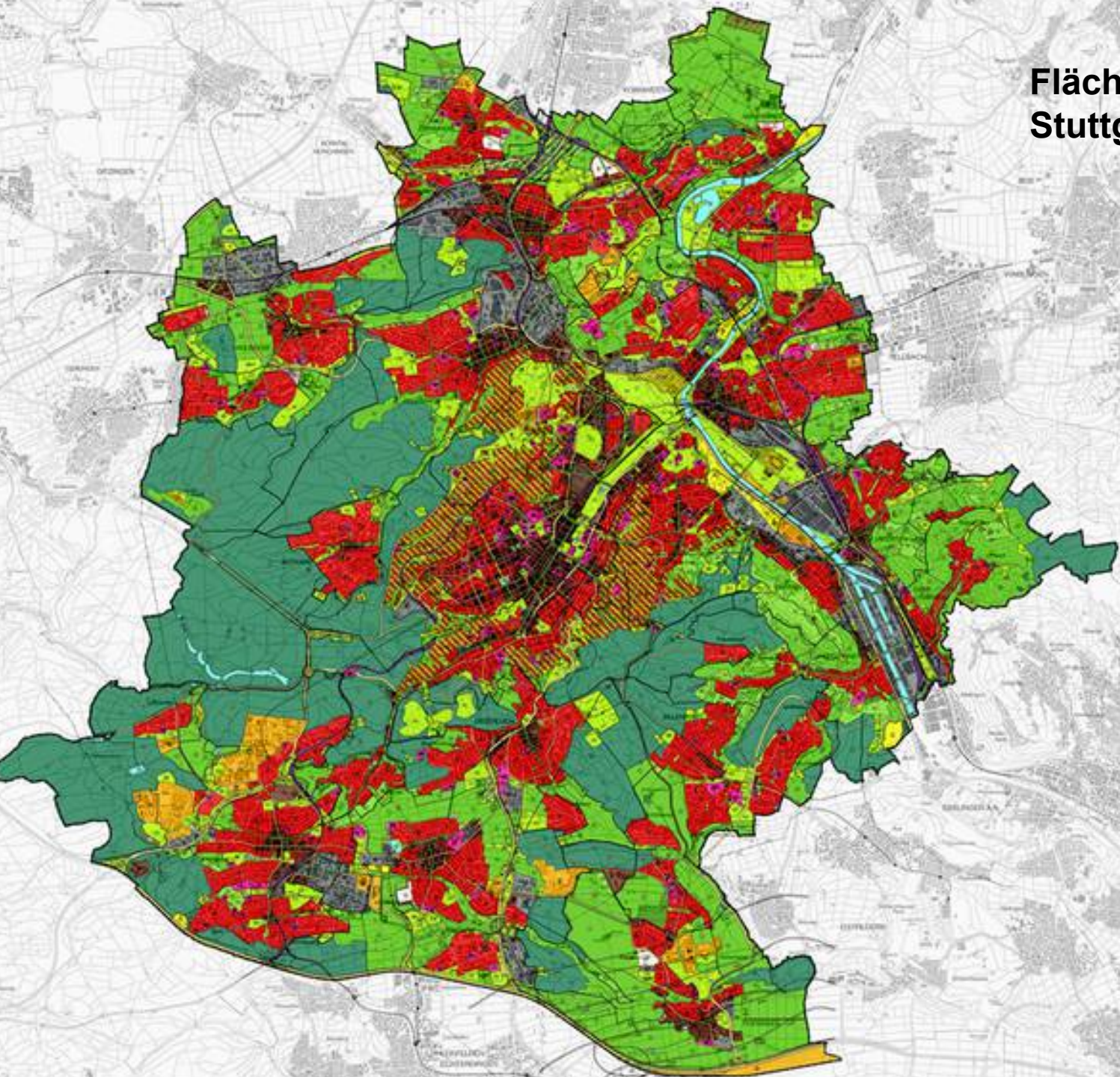
**Region  
Stuttgart**

Regionalplan  
FNP



**Landeshauptstadt  
Stuttgart**

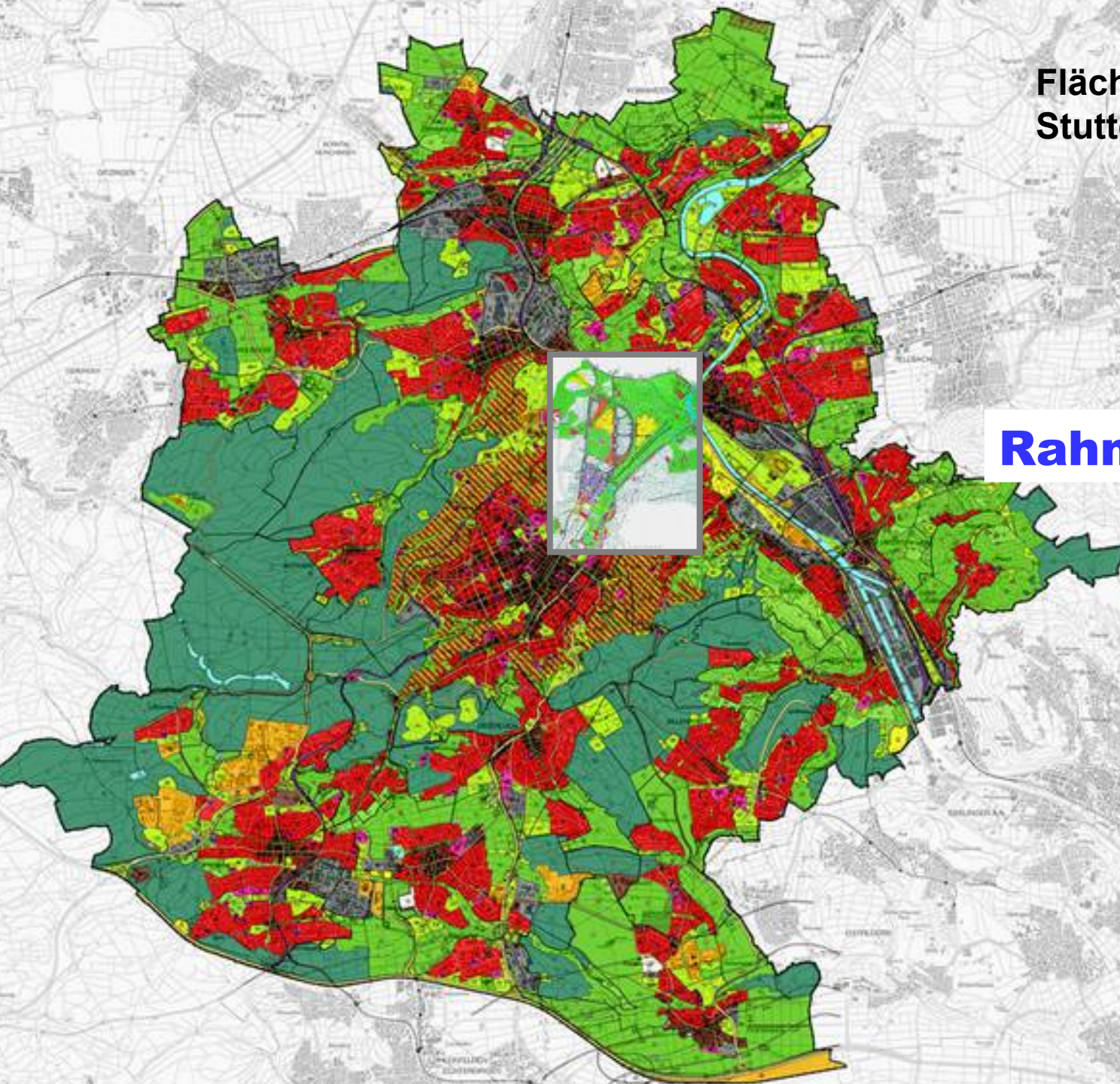
# Flächennutzungsplan Stuttgart





# Flächennutzungsplan Stuttgart

## Rahmenplan

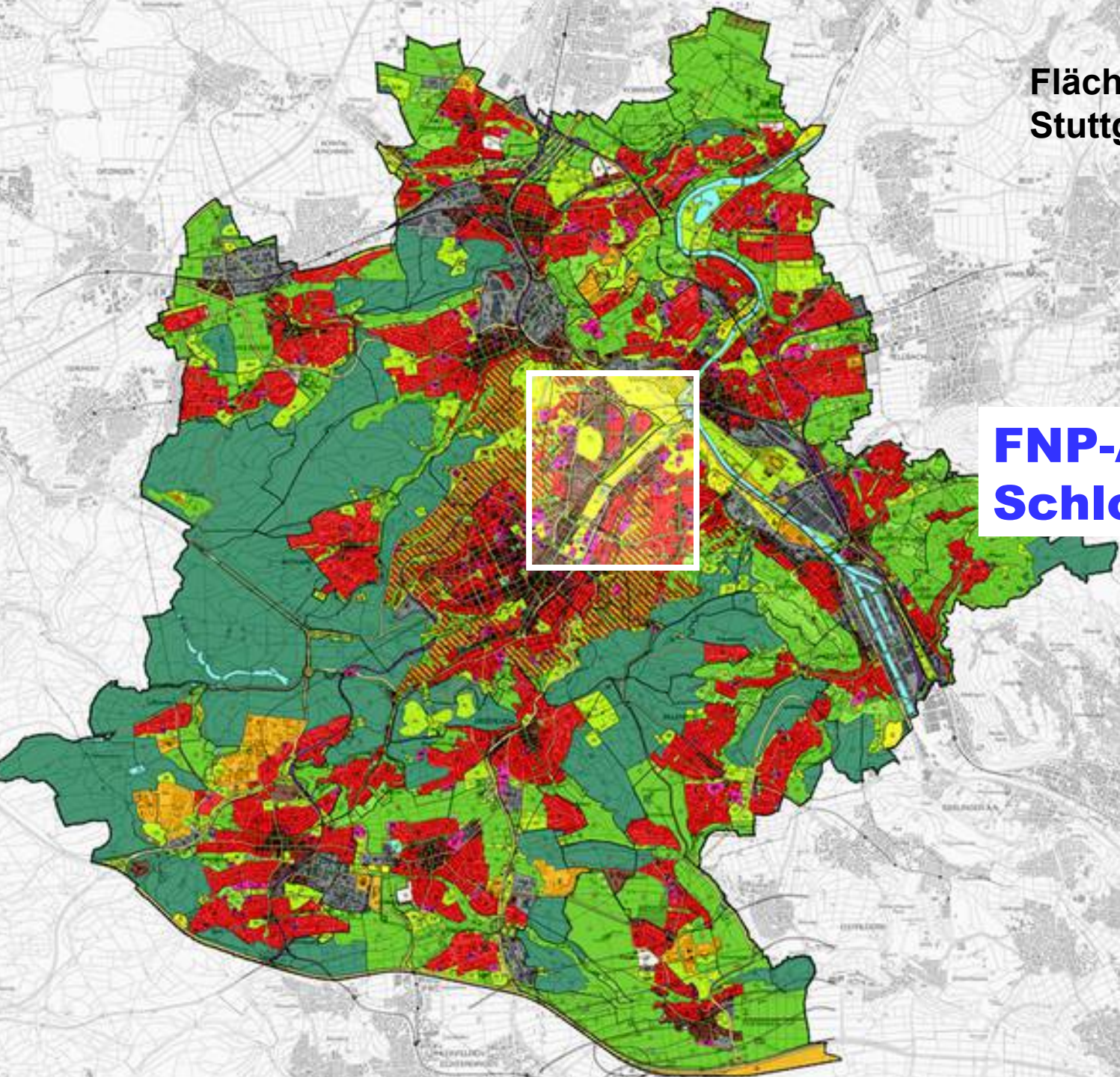




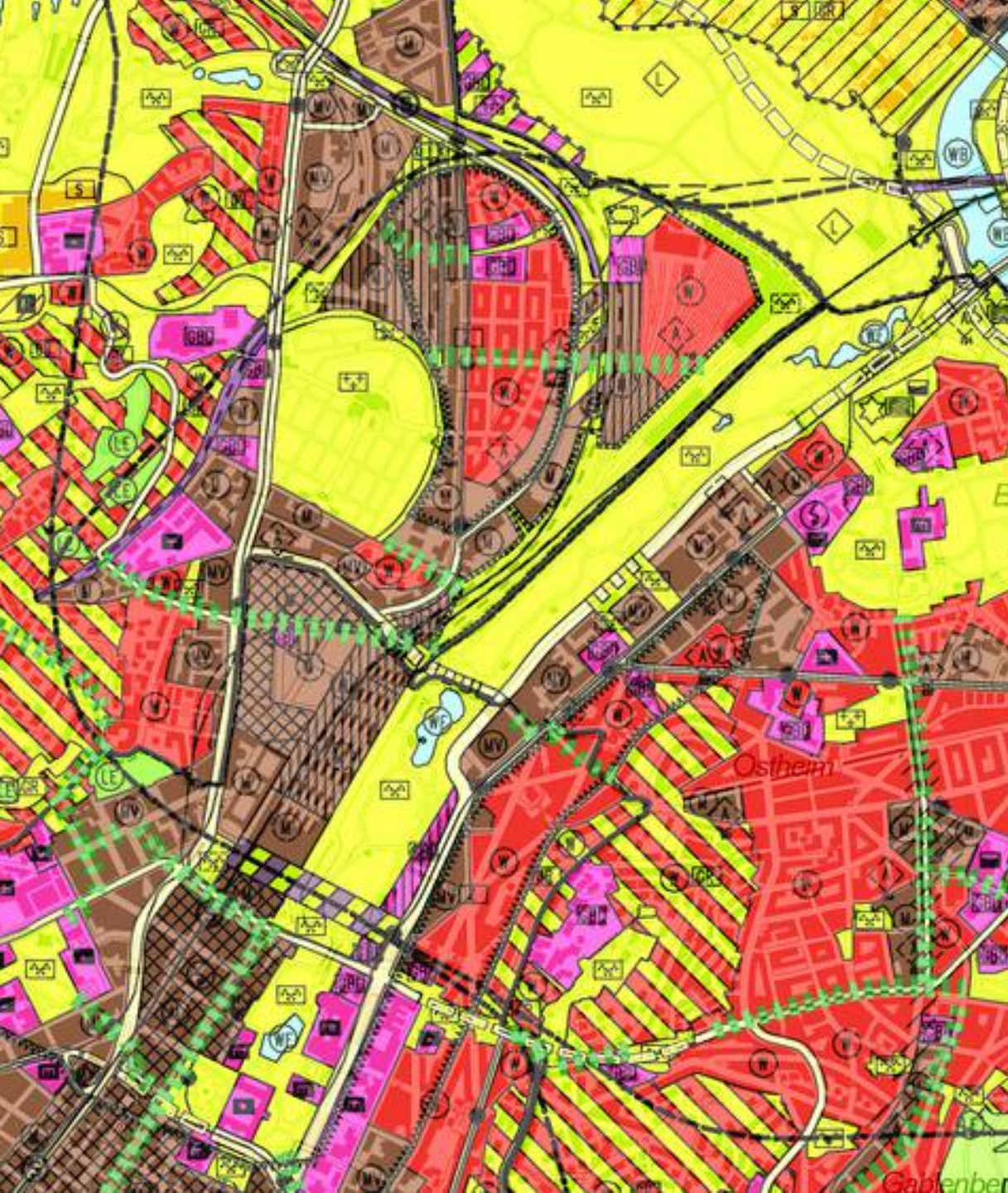
Rahmenplan

# Flächennutzungsplan Stuttgart

## FNP-Ausschnitt SchloßgartenCity

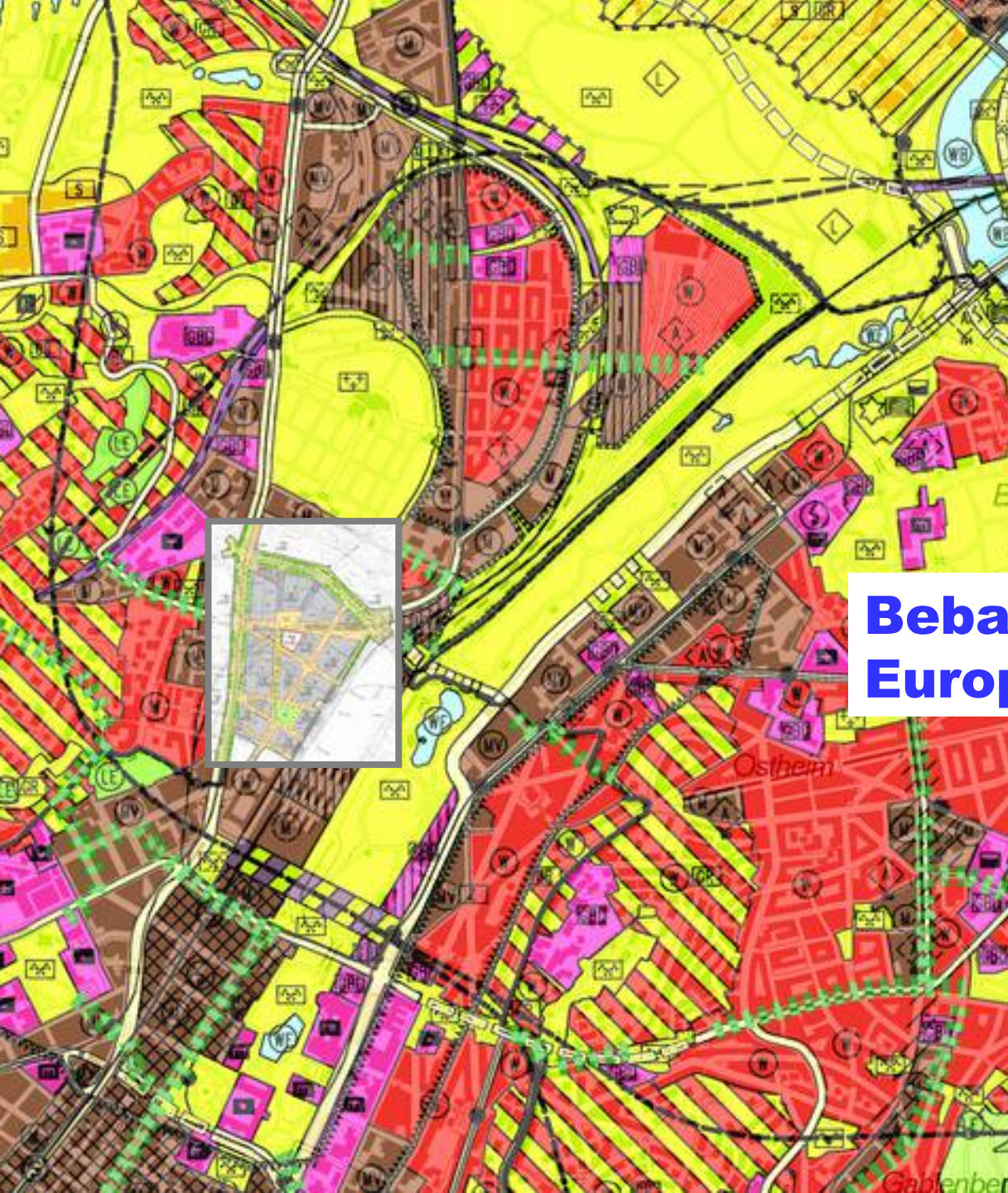


# Flächennutzungsplan Stuttgart



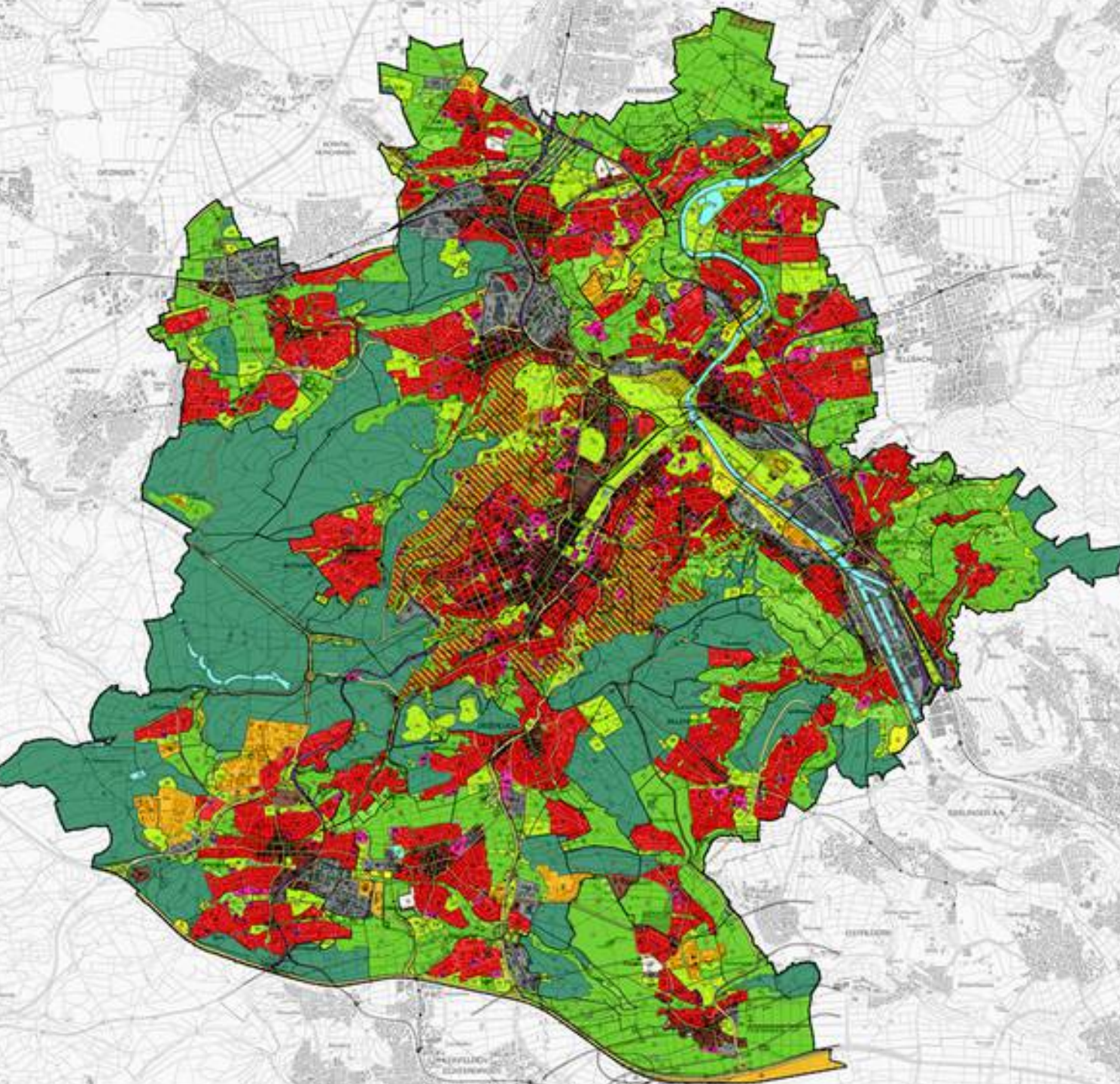
# Flächennutzungsplan Stuttgart

## Bebauungsplan EuropaViertel A1





Bebauungsplan A1



Stuttgart  
Flächennutzungsplan

**§ 5 BauGB**  
Im  
Flächennutzungs-  
plan ist für das  
ganze  
Gemeindegebiet  
die sich aus der  
beabsichtigten  
städtebaulichen  
Entwicklung  
ergebende Art  
der  
Bodennutzung  
nach den  
voraussehbaren  
Bedürfnissen  
der Gemeinde in  
den Grundzügen  
dargestellt.

# Flächennutzungsplan

Der **FNP** ist eine hoheitliche Maßnahme eigener Art.

Der **FNP stellt** die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet ergebende Art der Bodennutzung **dar**.

Der **FNP** bindet Planungen, die sich lediglich auf Teile des Gemeindegebiets oder auf einzelne Bodennutzungen beziehen ein. (Programmierungsfunktion)

Der **FNP** ist an die Ziele des Landesentwicklungsplans und Regionalplans angepaßt. (Programmvollziehungsfunktion)

Der **FNP** stellt vor allem die Art der Bodennutzung dar. (Wohnen, Gewerbe,...)

Der **FNP** besitzt für den Bürger keine unmittelbare Rechtswirkung.

Der **FNP** beeinflusst mittelbar den Verkehrswert eines Grundstücks.

Der **FNP** enthält keine parzellenscharfen Darstellungen.

Der **FNP** wird im Wesentlichen nach dem gleichen Verfahren wie der B-Plan aufgestellt.

Der **FNP** bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.





## Bebauungsplan Stgt. 977 A

### § 8 BauGB

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug dieses Gesetzbuchs erforderlichen Maßnahmen.

# Bebauungsplan

Der **BP** wird als Satzung von der Gemeinde beschlossen.

Der **BP setzt** für ein bestimmtes Gebiet parzellenscharf die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke und Grundstücksteile **fest**.

Der **BP** ist für den Bürger und für die Behörden rechtlich verbindlich.

Der **BP** ist aus dem FNP zu entwickeln, er darf der Grundkonzeption des FNP nicht widersprechen.

Der **BP** kann aus dringenden Gründen auch **vor** Erlaß eines FNP aufgestellt werden, wenn er der beabsichtigten Entwicklung der Gemeinde nicht entgegensteht. Der **BP** kann auch **gleichzeitig** mit dem FNP aufgestellt werden (Parallelverfahren).

Der **BP** reduziert die **Baufreiheit** des Eigentümers auf die Verwirklichung dessen, was der BP festsetzt, er bestimmt den Inhalt der konkreten Eigentumsrechte.

Der **BP** ist zu begründen. Die **Begründung** dient der Rechtfertigung des Plans sowie der Verdeutlichung und Auslegung der Festsetzungen des BP.

Der **BP** kann auf dem Wege der Normenkontrolle gerichtlich **überprüft** werden.

## **Bebauungsplan**

Der **BP** enthält grundsätzlich **keine Vollzugsverpflichtung**, **keine** Pflicht zur Planverwirklichung, er begründet **keine** aktiven Handlungspflichten.

Der Bürger hat **keinen** Anspruch auf Planverwirklichung.

Der **BP** bedarf zur Umsetzung erst noch eines **Vollzugsaktes**.

Der **BP** ist als Bodennutzungsplanung **flächenbezogen** und **nicht personenbezogen**.

Bundesrepublik Deutschland

**Baugesetzbuch**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004  
(BGBl. I S. 2414)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009  
(BGBl. I S. 2585)  
m.W.v. 01.03.2010

Erstes Kapitel  
Allgemeines Städtebaurecht  
Erster Teil  
Bauleitplanung  
Erster Abschnitt  
Allgemeine Vorschriften

## § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

- (1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.
- (2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).
- (3) **1**Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. **2**Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.
- (4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.
- (5) **1**Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. **2**Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Erstes Kapitel  
Allgemeines Städtebaurecht  
Erster Teil  
Bauleitplanung  
Erster Abschnitt  
Allgemeine Vorschriften

**§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung**

(5) **1** Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. **2** Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Erstes Kapitel  
Allgemeines Städtebaurecht  
Erster Teil  
Bauleitplanung  
Erster Abschnitt  
Allgemeine Vorschriften

**§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung**

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

Erstes Kapitel  
Allgemeines Städtebaurecht  
Erster Teil  
Bauleitplanung  
Erster Abschnitt  
Allgemeine Vorschriften

## § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,



Erstes Kapitel  
Allgemeines Städtebaurecht  
Erster Teil  
Bauleitplanung  
Erster Abschnitt  
Allgemeine Vorschriften

**§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung**

8. die Belange

- a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- b) der Land- und Forstwirtschaft,
- c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- d) des Post- und Telekommunikationswesens,
- e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,
- f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen

9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,

10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,

11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,

12. die Belange des Hochwasserschutzes.

Erstes Kapitel  
Allgemeines Städtebaurecht  
Erster Teil  
Bauleitplanung  
Erster Abschnitt  
Allgemeine Vorschriften

**§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

Erstes Kapitel  
Allgemeines Städtebaurecht  
Erster Teil  
Bauleitplanung  
Erster Abschnitt  
Allgemeine Vorschriften

**§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Erstes Kapitel  
Allgemeines Städtebaurecht  
Erster Teil  
Bauleitplanung  
Erster Abschnitt  
Allgemeine Vorschriften

**§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

(3) Die Vermeidung und der **Ausgleich** voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Erstes Kapitel  
Allgemeines Städtebaurecht  
Erster Teil  
Bauleitplanung  
Erster Abschnitt  
Allgemeine Vorschriften

**§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen **erheblich beeinträchtigt** werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.

## Hauptleitsätze

- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- Sozialgerechte Bodennutzung
- Wohl der Allgemeinheit
- Menschenwürdige Umwelt
- Natürlicher Lebensgrundlagen

# **Leitsätze**

**gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse  
Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

**Wohnbedürfnisse der Bevölkerung  
Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen  
Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung  
Förderung kostensparenden Bauens, Bevölkerungsentwicklung**

**sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung  
Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten Menschen und der Behinderten,  
Bildungswesens, Sport, Freizeit und Erholung**

**Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile  
Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds**

**Denkmalschutz und der Denkmalpflege, erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze  
von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung  
Kirchen, Religionsgesellschaften, Gottesdienst und Seelsorge**

**Umweltschutzes, erneuerbarer Energien  
Naturschutzes und der Landschaftspflege  
Naturhaushalts, Wassers, Luft, Bodens, Rohstoffvorkommen, Klima**

**Wirtschaft, mittelständischen Struktur  
verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,  
Land- und Forstwirtschaft**

**Verkehrs, öffentlichen Personennahverkehrs  
Post- und Fernmeldewesens, Versorgung mit Energie und Wasser  
Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie Sicherung von Rohstoffvorkommen  
Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,  
Verteidigung, Zivilschutz**

**Sonstigen städtebaulichen Planungen der Gemeinde**

## § 1 Absatz 6 BauGB

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht **abzuwägen**.



# Abwägung

## Abwägungsvorgang

Mängel beim Abwägungsvorgang sind nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind.

§ 214 Absatz 3 Satz 2

## Abwägungsergebnis

# Abwägungsmaterial

**öffentliche** und **private**  
**Belange**

**insbesondere**  
**die Umweltbelange**

# Abwägungsfehler

Ermittlungs-  
ausfall  
defizit

Abwägungs-  
ausfall  
defizit  
überschuß  
fehleinschätzung  
disproportionalität

# Bebauungsplanverfahren

## Akteure und deren Konzepte

Bürger

Politiker

Investoren

Stadtverwaltung

Aufsichtsbehörde

Träger öffentlicher Belange

Erstes Kapitel  
Allgemeines Städtebaurecht  
Erster Teil  
Bauleitplanung  
Erster Abschnitt  
Allgemeine Vorschriften

**§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht**

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
2. in dem **Umweltbericht** nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## **Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c)**

Der **Umweltbericht** nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 besteht aus

### **1. einer Einleitung mit folgenden Angaben:**

- a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,

### **2. einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der**

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
- c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind,

### **3. folgenden zusätzlichen Angaben:**

- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
- c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

# Städtebaulicher Vertrag

Der städtebauliche Vertrag wird im Zusammenhang mit einem Bebauungsplanverfahren geschlossen.

Städtebauliche Verträge sind im Baugesetzbuch in § 11 BauGB geregelt und stellen eine Sonderform der öffentlich-rechtlichen Verträge dar. Sie dienen der Erfüllung städtebaulicher Aufgaben; sie ergänzen somit das hoheitliche Instrumentarium des Städtebaurechts.

Städtebauliche Verträge müssen dem Angemessenheitsgebot (**Verhältnismäßigkeitsprinzip**) entsprechen und bedürfen der Schriftform.

Häufige Spezialformen städtebaulicher Verträge sind der Durchführungsvertrag im Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB und der Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB.



Erstes Kapitel  
Allgemeines Städtebaurecht  
Erster Teil  
Bauleitplanung  
Vierter Abschnitt  
Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

**§ 11 Städtebaulicher Vertrag**

**(1)** Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. ...

Erstes Kapitel  
Allgemeines Städtebaurecht  
Erster Teil  
Bauleitplanung  
Vierter Abschnitt  
Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

## § 11 Städtebaulicher Vertrag

**(1)** ... Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:

1. die **Vorbereitung oder Durchführung** städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen sowie die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;

Erstes Kapitel  
Allgemeines Städtebaurecht  
Erster Teil  
Bauleitplanung  
Vierter Abschnitt  
Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

## § 11 Städtebaulicher Vertrag

- (1) ... Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:
2. die **Förderung und Sicherung** der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;

Erstes Kapitel  
Allgemeines Städtebaurecht  
Erster Teil  
Bauleitplanung  
Vierter Abschnitt  
Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

## § 11 Städtebaulicher Vertrag

- (1) ... Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:
3. die **Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen**, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;

Erstes Kapitel  
Allgemeines Städtebaurecht  
Erster Teil  
Bauleitplanung  
Vierter Abschnitt  
Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

## § 11 Städtebaulicher Vertrag

- (1) ... Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:
4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Nutzung von **Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sowie von Solaranlagen für die Wärme-, Kälte- und Elektrizitätsversorgung.**

Erstes Kapitel  
Allgemeines Städtebaurecht  
Erster Teil  
Bauleitplanung  
Vierter Abschnitt  
Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

## § 11 Städtebaulicher Vertrag

- (2) Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach **angemessen** sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.
- (3) Ein städtebaulicher Vertrag bedarf der **Schriftform**, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (4) Die Zulässigkeit **anderer** städtebaulicher Verträge bleibt unberührt.

# Legitimation durch Verfahren

Mobilisierung und Koordination  
des Wissens und Wollens

## **6 wichtigst Schritte im Bebauungsplanverfahren**



**Aufstellungsbeschluß**

**Öffentlichkeitsbeteiligung**



**Auslegungsbeschluß**

**Öffentliche Auslegung**



**Satzungsbeschluß**

**Rechtskraft**

**Dauer : 1,5 Jahre**



**Planungserfordernis**

**Aufstellungsbeschluß**

**Rohkonzept Alternativen**

**Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Bearbeitung des Vorentwurfs**

**Träger öffentlicher Belange**

**Bearbeitung des Entwurfs**

**Auslegungsbeschluß**

**Öffentliche Auslegung  
1 Monat**

**Prüfung der Anregungen**

**Satzungsbeschluß**

**Mitteilung Prüfungsergebnis**

**Anzeigeverfahren**

**Bekanntmachung Rechtskraft**

**Dauer 1,5 Jahre**

## § 1 Absatz 3 BauGB

1 Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

2 Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

### Planungserfordernis

Aufstellungsbeschluß

Rohkonzept Alternativen

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Bearbeitung des Vorentwurfs

Träger öffentlicher Belange

Bearbeitung des Entwurfs

Auslegungsbeschluß

Öffentliche Auslegung  
1 Monat

Prüfung der Anregungen

Satzungsbeschluß

Mitteilung Prüfungsergebnis

Anzeigeverfahren

Bekanntmachung  
Rechtskraft

## § 2 (1) BauGB

**1** Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.

**2** Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen.



Planungserfordernis

Aufstellungsbeschluß

**Rohkonzept Alternativen**

Beteiligung der Öffentlichkeit

Bearbeitung des Vorentwurfs

Träger öffentlicher Belange

Bearbeitung des Entwurfs

Auslegungsbeschluß

Öffentliche Auslegung  
1 Monat

Prüfung der Anregungen

Satzungsbeschluß

Mitteilung Prüfungsergebnis

Anzeigeverfahren

Bekanntmachung Rechtskraft

## §3 (1) BauGB

1 Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

2 Von der Unterrichtung und Erörterung **kann abgesehen** werden, wenn

1. ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder
2. die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

Planungserfordernis
Aufstellungsbeschluß
Rohkonzept Alternativen
<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b>
Bearbeitung des Vorentwurfs
Träger öffentlicher Belange
Bearbeitung des Entwurfs
Auslegungsbeschluß
Öffentliche Auslegung 1 Monat
Prüfung der Anregungen
Satzungsbeschluß
Mitteilung Prüfungsergebnis
Anzeigeverfahren
Bekanntmachung Rechtskraft

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist nicht auf die rechtlichen Betroffenen beschränkt.



## §4 (1) BauGB

1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.

2 Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.



## TÖB

Naturschutz-  
Wasserschutz-  
Denkmalschutz-  
Straßenbauämter  
Energieversorgung  
Verkehrsbetriebe  
Gewerbeaufsicht  
Bundeswehr  
Rundfunk  
Kirchen  
Post  
IHK

...



Planungserfordernis

Aufstellungsbeschluß

Rohkonzept Alternativen

Beteiligung der Öffentlichkeit

Bearbeitung des Vorentwurfs

Träger öffentlicher Belange

**Bearbeitung des Entwurfs**

Auslegungsbeschluß

Öffentliche Auslegung  
1 Monat

Prüfung der Anregungen

Satzungsbeschluß

Mitteilung Prüfungsergebnis

Anzeigeverfahren

Bekanntmachung  
Rechtskraft





## §3 (2) BauGB

1 Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

2 Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass ...

Planungserfordernis
Aufstellungsbeschluß
Rohkonzept Alternativen
Beteiligung der Öffentlichkeit
Bearbeitung des Vorentwurfs
Träger öffentlicher Belange
Bearbeitung des Entwurfs
Auslegungsbeschluß
<b>Öffentliche Auslegung 1 Monat</b>
Prüfung der Anregungen
Satzungsbeschluß
Mitteilung Prüfungsergebnis
Anzeigeverfahren
BekanntmachungRechtskraft

## § 47 VwGO

(2a) Der **Antrag** einer natürlichen oder juristischen Person, der einen Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 oder § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs zum Gegenstand hat, ist **unzulässig**, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** (§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs) oder im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs) **nicht oder verspätet geltend gemacht** hat, aber hätte geltend machen können, **und** wenn auf diese Rechtsfolge im Rahmen der Beteiligung **hingewiesen** worden ist.

