

Was ist ein Bebauungsplan?

Das klassische Instrument zur Ordnung des Baugeschehens ist der Bebauungsplan; er konkretisiert die Darstellungen des Flächennutzungsplans und setzt für räumlich begrenzte Bereiche – in seinem sogenannten Geltungsbereich – rechtsverbindlich fest, ob und wie die Grundstücke bebaut werden dürfen.

Der Bebauungsplan wird daher auch als "verbindlicher" Bauleitplan bezeichnet, da seine Regelungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben für jedermann verbindlich sind und er – anders als der Flächennutzungsplan – vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen und somit zum Ortsrecht wird (§ 10 (1) BauGB). Gleichzeitig bilden diese Pläne die Grundlage für gesetzliche Maßnahmen der Bodenordnung, der Erschließung von Grundstücken usw. Damit bestimmen die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Inhalt und Schranken des Grundeigentums. Als Angebotsplanung kann er von allen Bürgern umgesetzt werden.

Die möglichen Inhalte eines Bebauungsplanes sind im Baugesetzbuch (§ 9 BauGB) bestimmt. Demnach können in einem Bebauungsplan insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke, zu Grün- und Freiflächen, Verkehrsflächen und –einrichtungen etc. getroffen werden.

Für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung enthält die Baunutzungsverordnung (BauNVO) einheitliche Regelungen über Bauflächen und Baugebiete.

Ob und wann ein Bebauungsplan aufgestellt wird, liegt im Ermessen der Gemeinde. Laut Baugesetzbuch sollen Bebauungspläne aufgestellt werden, "sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist." (§ 1 (3) BauGB). Die Gemeinde ist somit nicht verpflichtet, für das gesamte Stadtgebiet Bebauungspläne zu erstellen; i.d.R. werden Bebauungspläne immer nur für Teilgebiete der Gemeinde erstellt.

Ein Bebauungsplan kann entweder auf der "grünen" Wiese aufgestellt werden, um dort eine erstmalige Bebauung zu ermöglichen, oder aber als Überplanung für bereits bebaute Gebiete erfolgen, wenn es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Außerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen ergänzen die Vorschriften über das Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) oder über das Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB) die Zulässigkeit von Vorhaben.

Der Bebauungsplan besteht aus dem zeichnerischen Teil (dem eigentlichen Plan) und dem Textteil. Sein Maßstab ist so gewählt, dass die Festsetzungen "parzellenscharf" vorgenommen werden können. Der zeichnerische Teil wird in der Legende erläutert, der Text dient der Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen. Desweiteren gehört zum Bebauungsplan eine Begründung (incl. Umweltbericht), in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Plans dargelegt werden, sowie eine zusammenfassende Erklärung. Die zusammenfassende Erklärung enthält Angaben zur Berücksichtigung der Umweltbelange, zu den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und zu möglichen Planungsalternativen. Der Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung können von jedermann

eingesehen werden (§ 10 (3) und (4) BauGB).

Die Art der Zeichnungsdarstellung in den Bebauungsplänen sind bundeseinheitlich in der "Planzeichenverordnung" geregelt.

[Seitenanfang](#)

Alle Rechte vorbehalten
Stadt Dormagen
Paul- Wierich- Platz 2
41539 Dormagen