**Präklusion** (lat. Ausschluss):  
Ausschluss bestimmter Rechtshandlungen oder Rechte.

Planungserfordernis

Aufstellungsbeschluß

Rohkonzept Alternativen

Beteiligung der Öffentlichkeit

Bearbeitung des Vorentwurfs

Träger öffentlicher Belange

Bearbeitung des Entwurfs

Auslegungsbeschluß

Öffentliche Auslegung  
1 Monat

**Prüfung der Anregungen**

Satzungsbeschluß

Mitteilung Prüfungsergebnis

Anzeigeverfahren

Bekanntmachung Rechtskraft



**§ 10 (1) BauGB**

Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung.



## § 246 (1a) BauGB

Die Länder können bestimmen, dass Bebauungspläne, die nicht der Genehmigung bedürfen, und Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1, § 35 Abs. 6 und § 165 Abs. 6 vor ihrem Inkrafttreten der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen sind; dies gilt nicht für Bebauungspläne nach § 13.

...



## § 10 (3) BauGB

1 Die Erteilung der Genehmigung oder, soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist, der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist ortsüblich bekannt zu machen.

2 Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach Absatz 4 zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben.

3 In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. 4 Mit

4 Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

5 Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

Planungserfordernis

Aufstellungsbeschluß

Rohkonzept Alternativen

Beteiligung der Öffentlichkeit

Bearbeitung des Vorentwurfs

Träger öffentlicher Belange

Bearbeitung des Entwurfs

Auslegungsbeschluß

Öffentliche Auslegung  
1 Monat

Prüfung der Anregungen

Satzungsbeschluß

Mitteilung Prüfungsergebnis

Anzeigeverfahren

**Bekanntmachung Rechtskraft**

**Planungserfordernis**

**Aufstellungsbeschluß**

**Rohkonzept Alternativen**

**Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Bearbeitung des Vorentwurfs**

**Träger öffentlicher Belange**

**Bearbeitung des Entwurfs**

**Auslegungsbeschluß**

**Öffentliche Auslegung  
1 Monat**

**Prüfung der Anregungen**

**Satzungsbeschluß**

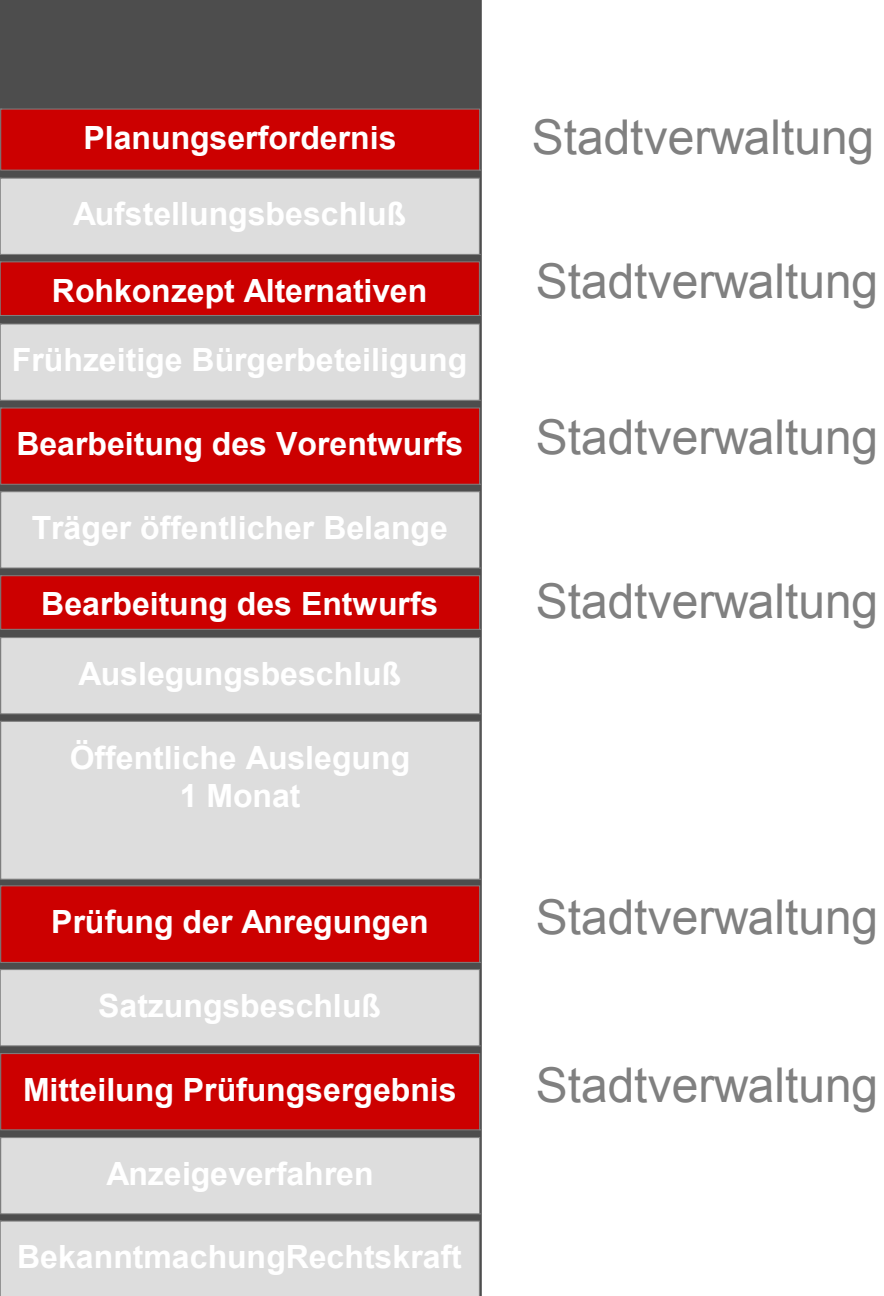
**Mitteilung Prüfungsergebnis**

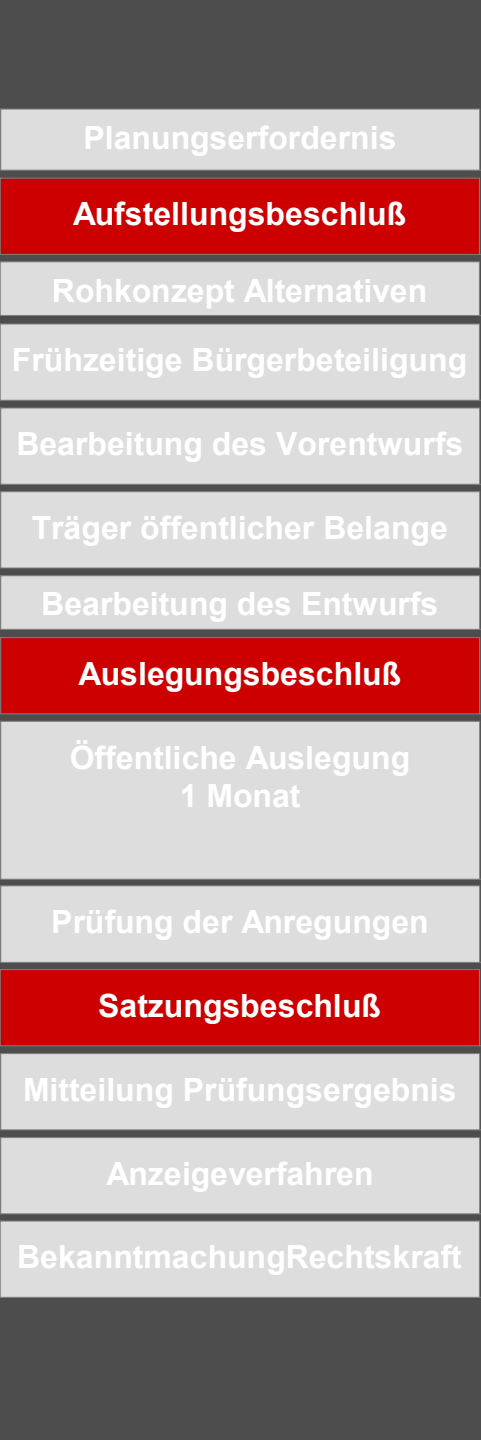
**Anzeigeverfahren**

**Bekanntmachung Rechtskraft**

Dauer 1,5 Jahre







Gemeinderat  
Amtsblatt

Gemeinderat

Gemeinderat

Planungserfordernis

Aufstellungsbeschluß

Rohkonzept Alternativen

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Bearbeitung des Vorentwurfs

Träger öffentlicher Belange

Bearbeitung des Entwurfs

Auslegungsbeschluß

**Öffentliche Auslegung  
1 Monat**

Prüfung der Anregungen

Satzungsbeschluß

Mitteilung Prüfungsergebnis

Anzeigeverfahren

Bekanntmachung Rechtskraft

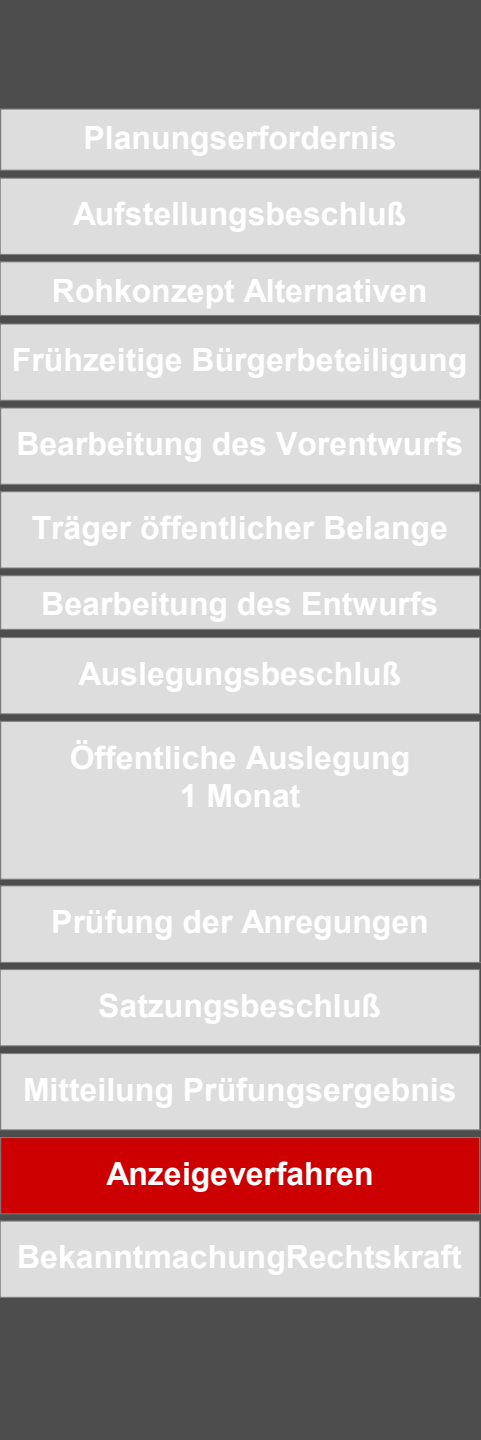
Bürger

Bürger



TÖB

TÖB



Aufsichtsbehörde



**Amtsblatt**

**Planungserfordernis**

**Aufstellungsbeschluß**

**Rohkonzept Alternativen**

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

**Bearbeitung des Vorentwurfs**

**Träger öffentlicher Belange**

**Bearbeitung des Entwurfs**

**Auslegungsbeschluß**

**Öffentliche Auslegung  
1 Monat**

**Prüfung der Anregungen**

**Satzungsbeschluß**

**Mitteilung Prüfungsergebnis**

**Anzeigeverfahren**

**Bekanntmachung Rechtskraft**

**Dauer 1,5 Jahre**

# **Baunutzungsverordnung BauNVO**



# **Art** der baulichen Nutzung

## § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete.

(1)

Im **Flächennutzungsplan** können die für die **Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden als**

1. **Wohnbauflächen** (W)
2. **gemischte Bauflächen** (M)
3. **gewerbliche Bauflächen** (G)
4. **Sonderbauflächen** (S).

## § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete.

(2)

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) **dargestellt** werden als

1. Kleinsiedlungsgebiete (WS)
2. reine Wohngebiete (WR)
3. allgemeine Wohngebiete (WA)
4. besondere Wohngebiete (WB)
5. Dorfgebiete (MD)
6. Mischgebiete (MI)
7. Kerngebiete (MK)
8. Gewerbegebiete (GE)
9. Industriegebiete (GI)
10. Sondergebiete (SO)

# Allgemeine Zweckbestimmung

## **§ 3 Reine Wohngebiete.**

**(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.**

## **§ 4 Allgemeine Wohngebiete.**

**(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.**

## **§ 6 Mischgebiete.**

**(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.**

# Allgemeinzulässigkeiten

## **§ 3 Reine Wohngebiete.**

**(2) Zulässig sind Wohngebäude.**

## **§4 Allgemeine Wohngebiete.**

**(2) Zulässig sind**

- 1. Wohngebäude,**
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,**
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

## **§ 6 Mischgebiete.**

**(2) Zulässig sind**

- 1. Wohngebäude,**
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,**
- 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- 4. sonstige Gewerbebetriebe,**
- 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
- 6. Gartenbaubetriebe,**
- 7. Tankstellen,**
- 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.**

# Ausnahmen

## **§ 3 Reine Wohngebiete.**

**(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden**

- 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

## **§ 4 Allgemeine Wohngebiete.**

**(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden**

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
- 3. Anlagen für Verwaltungen,**
- 4. Gartenbaubetriebe,**
- 5. Tankstellen.**

## **§ 6 Mischgebiete.**

**(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.**

## Sonstige Regelungen

### **§ 3 Reine Wohngebiete.**

**(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.**

### **§ 4 Allgemeine Wohngebiete.**

### **§ 6 Mischgebiete.**

## § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete.

**(3)**

**Im Bebauungsplan können die in Absatz 2 bezeichneten Baugebiete festgesetzt werden. Durch die Festsetzung werden die Vorschriften der §§ 2 bis 14 Bestandteil des Bebauungsplans,**

**soweit nicht aufgrund der Absätze 4 bis 10 etwas anderes bestimmt wird.**

**Bei Festsetzung von Sondergebieten finden die Vorschriften über besondere Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 10 keine Anwendung; besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung können nach den §§ 10 und 11 getroffen werden.**

1. Kleinsiedlungsgebiete (WS)
2. reine Wohngebiete (WR)
3. allgemeine Wohngebiete (WA)
4. besondere Wohngebiete (WB)
5. Dorfgebiete (MD)
6. Mischgebiete (MI)
7. Kerngebiete (MK)
8. Gewerbegebiete (GE)
9. Industriegebiete (GI)
10. Sondergebiete (SO)



## § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete.

**(4)**

**Für die in den §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebiete können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet**

- 1. nach der Art der zulässigen Nutzung,**
- 2. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern.**

**Die Festsetzungen nach Satz 1 können auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden; dies gilt auch für Industriegebiete.**

**Absatz 5 bleibt unberührt.**

## § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete.

**(5)**

**Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.**

## § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete.

**(6)**

**Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,**

**1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder**

**2. in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.**

**(7) In Bebauungsplänen für Baugebiete nach den §§ 4 bis 9 kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, daß in bestimmten **Geschossen, Ebenen** oder sonstigen **Teilen baulicher Anlagen****

- 1. nur einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind,**
- 2. einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können oder**
- 3. alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§4 bis 9 vorgesehen sind, nicht zulässig oder, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt, allgemein zulässig sind.**

## § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete.

**(8)**

**Die Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 7 können sich auch auf **Teile des Baugebiets** beschränken.**

## § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete.

(9)

**Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, daß **nur bestimmte Arten** der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.**

## § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete.

**(10)**

**Wären bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muß in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen.**

## **§ 2 Kleinsiedlungsgebiete**

(1) Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

**(2) Zulässig sind**

- 1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,**
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.**

**(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden**

- 1. sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,**
- 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
- 3. Tankstellen,**
- 4. nicht störende Gewerbebetriebe.**



### **§ 3 Reine Wohngebiete.**

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

**(2) Zulässig sind Wohngebäude.**

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die

zur Deckung des täglichen Bedarfs für die  
Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den  
Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende  
Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche  
und sportliche Zwecke.

(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7  
zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche,  
die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege  
ihrer Bewohner dienen.

## **§ 4 Allgemeine Wohngebiete.**

**(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.**

**(2) Zulässig sind**

- 1. Wohngebäude,**
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,**
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

**(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden**

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
- 3. Anlagen für Verwaltungen,**
- 4. Gartenbaubetriebe,**
- 5. Tankstellen.**

## **§ 4a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete).**

**(1) Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und**

**vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnungen erhalten und fortentwickelt**

**werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen**

**Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart**

**des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.**

## § 4a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete).

### (2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,  
gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer  
Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in  
Kerngebieten allgemein zulässig sind,
3. Tankstellen.

**§ 4a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung  
(besondere Wohngebiete).**

- (4) Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, daß**
- 1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder**
  - 2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.**

**§ 4a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung  
(besondere Wohngebiete).**

## **§ 5 Dorfgebiete.**

**(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der  
Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher  
Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht  
wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der  
Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden  
Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und  
forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer  
Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu  
nehmen.**

## § 5 Dorfgebiete.

### **(2) Zulässig sind**

- 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,**
- 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,**
- 3. sonstige Wohngebäude,**
- 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,**
- 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- 6. sonstige Gewerbebetriebe,**
- 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
- 8. Gartenbaubetriebe,**
- 9. Tankstellen.**

§ 4a Abs.3 Nr. 2.  
Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,

**(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 zugelassen werden.**

## **§ 6 Mischgebiete.**

**(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.**

**(2) Zulässig sind**

- 1. Wohngebäude,**
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,**
- 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- 4. sonstige Gewerbebetriebe,**
- 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
- 6. Gartenbaubetriebe,**
- 7. Tankstellen,**
- 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.**

**(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zuge-**  
**lassen werden.**



## **§ 7 Kerngebiete.**

**(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.**

**(2) Zulässig sind**

- 1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,**
- 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,**
- 3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,**
- 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
- 5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,**
- 6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,**
- 7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.**

## § 7 Kerngebiete.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7

fallen.

(4) Für Teile eines Kerngebiets kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs),<sup>1)</sup> festgesetzt werden daß,

1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient.

## **§ 8 Gewerbegebiete.**

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

## **§ 9 Industriegebiete.**

**(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.**

**(2) Zulässig sind**

- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,**
- 2. Tankstellen.**

**(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden**

- 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,**
- 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

# **Maß** der baulichen Nutzung

## **Zweiter Abschnitt. Maß der baulichen Nutzung**

**§ 16 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. (1) Wird im Flächenbenutzungsplan das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dargestellt, genügt die Angabe der Geschoßflächenzahl, der Baumassenzahl oder der Höhe baulicher Anlagen.**

**(2) Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung**

- 1. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,**
- 2. der Geschoßflächenzahl oder der Größe der Geschoßfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,**
- 3. der Zahl der Vollgeschosse,**
- 4. der Höhe baulicher Anlagen.**

**(3) Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen**

- 1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,**
- 2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.**

**(4) Bei Festsetzung des Höchstmaßes für die Geschoßflächenzahl oder die Größe der Geschoßfläche, für die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan kann zugleich ein Mindestmaß festgesetzt werden. Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen können auch als zwingend festgesetzt werden.**

**(5) Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden.**

**(6) Im Bebauungsplan können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden.**

## **§17**

**Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.**

**(1) Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 dürfen, auch wenn eine Geschosflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:**

1	2	3	4
Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	-
in reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	-
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	-
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	-
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	-
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	-



**(2) Die Obergrenzen des Absatzes 1 können überschritten werden, wenn**

**1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,**

**2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maß-**

**nahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und**

**Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs**

**befriedigt werden, und 3. sonstige öffentliche Belange nicht**

**entgegenstehen. Dies gilt nicht für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete.**

**(3) In Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, können die Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 ist entsprechend anzuwenden.**

## **§18 Höhe baulicher Anlagen.**

**(1) Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.**

**(2) Ist die Höhe baulicher Anlagen als zwingend festgesetzt (§ 16 Abs. 4 Satz 2), können geringfügige Abweichungen zugelassen werden.**

## **§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche.**

**(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.**

**(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.**

**(3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.**

**(1) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von**

**1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,**

**2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,**

**3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden**

**1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder**

**2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.**

## **§ 20 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche.**

**(1) Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.**

**(2) Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.**

**(3) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.**

**(4) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.**

## **§ 21 Baumassenzahl, Baumasse.**

**(1) Die Baumassenzahl gibt an wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.**

**(2) Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Bei baulichen Anlagen, bei denen eine Berechnung der Baumasse nach Satz 1 nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln.**

**(3) Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 20 Abs. 4 bleiben bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt.**

**(4) Ist im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen oder die Baumassenzahl nicht festgesetzt, darf bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschoßflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden.**

## **§ 23 Überbaubare Grundstücksfläche.**

**(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.**

**(2) Ist eine Baulinie festgesetzt, so muß auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.**

**(3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.**

**(4) Ist eine Bebauungstiefe festgesetzt, so gilt Absatz 3 entsprechend. Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.**

**(5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.**

GFZ



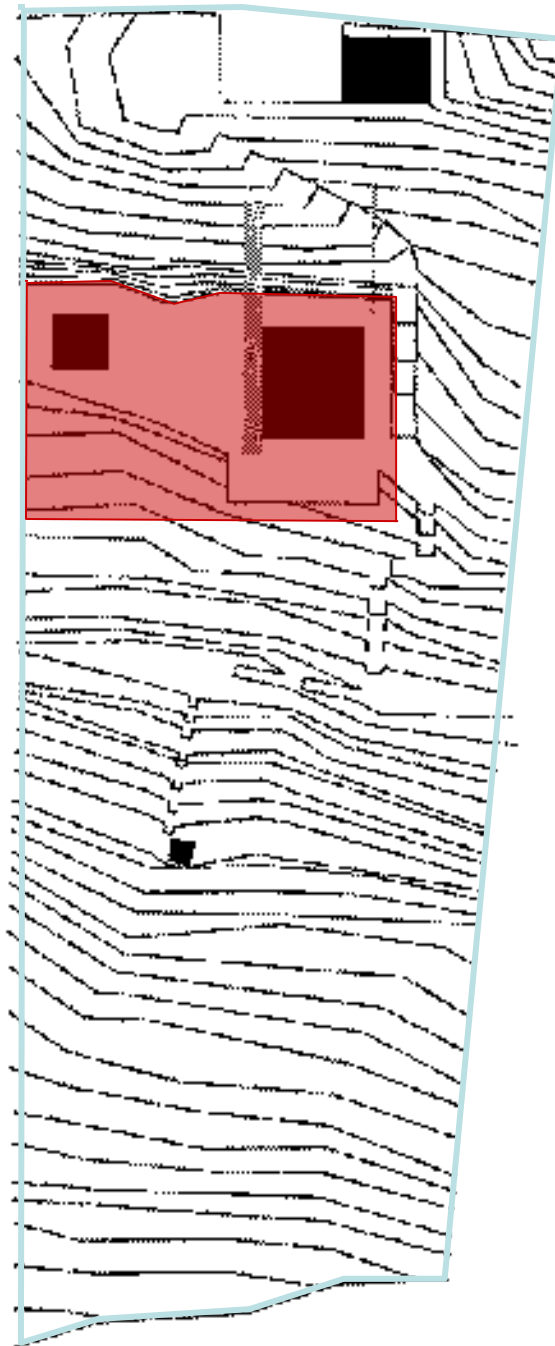
Das Wohnhaus Sobek



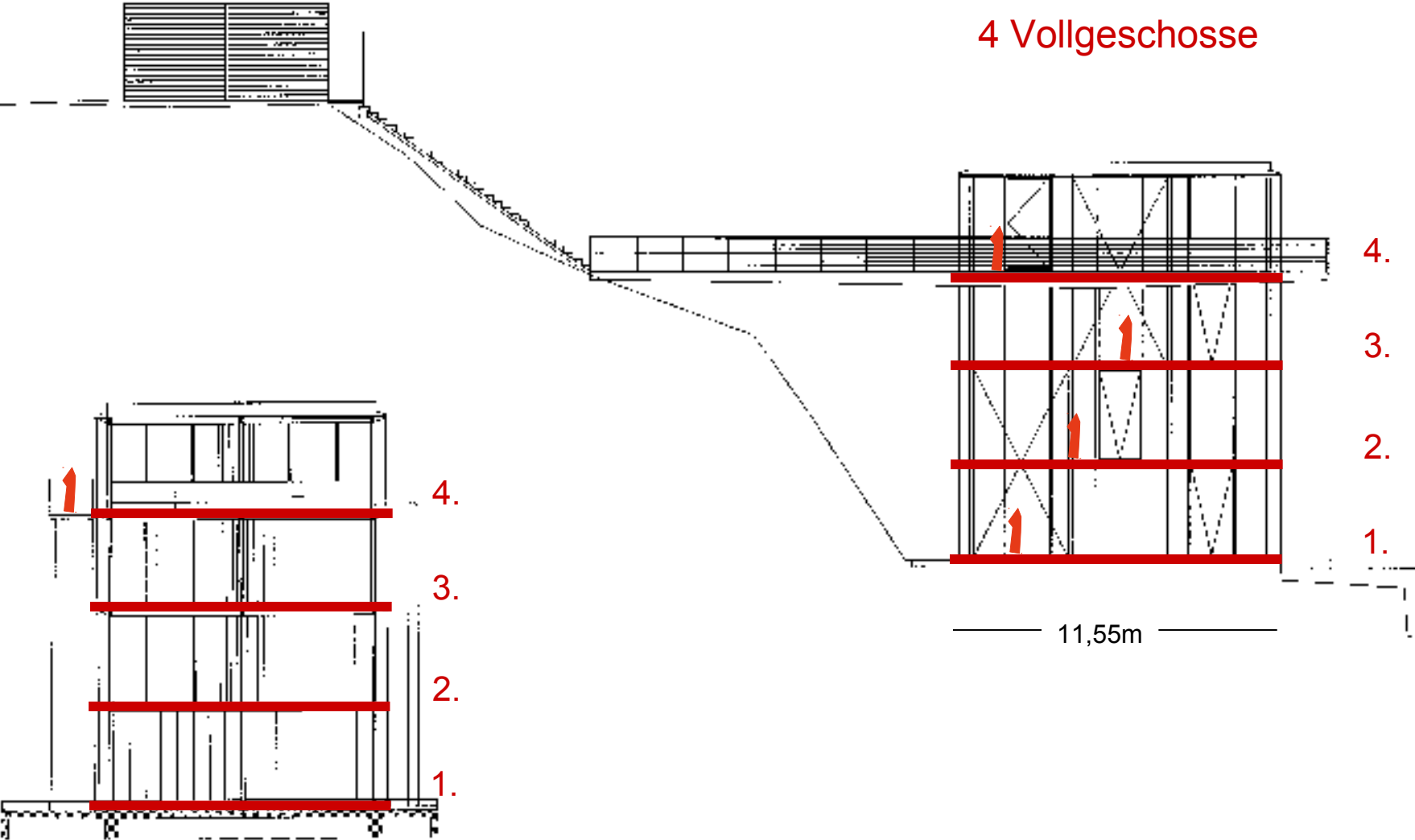


Grundstück

massgebende  
Grundstücksfläche  
MGF = 800m<sup>2</sup>



4 Vollgeschosse

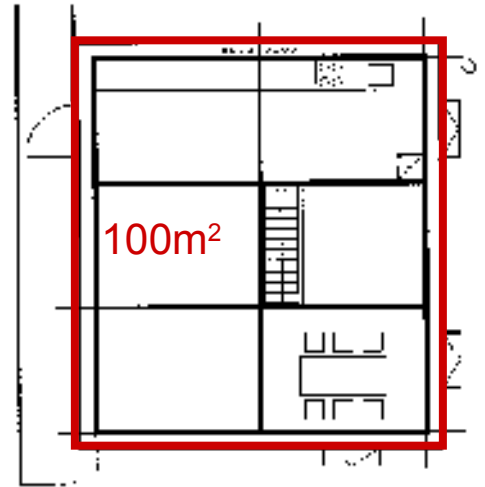
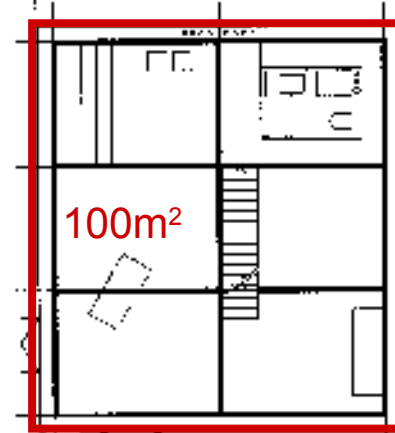
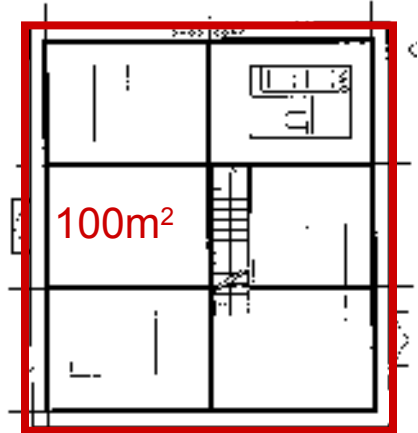
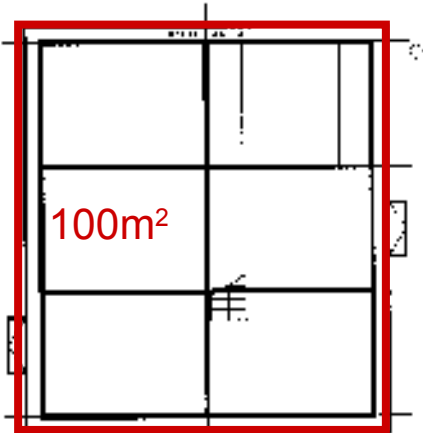


4.  
3.  
2.  
1.

11,55m

8,70m

8,7 x 11,55



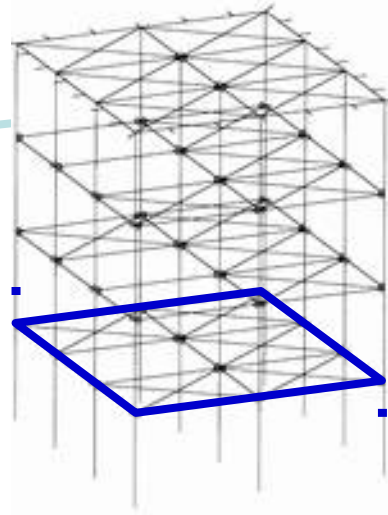
4 Vollgeschosse  
GF = 400m<sup>2</sup>



GRZ =

GR

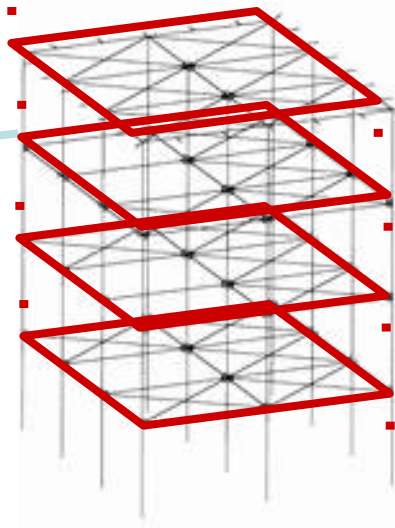
MGF



GFZ =

GF

MGF



# Bebauungsplan

## Ein kleines Beispiel

# Bebauungsplan

Hermann-Kurz-Str.  
(Flurstück 8818/1)  
Stgt. 954

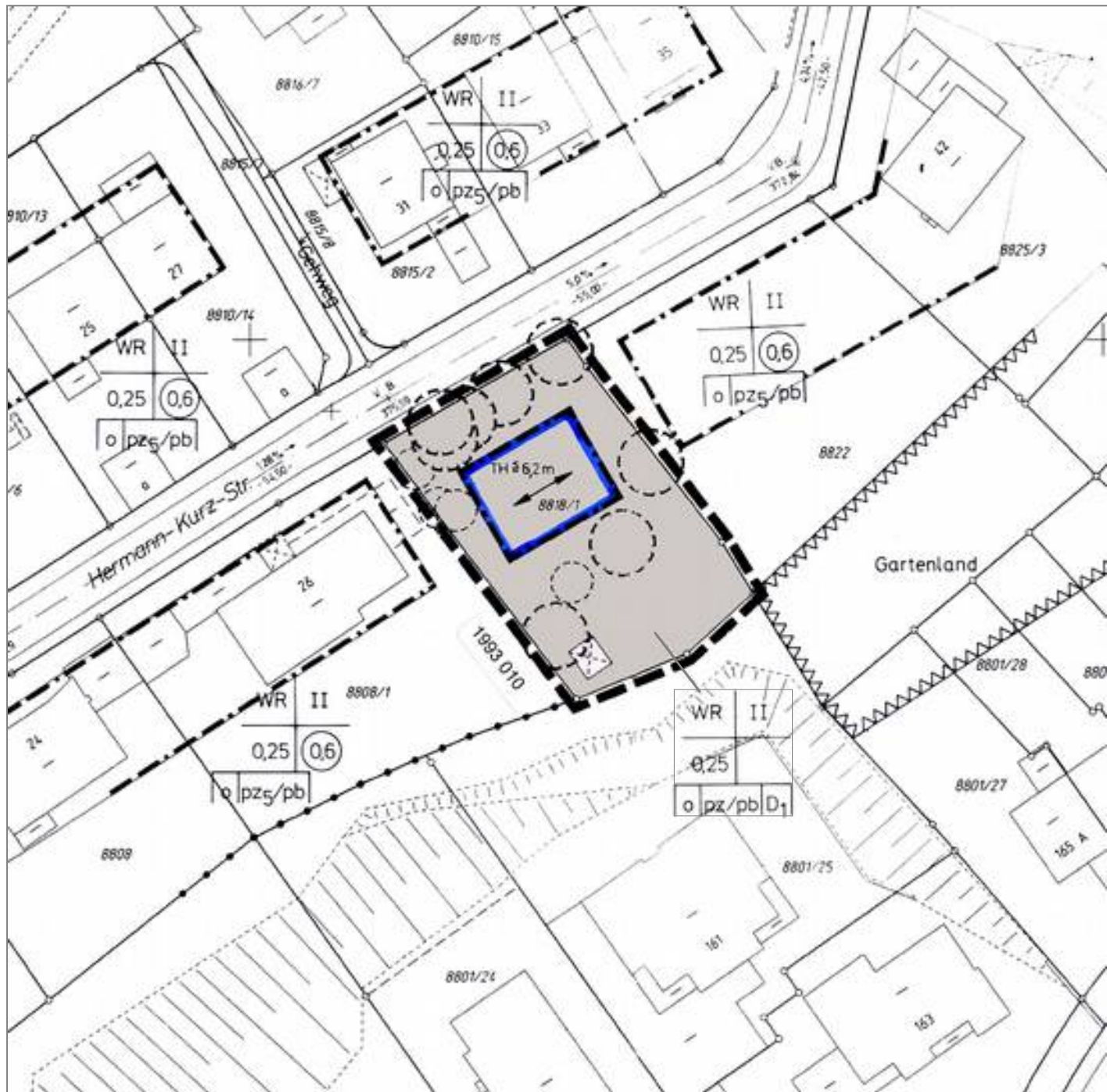


Stadtplanungsamt  
Stuttgart, den 6. April 1992

Eckermann  
Stadtdirektor







# **Begründung**

## **1. Grund für die Änderung des Bebauungsplans**

**Das zwischen Baugrundstücken gelegene und als Grünfläche festgesetzte Flurstück 8818/1 wird aufgrund seiner Lage und Größe kaum entsprechend der Zweckbestimmung (öffentliche Grünfläche) genutzt. Nicht zuletzt deshalb, weil sich in unmittelbarer Nähe, unterhalb der Mühlbachhofschule, eine sich bis zur Birkenwaldstraße erstreckende, weitläufige Grünanlage mit Wegen, Spielplatz und Aussichtspunkt befindet. Sie ist daher entbehrlich. Um diese Fläche mit dringend benötigten Wohnungen bebauen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.**

**Der Bebauungsplan beschränkt sich nur auf dieses eine Grundstück, weil die umliegenden Grundstücke schon von einem Bebauungsplan erfaßt sind und ihre Bebauung gesichert ist.**

## **2. Geltendes Recht und andere Planungen**

**Bisher gültiges Planungsrecht ist der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977. Er setzt Grünfläche (Grünanlage) fest. Im Flächennutzungsplan ist Wohnfläche und sonstige Grünfläche dargestellt.**

**Der Gebietstypenplan für den Stadtbezirk Stuttgart-Nord ordnet den Bereich an der Hermann-Kurz-Straße dem Gebietstyp I (Erhaltung der Wohnnutzung und der Grünflächen) zu.**

**Die Bebauungspläne Stellplatzbeschränkungsereich Innenstadt Stuttgart, Vergnügungseinrichtungen und andere im inneren Stadtgebiet sowie die Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe bleiben unberührt.**

## **Begründung**

### **3. Art und Maß der baulichen Nutzung**

**Der fast ausschließlich mit 2-geschossigen Wohngebäuden bebaute Bereich beidseits der Hermann-Kurz-Straße entspricht im Hinblick auf seine Nutzung den Merkmalen eines Reinen Wohngebiets. Für das inmitten dieser Bebauung gelegene Flurstück 8818/1 ist deshalb die gleiche Festsetzung und Art der Nutzung angebracht.**

**Die vorgesehenen Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung entsprechen der umliegenden Bebauung.**

### **4. Besondere Regelungen für das Baugebiet**

**Festsetzungen über Dachgestaltung, Fassadengestaltung und Außenantennen sollen dazu beitragen, daß das Gebäude in die Umgebung verträglich eingefügt wird.**

### **5. Umweltschutz**

**Aus der Verkehrslärmkartierung ergeben sich für die HermannKurz-Straße Tageswerte von 55 - 60 dB(A) und Nachtwerte von 40 - 45 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 betragen für Reine Wohngebiete 50 dB(A). Bei Tag und 40 dB(A) bei Nacht. Da die Einhaltung dieser Werte durch stadtplanerische Maßnahmen nicht gesichert werden kann, wird der Bereich als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.**

## **Begründung**

### **6. Ver- und Entsorgung**

**Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Das bestehende Kanalnetz reicht für die Entwässerung des Plangebiets aus. Sie erfolgt zum Hauptklärwerk Mühlhausen. Eine Reinigungsleistung bis unter 20 mg BSB 5/1 ist dort gewährleistet.**

**Die Versorgung mit umweltfreundlicher Energie ist gesichert.**

### **7. Maßnahmen, die alsbald erforderlich werden, Auswirkungen des Bebauungsplans**

**Amtliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.**

**Bei der Durchführung der Planung entstehen der Landeshauptstadt Stuttgart voraussichtlich keine Kosten.**

# Bebauungsplan

Beispiel

## Bebauungsplan

Stuttgart 21 Teilgebiet A1  
im Stadtbezirk  
Stuttgart-Mitte  
Stgt 977.2



HDA=200,0

HbA=280,0

HbA=320,0

MK2 HbA

siehe Einsehrleb

9080/7 1,0 (10,0)

g	W	FG1,2	Ga
D1	UGT	Mü	F Ak1

HbA=275,0

Warschauer Straße

HbA=275,0

MK2 HbA

siehe Einsehrleb

1,0 (5,0)

g	D1	FG1	Ga	L
UGT	W	F	Mü	

2

9080/5

Osloer Straße

Straße 38

Bus

Bus

65,20 m  
←-1,00%

Detailausgestaltung Treppen  
im Zuge der Objektplanung

informell: Wasserrinne  
Detailausgestaltung im Zuge der Objekt- und Erschließungsplanung

FG2

Ak  
siehe Text

3

Geh- u. Radweg

Lärmschutz/L

Detailgestaltu

8,32m  
-0,84%

251,70

259,40

259,63

248,00

259,00

248,11

259,50

259,50

247,92

15,0

259,35

256,55

256,40

254,85

252,65

252,50

247,80

259,35

256,55

256,40

254,85

247,83

247,78

252,10

251,80

251,70

R=50

# Art der baulichen Nutzung

## MK 2 Kerngebiet nach § 7 BauNVO

Anlagen im Sinne von § 11 (3) 1.- 3. BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, großflächige Handelsbetriebe) sind nicht zugelassen (§ 1 (5) BauNVO). Anlagen nach § 7 (2) 5. und nach § 7 (3) 1. BauNVO (Tankstellen) können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Belange der Stadtgestalt und des Verkehrs nicht nachteilig beeinträchtigt sind. Vergnügungsstätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 (5) BauNVO).

## § 1 (5) BauNVO

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

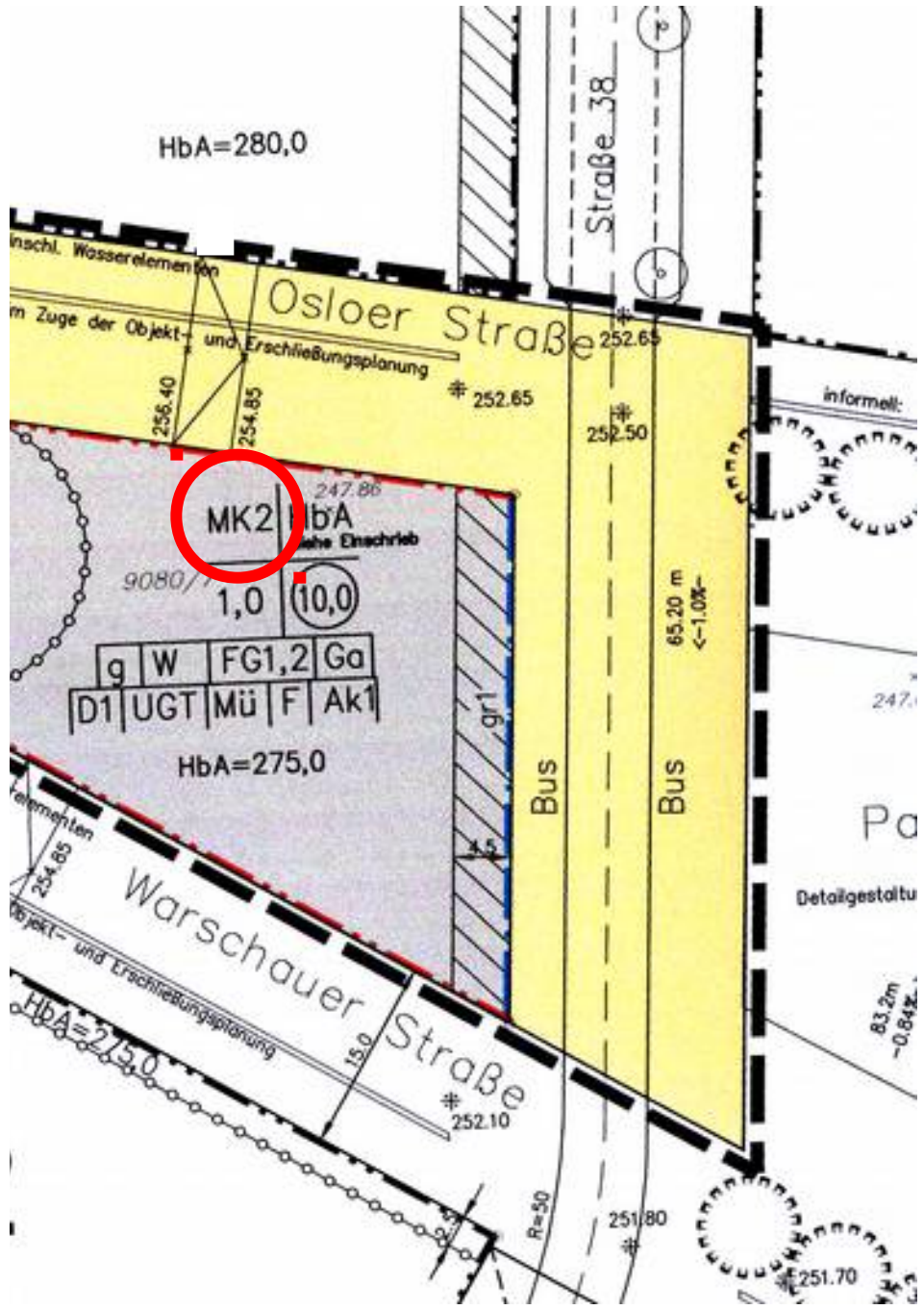
## § 7 BauNVO

- Kerngebiete
- (1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
  - (2) Zulässig sind ...
    - 5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, ...
  - (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
    - 1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,...

## § 11 (3) 1.- 3. BauNVO

- 1. Einkaufszentren,
- 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
- 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

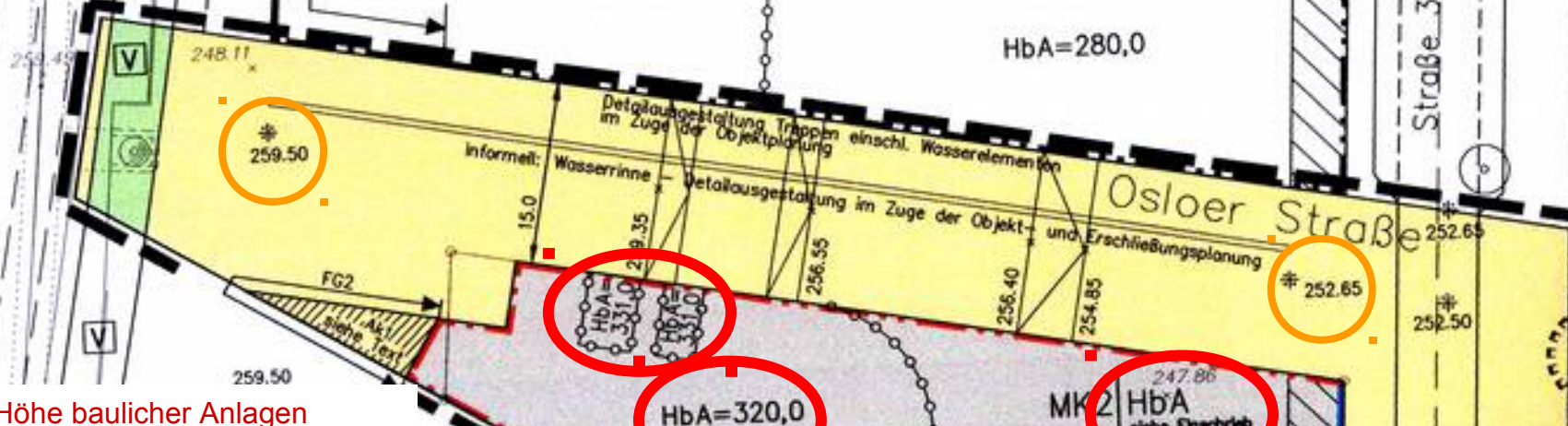
sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. ...





HDA=203,0

HbA=280,0

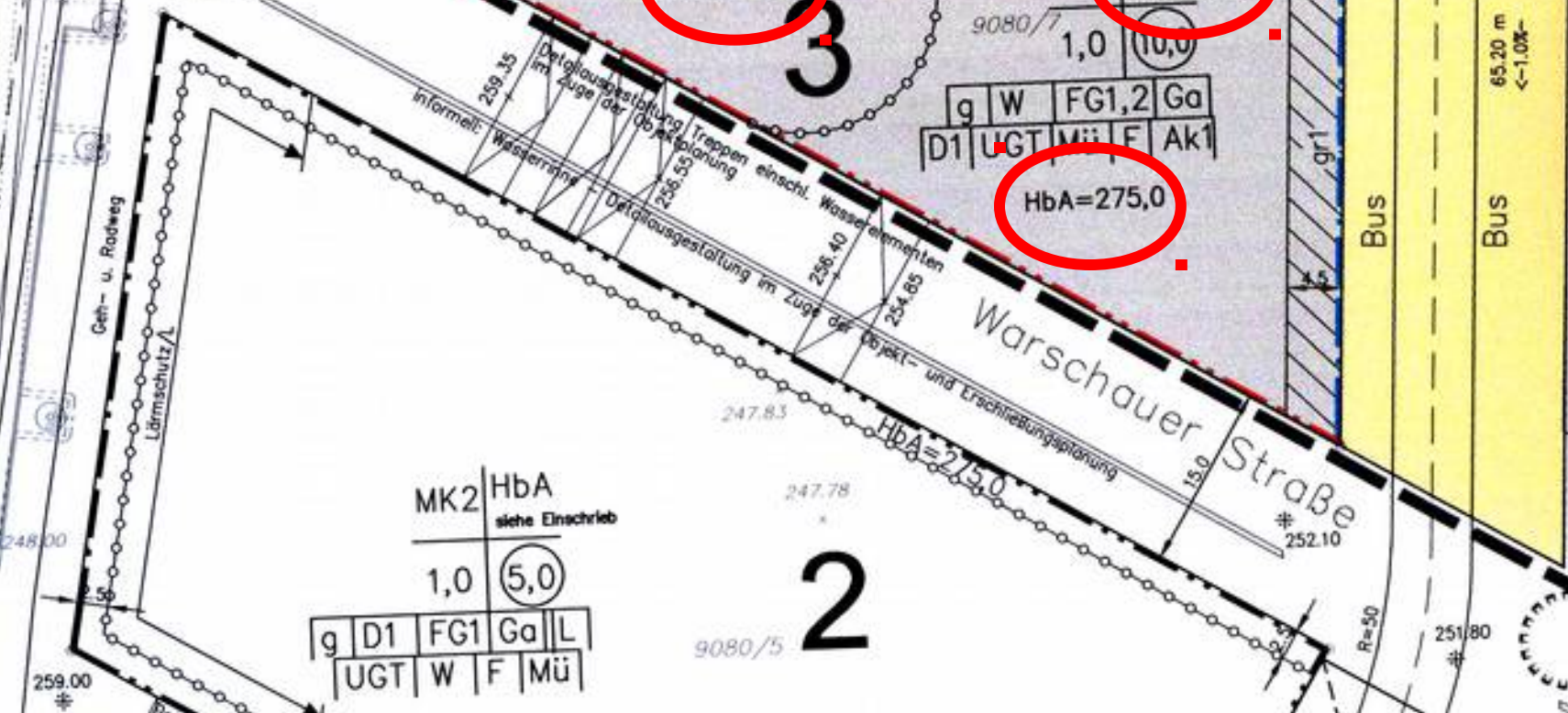


Höhe baulicher Anlagen

HbA=320,0

HbA=247,80  
siehe Einschrieb

HbA=275,0



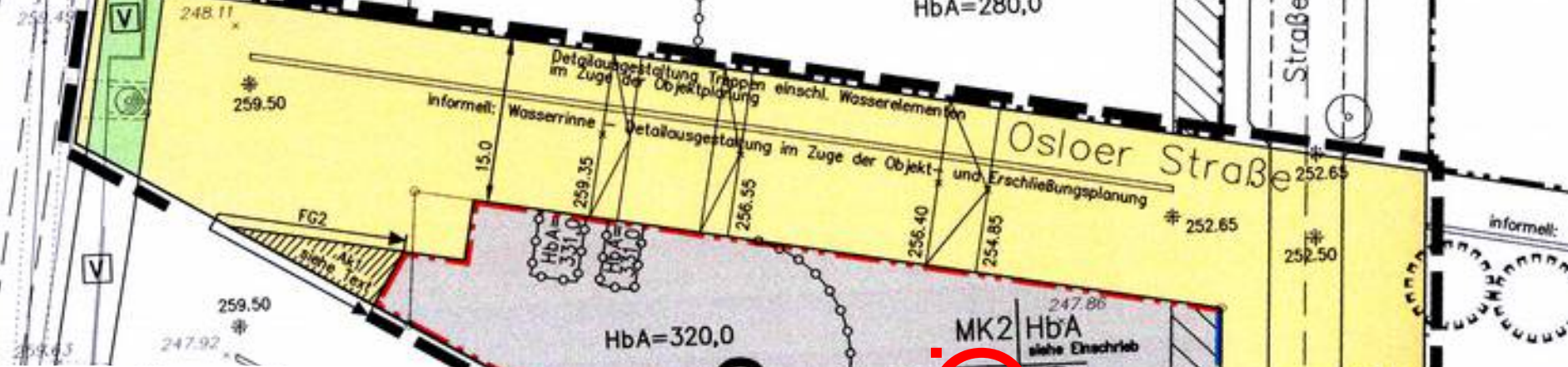
MK2		HbA	
		siehe Einschrieb	
1,0		5,0	
g	D1	FG1	Ga
UGT	W	F	Mü

MK2		HbA	
		siehe Einschrieb	
1,0		10,0	
g	W	FG1,2	Ga
D1	UGT	Mü	F
			Ak1



HDA=200,0

HbA=280,0



Grundflächenzahl

HbA=320,0

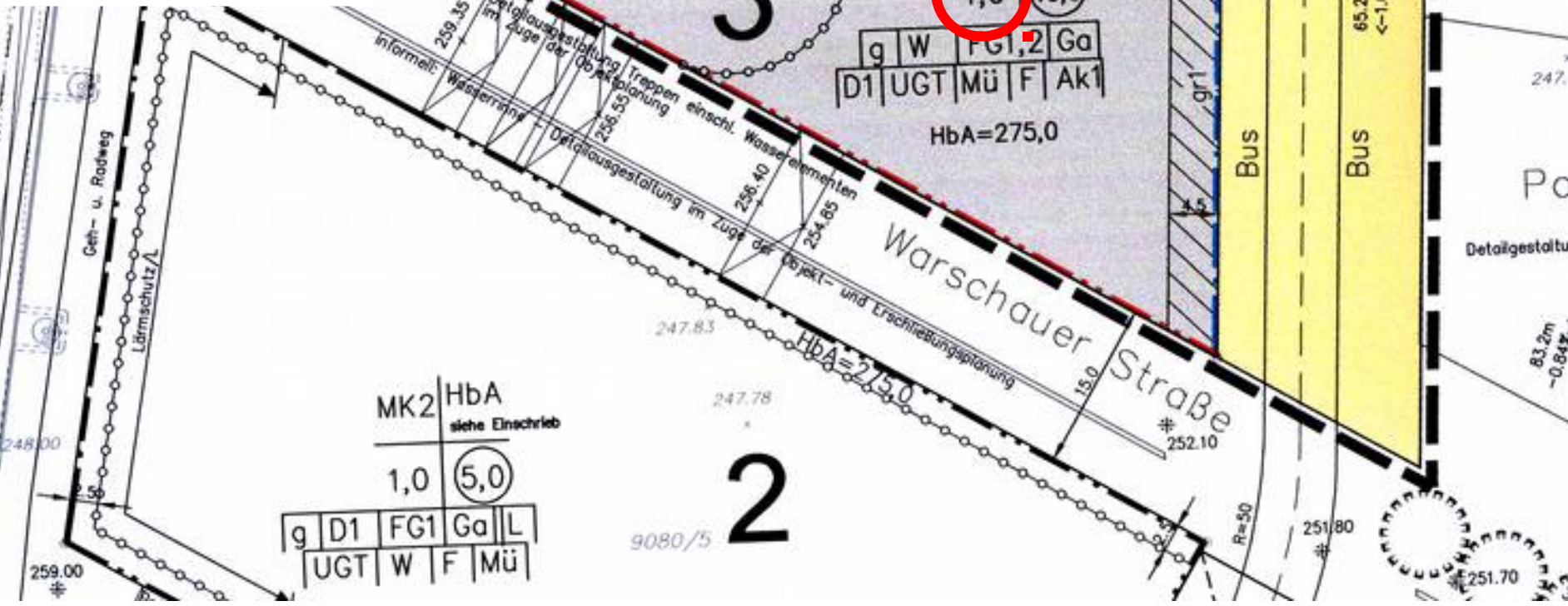
3

MK2 HbA  
siehe Einschrieb

1,0	10,0
-----	------

g	W	FG1,2	Ga
D1	UGT	Mü	F
			Ak1

HbA=275,0



MK2 HbA  
siehe Einschrieb

1,0	5,0
-----	-----

g	D1	FG1	Ga	L
	UGT	W	F	Mü

2

Bus

Bus

Detailgestaltu

8,32m  
-0,84%

HDA=200,0

HbA=280,0

Straße 38

Osloer Straße

Geschossflächenzahl

HbA=320,0

3

MK2 HbA  
1,0 (10,0)

g	W	FG1, Z	Ga
D1	UGT	Mü	F   Ak1

HbA=275,0

Bus

Bus

Warschauer Straße

2

MK2 HbA  
siehe Einschrieb

1,0 (5,0)

g	D1	FG1	Ga	L
UGT	W	F	Mü	

9080/5

HbA=275,0

Detailgestaltu

8,32m  
-0,84%

251,70



HDA=200,0

HbA=280,0

Straße 38

Osloer Straße

HbA=320,0

3

MK2 HbA  
siehe Einschrieb

9080/7  
1,0 (10,0)

g	W	FG1,2	Ga
D1	UGT	Mü	F Ak1

HbA=275,0

Bus

Bus

Warschauer Straße

2

MK2 HbA  
siehe Einschrieb

1,0 (5,0)

g	D1	FG1	Ga	L
UGT	W	F	Mü	

9080/5

### Bauweise § 22 BauNVO

g  
Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt.  
Ausnahmen können zugelassen werden.



HbA=200,0

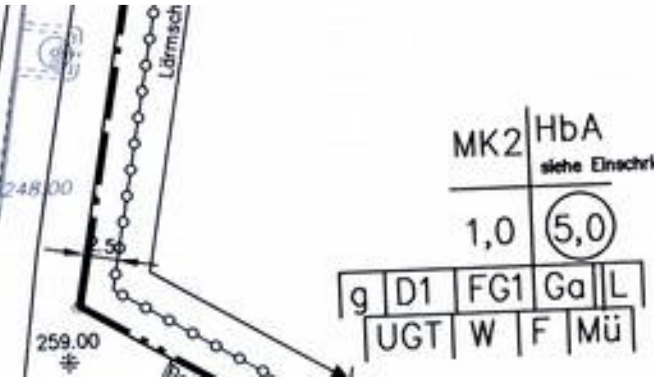
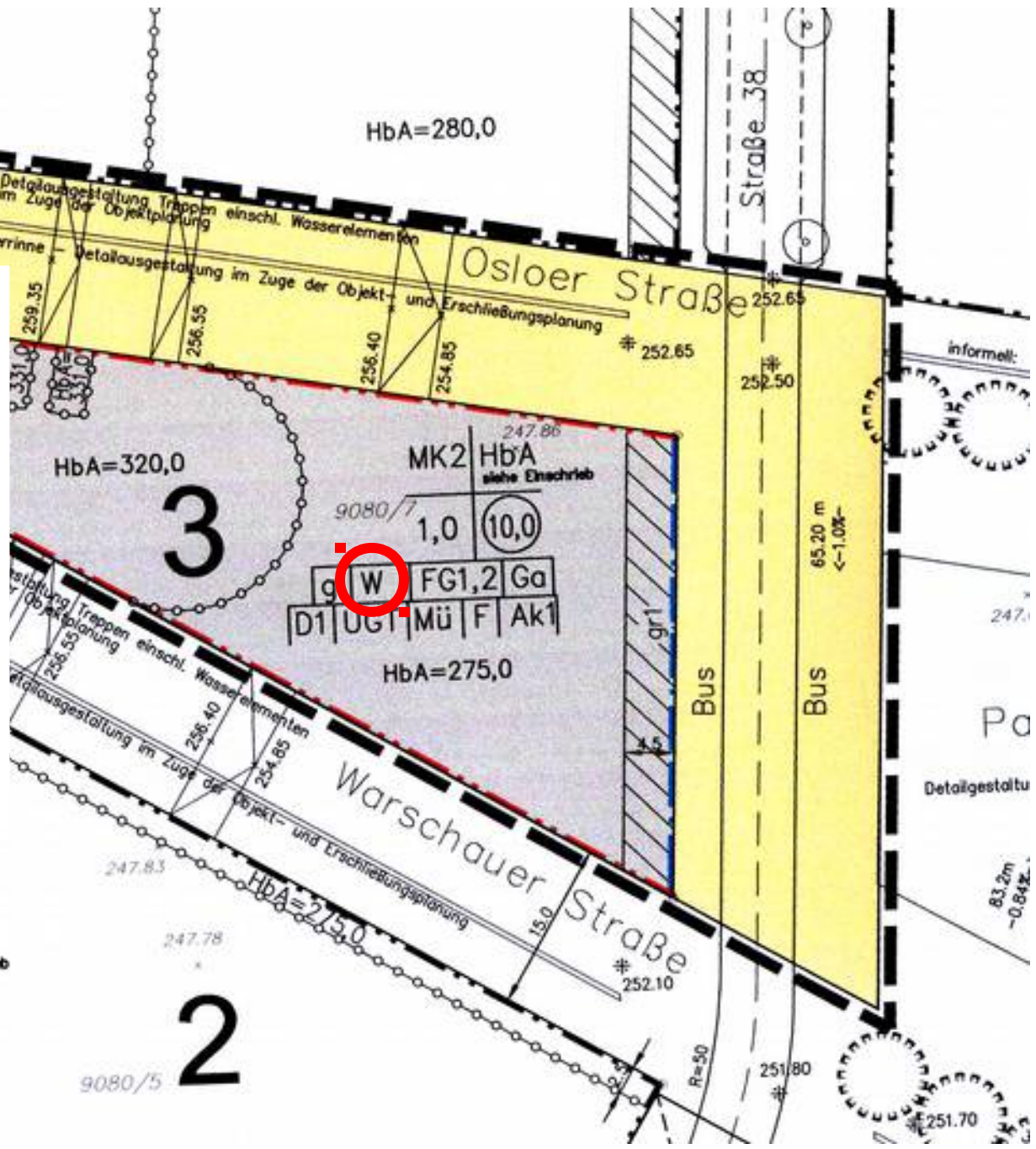
HbA=280,0

Straße 38

### Werbeanlagen § 74 (1) z. LBO

W

Oberhalb der Attika bzw. obersten Begrenzung eines Gebäudes oder Gebäudeteils sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Video-Werbeanlagen können ausnahmsweise entlang der Heilbronner Straße und Woframstraße, in die Fassaden integriert, bis max. 20 n2 Größe zugelassen werden, wenn Belange der Stadtgestaltung und des Verkehrs nicht entgegenstehen. Hinweis: Es wird empfohlen, beim Entwurf der Fassaden Flächen für Werbeanlagen vorzusehen.



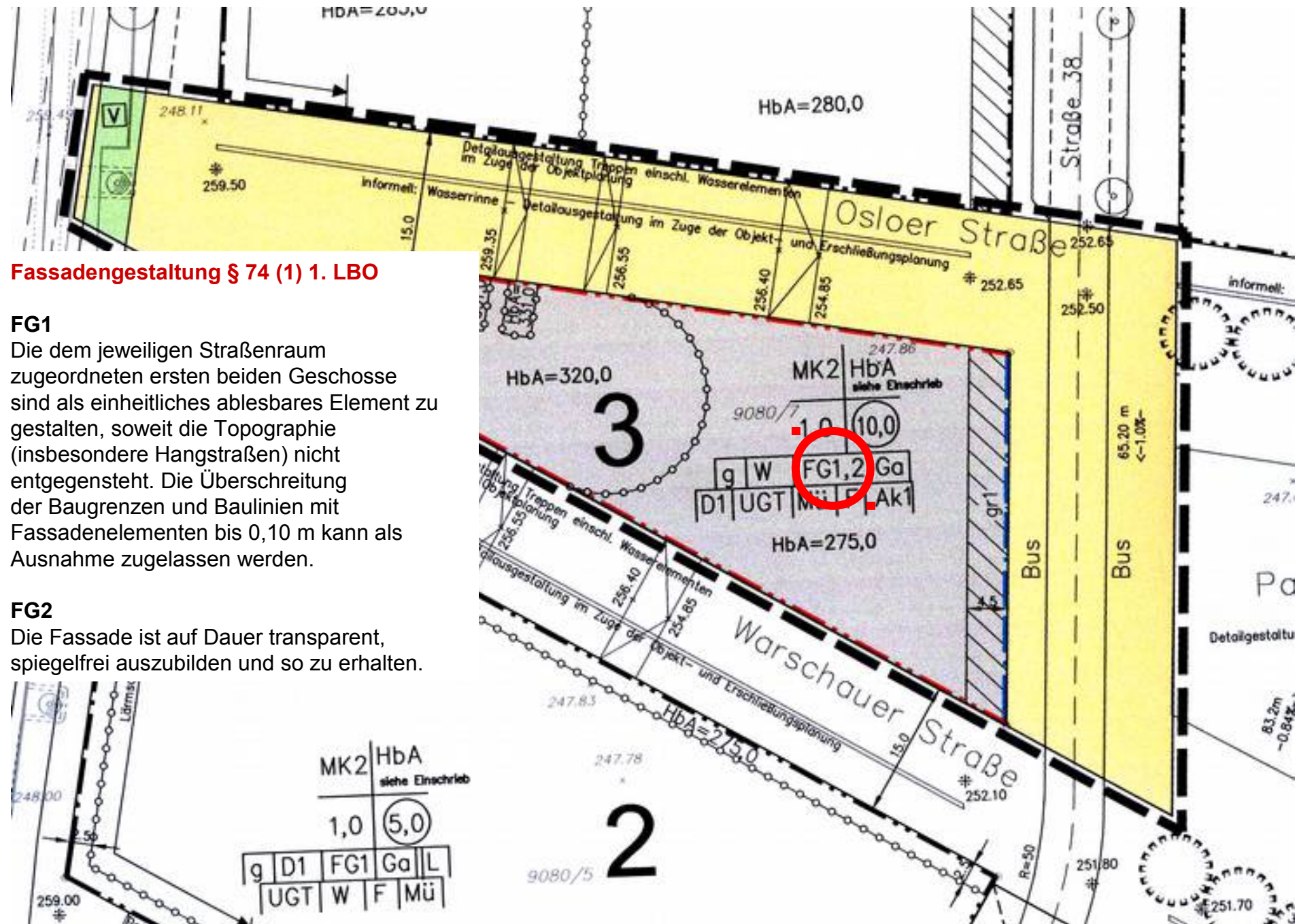
## Fassadengestaltung § 74 (1) 1. LBO

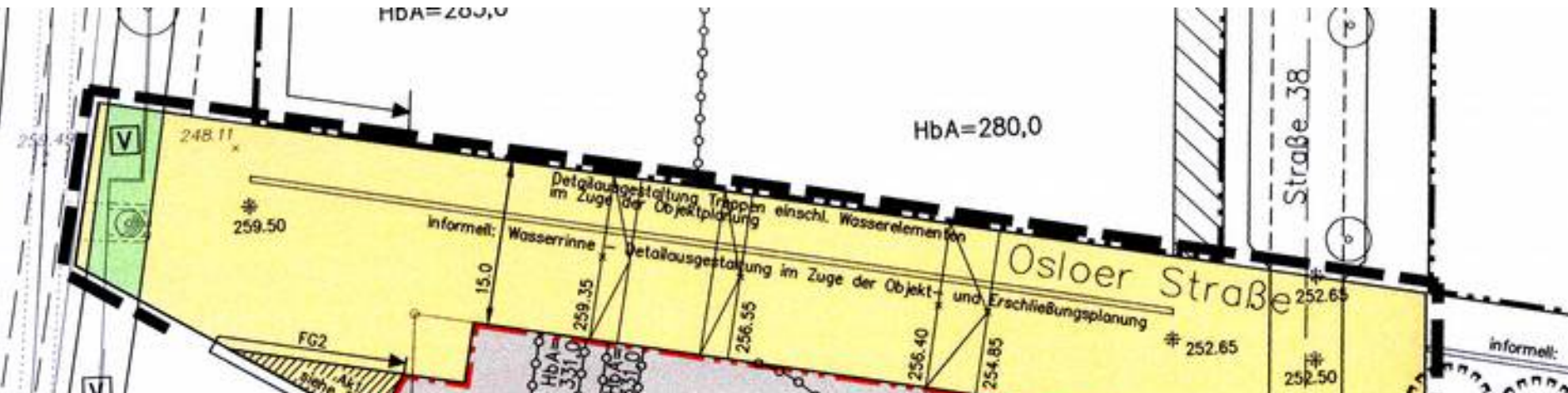
### FG1

Die dem jeweiligen Straßenraum zugeordneten ersten beiden Geschosse sind als einheitliches ablesbares Element zu gestalten, soweit die Topographie (insbesondere Hangstraßen) nicht entgegensteht. Die Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien mit Fassadenelementen bis 0,10 m kann als Ausnahme zugelassen werden.

### FG2

Die Fassade ist auf Dauer transparent, spiegelfrei auszubilden und so zu erhalten.

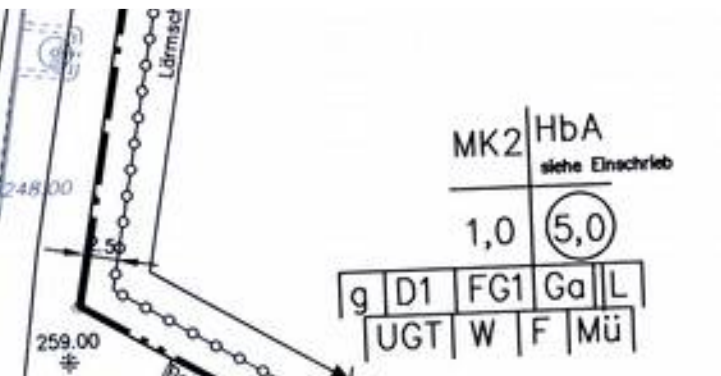
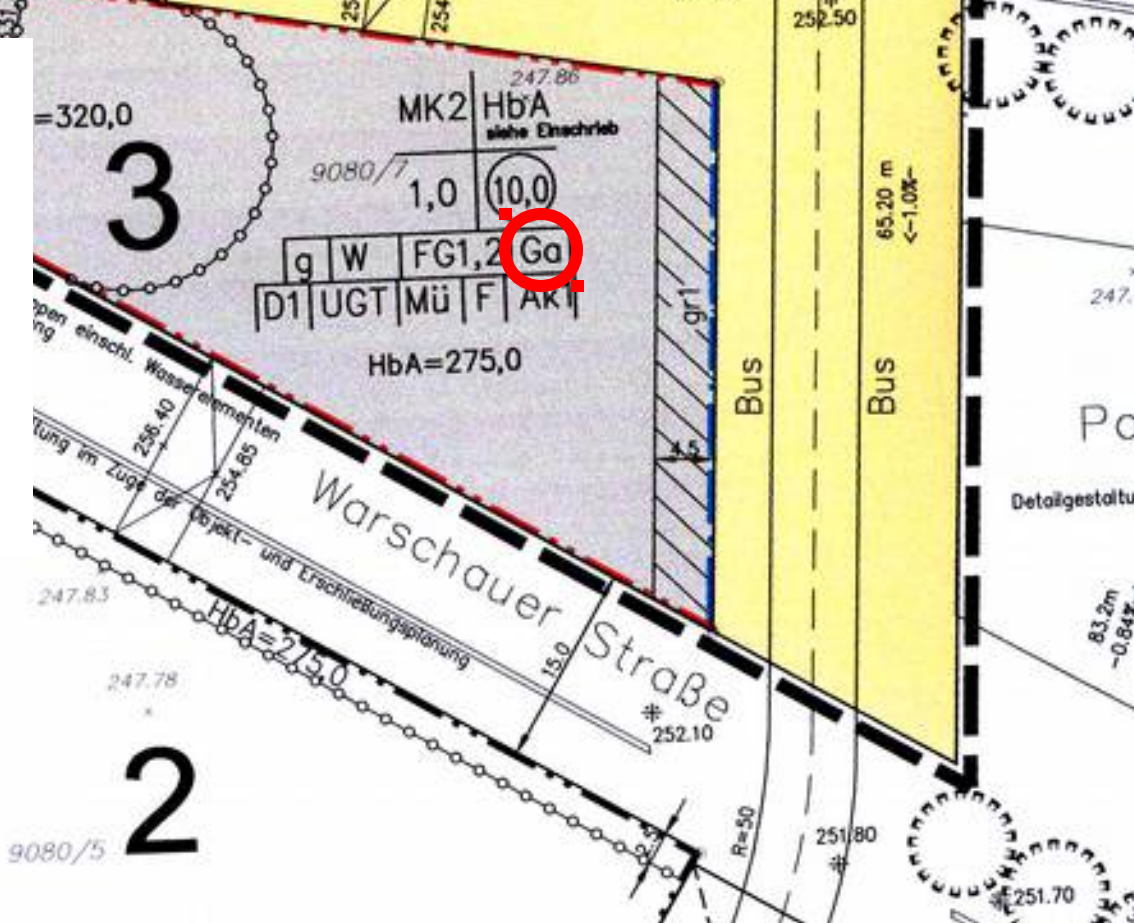




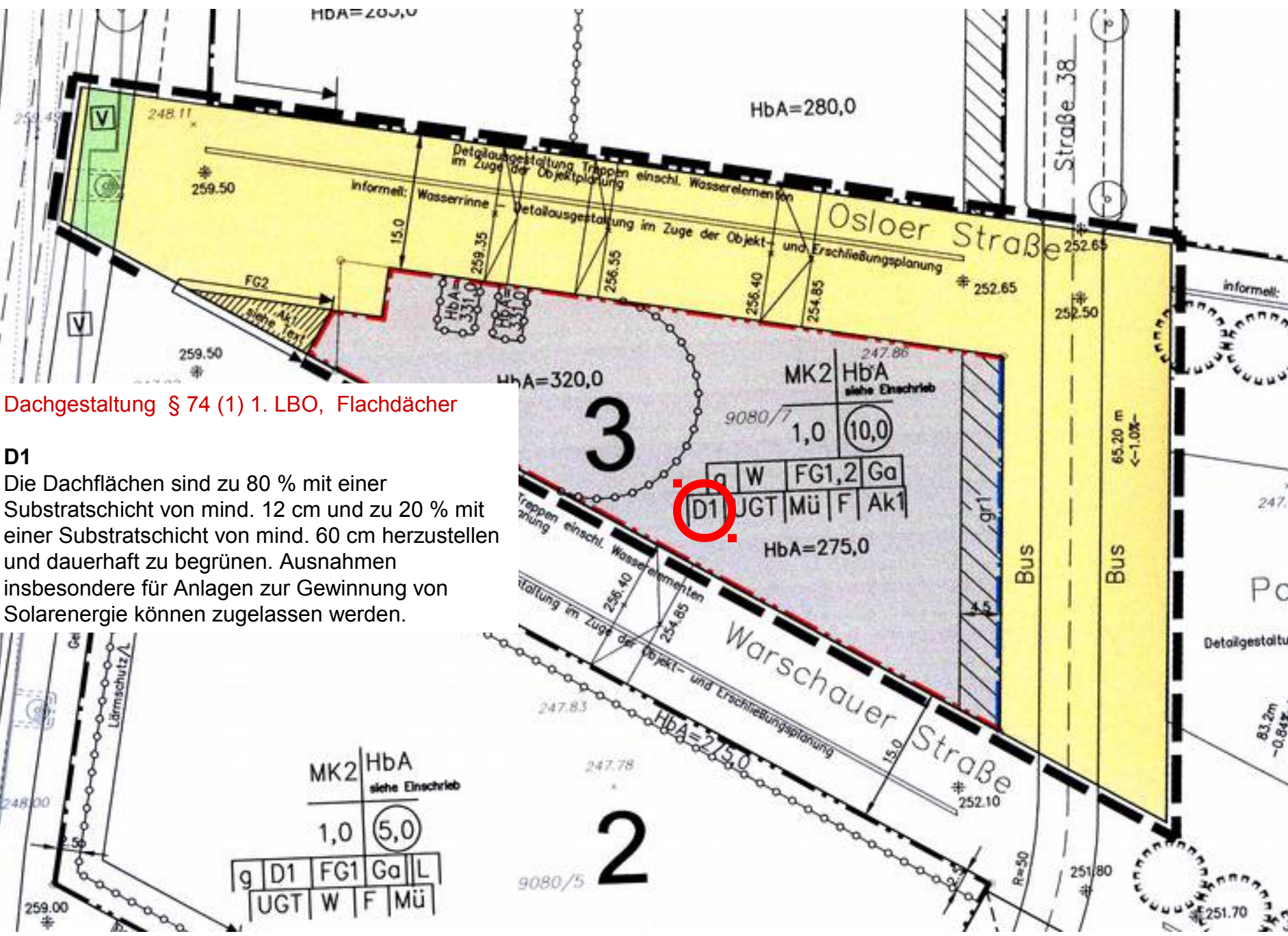
**Stellplätze und Garagen**

**Ga**

Stellplätze und Garagen sind nur in Tiefgaragen unterhalb der neuen Geländeoberfläche zulässig (§ 12 (4) BauNVO). Die Bezugsebene für die neue Geländehöhe ergibt sich aus der, zwischen die baublockumfassenden Straßenhöhen aufgespannten, schiefen Ebene. Ausnahmen insbesondere für Behindertenstellplätze können zugelassen werden. Siehe auch Hinweise „Stellplätze“.





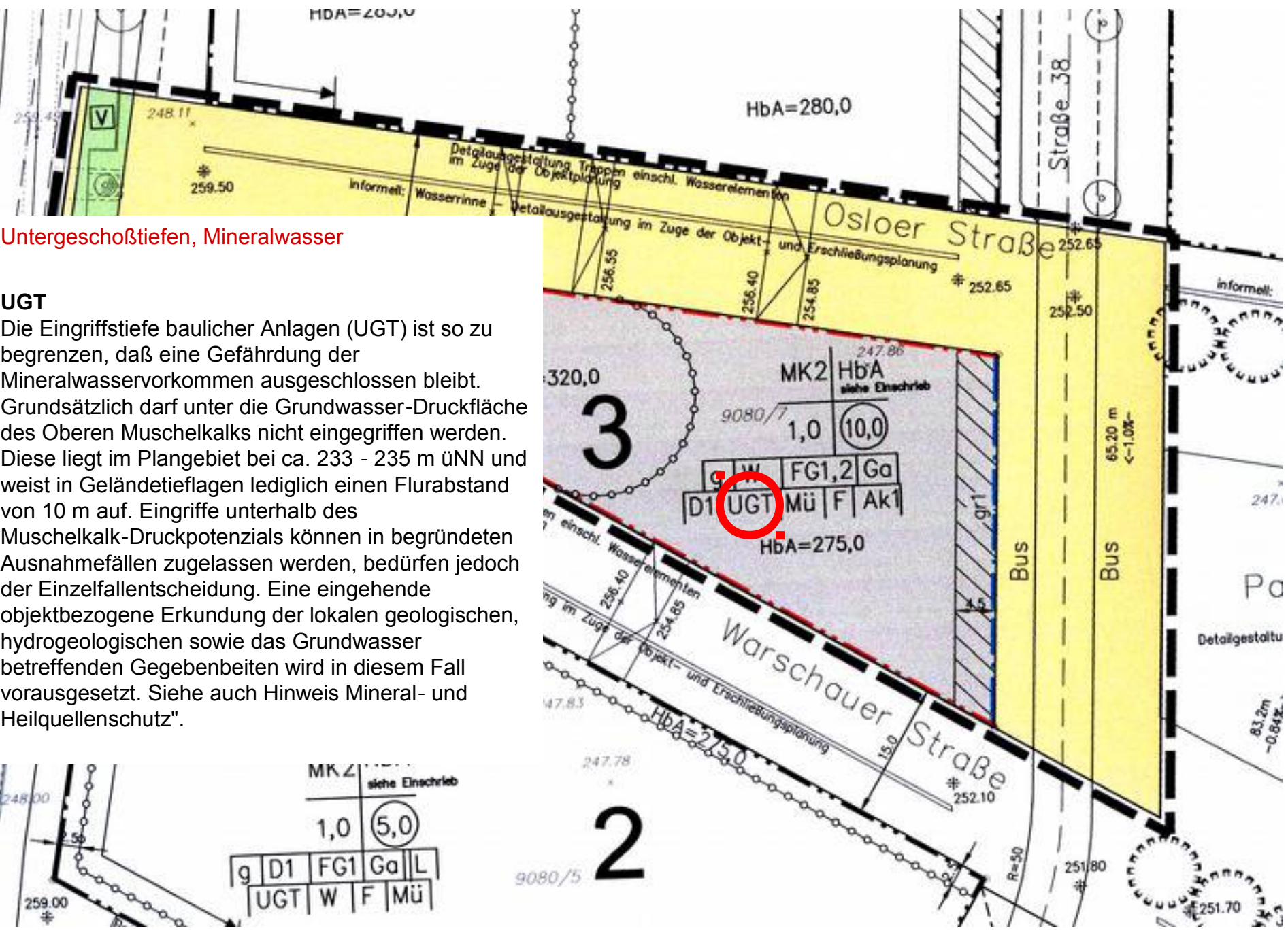


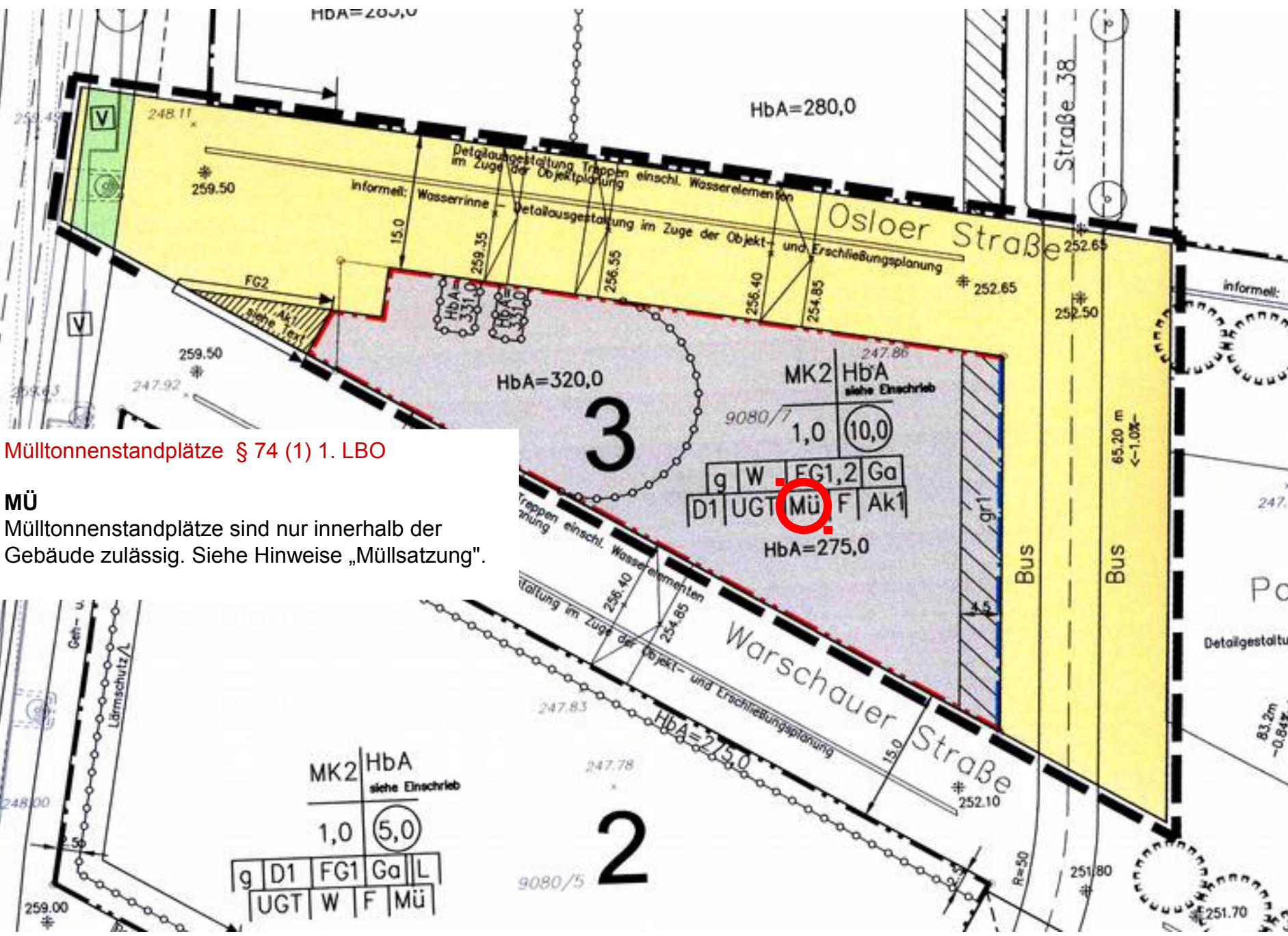
Dachgestaltung § 74 (1) 1. LBO, Flachdächer

**D1**  
 Die Dachflächen sind zu 80 % mit einer Substratschicht von mind. 12 cm und zu 20 % mit einer Substratschicht von mind. 60 cm herzustellen und dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen insbesondere für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

**Untergeschoßtiefen, Mineralwasser**

**UGT**  
 Die Eingriffstiefe baulicher Anlagen (UGT) ist so zu begrenzen, daß eine Gefährdung der Mineralwasservorkommen ausgeschlossen bleibt. Grundsätzlich darf unter die Grundwasser-Druckfläche des Oberen Muschelkalks nicht eingegriffen werden. Diese liegt im Plangebiet bei ca. 233 - 235 m üNN und weist in Geländetiefen lediglich einen Flurabstand von 10 m auf. Eingriffe unterhalb des Muschelkalk-Druckpotenzials können in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden, bedürfen jedoch der Einzelfallentscheidung. Eine eingehende objektbezogene Erkundung der lokalen geologischen, hydrogeologischen sowie das Grundwasser betreffenden Gegebenheiten wird in diesem Fall vorausgesetzt. Siehe auch Hinweis Mineral- und Heilquellenschutz".



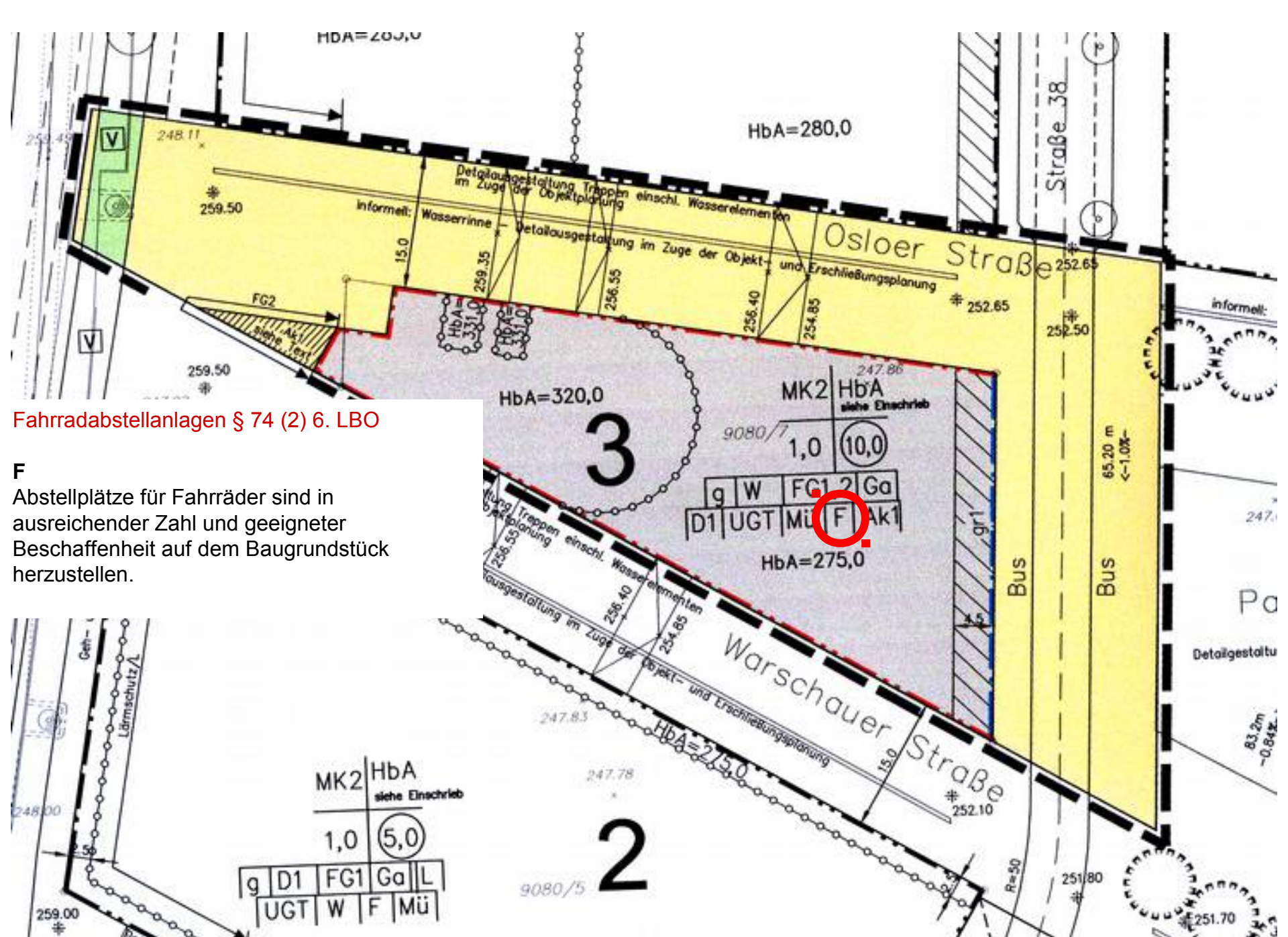


Mülltonnenstandplätze § 74 (1) 1. LBO

**MÜ**  
 Mülltonnenstandplätze sind nur innerhalb der Gebäude zulässig. Siehe Hinweise „Müllsatzung“.

MK2		HbA	
		siehe Einschrieb	
1,0		(5,0)	
g	D1	FG1	Ga
UGT	W	F	Mü

MK2		HbA	
		siehe Einschrieb	
1,0		(10,0)	
g	W	FG1,2	Ga
D1	UGT	Mü	F
		Ak1	

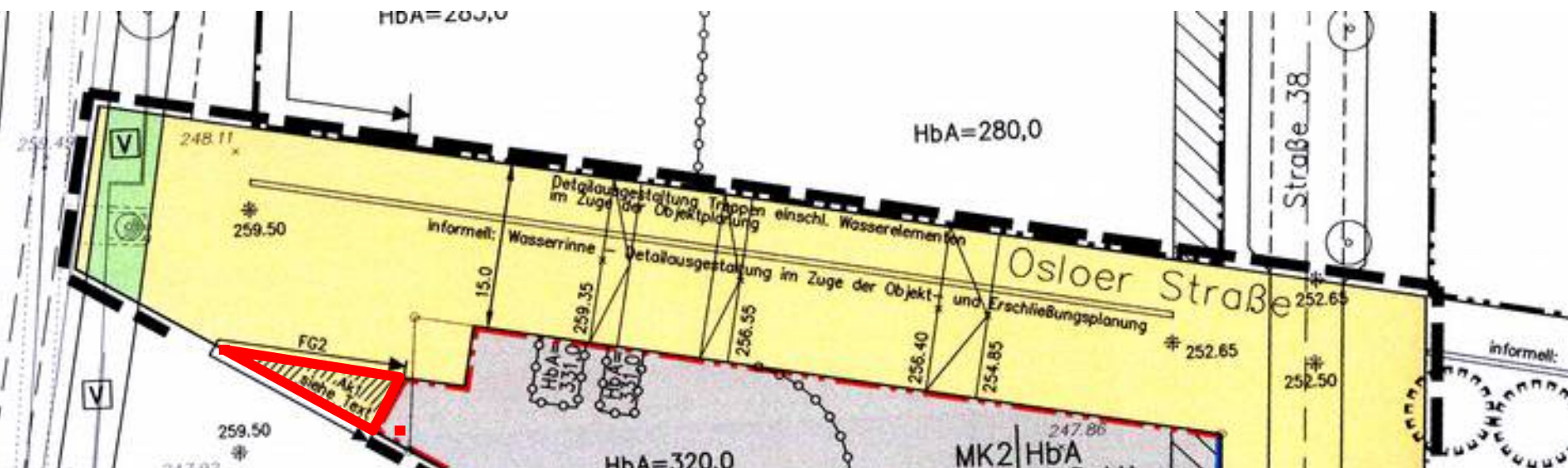


Fahrradabstellanlagen § 74 (2) 6. LBO

F  
Abstellplätze für Fahrräder sind in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit auf dem Baugrundstück herzustellen.

MK2		HbA	
		siehe Einsehrleb	
1,0		(5,0)	
g	D1	FG1	Ga
UGT	W	F	Mü

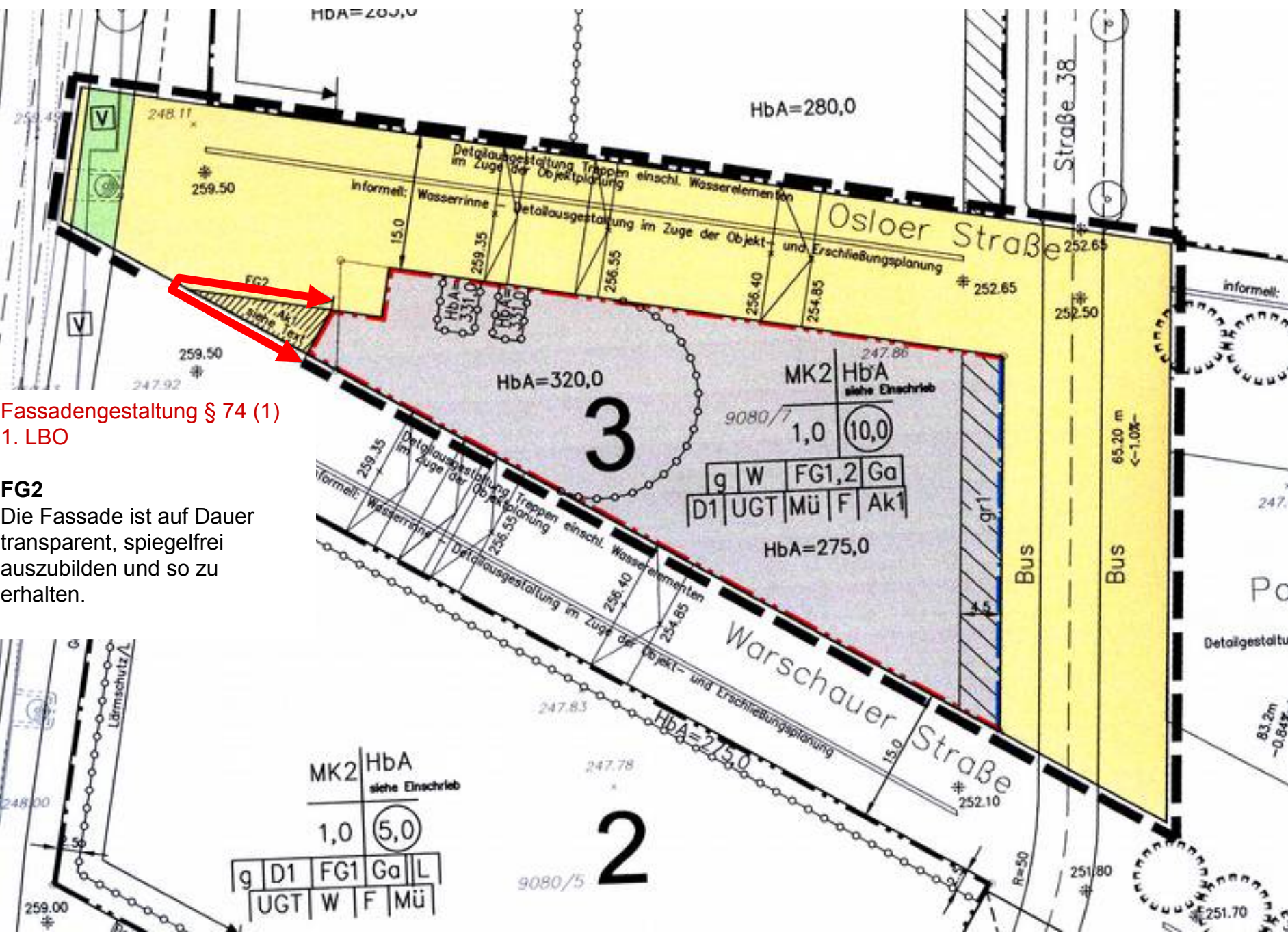
g	W	FG1	2	Ga
D1	UGT	Mü	F	Ak1



Hochhausspitze, Arkade

**AK1**  
 Die Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer HbA von 320,0 m üNN kann zugelassen werden, wenn eine Arkade mit einer lichten Höhe > 6,5 m über der Verkehrsfläche ausgebildet wird, auf Dauernutzungen in diesem Gebäudeteil verzichtet und die Festsetzung zur Fassadengestaltung (FG2) eingehalten wird.



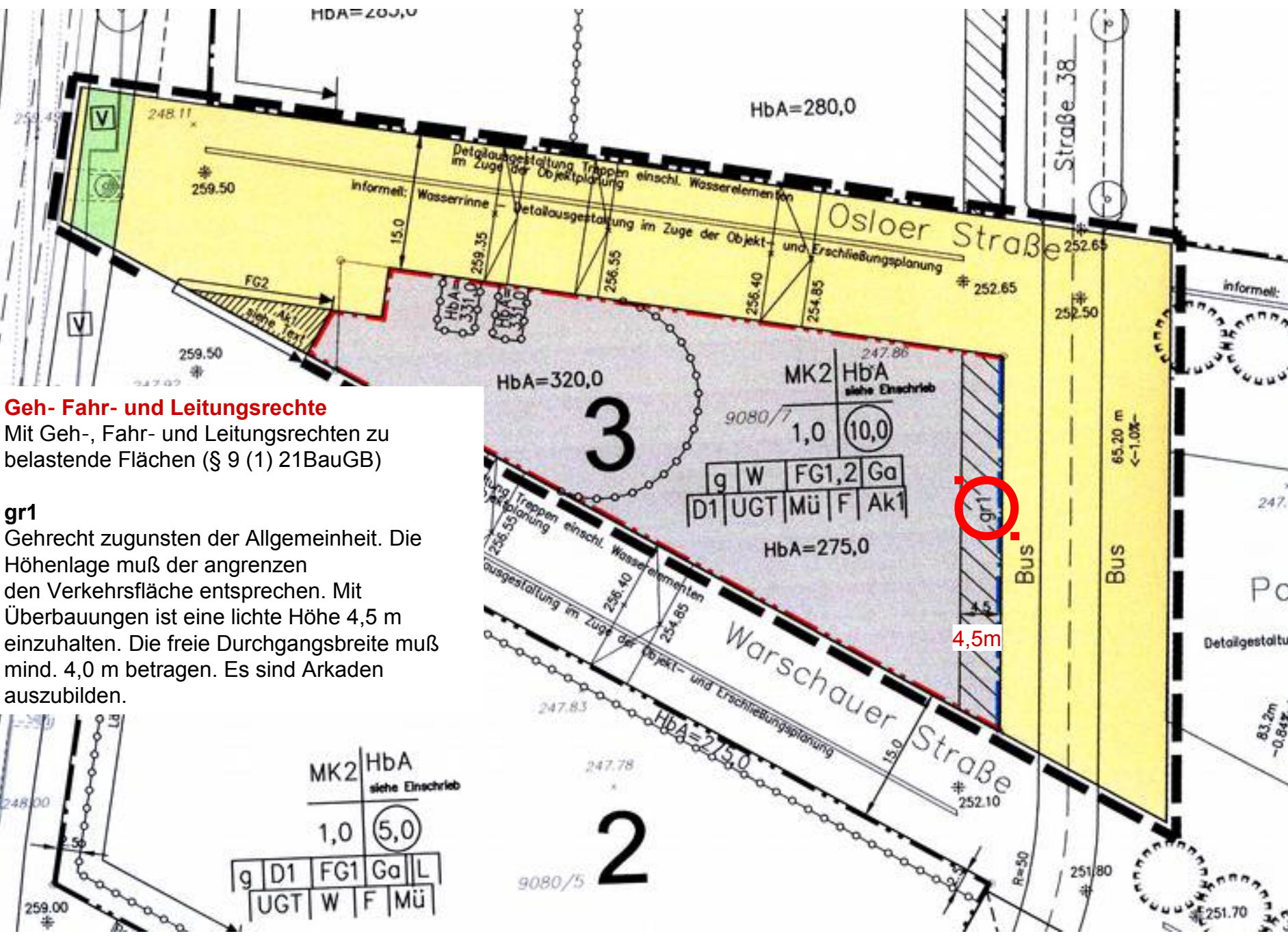


Fassadengestaltung § 74 (1)  
1. LBO

**FG2**  
Die Fassade ist auf Dauer transparent, spiefelfrei auszubilden und so zu erhalten.

MK2		HbA	
		siehe Einschrieb	
1,0		(5,0)	
g	D1	FG1	Ga
UGT	W	F	Mü

g	W	FG1,2	Ga
D1	UGT	Mü	F
		Ak1	



**Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21BauGB)

**gr1**

Gerecht zugunsten der Allgemeinheit. Die Höhenlage muß der angrenzenden Verkehrsfläche entsprechen. Mit Überbauungen ist eine lichte Höhe 4,5 m einzuhalten. Die freie Durchgangsbreite muß mind. 4,0 m betragen. Es sind Arkaden auszubilden.

MK2		HbA	
		siehe Eintrich	
1,0		(5,0)	
g	D1	FG1	Ga
UGT	W	F	Mü





HDA=203,0

HbA=280,0

Straße 38

Osloer Straße

Baulinie

Hochhaus

Baugrenze

Baublock

Bus

Bus

Warschauer Straße

HbA=215,0

2

MK2 | HbA  
siehe Einschrieb

1,0 | (5,0)

g	D1	FG1	Ga	L
UGT	W	F	Mü	

9080/5

259.45

248.11

259.50

informell: Wasserrinne

15.0

259.35

256.55

256.40

254.85

252.65

252.50

259.50

247.92

259.35

256.55

256.40

254.85

247.83

247.78

252.10

251.80

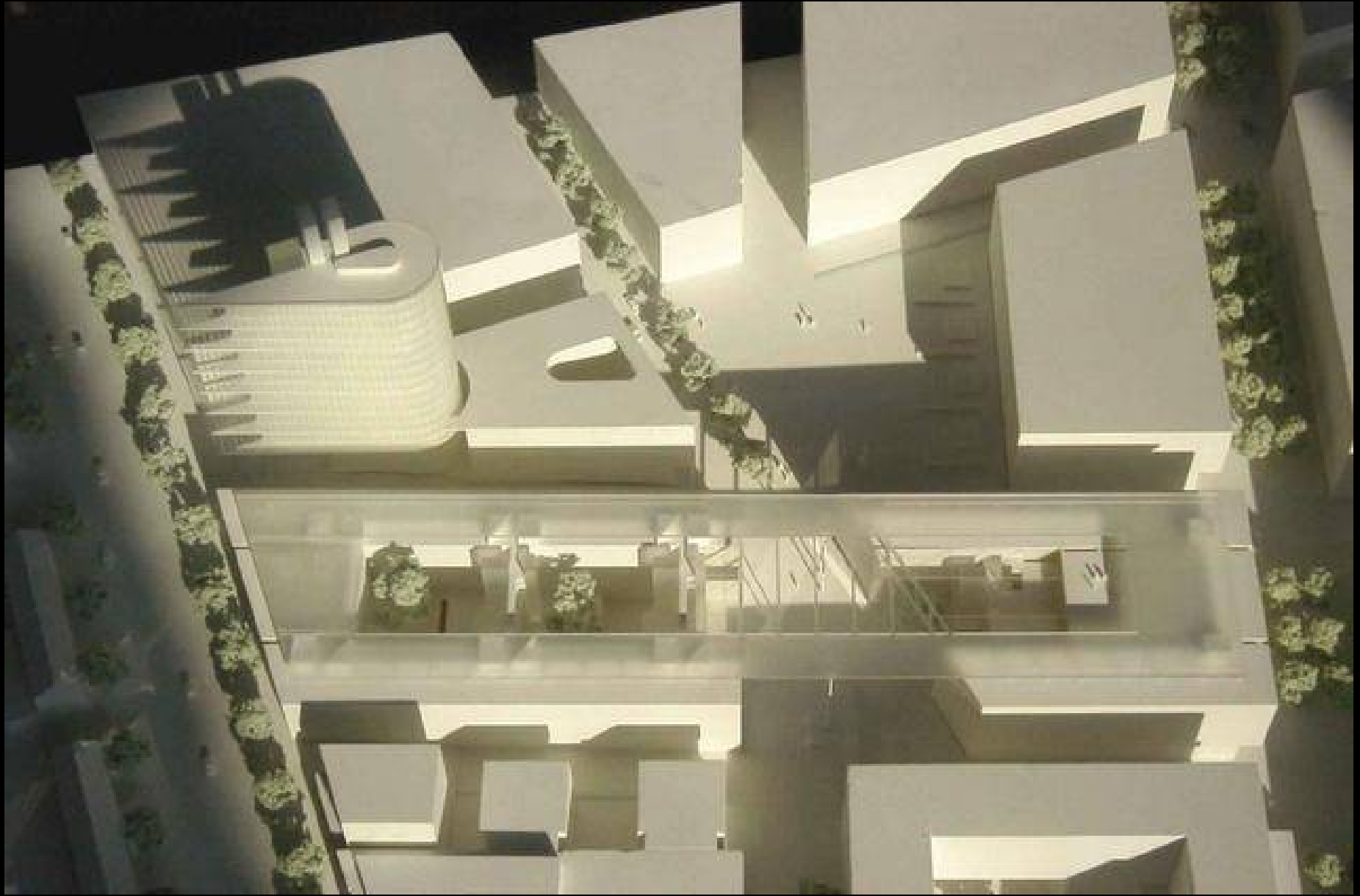
251.70

Geh- u. Radweg

Lärmschutz

Detailgestaltu

8,32m  
-0,84%





- 16
- 15
- 14
- 13
- 12
- 11
- 10
- 9
- 8
- 7
- 6
- 5
- 4
- 3
- 2
- 1



# Zeichenerklärung

Baugesetzbuch BauGB 1998	Baunutzungsverordnung BauNVO 1990	Planzeichenverordnung Planz V 1990	Landesbauordnung LBO 1995
-----------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Art und Maß der baulichen Nutzung; sonstige Festsetzungen

setzungen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse (Z) oder Gebäudehöhe/Höhe baul. Anlagen
Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (GR)	Geschoßflächenzahl (GFZ) oder Geschoßfläche (GF) Baumassenzahl (BMZ) oder Baumasse (BM)
weitere Festsetzungen	











zum Beispiel

WA1	III
0,35	(1,1)
a1	pz1/pb

Planzeichen mit Zahlenzusatz  
(z. B. WA1, pz1/pb) siehe Text

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

gebiet)


 WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)	 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	 MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 WB Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)	 GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
 MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	 SO Sondergebiete (§ 10 / § 11 BauNVO)

# Zeichenerklärung

## Maß der baulichen Nutzung (§§19, 20 und 21 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- GR Grundfläche
-  GFZ Geschoßflächenzahl
- GF Geschoßfläche
-  BMZ Baumassenzahl
- BM Baumasse





## Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO i. V. mit §2 (6) LBO)

- || Höchstgrenze
- ||-V Mindest- und Höchstgrenze
-  zwingend zum Beispiel Z = II

## Höhe baulicher Anlagen (§16 (3) und §18 BauNVO)



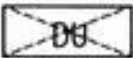
- HbA Oberste Begrenzung der baulichen Anlage
- FH Firsthöhe
- TH Traufhöhe (Definition wie bei GBH)
- jeweils ... , .. m über Bezugspunkt  
z.B. 327,00 mü.NN; über Straßenhöhe

## Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

-  offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)
-  geschlossene Bauweise (§22 (3) BauNVO)
-  abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO)
-  Arkade (§74 (1) 1 LBO)  
li. H. = lichte Höhe

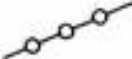
## fläche


-  zulässig sind Einzelhäuser (§22 (2) BauNVO)
-  zulässig sind nur Doppelhäuser (§22 (2) BauNVO)
-  zulässig sind nur Hausgruppen (§22 (2) BauNVO)
-  Auskragung bzw. Rücksprung (§74 (1) 1 LBO)  
li. H. = lichte Höhe

-  Baulinie (§23 (1) und (2) BauNVO)
-  Baugrenze (§23 (1) und (3) BauNVO)
-  Durchfahrt bzw. Durchgang (§9 (1) 2 und (3) BauGB)  
li. H. = lichte Höhe

## Sonstige Zeichen § 1 (4); § 16 (5) BauNVO

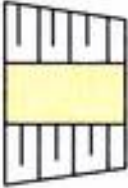

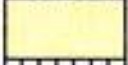





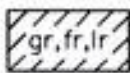


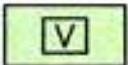


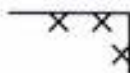



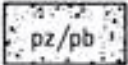
## auNVO

-  Abgrenzung unterschiedlicher Zahlen zulässiger Vollgeschosse, GBH oder HbA, sonstige Abgrenzungen.

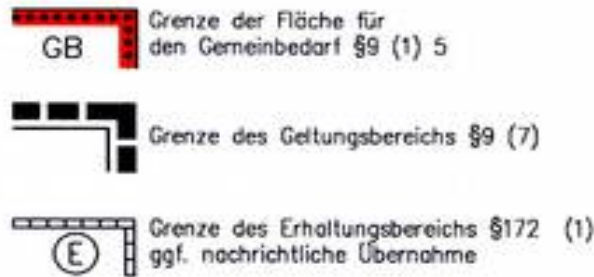
-  Abgrenzung von Art und / oder Maß der baulichen Nutzung (§§ 2-11, 16-21 a BauNVO) ausgenommen unterschiedlicher Zahlen zulässiger Vollgeschosse u. Höhen baulicher Anlagen.

# Zeichenerklärung

## Festsetzungen gemäß BauGB

	Fläche für Abgrabung zur Herstellung der Straße §9 (1) 26		Grenze der Fläche für Aufschüttungen §9 (1) 17
	Verkehrsflächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen P § 9 (1) 11		Grenze der Fläche für Abgrabungen §9 (1) 17
	Fläche für Aufschüttung zur Herstellung der Straße §9 (1) 26		Grenze der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche §9 (1) 10
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z.B. verkehrsberuhigter Bereich)		Grenze der Fläche für Versorgungsanlagen V §9 (11) 12 u. Fläche f. d. Verwertung od. Beseitigung v. Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen A §9 (1) 14
Ef, Af	Einfahrt u. Ausfahrt nur an dieser Stelle §9 (1) 4 und 11		Zu belastende Fläche mit gr = Gehrecht, fr = Fahrrecht, lr = Leitungsrecht §9 (1) 21 mit Index siehe Text
	Stützmauer §9 (1) 26		Grenze der Fläche für Nebenanlagen, wie für Spiel (Sp), Freizeit, Erholung, Stellplätze (St), Garagen (Ga), Mülltonnenplätze (Mü); G steht für Gemeinschaftsanlagen §9 (1) 4 und 22 (siehe Index für Zuordnung)
	Verkehrsgrün (öffentlich) §9 (1) 11		Gebäude- und Firstrichtung §9 (1) 2 i.V.m. § 74 (1) LBO (Firstrichtung nur bei Sattel-, Walm- und Pultdächern)
	Öffentliche oder private Grünfläche §9 (1) 15. Konkrete Zweckbestimmung siehe Einschrieb		Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen erheblich belastet sind §9 (5) 3
	Fläche für die Landwirtschaft §9 (1) 18a		Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 (1) 20
	Wald §9 (1) 18b		
	Fläche mit Pflanzzwang / Pflanzbindung §9 (1) 25 z.B. pz/pb siehe Text		

# Zeichenerklärung



## Baumstandorte

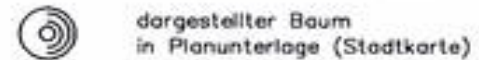
### Festsetzungen



### Richtlinien

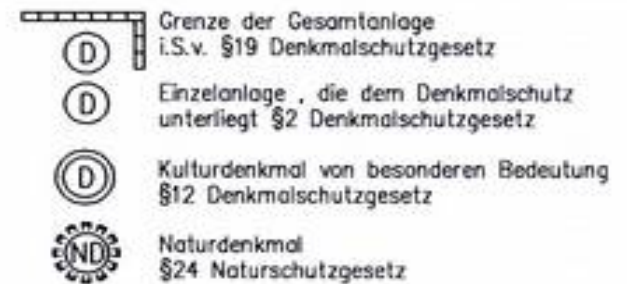
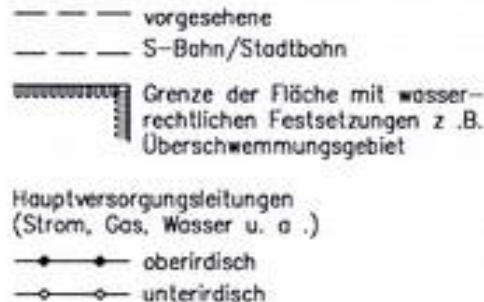


### Erhaltung/Anpflanzung § 9 (1) 25



## Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

## BauGB



## Allgemeine Zeichen

### Allgemeine Zeichen

× Bezugspunkt für die Höhe

VB 365,75

⊕ Visierbruch

2 Baublock Nummer

365,75 bestehende Höhen

365,75 geplante Höhen

<-0,5%- geplante Straßenneigung

-150,0- Länge der geplanten Straßenneigung

Hw Halbmesser der Wanne

Hk Halbmesser der Kuppe

T Tangentenlänge

f Höhe des Stiches der Ausrundung

≥ größer/gleich (Mindestgröße)

≤ kleiner/gleich (Höchstgröße)



# Zeichenerklärung

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

↳ LBO

D Dachvorschrift

AT Antennenvorschrift

EF Einfriedigungsvorschrift

EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe

FG Fassadengestaltung

GBT Gebäudetiefe

GBH Gebäudehöhe – Höhe des Schnittes der Außenwand mit der Dachhaut,  
gemessen an der Traufseite bzw. Höhe der obersten Außenwandbegrenzung  
–einschließlich Brüstung, soweit nichts anderes angegeben; Höchstgrenze; siehe auch unter Höhe baulicher Anlagen.

## Textteil vom 7. November 2000

### Art der Nutzung

#### **MK 2 Kerngebiet nach § 7 BauNVO**

Anlagen im Sinne von § 11 (3) 1.-3. BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, großflächige Handelsbetriebe) sind nicht zugelassen (§ 1 (5) BauNVO). Anlagen nach § 7 (2) 5. und nach § 7 (3) 1. BauNVO (Tankstellen) können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Belange der Stadtgestalt und des Verkehrs nicht nachteilig beeinträchtigt sind. Vergnügungsstätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 (5) BauNVO).

### Stellplätze und Garagen

#### **Ga**

Stellplätze und Garagen sind nur in Tiefgaragen unterhalb der neuen Geländeoberfläche zulässig (§ 12 (4) BauNVO). Die Bezugsebene für die neue Geländehöhe ergibt sich aus der, zwischen die baublockumfassenden Straßenhöhen aufgespannten, schiefen Ebene. Ausnahmen insbesondere für Behindertenstellplätze können zugelassen werden. Siehe auch Hinweise „Stellplätze“.

### Maß der Nutzung

#### **Unterbauung**

Die Unterbauung öffentlicher Verkehrsflächen - auch von Geh- Fahr- und Leitungsflächen - kann zugelassen werden soweit Belange der unterirdischen Erschließung, der Ver- und Entsorgung, des schienengebundenen ÖPNV und der Grüngestaltung (insbesondere Baumquartiersanforderungen) nicht entgegenstehen (§ 23 BauNVO). Vereinbarungen über Dienstbarkeiten bleiben unberührt.

## Textteil vom 7. November 2000

### Bauweise § 22 BauNVO

**g**

Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden.

### Hochhausspitze

**AK1**

Die Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer HbA von 320,0 m üNN kann zugelassen werden, wenn eine Arkade mit einer lichten Höhe  $\geq 6,5$  m über der Verkehrsfläche ausgebildet wird, auf Dauernutzungen in diesem Gebäudeteil verzichtet und die Festsetzung zur Fassadengestaltung (FG2) eingehalten wird.

### Höhe baulicher Anlagen

**HbA**

Die max. Höhe baulicher Anlagen ist entsprechend den Eintragungen im Plan als Höhe über Normal Null (üNN) festgesetzt. Von den Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenfestsetzungen können ausnahmsweise Abweichungen zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Haustechnische Aufbauten sind in die Gebäude zu integrieren. Mit Solaranlagen kann die HbA ausnahmsweise überschritten werden, soweit dies nach dem Stand der Technik erforderlich ist. Weitere Ausnahmen für haustechnische Aufbauten bis zu einer Höhe von 3,5 m über der HbA können auf bis zu 10 % der Grundstücksfläche zugelassen werden. Darüber hinaus kann die Errichtung einer Fassadenreinigungsanlage auf dem Bauteil mit der HbA 320,0 als Ausnahme zugelassen werden.

## **Textteil** vom 7. November 2000

### **Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21BauGB)

#### **gr1**

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Die Höhenlage muß der angrenzenden Verkehrsfläche entsprechen. Mit Überbauungen ist eine lichte Höhe 4,5 m einzuhalten. Die freie Durchgangsbreite muß mind. 4,0 m betragen. Es sind Arkaden auszubilden.

#### **gr4**

Unterirdisches Gehrecht zugunsten der Anlieger.

#### **fr1**

Unterirdisches Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsunternehmen. Die Fahrbreite muß mind. 6,5 m, die lichte Durchfahrtshöhe mind. 5,0 m betragen. Eine Abweichung von der eingetragenen Lage kann zugelassen werden, wenn die Belange der Anlieger gewahrt sind und die Durchgängigkeit von der Heilbronner Straße zur Wolframstraße sichergestellt ist.

#### **lr1**

Unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

## Textteil vom 7. November 2000

### Umweltschutz (§ 9 (1) 24. BauGB)

#### Lärmschutz

##### L

An den im Plan mit **L** gekennzeichneten Fassadenfronten sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (z.B. Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse) zu treffen. Dabei ist von folgenden Außenlärmpegeln auszugehen:

an der Heilbronner Str. zu den Bahngleisen	tags 75 - 80 dB(A)	nachts 65 - 70 dB(A)
östlich der Athener Straße .	tags 65 - 70 dB(A)	nachts 55 - 60 dB(A)

Hinweis: Objektbezogene Außenlärmpegel können beim Amt für Umweltschutz erhoben werden.


#### Untergeschoßtiefen, Mineralwasser

##### UGT

Die Eingriffstiefe baulicher Anlagen (UGT) ist so zu begrenzen, daß eine Gefährdung der Mineralwasservorkommen ausgeschlossen bleibt. Grundsätzlich darf unter die Grundwasser-Druckfläche des Oberen Muschelkalks nicht eingegriffen werden. Diese liegt im Plangebiet bei ca. 233 - 235 m üNN und weist in Geländetiefen lediglich einen Flurabstand von 10 m auf. Eingriffe unterhalb des Muschelkalk-Druckpotenzials können in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden, bedürfen jedoch der Einzelfallentscheidung. Eine eingehende objektbezogene Erkundung der lokalen geologischen, hydrogeologischen sowie das Grundwasser betreffenden Gegebenheiten wird in diesem Fall vorausgesetzt. Siehe auch Hinweis Mineral- und Heilquellenschutz".

## Textteil vom 7. November 2000

### Pflanzzwang (§ 9 (1) 25. BauGB)




Standort ist mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen und zu erhalten.  
Abweichungen von den festgesetzten Standorten können zugelassen werden,  
sofern der Charakter der Bepflanzung und die Zahl der Bäume erhalten bleiben.  
Folgende Arten sind zu verwenden:

Heilbronner Straße	Platanen	U = 30/35 cm
Moskauer Str.	Blumenesche	U = 25/30 cm

U = Mindeststammumfang in 1 m Höhe zum Zeitpunkt der Pflanzung.

### Verkehrsgrün (§ 9 (1) 11. BauGB)



Die Verkehrsgrünflächen an der Heilbronner Straße können für notwendige Zu- und Abfahrten unterbrochen werden. Pro Baublock ist nur eine Zu-/Abfahrt zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die festgesetzten Baumstandorte nicht beeinträchtigt werden.

## Textteil vom 7. November 2000

### Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

#### Dachgestaltung § 74 (1) 1. LBO, Flachdächer

##### D1

Die Dachflächen sind zu 80 % mit einer Substratschicht von mind. 12 cm und zu 20 % mit einer Substratschicht von mind. 60 cm herzustellen und dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen insbesondere für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

#### Fassadengestaltung § 74 (1) 1. LBO

##### FG1

Die dem jeweiligen Straßenraum zugeordneten ersten beiden Geschosse sind als einheitliches ablesbares Element zu gestalten, soweit die Topographie (insbesondere Hangstraßen) nicht entgegensteht. Die Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien mit Fassadenelementen bis 0,10 m kann als Ausnahme zugelassen werden.

##### FG2

Die Fassade ist auf Dauer transparent, spiegelfrei auszubilden und so zu erhalten.

#### Mülltonnenstandplätze § 74 (1) 1. LBO

##### MÜ

Mülltonnenstandplätze sind nur innerhalb der Gebäude zulässig. Siehe Hinweise „Müllsatzung“.

#### Werbeanlagen § 74 (1) z. LBO

##### W

Oberhalb der Attika bzw. obersten Begrenzung eines Gebäudes oder Gebäudeteils sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Video- Werbeanlagen können ausnahmsweise entlang der Heilbronner Straße und Woframstraße, in die Fassaden integriert, bis max. 20 m<sup>2</sup> Größe zugelassen werden, wenn Belange der Stadtgestaltung und des Verkehrs nicht entgegenstehen. Hinweis: Es wird empfohlen, beim Entwurf der Fassaden Flächen für Werbeanlagen vorzusehen.

## Textteil vom 7. November 2000

### Fahrradabstellanlagen § 74 (2) 6. LBO

#### **F**

Abstellplätze für Fahrräder sind in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit auf dem Baugrundstück herzustellen.

### Mischsystem § 74 (3) 2. LBO

Im Plangebiet muß die Entwässerung im modifizierten Mischsystem erfolgen. Nicht verschmutztes, auf die Dachflächen sowie sonstige begrünte Flächen auftreffendes Niederschlagswasser, ist dem Vorfluter getrennt und nicht über Schmutzwasserkanäle zur Kläranlage, zuzuleiten.

### KENNZEICHNUNG § 9 (5) BauGB

#### **Lärm**

Das Baugebiet wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind.



## Textteil vom 7. November 2000

### HINWEISE

#### Aufteilung der Verkehrsflächen

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen dieser Festsetzung vereinbar sind.

#### Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht eine Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

## Textteil vom 7. November 2000

### Haltevorrichtungen

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
2. Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BauGB).

### Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Stuttgarter Stadt höhennetz (Alte Höhe) und gelten für die bezeichneten Punkte. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt, über die Umrechnung der Höhen in das Nivellementpunktfeld das Stadtmessungsamt.

## Textteil vom 7. November 2000

### Beachte:

Planungen der DB AG und der U 12/15 erfolgen im neuen System[ Alte Höhe + 12,3 cm = Neue Höhe

### Mineral- u. Heilquellenschutzgebiet

Der Bebauungsplan liegt in der qualitativen Zone II sowie in den quantitativen Zonen C und D des im Entwurf abgegrenzten Schutzgebiets der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg (Geologisches Landesamt 1991). Die Erstellung eines objektbezogenen hydrogeologischen Gutachtens wird empfohlen.

### Grundwasserschutz

Bauzeitliche Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind zu minimieren. Dies gilt insbesondere dann, wenn im Bereich von Altlasten und bei Schadensfällen in das Grundwasser eingegriffen wird. Je nach Lage und Bedeutung des Eingriffs sind zusätzliche Erkundungsmaßnahmen durchzuführen.

Zur Vermeidung von dauerhaften Veränderungen des Grundwasserspiegels sind betreffende Bauwerke grundwasserumläufig auszubilden. Konkrete Forderungen aus der Sicht des Grundwasserschutzes werden im Baugenehmigungsverfahren eingebracht. Auf das Beiblatt „Grundwasserschutz“ wird verwiesen. Wasserrechtliche Anforderungen bleiben unberührt.

### Stellplätze

Es gilt die Satzung über den Stellplatzbeschränkungsbereich Innenstadt Stuttgart (Bebauungsplan 1985/11/ Stuttgart 866). Hiernach sind (außer für Wohnungen) nur baurechtlich notwendige Stellplätze zulässig.

## Textteil vom 7. November 2000

### Bauantrag

#### Äußere Gestaltung, Frei- und Dachflächen

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material, Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) und die Gestaltung von Werbeanlagen anzugeben und die Außenanlagen sowie die Gestaltung der Dachflächen in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

#### Altlasten

Im Geltungsbereich wurden Bodenverunreinigungen festgestellt. Die Bewältigung der Verunreinigungen ist möglich, wenn vor Baubeginn Art und Ausmaß erkundet und, falls sich der Verunreinigungsverdacht bestätigt, ein nutzungsbezogenes Sanierungskonzept aufgestellt wird. Um eine Optimierung im Planungsprozeß zu erreichen, sollten Erkundung und ggf. erforderliche Sanierung vor Beginn der Objektplanung durchgeführt werden.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist aufgrund der Kriegseinwirkungen mit Bombenblindgängern zu rechnen. Die Einschaltung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Baden-Württemberg oder von Spezialfirmen wird empfohlen.

Der gegenwärtige Kenntnisstand kann beim Amt für Umweltschutz erhoben werden.

#### Energiekonzept

Für das Plangebiet wurde im Auftrag der Neckarwerke Stuttgart AG und der Landeshauptstadt Stuttgart ein Energiekonzept erstellt. Ziel dieses Konzeptes ist die Bedarfsminimierung und Bedarfsvermeidung sowie die Optimierung der zukünftigen Energieversorgung.

Die entsprechenden Regelungen aus dem Städtebaulichen Vertrag sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

## Textteil vom 7. November 2000

### Müllsatzung

Die Standplätze für Müllbehälter sind in einer Entfernung von max. 15 m vom Rand einer mit Entsorgungsfahrzeugen zu befahrenden Verkehrsfläche anzuordnen (§ 7 Abfallbeseitigungssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart).

### Stromversorgung

Anlagen zur Stromversorgung (Netzstationen) sind in Abstimmung mit den Neckarwerken Stuttgart AG innerhalb der Baublöcke unterzubringen. Die Zugänglichkeit für das Versorgungsunternehmen muß ständig gesichert sein.

Zur Vermeidung von Fließströmen aus dem Betrieb der Stadtbahn sind Bauwerkstrennungen zwischen dem Tunnel und darüber liegenden Gebäuden oder sonstige technische Einrichtungen erforderlich.  
Auf die 26. Bundesimmissionsschutzverordnung wird verwiesen.

### Erschütterungen/ Lastableitungen

Im Plangebiet sind Erschütterungen aus dem vorhandenen und geplanten Schienenverkehr sowie aus dem Fahrverkehr (Straßenkunstbauwerke) zu erwarten. Darüber hinaus können beim Bau der neuen Erschließungsanlagen und der neuen Gebäude besondere Anforderungen an bautechnische Lastableitungen (insbes. im Bereich der bestehenden Tunnelbauwerke in der Heilbronner Straße und im Zuge der Überbauung des Hauptsammlers West) notwendig werden. Beim Bau neuer Anlagen (Schiene, Straße, Gebäude) sind nach dem Stand der Technik jeweils gegenseitige bauliche Maßnahmen zu ergreifen, die die Auswirkungen weitmöglichst minimieren. Elektromog/ Durch den Fahrbetrieb der Stadtbahn entstehen magnetische Gleichfelder, Fließströme daher kann es in unmittelbarer Nähe der Stadtbahntrasse (Umkreis von ca. 15 m) zu Störungen bei empfindlichen Elektrogeräten kommen.

## Textteil vom 7. November 2000

### Verbrennungsverbot

Auf die Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe wird verwiesen (Bebauungsplan 1997/4).

### Luftschuttkorridor/Baugenehmigungsverfahren

Bauanträge für Anlagen mit Höhen über 280,0 m üNN sind im Baugenehmigungsverfahren der zivilen Luftfahrtbehörde (Regierungspräsidium Stgt. Referat 45) vorzulegen, da unmittelbar südwestlich des Plangebiets ein Luftschutzbereich für den Sonderlandeplatz des Katharinenhospitals ausgewiesen ist.

# Ausfertigung

Der Bebauungsplan Stuttgart 21, Teilgebiet A1, Planteil 977.2  
Der Planteil 977.2 besteht aus 2 Planschichten

Stadtviertel 031.5

vom 07.11.2000

wurde nach den Vorschriften von

Baugesetzbuch	(i.d.F.v. 27.08.1997)	Aufstellungsbeschuß	25.07.00
Baunutzungsverordnung	(i.d.F.v. 23.01.1990)	Anhörung	20.09.00
Planzeichenverordnung	(i.d.F.v. 18.12.1990)	Auslegungsbeschuß	06.02.01
Landesbauordnung	(i.d.F.v. 08.08.1995)	Auslegung vom 23.02.01 bis 22.03.01	
aufgestellt.		Satzungsbeschuß	
		Erlaß des Reg.Präs.	
		Inkrafttreten	

Der Inhalt des Bebauungsplanes entspricht dem Willen des Gemeinderats.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisher geltenden Bebauungspläne außer Kraft insbesondere die Bebauungspläne

Unberührt davon bleiben die Bebauungspläne: 1985/11 Stellplatzbeschränkung, Innenstadt Stuttgart  
1997/4 Satzung über die beschränkte Verwendung  
luftverunreinigender Brennstoffe

Regierungspräsidium Stuttgart

Stadtplanungsamt  
Stuttgart, 07.11.2000

gez. Ackermann  
Ackermann  
Stadtdirektor

Beigeordneter für Städtebau  
Stuttgart,

Matthias Hahn  
Bürgermeister

# **Zulässigkeit von Vorhaben**



## **§ 30 BauGB**

### **Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans**

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

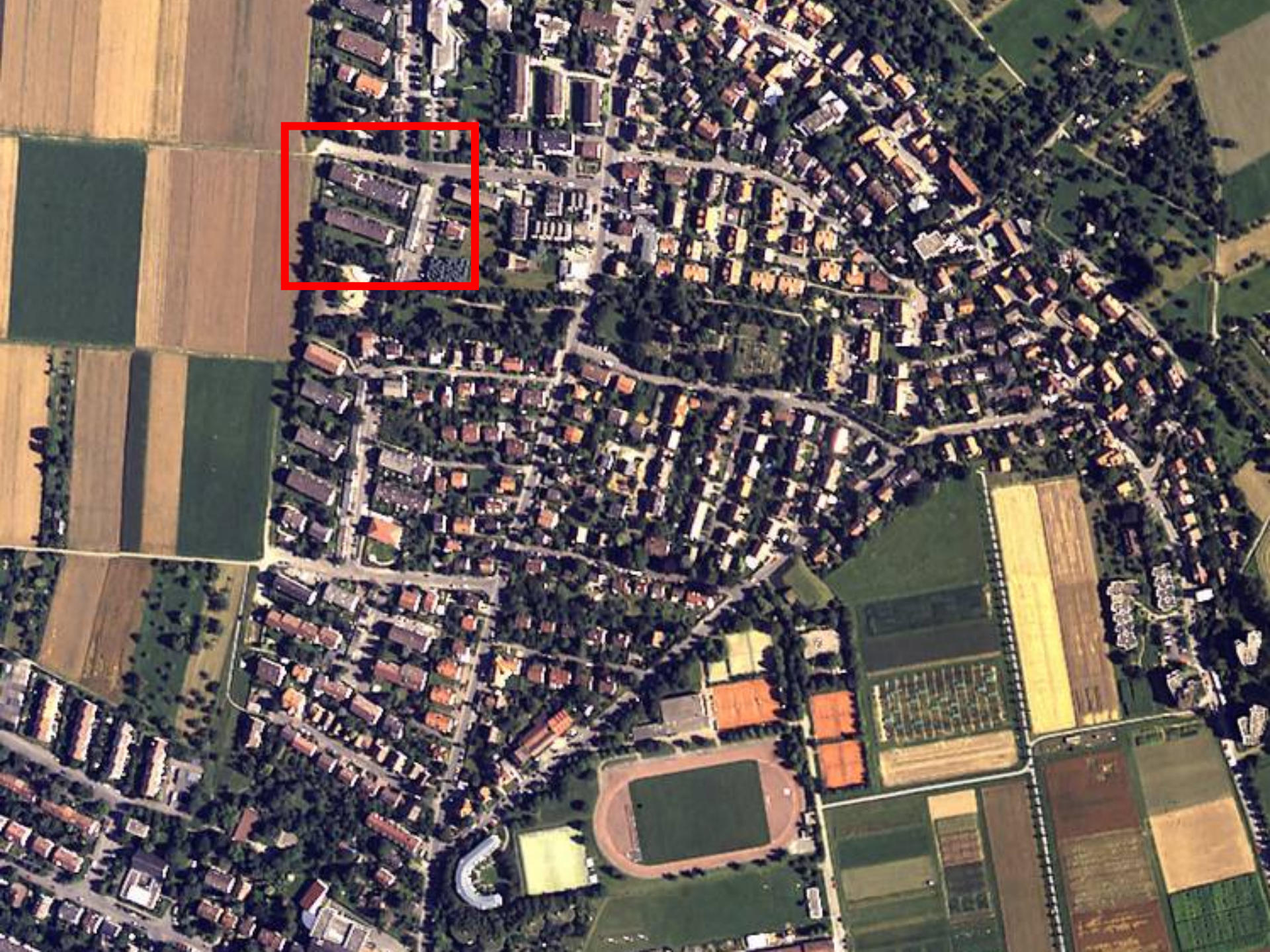
(2) Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

(3) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35.

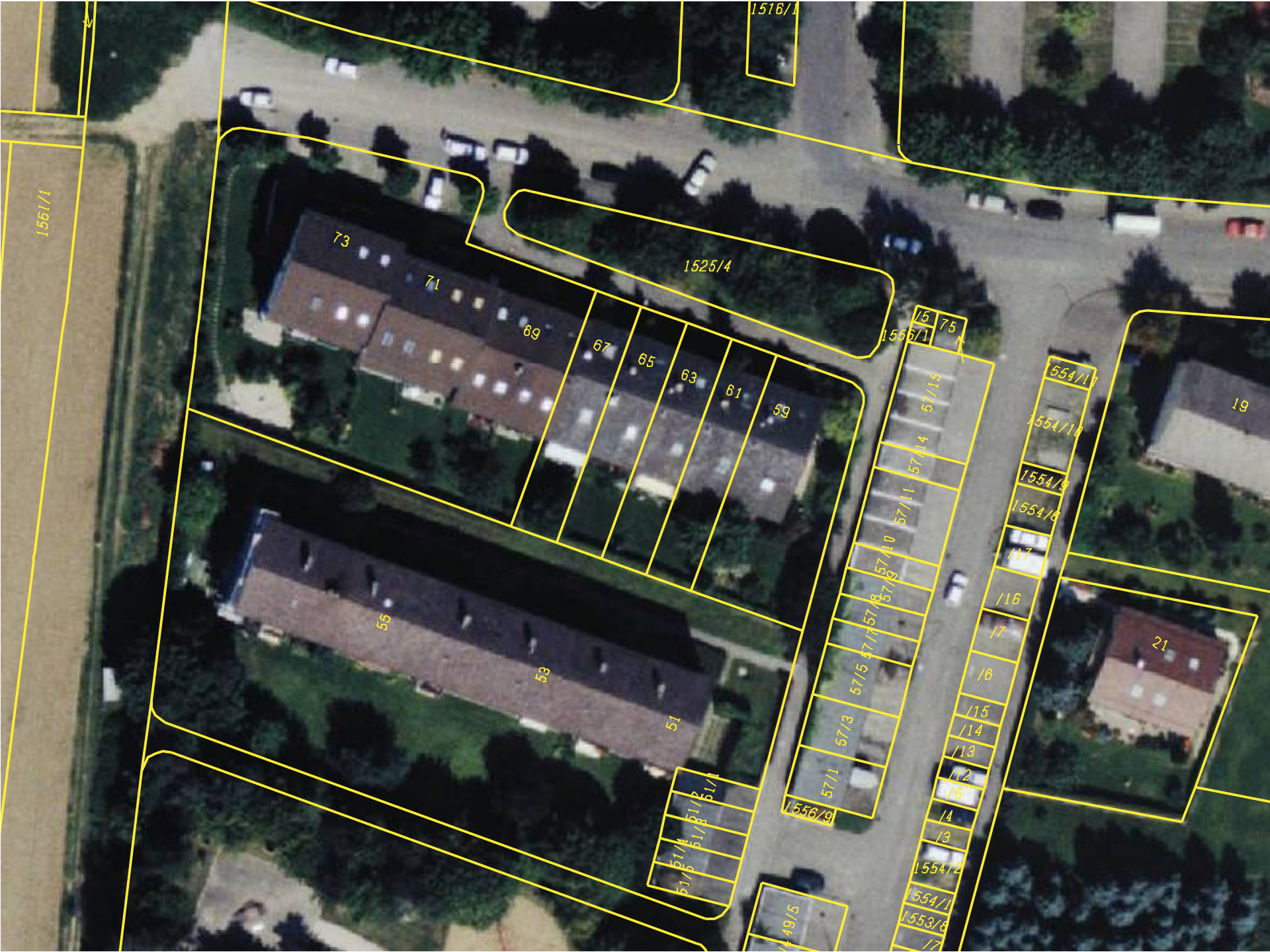
**Wer bauen will, braucht eine Baugenehmigung.  
Er muß einen Bauantrag stellen.**

# **Der Bauantrag**

## **Ein Beispiel**







1561/1

1516/4

1525/4

73

71

89

67

65

63

61

59

1556/1

75

554/17

554/16

554/9

554/8

17

16

17

16

15

14

13

12

15

14

13

1554/2

554/1

553/6

19

21

51/14

51/13

51/12

51/11

51/10

51/9

51/8

51/7

51/6

51/5

51/4

51/3

51/2

51/1

57/1

57/3

57/5

57/7

57/8

57/9

57/10

57/11

57/14

57/15

57/16

57/17

57/18

57/19

57/20

57/21

57/22

57/23

57/24

57/25

57/26

57/27

57/28

57/29

57/30

57/31

57/32

57/33

57/34

57/35

57/36

57/37

57/38

57/39

57/40

57/41

57/42

57/43

57/44

57/45

57/46

57/47

57/48

57/49

57/50

57/51

57/52

57/53

57/54

57/55

57/56

57/57

57/58

57/59

57/60

57/61

57/62

57/63

57/64

57/65

57/66

57/67

57/68

57/69

57/70

57/71

57/72

57/73

57/74

57/75

57/76

57/77

57/78

57/79

57/80

57/81

57/82

57/83

57/84

57/85

57/86

57/87

57/88

57/89

57/90

57/91

57/92

57/93

57/94

57/95

57/96

57/97

57/98

57/99

57/100

57/101

57/102

57/103

57/104

57/105

57/106

57/107

57/108

57/109

57/110

57/111

57/112

57/113

57/114

57/115

57/116

57/117

57/118

57/119

57/120

57/121

57/122

57/123

57/124

57/125

57/126

57/127

57/128

57/129

57/130

57/131

57/132

57/133

57/134

57/135

57/136

57/137

57/138

57/139

57/140

57/141

57/142

57/143

57/144

57/145

57/146

57/147

57/148

57/149

57/150

57/151

57/152

57/153

57/154

57/155

57/156

57/157

57/158

57/159

57/160

57/161

57/162

57/163

57/164

57/165

57/166

57/167

57/168

57/169

57/170

57/171

57/172

57/173

57/174

57/175

57/176

57/177

57/178

57/179

57/180

57/181

57/182

57/183

57/184

57/185

57/186

57/187

57/188

57/189

57/190

57/191

57/192

57/193

57/194

57/195

57/196

57/197

57/198

57/199

57/200

57/201

57/202

57/203

57/204

57/205

57/206

57/207

57/208

57/209

57/210

57/211

57/212

57/213

57/214

57/215

57/216

57/217

57/218

57/219

57/220

57/221

57/222

57/223

57/224

57/225

57/226

57/227

57/228

57/229

57/230

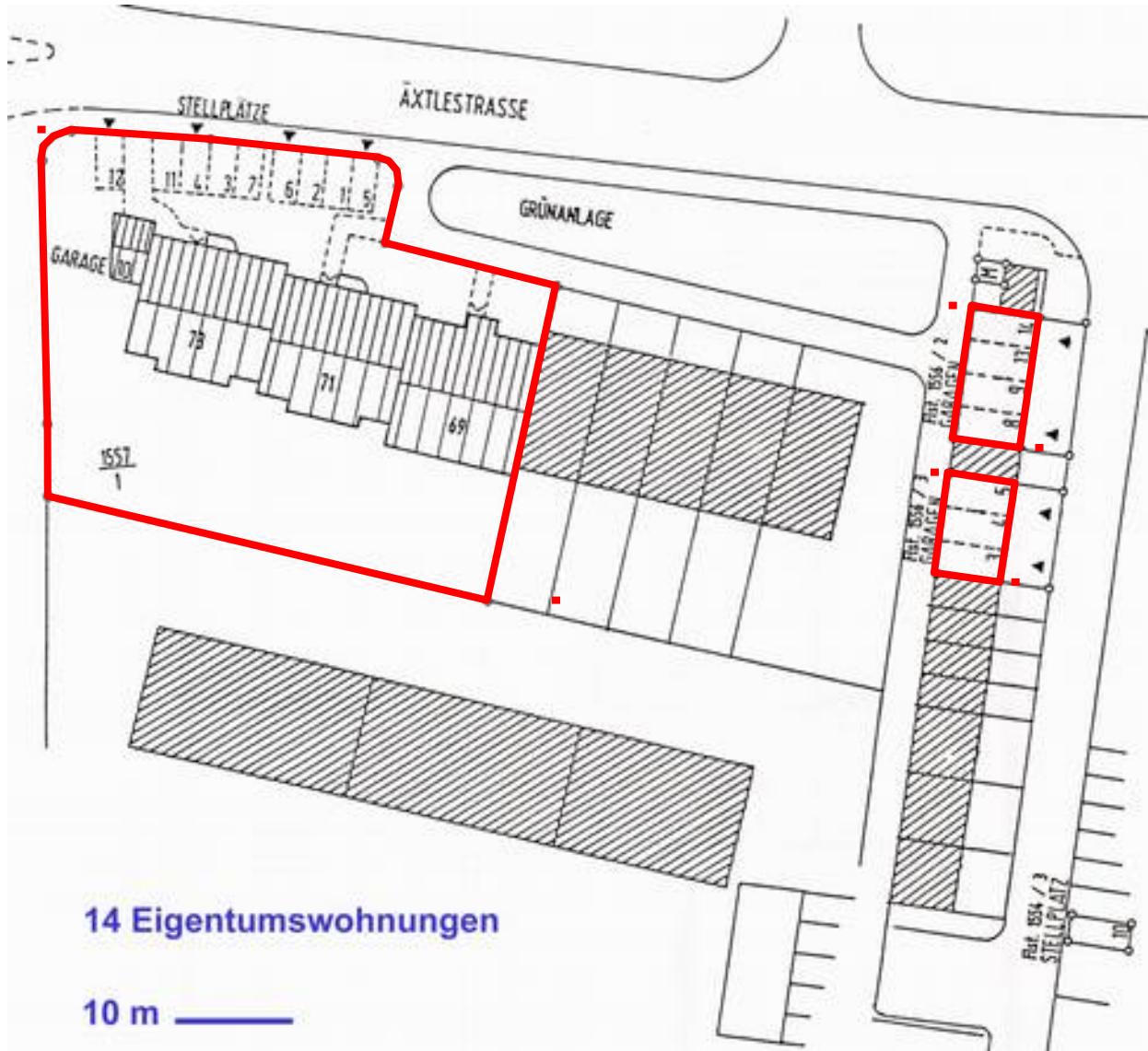
57/231

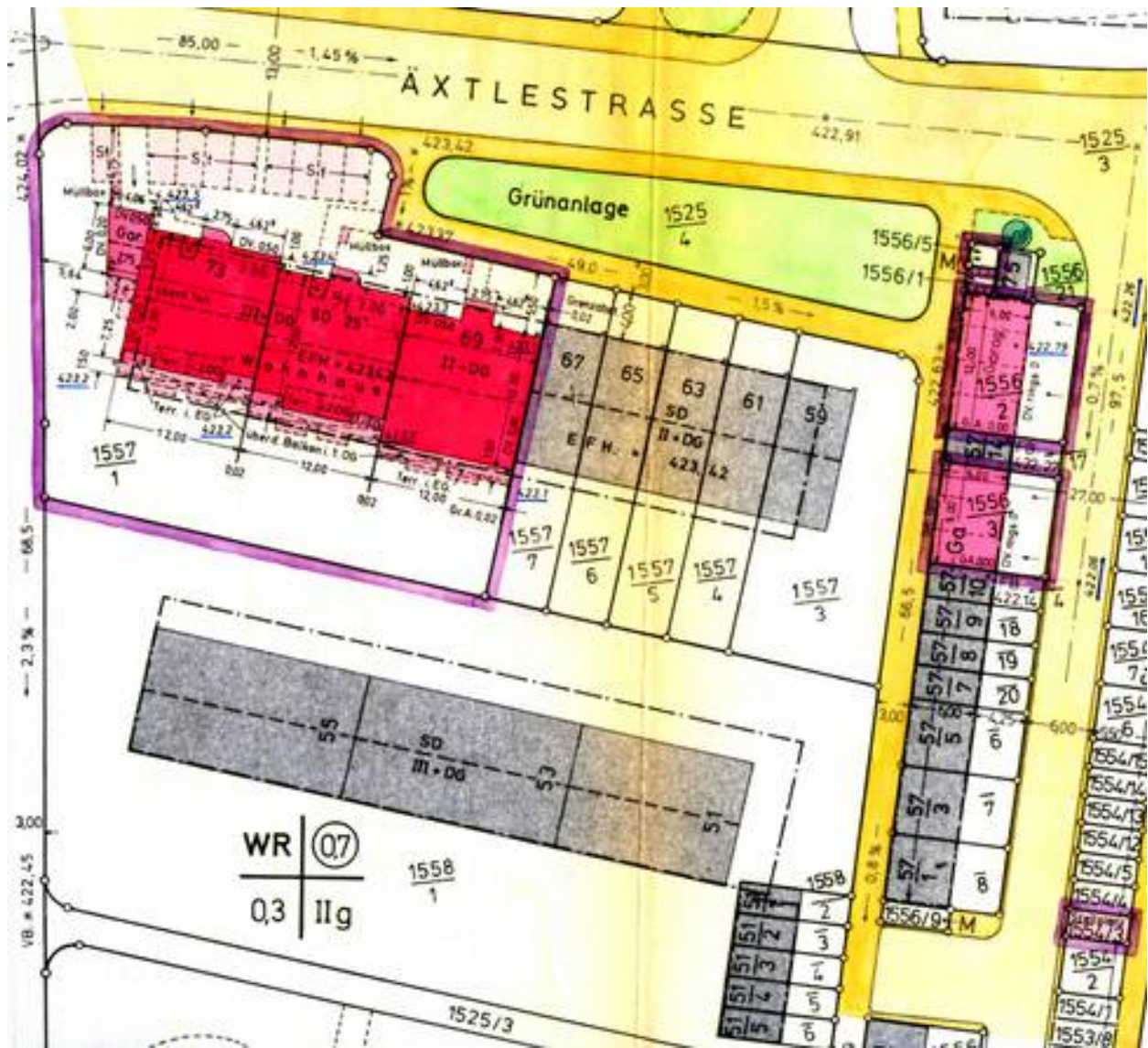
57/232

57/233

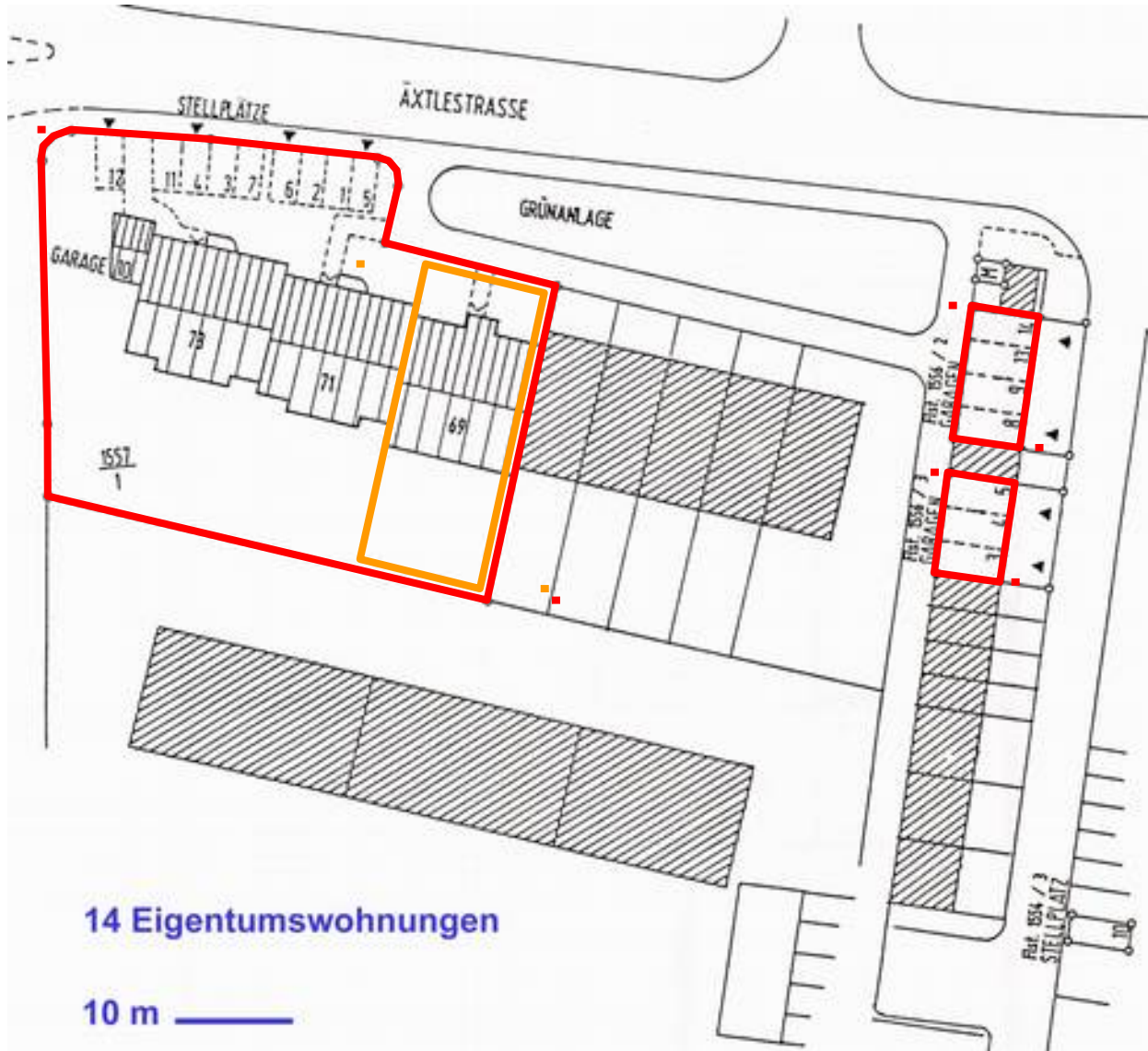
57/234

57/235



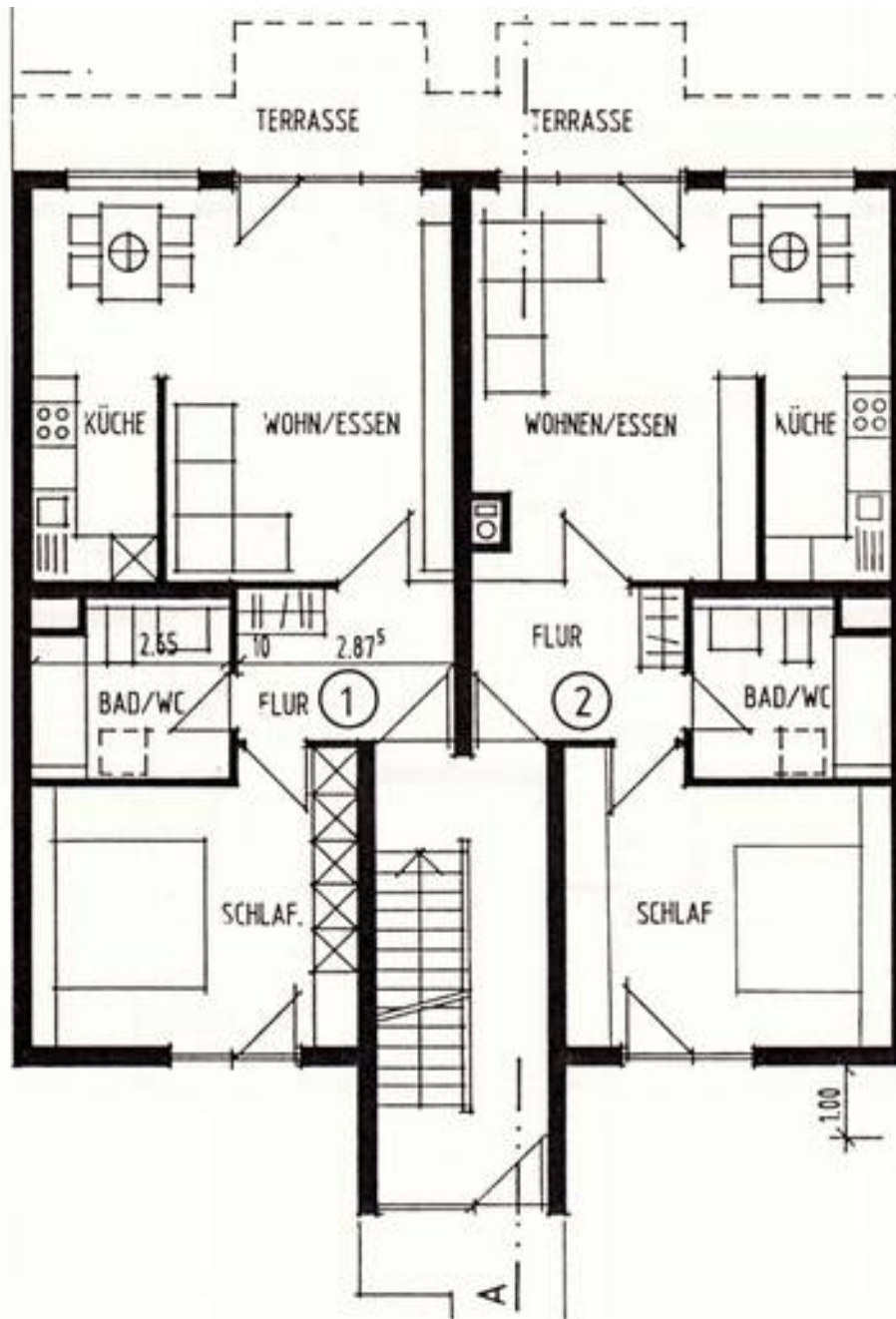


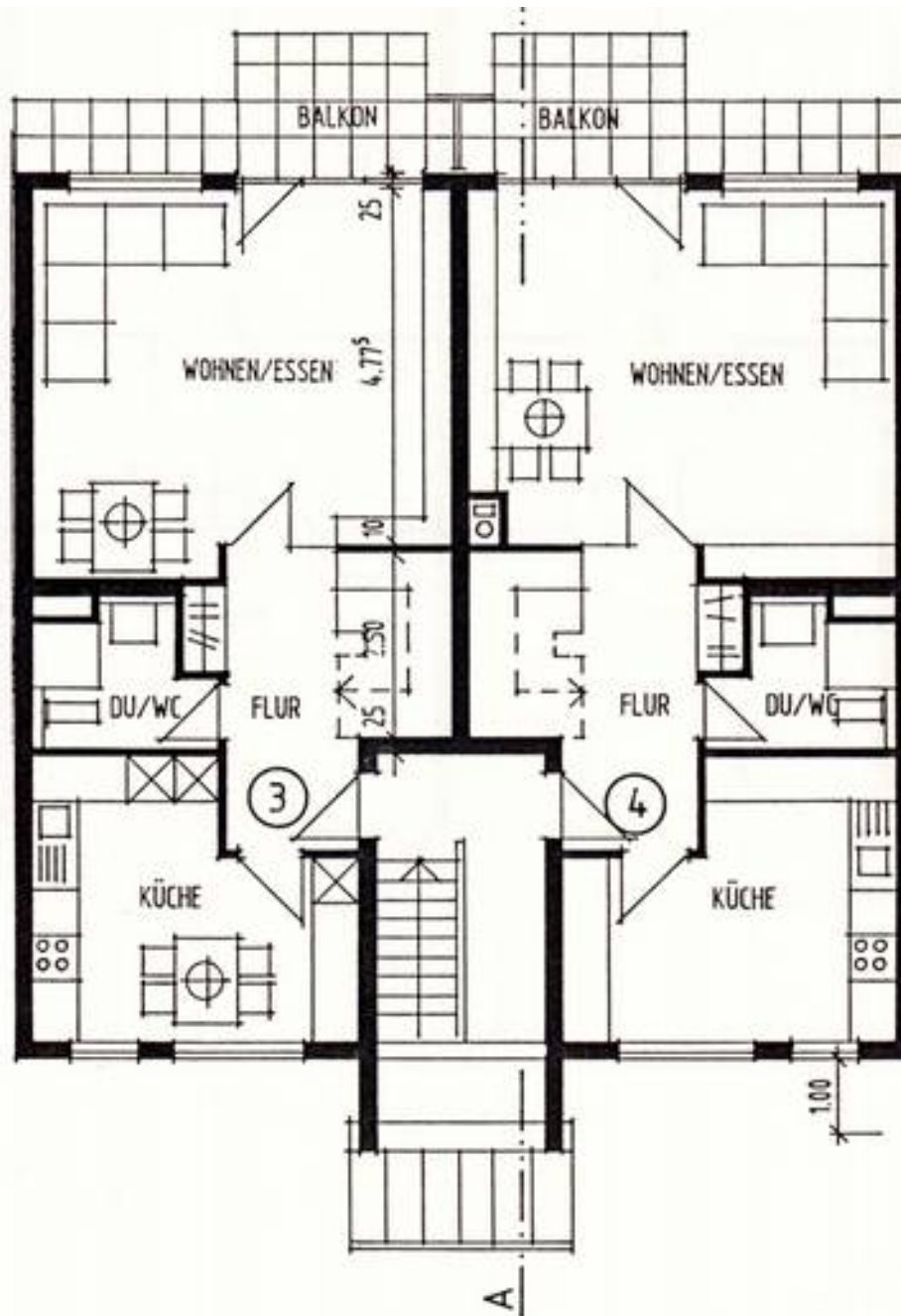


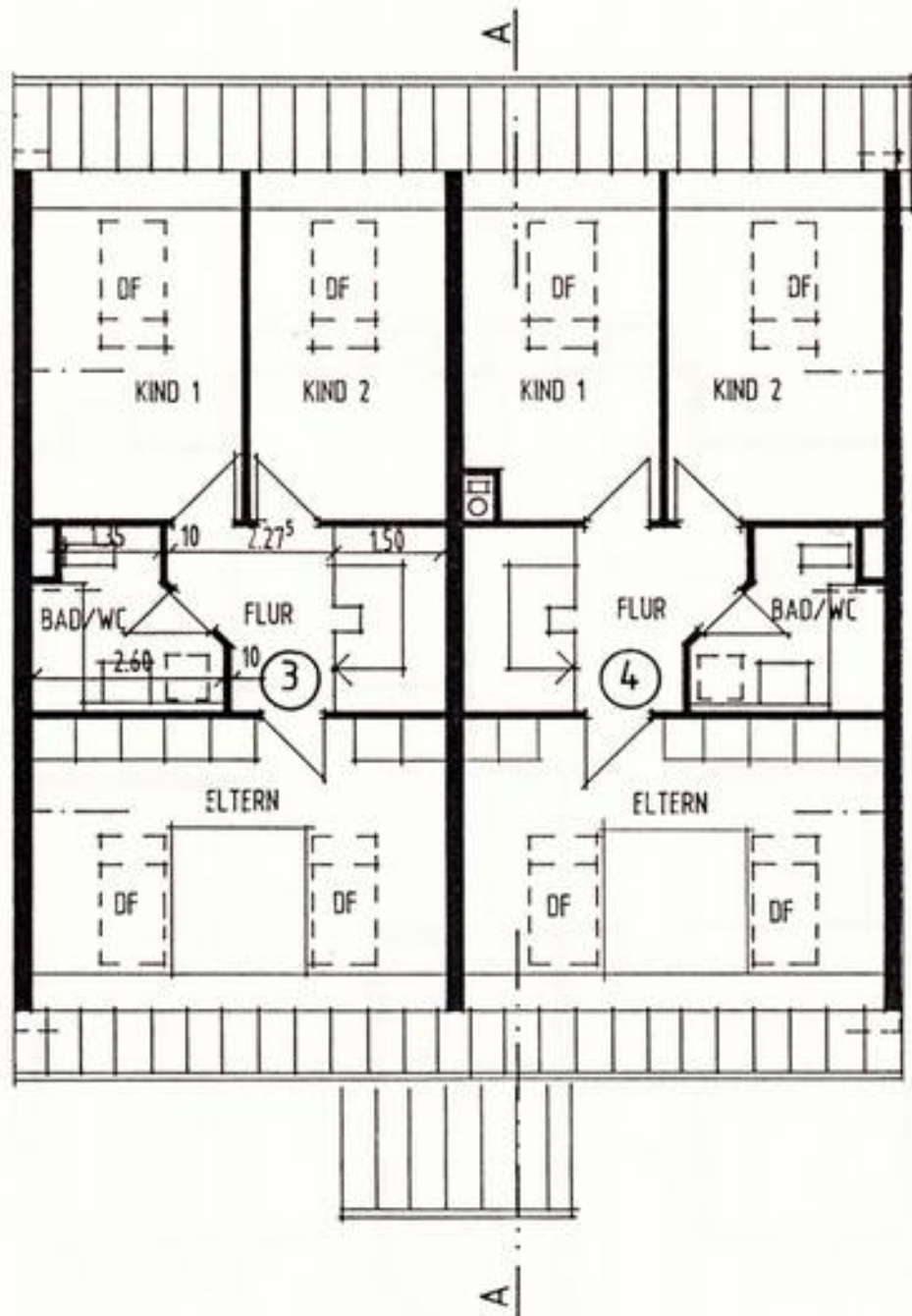


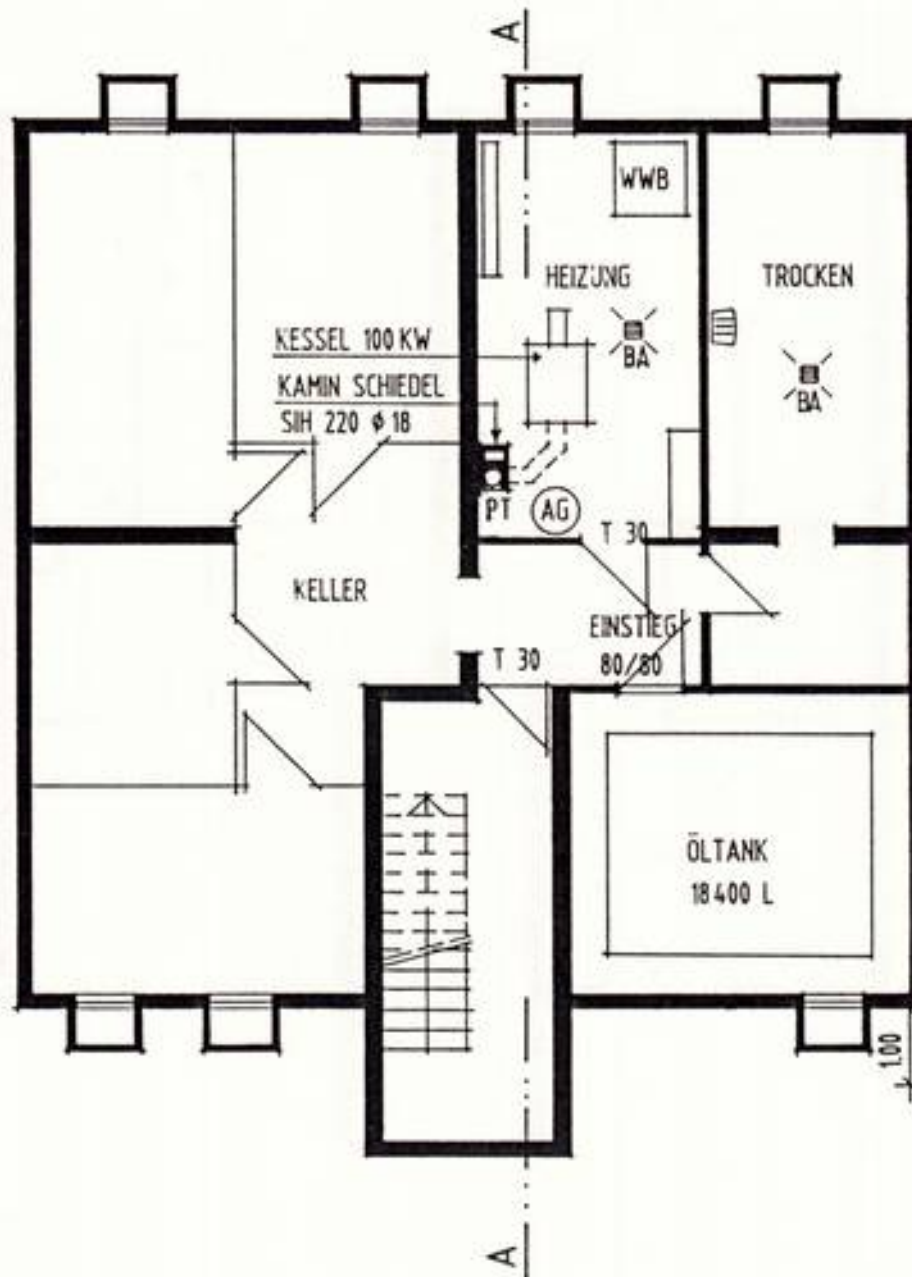
14 Eigentumswohnungen

10 m 





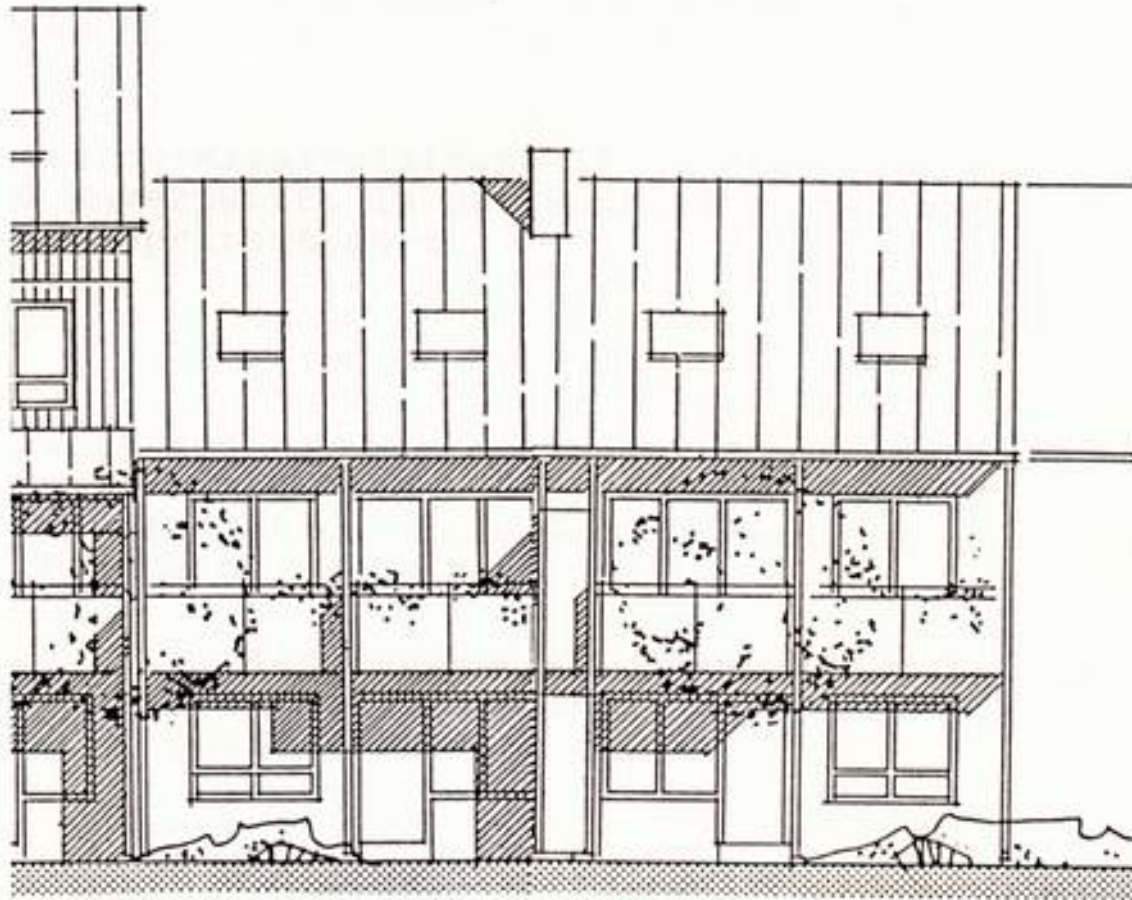






Äxtlestr. 69

Nordansicht







1		<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften</b>																																																																											
1.1	Bebauungsplan (Name u. RegNr.):	„ Birkach - West “, Plan 1, 1967 <sup>28</sup>																																																																											
1.2	rechtsverbindlich	JA/NEIN		seit: 11.5.1967																																																																									
1.3	Art der baulichen Nutzung (Baugebiet):	WR																																																																											
1.4	Ausnahmen und besondere Festsetzungen:	JA/NEIN																																																																											
1.5.1	Maß der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse = <b>Z</b> :	11	oder Höhe der Gebäude: —																																																																									
1.5.2		Grundflächenzahl = <b>GRZ</b> :	0,3	oder Größe der Grundfläche: —																																																																									
1.5.3		Geschäftflächenzahl = <b>GFZ</b> :	0,7	oder Größe der Geschäftfläche: —																																																																									
1.5.4		Baumassenzahl = <b>BMZ</b> :	—	oder Baumasse: —																																																																									
1.6	Bauweise (§ 22 BauNVO):	offen/geschlossen/abweichende Bauweise																																																																											
1.7	Sonstige Festsetzungen (§ 9 BBauO):	JA/NEIN																																																																											
1.8	Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO):	JA/NEIN																																																																											
2		<b>Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstückes</b>																																																																											
2.1	Fläche des Baugrundstückes:	1 410 qm																																																																											
2.1.1	zu Zuschlag nach § 21a Abs. 2 BauNVO	+ — — qm																																																																											
2.1.2	ab Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie	— — qm																																																																											
2.1.3	ab Teilflächen des Baugrundstückes, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs. 3 BauNVO)	— 234 qm																																																																											
2.1.4	ab Flächenbaulasten	— — qm																																																																											
2.2	Maßgebende Grundstücksfläche = <b>MGF</b> :	1 644 qm																																																																											
		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>bauliche Grundfläche</th> <th>Geschäftfläche</th> <th>Baumasse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.3</td> <td>baul. Nutzung d. Baugrundstückes</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.4.1</td> <td>baul. Anlagen (ohne Garagen und überdachte Stellplätze)</td> <td>— qm</td> <td>— qm</td> <td>— cbm</td> </tr> <tr> <td>2.4.2</td> <td>geplant</td> <td>430 qm</td> <td>1302 qm</td> <td>— cbm</td> </tr> <tr> <td>2.5.1</td> <td>Garagen und überdachte Stellplätze</td> <td>— qm</td> <td>— qm</td> <td>— cbm</td> </tr> <tr> <td>2.5.2</td> <td>geplant</td> <td>146 qm</td> <td>— qm</td> <td>— cbm</td> </tr> <tr> <td>2.6</td> <td>vorhanden + geplant</td> <td>146 qm</td> <td>— qm</td> <td>— cbm</td> </tr> <tr> <td>2.7</td> <td>Nach § 21a Abs. 3 S. 1 BauNVO</td> <td>ab 0,1 × MGF 164 qm</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.8</td> <td>verbleiben</td> <td>— qm</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.9</td> <td>anzurechnen unter Berücksichtigung von § 21a</td> <td>Abs. 3 BauNVO — qm</td> <td>Abs. 4 BauNVO 1302 qm</td> <td>Abs. 4 BauNVO — cbm</td> </tr> <tr> <td>2.10</td> <td>in Anspruch genommen</td> <td>430 qm</td> <td>1302 qm</td> <td>— cbm</td> </tr> <tr> <td>2.11</td> <td></td> <td>MGF × GRZ = 493 qm</td> <td>MGF × GFZ = 1151 qm</td> <td>MGF × BMZ = — cbm</td> </tr> <tr> <td>2.12</td> <td></td> <td></td> <td>Zuschlag nach § 21a Abs. 3 BauNVO — qm</td> <td>Zuschlag nach § 21a Abs. 3 BauNVO — cbm</td> </tr> <tr> <td>2.13</td> <td>zulässige Nutzung</td> <td>493 qm</td> <td>1151 qm</td> <td>— cbm</td> </tr> <tr> <td>2.14</td> <td>zulässige Nutzung überschritten</td> <td>zu — qm = — %</td> <td>zu 151 qm = 13 %</td> <td>zu — cbm = — %</td> </tr> </tbody> </table>				bauliche Grundfläche	Geschäftfläche	Baumasse	2.3	baul. Nutzung d. Baugrundstückes			2.4.1	baul. Anlagen (ohne Garagen und überdachte Stellplätze)	— qm	— qm	— cbm	2.4.2	geplant	430 qm	1302 qm	— cbm	2.5.1	Garagen und überdachte Stellplätze	— qm	— qm	— cbm	2.5.2	geplant	146 qm	— qm	— cbm	2.6	vorhanden + geplant	146 qm	— qm	— cbm	2.7	Nach § 21a Abs. 3 S. 1 BauNVO	ab 0,1 × MGF 164 qm			2.8	verbleiben	— qm			2.9	anzurechnen unter Berücksichtigung von § 21a	Abs. 3 BauNVO — qm	Abs. 4 BauNVO 1302 qm	Abs. 4 BauNVO — cbm	2.10	in Anspruch genommen	430 qm	1302 qm	— cbm	2.11		MGF × GRZ = 493 qm	MGF × GFZ = 1151 qm	MGF × BMZ = — cbm	2.12			Zuschlag nach § 21a Abs. 3 BauNVO — qm	Zuschlag nach § 21a Abs. 3 BauNVO — cbm	2.13	zulässige Nutzung	493 qm	1151 qm	— cbm	2.14	zulässige Nutzung überschritten	zu — qm = — %	zu 151 qm = 13 %	zu — cbm = — %
	bauliche Grundfläche	Geschäftfläche	Baumasse																																																																										
2.3	baul. Nutzung d. Baugrundstückes																																																																												
2.4.1	baul. Anlagen (ohne Garagen und überdachte Stellplätze)	— qm	— qm	— cbm																																																																									
2.4.2	geplant	430 qm	1302 qm	— cbm																																																																									
2.5.1	Garagen und überdachte Stellplätze	— qm	— qm	— cbm																																																																									
2.5.2	geplant	146 qm	— qm	— cbm																																																																									
2.6	vorhanden + geplant	146 qm	— qm	— cbm																																																																									
2.7	Nach § 21a Abs. 3 S. 1 BauNVO	ab 0,1 × MGF 164 qm																																																																											
2.8	verbleiben	— qm																																																																											
2.9	anzurechnen unter Berücksichtigung von § 21a	Abs. 3 BauNVO — qm	Abs. 4 BauNVO 1302 qm	Abs. 4 BauNVO — cbm																																																																									
2.10	in Anspruch genommen	430 qm	1302 qm	— cbm																																																																									
2.11		MGF × GRZ = 493 qm	MGF × GFZ = 1151 qm	MGF × BMZ = — cbm																																																																									
2.12			Zuschlag nach § 21a Abs. 3 BauNVO — qm	Zuschlag nach § 21a Abs. 3 BauNVO — cbm																																																																									
2.13	zulässige Nutzung	493 qm	1151 qm	— cbm																																																																									
2.14	zulässige Nutzung überschritten	zu — qm = — %	zu 151 qm = 13 %	zu — cbm = — %																																																																									
3		<b>Unterschriften</b>																																																																											

1 Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

1.1 Bebauungsplan (Name u. Reg.Nr.): „Birkach - West“, Plan 1, 1967 <sup>28</sup>

1.2 **rechtsverbindlich** JA/NEIN seit: 11.5.1967

1.3 **Art der baulichen Nutzung (Baugebiet): WR**

1.4 Ausnahmen und besondere Festsetzungen: JA/NEIN

1.5.1 Zahl der Vollgeschosse = Z: 11 oder Höhe der Gebäude: —

1.5.2 Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl = GRZ: 0,3 oder Größe der Grundfläche: —

1.5.3 Geschäftflächenzahl = GFZ: 0,7 oder Größe der Geschäftfläche: —

1.5.4 Baumassenzahl = BMZ: — oder Baumasse: —

1.6 Bauweise (§ 22 BauNVO): offen / geschlossen / abweichende Bauweise

1.7 Sonstige Festsetzungen (§ 9 BBauO): JA/NEIN

1.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO): JA/NEIN

2 Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstückes

2.1 Fläche des Baugrundstückes: 1410 qm

2.1.1 zu Zuschlag nach § 21a Abs. 2 BauNVO: + — — qm

2.1.2 ab Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie: — — qm

2.1.3 ab Teilflächen des Baugrundstückes, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs. 3 BauNVO): — 234 qm

2.1.4 ab Flächenbaulasten: — — qm

2.2 Maßgebende Grundstücksfläche = MGF: **1644 qm**

	bauliche Grundfläche	Geschäftfläche	Baumasse
2.3 baul. Nutzung d. Baugrundstückes			
2.4.1 baul. Anlagen (ohne Garagen und überdachte Stellplätze) vorhanden	— qm	— qm	— cbm
2.4.2 geplamt	430 qm	1302 qm	— cbm
2.5.1 Garagen und überdachte Stellplätze vorhanden	— qm	— qm	— cbm
2.5.2 geplamt	146 qm	— qm	— cbm
2.6 vorhanden + geplamt	146 qm	— qm	— cbm
2.7 Nach § 21a Abs. 3 S. 1 BauNVO ab 0,1 x MGF	164 qm		
2.8 verbleiben	— qm		
2.9 anzurechnen unter Berücksichtigung von § 21a in Anspruch genommen	Abs. 3 BauNVO — qm	Abs. 4 BauNVO 1302 qm	Abs. 4 BauNVO — cbm
2.10	430 qm	1302 qm	— cbm
2.11	MGF x GRZ = 493 qm	MGF x GFZ = 1151 qm	MGF x BMZ = — cbm
2.12		Zuschlag nach § 21a Abs. 3 BauNVO — qm	Zuschlag nach § 21a Abs. 3 BauNVO — cbm
2.13 zulässige Nutzung	493 qm	1151 qm	— cbm
2.14 zulässige Nutzung überschritten zu — qm = — % zu 151 qm = 13 % zu — cbm = — %			

3 Unterschriften

WR

<b>1 Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften</b>																																																															
1.1	Bebauungsplan (Name u. RegNr.):	„ Birkach - West “, Plan 1, 1967 <sup>28</sup>																																																													
1.2	rechtsverbindlich	JA/NEIN	seit: 11.5.1967																																																												
1.3	<b>Art der baulichen Nutzung (Baugebiet):</b>	WR																																																													
1.4	Ausnahmen und besondere Festsetzungen:	JA/NEIN																																																													
1.5.1	Zahl der Vollgeschosse = <b>Z:</b>	11	oder Höhe der Gebäude: —																																																												
1.5.2	Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl = <b>GRZ:</b> 0,3	oder Größe der Grundfläche: —																																																												
1.5.3		Geschäftszahl = <b>GFZ:</b> 0,7	oder Größe der Geschäftfläche: —																																																												
1.5.4		Baumassenzahl = <b>BMZ:</b> —	oder Baumasse: —																																																												
1.6	Bauweise (§ 22 BauNVO):	offen / geschlossen / abweichende Bauweise																																																													
1.7	Sonstige Festsetzungen (§ 9 BBauO):	JA/NEIN																																																													
1.8	Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO):	JA/NEIN																																																													
<b>2 Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstückes</b>																																																															
2.1	Fläche des Baugrundstückes:	1 410 qm																																																													
2.1.1	zu Zuschlag nach § 21a Abs. 2 BauNVO	+ — — qm																																																													
2.1.2	ab Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie	— — qm																																																													
2.1.3	ab Teilflächen des Baugrundstückes, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs. 3 BauNVO)	— 234 qm																																																													
2.1.4	ab Flächenbaulasten	— — qm																																																													
2.2	Maßgebende Grundstücksfläche = <b>MGF:</b>	1 644 qm																																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>bauliche Grundfläche</th> <th>Geschäftfläche</th> <th>Baumasse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.3</td> <td colspan="3">baul. Nutzung d. Baugrundstückes</td> </tr> <tr> <td>2.4.1</td> <td>baul. Anlagen (ohne Garagen und überdachte Stellplätze) vorhanden</td> <td>— qm</td> <td>— qm</td> </tr> <tr> <td>2.4.2</td> <td>geplant</td> <td>430 qm</td> <td>1302 qm</td> </tr> <tr> <td>2.5.1</td> <td>Garagen und überdachte Stellplätze vorhanden</td> <td>— qm</td> <td>— qm</td> </tr> <tr> <td>2.5.2</td> <td>geplant</td> <td>146 qm</td> <td>— qm</td> </tr> <tr> <td>2.6</td> <td>vorhanden + geplant</td> <td>146 qm</td> <td>— qm</td> </tr> <tr> <td>2.7</td> <td>Nach § 21a Abs. 3 S. 1 BauNVO ab 0,1 × MGF</td> <td>164 qm</td> <td>— qm</td> </tr> <tr> <td>2.8</td> <td>verbleiben</td> <td>— qm</td> <td>— qm</td> </tr> <tr> <td>2.9</td> <td>anzurechnen unter Berücksichtigung von § 21a Abs. 3 BauNVO</td> <td>— qm</td> <td>1302 qm</td> </tr> <tr> <td>2.10</td> <td>in Anspruch genommen</td> <td>430 qm</td> <td>1302 qm</td> </tr> <tr> <td>2.11</td> <td></td> <td>MGF × GRZ = 493 qm</td> <td>MGF × GFZ = 1151 qm</td> </tr> <tr> <td>2.12</td> <td></td> <td>Zuschlag nach § 21a Abs. 3 BauNVO — qm</td> <td>Zuschlag nach § 21a Abs. 3 BauNVO — qm</td> </tr> <tr> <td>2.13</td> <td>zulässige Nutzung</td> <td>493 qm</td> <td>1151 qm</td> </tr> <tr> <td>2.14</td> <td>zulässige Nutzung überschritten zu</td> <td>— qm = — %</td> <td>zu 151 qm = 13 %</td> </tr> </tbody> </table>					bauliche Grundfläche	Geschäftfläche	Baumasse	2.3	baul. Nutzung d. Baugrundstückes			2.4.1	baul. Anlagen (ohne Garagen und überdachte Stellplätze) vorhanden	— qm	— qm	2.4.2	geplant	430 qm	1302 qm	2.5.1	Garagen und überdachte Stellplätze vorhanden	— qm	— qm	2.5.2	geplant	146 qm	— qm	2.6	vorhanden + geplant	146 qm	— qm	2.7	Nach § 21a Abs. 3 S. 1 BauNVO ab 0,1 × MGF	164 qm	— qm	2.8	verbleiben	— qm	— qm	2.9	anzurechnen unter Berücksichtigung von § 21a Abs. 3 BauNVO	— qm	1302 qm	2.10	in Anspruch genommen	430 qm	1302 qm	2.11		MGF × GRZ = 493 qm	MGF × GFZ = 1151 qm	2.12		Zuschlag nach § 21a Abs. 3 BauNVO — qm	Zuschlag nach § 21a Abs. 3 BauNVO — qm	2.13	zulässige Nutzung	493 qm	1151 qm	2.14	zulässige Nutzung überschritten zu	— qm = — %	zu 151 qm = 13 %
	bauliche Grundfläche	Geschäftfläche	Baumasse																																																												
2.3	baul. Nutzung d. Baugrundstückes																																																														
2.4.1	baul. Anlagen (ohne Garagen und überdachte Stellplätze) vorhanden	— qm	— qm																																																												
2.4.2	geplant	430 qm	1302 qm																																																												
2.5.1	Garagen und überdachte Stellplätze vorhanden	— qm	— qm																																																												
2.5.2	geplant	146 qm	— qm																																																												
2.6	vorhanden + geplant	146 qm	— qm																																																												
2.7	Nach § 21a Abs. 3 S. 1 BauNVO ab 0,1 × MGF	164 qm	— qm																																																												
2.8	verbleiben	— qm	— qm																																																												
2.9	anzurechnen unter Berücksichtigung von § 21a Abs. 3 BauNVO	— qm	1302 qm																																																												
2.10	in Anspruch genommen	430 qm	1302 qm																																																												
2.11		MGF × GRZ = 493 qm	MGF × GFZ = 1151 qm																																																												
2.12		Zuschlag nach § 21a Abs. 3 BauNVO — qm	Zuschlag nach § 21a Abs. 3 BauNVO — qm																																																												
2.13	zulässige Nutzung	493 qm	1151 qm																																																												
2.14	zulässige Nutzung überschritten zu	— qm = — %	zu 151 qm = 13 %																																																												
<b>3 Unterschriften</b>																																																															

**Z=11**  
**GRZ= 0,3**  
**GFZ=0,7**

1 Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

1.1 Bebauungsplan (Name u. RegNr.): „ Birkach - West“, Plan 1, 1967 <sup>28</sup>

1.2 rechtsverbindlich JA/NEIN seit: 11.5.1967

1.3 Art der baulichen Nutzung (Baugebiet): WR

1.4 Ausnahmen und besondere Festsetzungen: JA/NEIN

1.5.1 Zahl der Vollgeschosse = Z: 11 oder Höhe der Gebäude: —

1.5.2 Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl = GRZ: 0,3 oder Größe der Grundfläche: —

1.5.3 Geschäftflächenzahl = GFZ: 0,7 oder Größe der Geschäftfläche: —

1.5.4 Baumassenzahl = BMZ: — oder Baumasse: —

1.6 Bauweise (§ 22 BauNVO): ~~offen / geschlossen / abweichende Bauweise~~

1.7 Sonstige Festsetzungen (§ 9 BBauO): JA/NEIN

1.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO): JA/NEIN

2 Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstückes

2.1 Fläche des Baugrundstückes: 1410 qm

2.1.1 zu Zuschlag nach § 21a Abs. 2 BauNVO: + — — qm

2.1.2 ab Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie: — — qm

2.1.3 ab Teilflächen des Baugrundstückes, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs. 3 BauNVO): — 234 qm

2.1.4 ab Flächeninhalten: — — qm

2.2 Maßgebende Grundstücksfläche = MGF: **1644 qm**

MGF

		bauliche Grundfläche	Geschäftfläche	Baumasse
2.3	baul. Nutzung d. Baugrundstückes			
2.4.1	baul. Anlagen (ohne Garagen und überdeckte Stellplätze) vorhanden	— qm	— qm	— cbm
2.4.2	geplant	430 qm	1302 qm	— cbm
2.5.1	Garagen und überdeckte Stellplätze vorhanden	— qm	— qm	— cbm
2.5.2	geplant	146 qm	— qm	— cbm
2.6	vorhanden + geplant	146 qm	— qm	— cbm
2.7	Nach § 21a Abs. 3 S. 1 BauNVO ab 0,1 x MGF	164 qm		
2.8	verbleiben	— qm		
2.9	anzurechnen unter Berücksichtigung von § 21a Abs. 3 BauNVO	— qm	1302 qm	— cbm
2.10	in Anspruch genommen	430 qm	1302 qm	— cbm
2.11		MGF x GRZ = 493 qm	MGF x GFZ = 1151 qm	MGF x BMZ = — cbm
2.12			Zuschlag nach § 21a Abs. 3 BauNVO — qm	Zuschlag nach § 21a Abs. 3 BauNVO — cbm
2.13	zulässige Nutzung	493 qm	1151 qm	— cbm
2.14	zulässige Nutzung überschritten zu	— qm = — %	zu 151 qm = 13 %	zu — cbm = — %

3 Unterschriften

1 **Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften**

1.1 Bebauungsplan (Name u. RegNr.): „ Birkach - West “, Plan 1, 1967 <sup>28</sup>

1.2 rechtsverbindlich JA/NEIN seit: 11.5.1967

1.3 Art der baulichen Nutzung (Baugebiet): WR

1.4 Ausnahmen und besondere Festsetzungen: JA/NEIN

1.5.1 Zahl der Vollgeschosse = Z: II oder Höhe der Gebäude: —

1.5.2 Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl = GRZ: 0,3 oder Größe der Grundfläche: —

1.5.3 Geschäftflächenzahl = GFZ: 0,7 oder Größe der Geschäftfläche: —

1.5.4 Baumassenzahl = BMZ: — oder Baumasse: —

1.6 Bauweise (§ 22 BauNVO): ~~offen~~ / geschlossen / ~~abweichende Bauweise~~

1.7 Sonstige Festsetzungen (§ 9 BBauO): JA/NEIN

1.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO): JA/NEIN

2 **Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstückes**

2.1 Fläche des Baugrundstückes: 1410 qm

2.1.1 zu Zuschlag nach § 21a Abs. 2 BauNVO: + — — qm

2.1.2 ab Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie: — — qm

2.1.3 ab Teilflächen des Baugrundstückes, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs. 3 BauNVO): — 234 qm

2.1.4 ab Flächenbaulasten: — — qm

2.2 Maßgebende Grundstücksfläche = MGF: 1644 qm

		bauliche Grundfläche	Geschäftfläche	Baumasse
2.3	baul. Nutzung d. Baugrundstückes			
2.4.1	baul. Anlagen (ohne Garagen und überdachte Stellplätze) vorhanden	— qm	— qm	— cbm
2.4.2	geplant	430 qm	1302 qm	— cbm
2.5.1	Garagen und überdachte Stellplätze vorhanden	— qm	— qm	— cbm
2.5.2	geplant	146 qm	— qm	— cbm
2.6	vorhanden + geplant	146 qm	— qm	— cbm
2.7	Nach § 21a Abs. 3 S. 1 BauNVO ab 0,1 x MGF	164 qm		
2.8	verbleiben	— qm		
2.9	anzurechnen unter Berücksichtigung von § 21a Abs. 3 BauNVO	— qm	1302 qm	— cbm
2.10	in Anspruch genommen	430 qm	1302 qm	— cbm
2.11		MGF x GRZ = 493 qm	MGF x GFZ = 1151 qm	MGF x BMZ = — cbm
2.12			Zuschlag nach § 21a Abs. 3 BauNVO — qm	Zuschlag nach § 21a Abs. 3 BauNVO — cbm
2.13	zulässige Nutzung	493 qm	1151 qm	— cbm
2.14	zulässige Nutzung überschritten zu	— qm = — %	zu 151 qm = 13 %	zu — cbm = — %

3 **Unterschriften**

GR und GF

**Jeder Bauantrag wird planungsrechtlich bewertet.**

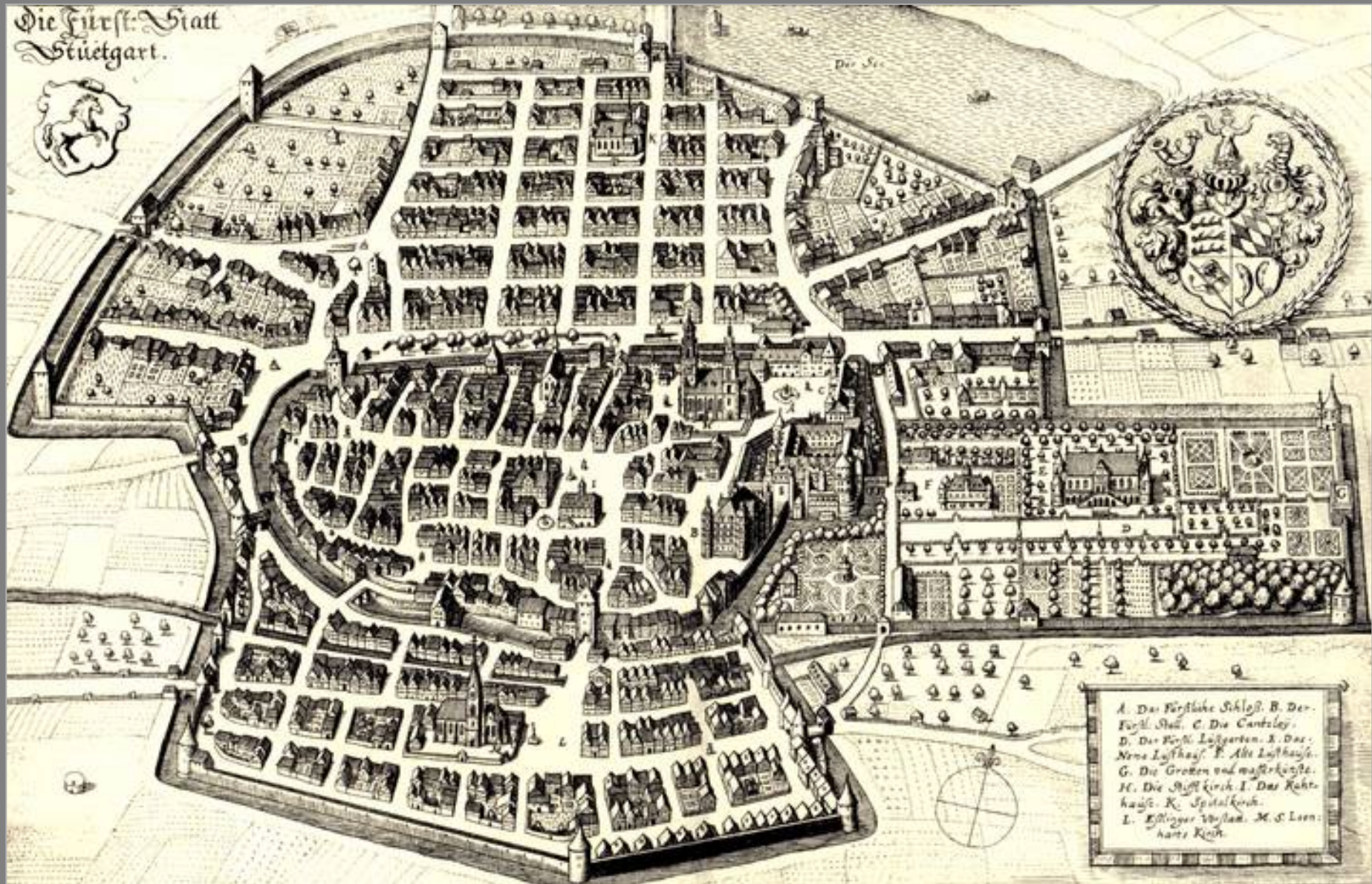
Das gesamte Gemeindegebiet besteht planungsrechtlich gesehen aus

**Innenbereich**  
und  
**Außenbereich**



Unterscheidung: **innen** / **außen**

Die Fürstl. Stadt  
Stuetgart.



- A. Das Fürstliche Schloß. B. Der Fürstl. Stall. C. Die Cantzeley. D. Der Fürstl. Lustgarten. E. Das Neue Lusthaus. F. Alte Lusthaus. G. Die Großen und neue Lustgärt. H. Die Stift kirch. I. Das Rathhaus. K. Spital kirch. L. Erlinger Vorstad. M. S. Lorenz kirch.



Die Fürstl. Stadt  
Stuetgart.



§ 34

§ 35

§ 30



A. Das Fürstliche Schloß. B. Der Fürstl. Stall. C. Die Cantzeley. D. Der Fürstl. Lustgarten. E. Das Neue Lusthaus. F. Alte Lusthaus. G. Die Großen und neue Lusthause. H. Die Stift kirch. I. Das Reithaus. K. Spital kirch. L. Erlinger Wälden. M. S. Lorenzams Kirch.



**Markungsgrenze**

**Innenbereich**

**Außenbereich**



Markungsgrenze

Innenbereich

Außenbereich

**qualifiziert  
beplanter  
Innenbereich**

**im Zusammenhang  
bebaute Ortsteile**

**Außenbereich**

qualifiziert  
beplanter  
Innenbereich  
§ 30 BauGB

im Zusammenhang bebaute Ortsteile  
§ 34 BauGB

Außenbereich  
§ 35 BauGB

## § 30 BauGB Qualifiziert beplanter Innenbereich

### Mindestfestsetzungen

- > Art
- > Maß
- > überbaubare Grundstücksfläche
- > örtliche Verkehrsflächen

## § 34 BauGB im Zusammenhang bebaute Ortsteile

nicht beplanter Innenbereich

einfach beplanter Innenbereich

BPlan enthält nicht alle o.g. Mindestfestsetzungen

## § 35 BauGB Außenbereich

**Jedes** Vorhaben liegt auf einem Flurstück, das zu **einer und nur einer** der nachfolgenden Kategorien gehört.

§ 30 BauGB

§ 34 BauGB

§ 35 BauGB

# **Ausnahmen und Befreiungen**



# § 31 BauGB



## § 31 Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.
  
- (2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans **kann** befreit werden,
  - wenn**
  - die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
  - und**
  - Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern
  - oder**
  - die Abweichung städtebaulich vertretbar ist
  - oder**
  - die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
  - und**
  - wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## § 31 BauGB

### Ausnahme

**Typische** Sonderfälle, die der Gesetzgeber **bedacht** hat und für die im BPlan eine Ausnahmeregelung getroffen wurde.

### Beispiele für Ausnahmeregelungen im BPlan:

Anlagen nach § 7 (2) 5. und nach § 7 (3) 1. BauNVO (Tankstellen) können nur ausnahmsweise zugelassen werden, **wenn** Belange der Stadtgestalt und des Verkehrs nicht nachteilig beeinträchtigt sind.

Vergnügungsstätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 (5) BauNVO).

### Befreiung

**Atypische** Sonderfälle, die der Gesetzgeber **nicht bedacht** hat, können unter nachfolgenden Bedingungen ein zunächst nicht zulässiges Vorhaben „zulässig machen“ :

Eine Befreiung von einzelnen Festsetzungen des BPlans kann nur aufgrund **objektiver**, grundstücksbezogener Gegebenheiten und nicht aufgrund subjektiver, bauherrenbezogener Gründe gerechtfertigt werden, **wenn**

- > die **Grundzüge der Planung** durch die Befreiung nicht berührt werden
- > Gründe des **Wohls der Allgemeinheit** die Befreiung erfordern, d.h. die Befreiung „vernünftigerweise gebieten“
- > die Befreiung **städtebaulich vertretbar** ist
- > die Durchführung des BPlans zu einer offenbar nicht beabsichtigte **Härte** führen würde **und** wenn die Befreiung
- > unter Würdigung **nachbarlicher Interessen**
- > mit den **öffentlichen Belangen** vereinbar ist.

## § 30 BauGB

Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht **und** wenn die Erschließung gesichert ist.



## § 34 BauGB

### Vorhaben im nicht (oder nicht qualifiziert) beplanten Innenbereich

**Gegeben sei ein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“, für den kein Bebauungsplan oder nur ein nicht qualifizierter (also: einfacher) Bebauungsplan besteht,**

**hier ersetzt – gem. §34 BauGB - die vorhandene Bebauung praktisch vollständig oder teilweise die Festsetzungen eines Bebauungsplans.**

### Vorhaben im Außenbereich

Der Außenbereich ist negativ definiert:  
weder §30-Gebiete noch §34-Gebiete der Markung.

Der §35 BauGB unterscheidet:

#### **Privilegierte Vorhaben:**

Sind zulässig, wenn Erschließung gesichert

#### **Nicht-privilegierten Vorhaben:**

Sind nur im Einzelfall zulässig, wenn durch ihre Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert

Der Aussenbereich soll nicht bebaut werden, um die Erschließungskosten in Grenzen zu halten, die freie Landschaft für unterschiedliche Zwecke nutzen zu können und ökologische Zusammenhänge zu erhalten.

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist einem **qualifizierten** Bebauungsplan gleichgestellt.

Er wird im **vereinfachten** Verfahren aufgestellt.

Gemeinde ist **nicht** an § 9 BauGB gebunden.

Gemeinde ist **nicht** an BauNVO gebunden.

Gemeinde kann den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch einen herkömmlichen Bebauungsplan **abändern**.

Brohm S. 167 ff



## Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet 3 Elemente:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des **Investors**  
„Vorhabenträgers“
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der **Gemeinde**  
hat im wesentlichen den VEP zum Inhalt
3. Durchführungsvertrag zwischen **Gemeinde** und **Investor**  
(Begründet die Pflichten des Investors: Durchführung, Planungs- und Erschließungskosten) muß vor Wirksamwerden des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgeschlossen werden

# Städtebauliche Verträge

## **Städtebauliche Verträge: BPlan-Ergänzung**

**Städtebauliche Verträge haben lediglich eine **planergänzende** Funktion: Planvorbereitung, Plandurchführung, Folgekosten...**

**Die Gemeinde kann mit Dritten städtebauliche Verträge (**öffentlich-rechtliche** Verträge) abschließen.**

**Durch Vertrag kann aber **kein Anspruch** auf die Aufstellung von Bauleitplänen begründet werden. § 2 (3) 2. Halbsatz BauGB**

**Die **planerischen Festsetzungen** sind über die Bauleitplanung mit ihrem Beteiligungsverfahren und der Abwägung der daraus gewonnenen Belange zu treffen. Diese **rechtsstaatlichen** Elemente der Planung dürfen durch den städtebaulichen Vertrag nicht unterlaufen werden.**

# **Städtebauliche Verträge**

## **Anforderungen**

**Öffentlich-rechtliche Verträge dürfen nicht zum Gegenstand eines Tauschgeschäfts oder Kaufvertrags werden.**

**Das Machtgefälle zwischen Staat und Bürger darf nicht ausgenutzt werden.**

**Durch Absprachen darf keine Lockerung der Bindung an Gesetz und Recht eintreten.**

**Die Gleichheit vor dem Gesetz darf nicht gefährdet werden.**

# Bebauungsplanfestsetzungen

## Ein Beispiel

# Bebauungsplanverfahren

**Bebauungsplanverfahren**  
**ist Voraussetzung für die Koordination**  
**des Wissens und Wollens**

**der Verwaltungsbehörden**  
**der Nachbargemeinden**  
**der Bürger**

Das Verfahren gilt für die  
**Aufstellung, Ergänzung, Änderung, Aufhebung**  
von Bauleitplänen.

**Unbedeutende** Änderungen, die **die Grundzüge der**  
**Planung** nicht berühren, können in einem  
**vereinfachten** Verfahren durchgeführt werden.



Baunutzungsverordnung  
BauNVO

Die **baulichen** Nutzungen im FNP und BP werden in der **BauNVO** ausdifferenziert.

Für die **nicht-baulichen** Grundstücksnutzungen gibt es **keine** Differenzierung in der BauNVO nicht.

## **Art** der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch **typisierte** Bauflächen ausdifferenziert:

<b>Wohn-</b>	<b>Bauflächen (W)</b>
<b>Gemischte</b>	<b>Bauflächen (M)</b>
<b>Gewerbliche</b>	<b>Bauflächen (G)</b>
<b>Sonder-</b>	<b>Bauflächen (S)</b>

Die **Bauflächen** werden durch Unterscheidung von typisierten Baugebieten weiter ausdifferenziert:

**Wohnbauflächen W**

**Kleinsiedlungsgebiets WS**

**Reine Wohngebiete WR**

**Allgemeine Wohngebiete WA**

**Besondere Wohngebiete WB**

**Gemischte Bauflächen M**

**Dorfgebiete MD**

**Mischgebiete MI**

**Kerngebiete MK**

**Gewerbliche Flächen G**

**Gewerbegebiete GE**

**Industriegebiete GI**

**Sonderbauflächen S**

**Sondergebiete SO**

1. Kleinsiedlungsgebiete (WS)
2. reine Wohngebiete (WR)
3. allgemeine Wohngebiete (WA)
4. besondere Wohngebiete (WB)
5. Dorfgebiete (MD)
6. Mischgebiete (MI)
7. Kerngebiete (MK)
8. Gewerbegebiete (GE)
9. Industriegebiete (GI)
10. Sondergebiete (SO)

**(3)**

**Im Bebauungsplan können die in Absatz 2 bezeichneten Baugebiete festgesetzt werden. Durch die Festsetzung werden die Vorschriften der §§ 2 bis 14 Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nicht aufgrund der Absätze 4 bis 10 etwas anderes bestimmt wird.**

Bei Festsetzung von Sondergebieten finden die Vorschriften über besondere Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 10 keine Anwendung; besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung können nach den §§ 10 und 11 getroffen werden.

# Regelungsschema

## **Art der baulichen Nutzung**

Für jedes der Baugebiete WS, WR, WA, MD, MI, MK, GE, GI werden die zulässigen Nutzungen entsprechend folgendem Schema geregelt:

### **§§2-11**

Absatz (1)

Beschreibung des Gebietstypus nach der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets (**Grundzüge der Planung**)

Absatz (2)

Beschreibung der regelmäßig zulässigen Nutzungen (**Regelnutzungen**)

Absatz (3)

Beschreibung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (**Ausnahmsnutzungen**)

Absatz (4)

Sonstige Regelungen

### **§§12-14**

Stellplätze, Nutzungen für Freiberufliche Zwecke, Nebenanlagen und je nach Situation unzulässige Nutzungen

### **§15**

Allgemeine Zweckbestimmung

## **Art der baulichen Nutzung**

Für **Sonderbaugebiete, die der Erholung dienen (SW)** und die **Sonstigen Sondergebiete (SO)** gilt dieses Schema allerdings **nicht**:

(1)

Die Charakterisierung der Baugebiete ist allgemein gehalten und nur beispielhaft dargestellt

(...insbesondere Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplätze; ...Gebiete, die sich von den anderen Baugebieten wesentlich unterscheiden, z.B. Kur- und Klinikgebiete, großflächige Handelsbetriebe, Einkaufszentren, Verbrauchermärkte; Factory-Outlet-Center; Universitäten).

(2)

Die Zweckbestimmung und die Art der zulässigen Nutzungen sind von der **Gemeinde** darzustellen und festzusetzen.



## **Art** der baulichen Nutzung

### Allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit

#### **§ 15 BauNVO**

Die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen\* sind im Einzelfall **unzulässig**, wenn sie der **Eigenart des Baugebiets** widersprechen, von ihren Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der **Eigenart des Baugebiets** im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

\*Diese Allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen gelten für alle Baugebiete WS, WR, WA, MD, MI, MK, GE, GI, SW, SO sowie für Stellplätze, Nutzungen für Freiberufliche Zwecke, für Nebenanlagen und je nach Situation unzulässige Nutzungen.

# Gegenüberstellung der Baugebiete WR, WA, Mi

## §§ 3, 4, 6 BauNVO

### Baugebiete

- |                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| 1. Kleinsiedlungsgebiete         | (WS)        |
| <b>2. reine Wohngebiete</b>      | <b>(WR)</b> |
| <b>3. allgemeine Wohngebiete</b> | <b>(WA)</b> |
| 4. besondere Wohngebiete         | (WB)        |
| 5. Dorfgebiete                   | (MD)        |
| <b>6. Mischgebiete</b>           | <b>(Mi)</b> |
| 7. Kerngebiete                   | (MK)        |
| 8. Gewerbegebiete                | (GE)        |
| 9. Industriegebiete              | (GI)        |
| 10. Sondergebiete                | (SO)        |

## **Allgemeine Zweckbestimmung §§ 3 (1), 4(1), 6(1)**

### **§ 3 Reine Wohngebiete.**

**(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.**

### **§ 4 Allgemeine Wohngebiete.**

**(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.**

### **§ 6 Mischgebiete.**

**(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.**

# **Regelnutzungen §§ 3 (2), 4(2), 6(2)**

## **§ 3 Reine Wohngebiete.**

**(2) Zulässig sind Wohngebäude.**

## **§4 Allgemeine Wohngebiete.**

**(2) Zulässig sind**

- 1. Wohngebäude,**
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,**
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

## **§ 6 Mischgebiete.**

**(2) Zulässig sind**

- 1. Wohngebäude,**
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,**
- 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- 4. sonstige Gewerbebetriebe,**
- 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
- 6. Gartenbaubetriebe,**
- 7. Tankstellen,**
- 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.**

# Ausnahmsnutzungen §§ 3 (3), 4(3), 6(3)

## § 3 Reine Wohngebiete.

(3) Ausnahmsweise **können** zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

## § 4 Allgemeine Wohngebiete.

(3) Ausnahmsweise **können** zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

## § 6 Mischgebiete.

(3) Ausnahmsweise **können** Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

## **Sonstigen Regelungen §§ 3 (4)**

### **§ 3 Reine Wohngebiete.**

**(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.**

### **§ 4 Allgemeine Wohngebiete.**

§ 3 (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

### **§ 6 Mischgebiete.**

§ 3 (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

## **Instrumente der Feinsteuerung**

Die Instrumente der planerische Feinsteuerung dienen der **situationsgerechten Differenzierung** der definierten Baugebietstypen. Die Gemeinde darf dabei allerdings **keine neuen Baugebietstypen** schaffen, denn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muß erhalten bleiben.

**Horizontale Gliederung** nach Nutzungsarten oder Betriebsarten (z.B. gleitende Übergänge von einem zum andere Baugebiet, um Nutzungskonflikte zu vermeiden).

**Vertikale Gliederung** unterschiedlicher Nutzungen nach Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen (z.B. Läden im EG).

**Transformation** von Regelnutzungen in Ausnahmesnutzungen und umgekehrt

- 3. allgemeine Wohngebiete (WA)
- 4. besondere Wohngebiete (WB)
- 5. Dorfgebiete (MD)
- 6. Mischgebiete (MI)
- 7. Kerngebiete (MK)
- 8. Gewerbegebiete (GE)
- 9. Industriegebiete (GI)

**(4)**

**Für die in den §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebiete können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet**

- 1. nach der Art der zulässigen Nutzung,**
- 2. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern.**

**Die Festsetzungen nach Satz 1 können auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden; dies gilt auch für Industriegebiete.**

**Absatz 5 bleibt unberührt.**



## § 1 BauNVO

1. Kleinsiedlungsgebiete (WS)
  3. allgemeine Wohngebiete (WA)
  4. besondere Wohngebiete (WB)
  5. Dorfgebiete (MD)
  6. Mischgebiete (MI)
  7. Kerngebiete (MK)
  8. Gewerbegebiete (GE)
  9. Industriegebiete (GI)
  
2. Gebäude und Räume für freie Berufe

**(5)**

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß **bestimmte Arten von Nutzungen**, die nach den **§§ 2, 4 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind**,

**nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können**,

**sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.**

## § 1 BauNVO

1. Kleinsiedlungsgebiete (WS)
2. reine Wohngebiete (WR)
3. allgemeine Wohngebiete (WA)
4. besondere Wohngebiete (WB)
5. Dorfgebiete (MD)
6. Mischgebiete (MI)
7. Kerngebiete (MK)
8. Gewerbegebiete (GE)
9. Industriegebiete (GI)

**(6)**

**Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,**

**1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder**

**2. in dem Baugebiet **allgemein zulässig** sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.**

## §4 Allgemeine Wohngebiete

**Allgemeine Wohngebiete** dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. **Wohngebäude,**
2. **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,**
3. **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

Fakultativ: Zulässig sind:

1. **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
2. **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
3. **Anlagen für Verwaltungen,**
4. **Gartenbaubetriebe,**
5. **Tankstellen.**

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
2. **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
3. **Anlagen für Verwaltungen,**
4. **Gartenbaubetriebe,**
5. **Tankstellen.**

Fakultativ: Ausnahmsweise zugelässig sind:

1. **Wohngebäude,**
2. **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,**
3. **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

Fakultativ: Nicht zulässig sind:

1. **Wohngebäude,**
2. **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,**
3. **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

Fakultativ: Nicht zulässig sind:

1. **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
2. **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
3. **Anlagen für Verwaltungen,**
4. **Gartenbaubetriebe,**
5. **Tankstellen.**

**Fakultativ** = wahlfrei, hier bedingt: sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

## § 1 BauNVO

3. allgemeine Wohngebiete (WA)
4. besondere Wohngebiete (WB)
5. Dorfgebiete (MD)
6. Mischgebiete (MI)
7. Kerngebiete (MK)
8. Gewerbegebiete (GE)
9. Industriegebiete (GI)

**(7) In Bebauungsplänen für Baugebiete nach den §§ 4 bis 9 kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, daß in bestimmten **Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen****

1. nur einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind,
2. einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können oder
3. alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§4 bis 9 vorgesehen sind, nicht zulässig oder, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt, allgemein zulässig sind.

## § 1 BauNVO

- 3. allgemeine Wohngebiete (WA)
- 4. besondere Wohngebiete (WB)
- 5. Dorfgebiete (MD)
- 6. Mischgebiete (MI)
- 7. Kerngebiete (MK)

**(8)**

**Die Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 7 können sich auch auf Teile des Baugebiets beschränken.**

- 5. Dorfgebiete (MD)
- 6. Mischgebiete (MI)
- 7. Kerngebiete (MK)
- 8. Gewerbegebiete (GE)

**(9)**

**Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, daß **nur bestimmte Arten** der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen **Anlagen** zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.**

1. Kleinsiedlungsgebiete (WS)
2. reine Wohngebiete (WR)
3. allgemeine Wohngebiete (WA)
4. besondere Wohngebiete (WB)
5. Dorfgebiete (MD)
6. Mischgebiete (MI)
7. Kerngebiete (MK)
8. Gewerbegebiete (GE)
9. Industriegebiete (GI)

**(10)**

**Wären bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß **Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen** allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muß in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen.**

**Maß der baulichen Nutzung**  
**Bauweise**  
**überbaubare Grundstücksfläche**



## **Maß der baulichen Nutzung**

**Grundflächenzahl**

**Geschoßflächenzahl**

**Baumassenzahl**

**Anzahl der Vollgeschosse**

**Höhe der**

**baulichen Anlage**

## § 16 BauNVO Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

- (1) Wird im **Flächenbenutzungsplan** das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dargestellt, genügt die Angabe der Geschoßflächenzahl, der Baumassenzahl oder der Höhe baulicher Anlagen.

## § 16 BauNVO Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(2) Im **Bebauungsplan** kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung

1. der **Grundflächenzahl** oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. der **Geschoßflächenzahl** oder der Größe der Geschoßfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
3. der **Zahl der Vollgeschosse**,
4. der **Höhe baulicher Anlagen**.

## § 16 BauNVO Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(3) Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im **Bebauungsplan** ist festzusetzen

1. **stets** die **Grundflächenzahl** oder die **Größe der Grundflächen** der baulichen Anlagen,
2. die **Zahl der Vollgeschosse** oder die **Höhe baulicher Anlagen**, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

## § 16 BauNVO Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

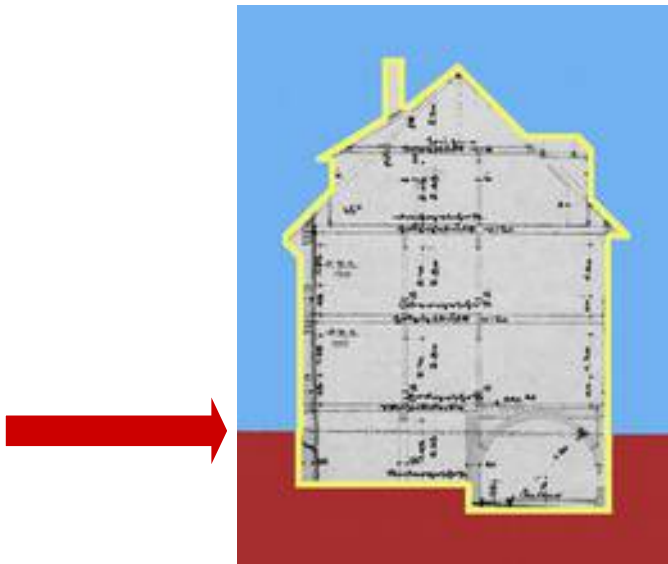
(4) Bei Festsetzung des **Höchstmaßes** für die **Geschoßflächenzahl** oder die **Größe der Geschoßfläche**, für die **Zahl der Vollgeschosse** und die **Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan** kann zugleich ein **Mindestmaß** festgesetzt werden.

Die **Zahl der Vollgeschosse** und die **Höhe baulicher Anlagen** können auch als **zwingend** festgesetzt werden.

## § 16 BauNVO Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(5) Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung für **Teile** des Baugebiets, für **einzelne Grundstücke** oder **Grundstücksteile** und für **Teile baulicher Anlagen** unterschiedlich festgesetzt werden;

die Festsetzungen können **oberhalb** und **unterhalb** der Geländeoberfläche getroffen werden.



## § 16 BauNVO Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

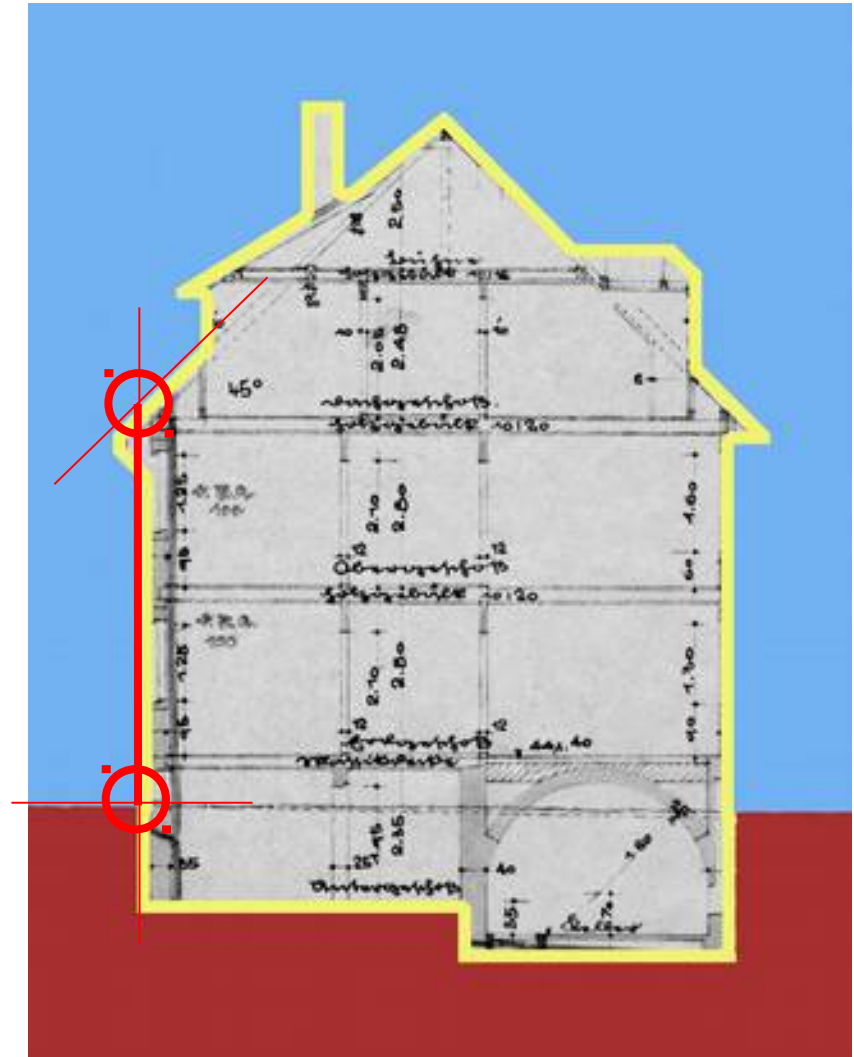
(6) Im Bebauungsplan können nach Art und Umfang **bestimmte Ausnahmen** von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden.

## §18 BauNVO

### Höhe baulicher Anlagen

(1) Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

(2) Ist die Höhe baulicher Anlagen als zwingend festgesetzt (§ 16 Abs. 4 Satz 2), können geringfügige Abweichungen zugelassen werden.





## **§ 19 BauNVO Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche.**

**(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.**

**(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.**

**(3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.**

...

## § 19 BauNVO **Grundflächenzahl**, zulässige Grundfläche.

(3) ... Ist eine **Straßenbegrenzungslinie** nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks **maßgebend**, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen **unterhalb** der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, **mitzurechnen**.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.

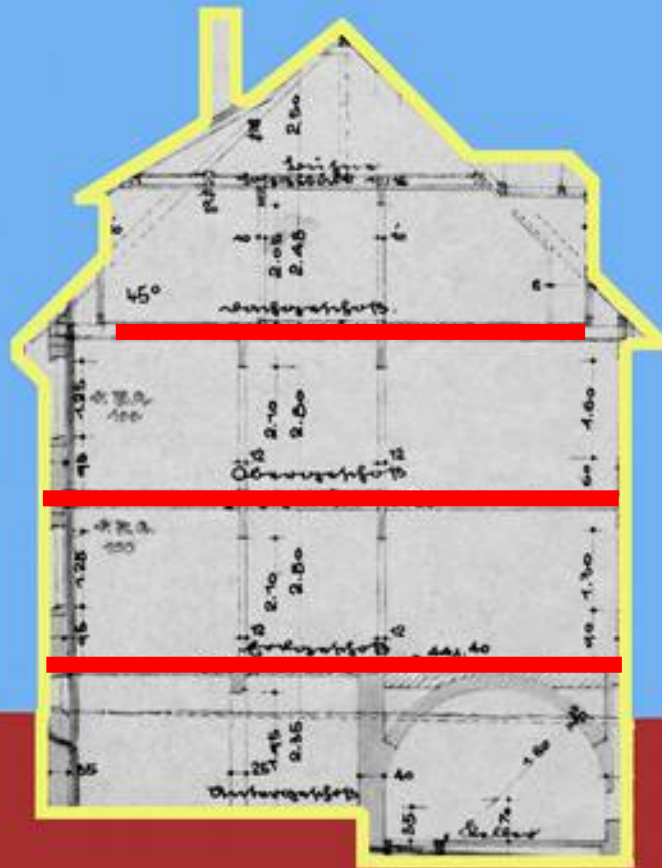
## **§ 19 BauNVO Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche.**

- (3) ... Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden
1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
  2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

## § 20 BauNVO **Vollgeschosse**, Geschößflächenzahl, Geschößfläche.

(1) Als **Vollgeschosse** gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

**DG**



**ca. 0,5**

**1.OG**

**1 Vollgeschöß**

**EG**

**1 Vollgeschöß**

§ 20 BauNVO Vollgeschosse, **Geschoßflächenzahl**, Geschoßfläche.

(2) Die **Geschoßflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

## § 20 BauNVO Vollgeschosse, Geschößflächenzahl, **Geschoßfläche**.

(3) Die **Geschoßfläche** ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

(4) Bei der Ermittlung der Geschößfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, **unberücksichtigt**.

## § 21 BauNVO **Baumassenzahl**, Baumasse.

(1) Die **Baumassenzahl** gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(2) Die **Baumasse** ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Bei baulichen Anlagen, bei denen eine Berechnung der Baumasse nach Satz 1 nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln.

## § 21 BauNVO Baumassenzahl, Baumasse.

(3) Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 20 Abs. 4 bleiben bei der Ermittlung der Baumasse **unberücksichtigt**.

(4) Ist im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen oder die Baumassenzahl nicht festgesetzt, darf bei Gebäuden, die **Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe** haben, eine Baumassenzahl, die das **Dreieinhalbfache** der zulässigen Geschoßflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden.



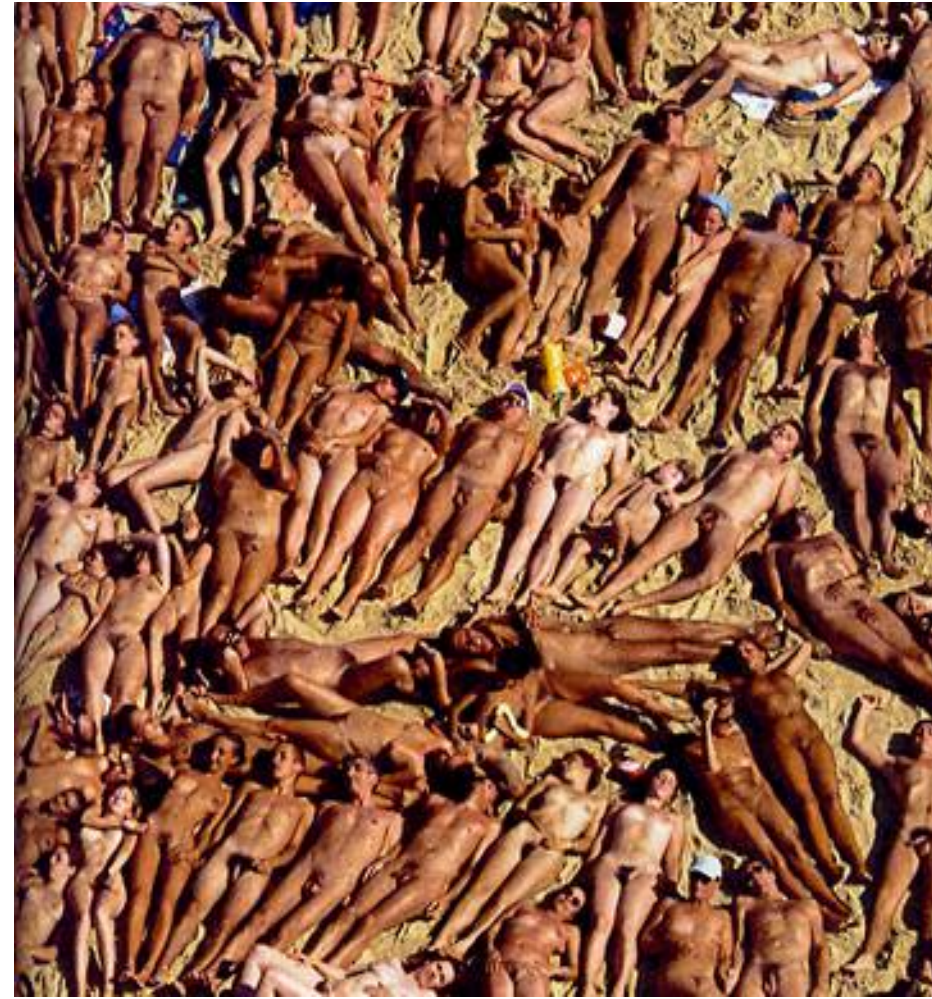
**GRZ, GFZ, BMZ**

**Personen / m<sup>2</sup>**

**Bauliche Dichte**



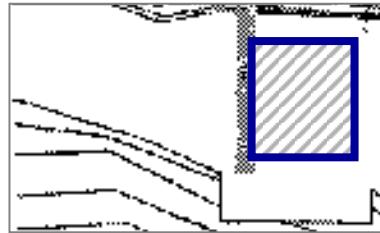
**Soziale Dichte**



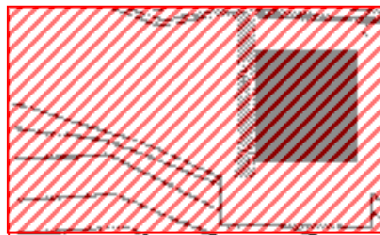
**MGF = maßgebende Grundstücksfläche**  
**GR = Grundfläche**  
**GF = Geschoßfläche**  
**BM = Baumasse**  
**GRZ = Grundflächenzahl**  
**GFZ = Geschoßflächenzahl**  
**BMZ = Baumassenzahl**



**Überbaubare  
Grundstücksfläche**



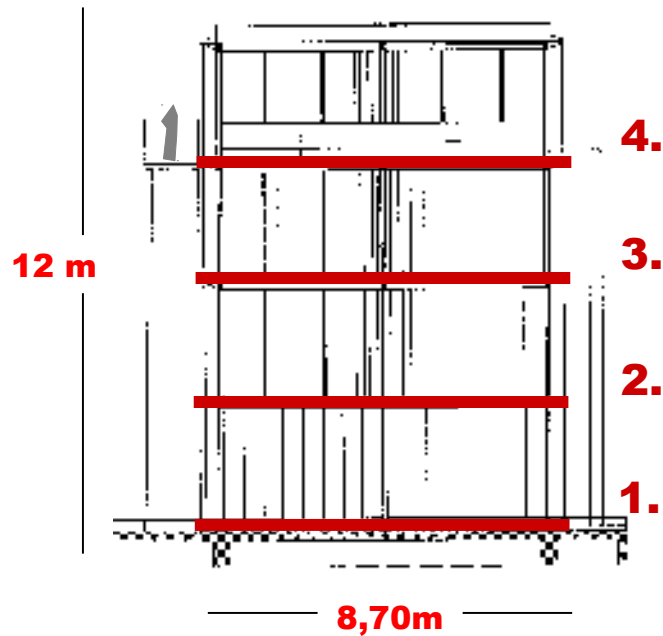
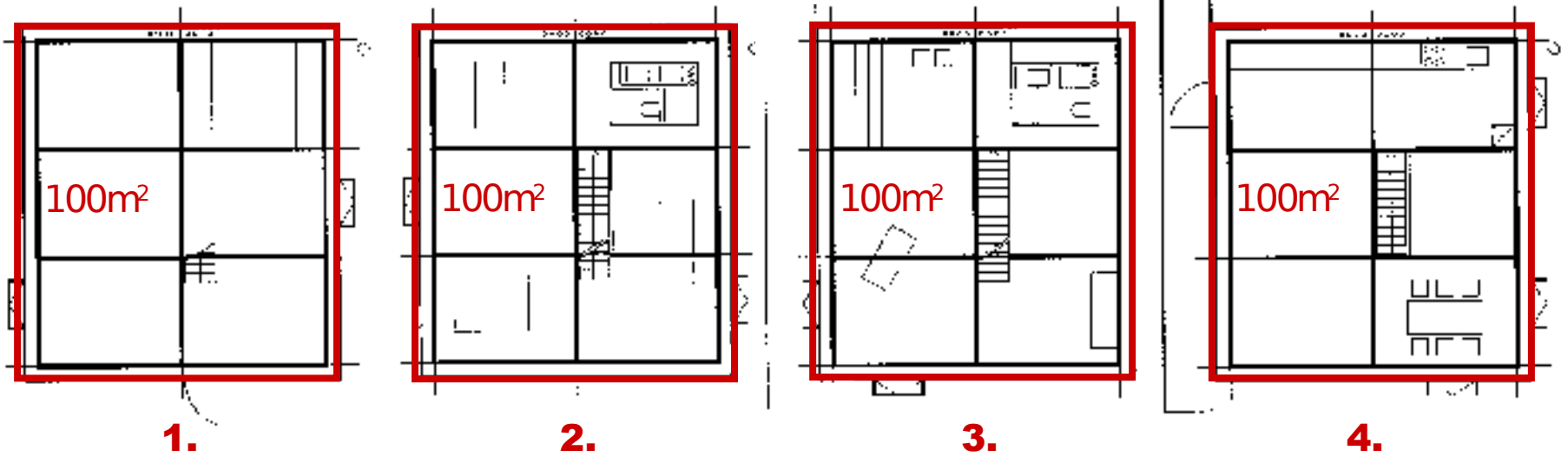
**Massgebende  
Grundstücksfläche  
MGF = 800m<sup>2</sup>**



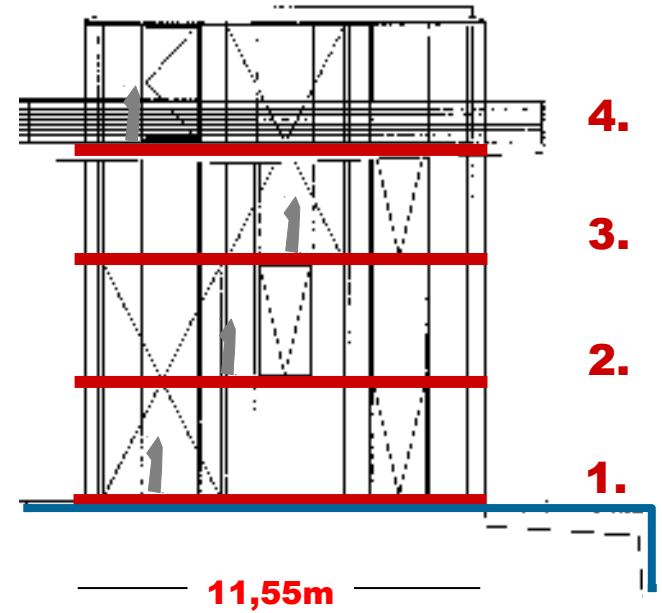
**Gebäude**



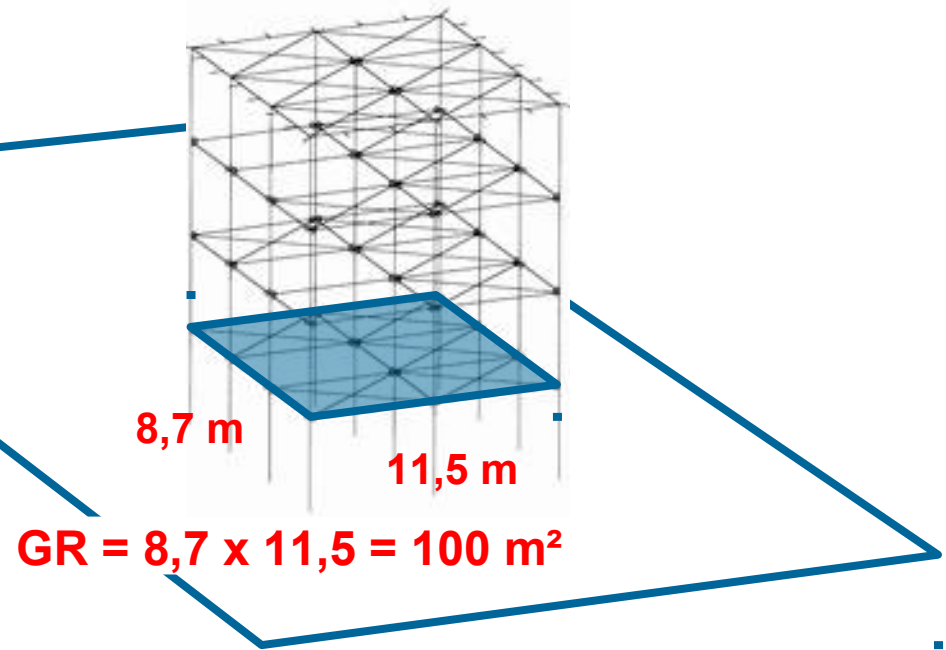
$$4 \times ( 8,7 \times 11,55 ) = 4 \times 100 = 400$$



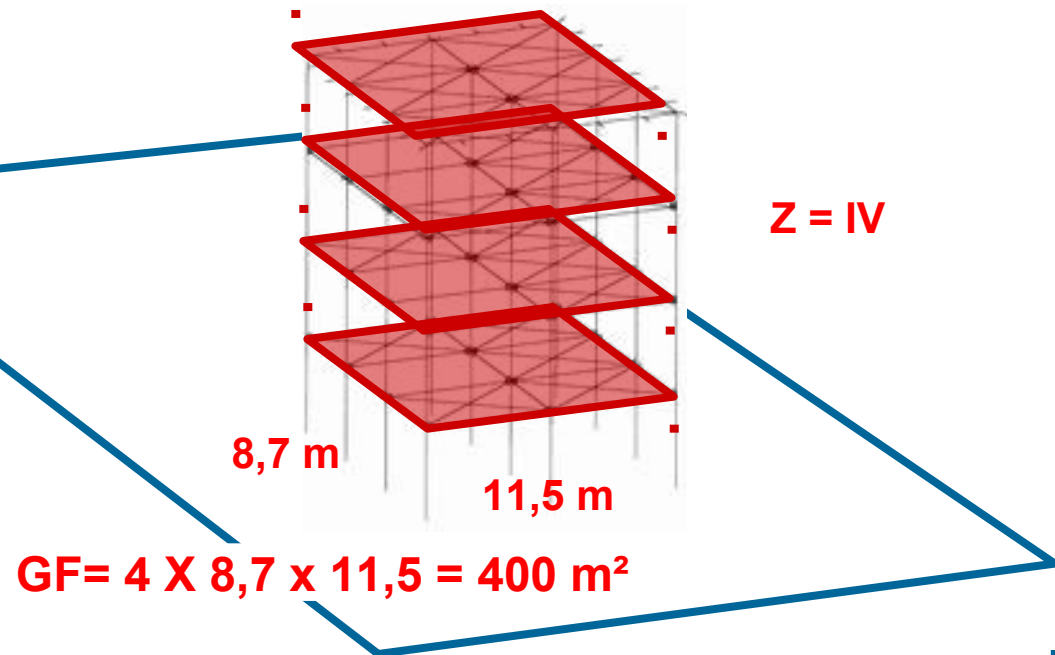
Z = IV



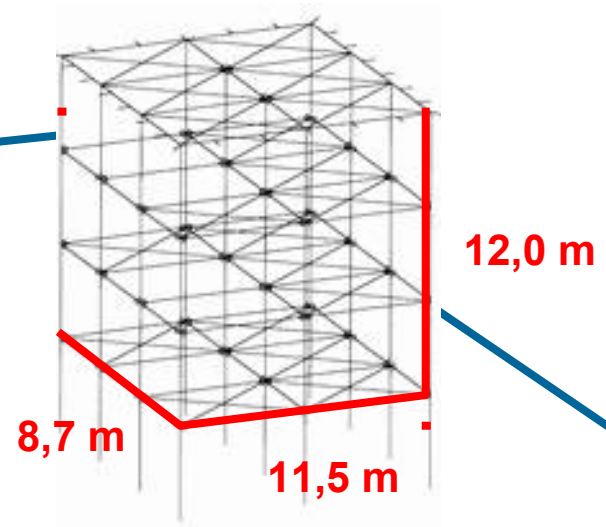
$$\text{GRZ} = \frac{\text{GR} = 100}{\text{MGF} = 800} = 0,125$$



$$\text{GFZ} = \frac{\text{GF} = 400}{\text{MGF} = 800} = 0,5$$

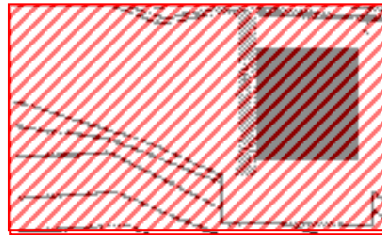


$$\text{BMZ} = \frac{\text{BM} = 1200}{\text{MGF} = 800} = 1,5$$

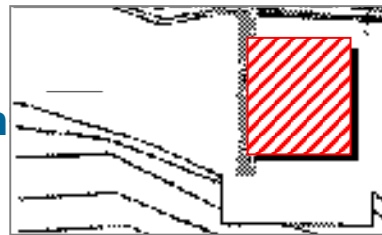


$$\text{BM} = 8,7 \times 11,5 \times 12,0 = 1200 \text{ m}^3$$

**Massgebende  
Grundstücksfläche  
MGF = 800m<sup>2</sup>**



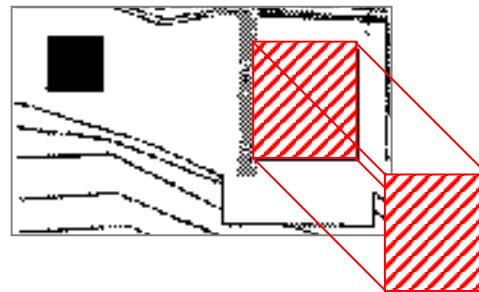
**Grundfläche  
11,5m x 8,7m = 100m<sup>2</sup>**



**Geschoßfläche  
4 x 100m<sup>2</sup> = 400m<sup>2</sup>**



**Baumasse  
12m x 100m<sup>2</sup> = 1200m<sup>3</sup>**



## §17

**Obergrenzen** für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

(1) Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 dürfen, auch wenn eine Geschosflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenzen **nicht** überschritten werden:



## **Obergrenzen** für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>Baugebiet</b>	<b>Grund- flächen- zahl (GRZ)</b>	<b>Geschoss- flächen- zahl (GFZ)</b>	<b>Bau- massen- zahl (BMZ)</b>
<b>in Kleinsiedlungsgebieten (WS)</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>
<b>in reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten</b>	<b>0,4</b>	<b>1,2</b>	<b>-</b>
<b>in besonderen Wohngebieten (WB)</b>	<b>0,6</b>	<b>1,6</b>	<b>-</b>
<b>in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)</b>	<b>0,6</b>	<b>1,2</b>	<b>-</b>
<b>in Kerngebieten (MK)</b>	<b>1,0</b>	<b>3,0</b>	<b>-</b>
<b>in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten</b>	<b>0,8</b>	<b>2,4</b>	<b>10,0</b>
<b>in Wochenendhausgebieten</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>-</b>

## § 17 BauNVO

(2)

Die Obergrenzen **können überschritten** werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dies gilt nicht für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete.

...

## **GFZ-Beispiele**

# Steinhaldenfeld

Stuttgart-Bad Cannstatt

GFZ 0,2



**Lage:** Steinhaldenstr., Schmollerstr., Zuckerbergstr.  
**Architekten:** Karl Beer, Josef Schmid  
**Bauherren:** Schwäbische Siedlergemeinschaft des Caritas-Verbandes, Bau- und Heimstättenverein, Christlicher Notbund (ab 1933 zusammengefasst zur Stuttgarter Siedlungsgesellschaft)  
**Bauzeit:** Vorstädtische Kleinsiedlung: 1932 – 1935, Privatsiedlung: 1932/33, Kirchen (1933-35), Volksheim mit Kindergarten und Festsaal (1937)  
**Größe:** 42,5 ha (sog. Kernbereich Steinhaldenfeld)  
**Wohneinheiten:** 411 Siedlerstellen  
**Geschossflächenzahl:** ca. 0,2  
**Einwohner:** ca. 1100 (1933); 3686 im gesamten Steinhaldenfeld (2001)  
**Haustypen:** freist. Einfamilienhäuser, Doppelhäuser  
**Infrastruktur:** Kirchen, Schulen, Gasthaus, Ladenzentrum, (1937: Volksheim mit Kindergarten, Festsaal, Feuerwehrhaus, „Dorfkrug“, Waschhaus, Festplatz, Mosterei u.a.)  
**ÖPNV-Anbindung:** Bus 54, Haltestelle Steinhaldenfeld, Zuckerberg, U2 (geplant bis 2003)



Im Schneckenberg (1933)



Kinder am Randweg (1934)



Luftbild (um 1935)



# Steinhaldenfeld

Stuttgart-Bad Cannstatt

GFZ 0,2



**Lage:** Steinhaldenstr., Schmollerstr., Zuckerbergstr.

**Architekten:** Karl Beer, Josef Schmid

**Bauherren:** Schwäbische Siedlergemeinschaft des Caritas-Verbandes, Bau- und Heimstättenverein, Christlicher Notbund (ab 1933 zusammengefasst zur Stuttgarter Siedlungsgesellschaft)

**Bauzeit:** Vorstädtische Kleinsiedlung: 1932 – 1935, Privatsiedlung: 1932/33, Kirchen (1933-35), Volksheim mit Kindergarten und Festsaal (1937)

**Größe:** 42,5 ha (sog. Kernbereich Steinhaldenfeld)

**Wohneinheiten:** 411 Siedlerstellen

**Geschossflächenzahl:** ca. 0,2

**Einwohner:** ca. 1100 (1933); 3686 im gesamten Steinhaldenfeld (2001)

**Haustypen:** freist. Einfamilienhäuser, Doppelhäuser

**Infrastruktur:** Kirchen, Schulen, Gasthaus, Ladenzentrum, (1937: Volksheim mit Kindergarten, Festsaal, Feuerwehrhaus, „Dorfkrug“, Waschhaus, Festplatz, Mosterei u.a.)

**ÖPNV-Anbindung:** Bus 54, Haltestelle Steinhaldenfeld, Zuckerberg, U2 (geplant bis 2003)

# Köstlinstraße

Stuttgart-Weilimdorf

**GFZ 0,7**



**Lage:** Köstlinstraße, Hambacher Weg, Deidesheimer Straße

**Architekten:** Project GmbH (Esslingen; städtebauliche Planung), Hochbau: Project GmbH (Esslingen), Kaiser + Kaiser (Stuttgart)

**Bauherr:** Landesentwicklungsgesellschaft (LEG)

**Bauzeit:** 1989-1991, Planung ab 1988/89

**Größe:** 2,2 ha

**Wohneinheiten:** 88 (24 Eigentumswohnungen, 4 Mietwohnungen, 60 Reihenhäuser)

**Wohneinheiten/ha:** 40

**Geschossflächenzahl:** 0,67

**Einwohner:** 264 (2002)

**Haustypen:** Reihenhäuser, Stadtvillen

**Infrastruktur:** Kindergarten

**ÖPNV-Anbindung:** U 6, U 13, Haltestelle Rastatter Straße



Schnitt Reihenhäuser mit Split-Level-Grundriss



Luftbild (2001)



Wohnweg mit Stellplätzen vor den Reihenhäusern



Kindergarten



Erschließungsweg zwischen den Reihenhäusern



Gartenseite der Punkthäuser



Wohnweg

# Köstlinstraße

Stuttgart-Weilimdorf

**GFZ 0,7**



**Lage:** Köstlinstraße, Hambacher Weg, Deidesheimer Straße

**Architekten:** Project GmbH (Esslingen, städtebauliche Planung), Hochbau: Project GmbH (Esslingen), Kaiser + Kaiser (Stuttgart)

**Bauherr:** Landesentwicklungsgesellschaft (LEG)

**Bauzeit:** 1989-1991, Planung ab 1988/89

**Größe:** 2,2 ha

**Wohneinheiten:** 88 (24 Eigentumswohnungen, 4 Mietwohnungen, 60 Reihenhäuser)

**Wohneinheiten/ha:** 40

**Geschossflächenzahl:** 0,67

**Einwohner:** 264 (2002)

**Haustypen:** Reihenhäuser, Stadtvillen

**Infrastruktur:** Kindergarten

**ÖPNV-Anbindung:** U 6, U 13, Haltestelle Rastatter Straße



# Inselstraße

Stuttgart-Wangen

GFZ 1,0



**Lage:** Inselstraße 10-14; Ebersbacherstraße 7-13, 15-31; Geislingerstraße 58A-J, 62A-H, 66A-F, 70A-D, 57A-F, 61A-F, 65A-F, 69A-E

**Architekten:** Städtisches Hochbauamt

**Bauherr:** Stadt Stuttgart

**Bauzeit:** 1929-30

**Größe:** 3,9 ha

**Wohneinheiten:** 391

**Wohneinheiten/ha:** 100,3

**Geschossflächenzahl:** 0,97

**Einwohner:** 822 (2002)

**Haustypen:** Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise

**Infrastruktur:** Spielplatz

**ÖPNV-Anbindung:** U4, U9, Haltestelle Inselstraße



Luftbild Inselstraße (um 1932)



Geislinger Straße



Torsituation Geislinger Straße



Blick von der Inselstraße auf eine Wohnzeile



Freiraum zwischen den Zeilen



# Inselstraße

Stuttgart-Wangen

**GFZ 1,0**



**Lage:** Inselstraße 10-14, Ebersbacherstraße 7-13, 15-31; Geislingerstraße 58A-J, 62A-H, 66A-F, 70A-D, 57A-F, 61A-F, 65A-F, 69A-E

**Architekten:** Städtisches Hochbauamt

**Bauherr:** Stadt Stuttgart

**Bauzeit:** 1929-30

**Größe:** 3,9 ha

**Wohneinheiten:** 391

**Wohneinheiten/ha:** 100,3

**Geschossflächenzahl:** 0,97

**Einwohner:** 822 (2002)

**Haustypen:** Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise

**Infrastruktur:** Spielplatz

**ÖPNV-Anbindung:** U4, U9, Haltestelle Inselstraße

# Brenzstraße (ehem. US-Hospital)

Stuttgart-Bad Cannstatt

## GFZ 1,2



Ehemaliges US-Wirtschaftsgebäude am Kneippweg 8



Blick in einen autofreien Wohnhof



In Punkthäuser „aufgelöste“ Zeile

**Lage:** Martha-Schmidtman-Str.,  
Neue Waiblinger Str., Prießnitzweg

**Architekten:** Stadtplanungsamt Stuttgart (städtebaulicher Rahmenplan); Hochbau: Reichel, Sassen-scheid u. Partner, Kaag + Schwarz, Stuttgart, u. a.

**Bauherr:** Landesentwicklungsgesellschaft (LEG); Siedlungswerk; Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG)

**Bauzeit:** 1996-1999, Planung ab 1990

**Größe:** 9,9 ha (davon Wohnungsbau 4,4 ha)

**Wohneinheiten:** ca. 530

**Geschossflächenzahl:** 1,2-1,4

**Einwohner:** ca. 2000

**Haustypen:** Geschosswohnungsbau (Zeilen, Punkthäuser)

**Infrastruktur:** Kindertagesstätte, Stadtteilzentrum, Sozialstation, Bücherei, Supermarkt, Stadtteilbauernhof, Abenteuerspielplatz (in Planung)

**ÖPNV-Anbindung:** S 2, S 3, U 1, Haltestelle Nürnberger Straße



Schwungvolle Ecklösung am Kreisverkehr Brenzstraße

# Brenzstraße (ehem. US-Hospital)

Stuttgart-Bad Cannstatt

## GFZ 1,2



**Lage:** Martha-Schmidtman-Str.,  
Neue Waiblinger Str., Prießnitzweg

**Architekten:** Stadtplanungsamt Stuttgart (städtebaulicher Rahmenplan); Hochbau: Reichel, Sassen-scheid u. Partner, Kaag + Schwarz, Stuttgart, u. a.

**Bauherr:** Landesentwicklungsgesellschaft (LEG); Siedlungswerk; Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG)

**Bauzeit:** 1996-1999, Planung ab 1990

**Größe:** 9,9 ha (davon Wohnungsbau 4,4 ha)

**Wohneinheiten:** ca. 530

**Geschossflächenzahl:** 1,2-1,4

**Einwohner:** ca. 2000

**Haustypen:** Geschosswohnungsbau (Zellen, Punkthäuser)

**Infrastruktur:** Kindertagesstätte, Stadtteilzentrum, Sozialstation, Bücherei, Supermarkt, Stadtteilbauernhof, Abenteuerspielplatz (in Planung)

**ÖPNV-Anbindung:** S 2, S 3, U 1, Haltestelle Nürnberger Straße



# Asemwald

Stuttgart-Plieningen

## GFZ 1,2



**Lage:** Im Asemwald

**Architekten:** Otto Jäger, Werner Müller

**Gartenarchitekten:** Walter Rossow, Hans Luz

**Bauherr:** Neue Heimat Baden-Württemberg

**Bauzeit:** 1968-1972, Planung ab 1958

**Größe:** 15,2 ha

**Wohneinheiten:** 1143

**Wohneinheiten/ha:** 75

**Geschossflächenzahl:** 1,2

**Einwohner:** 1.646 (1999)

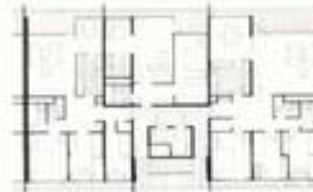
**Haustypen:** Scheibenhochhäuser

**Infrastruktur:** diverse Läden, Wochenmarkt, Ärzte, 2 Kindergärten, Gemeindezentrum, Kapelle, Spiel-, Bolz- und Tennisplätze, Trimm-dich-Pfad, Restaurant, Schwimmhalle, Sauna

**ÖPNV-Anbindung:** Stadtbus 71, Regionalbus 74, 76, Nachtbus N 8, Haltestelle Asemwald, Anbindung an die U 5 und U 6 über Degerloch



Modellaufnahme des realisierten Entwurfs (1968)



Grundriss des 1.-20. Normalgeschosses in Block A, Haus B



Entwurfszeichnung aus der Verkaufsbroschüre (1968)



Scheibenhochhäuser

### Literatur

- Jäger, Otto/Müller, Werner: Wohnhäuser am Asemwald bei Stuttgart. In: db 1964, Heft 7, S. 504-507
- Planungsgesellschaft mbH URBA (Hg.): Leben in einer Hochhausanlage: Die Wohnstadt Asemwald aus Sicht ihrer Bewohner. Stuttgart 1975
- Hafner, Thomas/Wohn, Barbara/Rebholz-Chaves, Karin: Wohnsiedlungen. Berlin 1998, S. 44-49



Überdachte Hauszugänge

# Asemwald

Stuttgart-Plieningen

## GFZ 1,2



**Lage:** Im Asemwald

**Architekten:** Otto Jäger, Werner Müller

**Gartenarchitekten:** Walter Rossow, Hans Luz

**Bauherr:** Neue Heimat Baden-Württemberg

**Bauzeit:** 1968-1972, Planung ab 1958

**Größe:** 15,2 ha

**Wohneinheiten:** 1143

**Wohneinheiten/ha:** 75

**Geschossflächenzahl:** 1,2

**Einwohner:** 1.646 (1999)

**Haustypen:** Scheibenhochhäuser

**Infrastruktur:** diverse Läden, Wochenmarkt, Ärzte, 2 Kindergärten, Gemeindezentrum, Kapelle, Spiel-, Bolz- und Tennisplätze, Trimm-dich-Pfad, Restaurant, Schwimmhalle, Sauna

**ÖPNV-Anbindung:** Stadtbus 71, Regionalbus 74, 76, Nachtbus N 8, Haltestelle Asemwald, Anbindung an die U 5 und U 6 über Degerloch



# Bohnenviertel

Stuttgart-Mitte

## GFZ 2,0



**Lage:** Charlottenstraße, Hauptstätter Straße, Olgastraße, Pfarrstraße  
**Bauzeit:** 1980-1997/98, Planung ab 1970 (Realisierungswettbewerb 1977), Bebauungsplan 1984  
**Größe:** 5,3 ha mit 134 Grundstücken  
**Wohneinheiten:** 342 (1978), ca. 560 (1999), davon 364 in 18 Neubauten, davon 217 im sozialen Wohnungsbau; 194 WE in modernisierten Gebäuden  
**Wohneinheiten/ha:** ca. 110  
**Geschossflächenzahl:** 0,8-max. 2,5  
**Einwohner:** 1750 (2002), 1350 (1983), 850 (1977)  
**Haustypen:** Blockrandbebauung (3-6 Geschosse)  
**Infrastruktur:** Beratungsstellen, Kindergarten, Kindertagesstätte, Spielplatz, kulturelle Treffpunkte, 92 Läden, Gastronomie, Hotel, Büros, Kleingewerbe  
**ÖPNV-Anbindung:** U 1, U 2, U 4, Haltestelle Rathaus; U 5, U 6, U 15, Haltestelle Charlottenplatz



Entwurfszeichnung für Block 5 (Weberplätze)



Sanierungsgebiet Bohnenviertel mit 10 Baublöcken



Pfarrstraße (2002)



Luftbild (1987)

# Bohnenviertel

Stuttgart-Mitte

## GFZ 2,0



**Lage:** Charlottenstraße, Hauptstätter Straße, Olgastraße, Pfarstraße

**Bauzeit:** 1980-1997/98, Planung ab 1970 (Realisierungswettbewerb 1977), Bebauungsplan 1984

**Größe:** 5,3 ha mit 134 Grundstücken

**Wohneinheiten:** 342 (1978), ca. 560 (1999), davon 364 in 18 Neubauten, davon 217 im sozialen Wohnungsbau; 194 WE in modernisierten Gebäuden

**Wohneinheiten/ha:** ca. 110

**Geschossflächenzahl:** 0,8-max. 2,5

**Einwohner:** 1750 (2002), 1350 (1983), 850 (1977)

**Haustypen:** Blockrandbebauung (3-6 Geschosse)

**Infrastruktur:** Beratungsstellen, Kindergarten, — Kindertagesstätte, Spielplatz, kulturelle Treffpunkte, 92 Läden, Gastronomie, Hotel, Büros, Kleingewerbe

**ÖPNV-Anbindung:** U 1, U 2, U 4, Haltestelle Rathaus; U 5, U 6, U 15, Haltestelle Charlottenplatz

## **Bauweise**

**offene Bauweise**

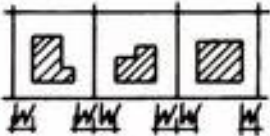
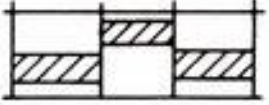
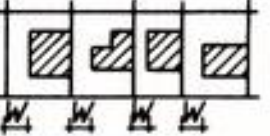
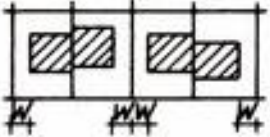
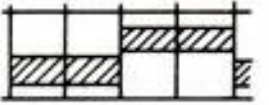
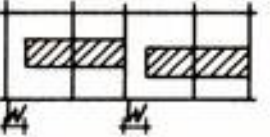
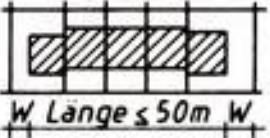
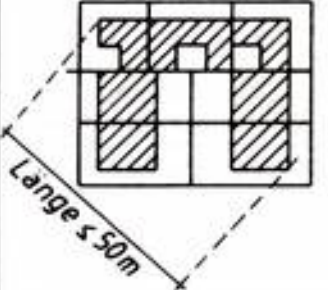

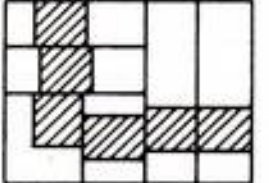
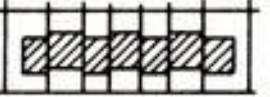
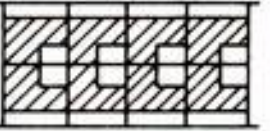
**geschlossene Bauweise**

**abweichende Bauweise z.B. Kettenbauweise**



## § 22 Bauweise

(1) Im Bebauungsplan ist, soweit es erforderlich ist, die Bauweise als offene oder geschlossenen Bauweise festzusetzen. ...

	<i>Offene Bauweise</i>	<i>Geschlossene Bauweise</i>	<i>Sonstige Bauweise</i>
<i>Einzelhäuser</i>			
<i>Doppelhauser</i>			
<i>Hausgruppen</i>	 	 	 

**überbaubare Grundstücksfläche**

**Baulinie z.B. Baufenster**

**Baugrenze**

## § 23 Überbaubare Grundstücksfläche.

(1) Die **überbaubaren Grundstücksflächen** können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Ist eine **Baulinie** festgesetzt, so **muß** auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.

(3) Ist eine **Baugrenze** festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.

(4) Ist eine **Bebauungstiefe** festgesetzt, so gilt Absatz 3 entsprechend. Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

(5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

HDA=200,0

HbA=280,0

Straße 38

Osloer Straße

Baulinie

überbaubare Grundstücksfläche  
„Baufenster“

Baugrenze

Bus

Bus

Warschauer Straße

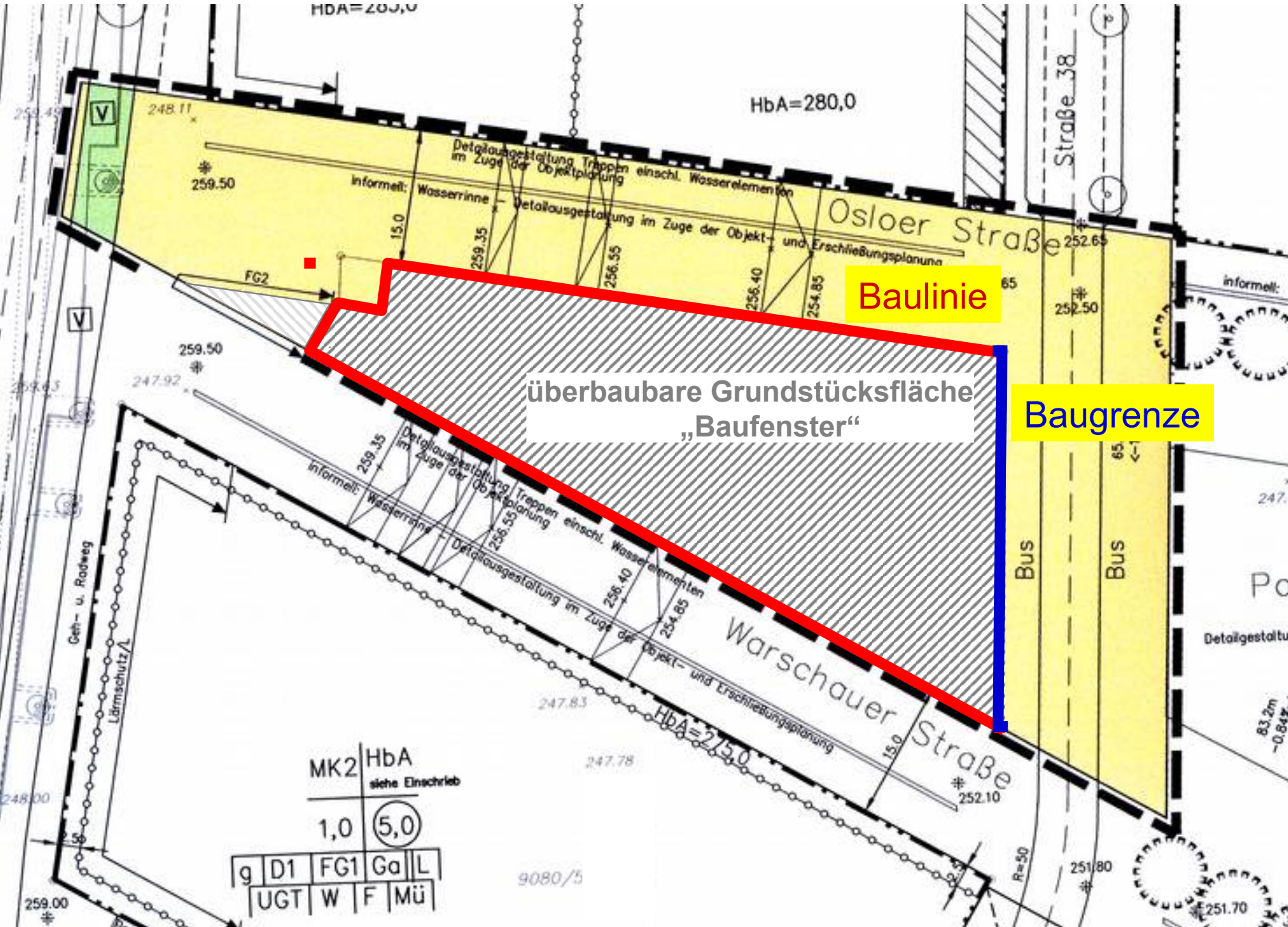
HbA=215,0

MK2 | HbA  
siehe Einschrieb

1,0 (5,0)

g	D1	FG1	Ga	L
UGT	W	F	Mü	

9080/5





2010 Uwe Stuckenbrock