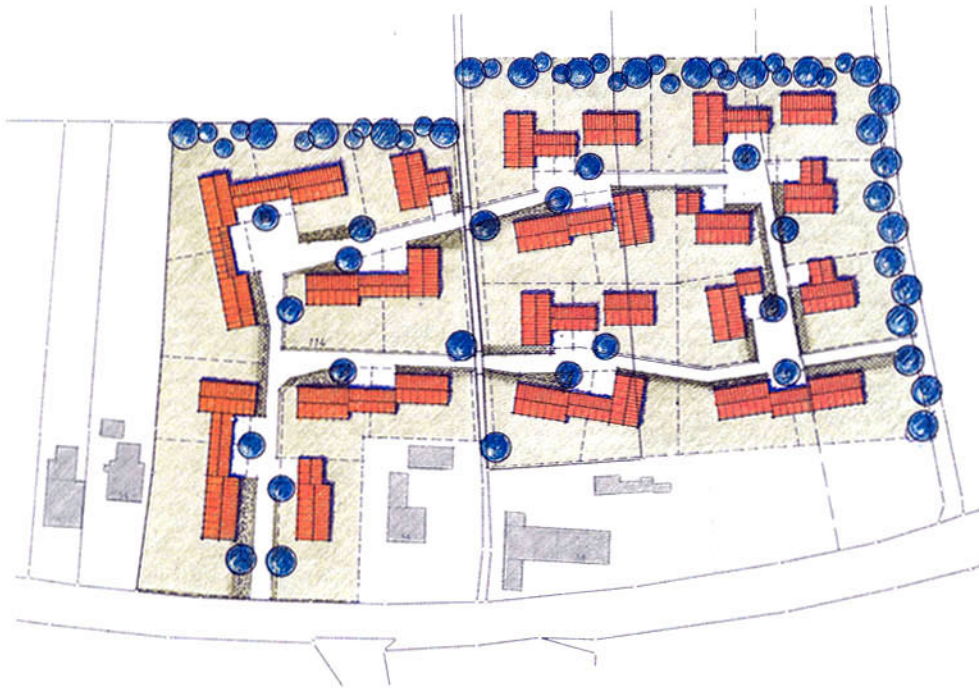


'Schlanke' Bebauungspläne für Wohngebiete

Überlegungen und Empfehlungen
zur Vereinfachung der Festsetzungen



Oberste Baubehörde
im
Bayerischen Staatsministerium des Innern

'Schlanke' Bebauungspläne für Wohngebiete

Überlegungen und Empfehlungen
zur Vereinfachung der Festsetzungen



Oberste Baubehörde
im
Bayerischen Staatsministerium des Innern

EINFÜHRUNG	ANLASS DER ÜBERLEGUNGEN	7
	UMFRAGEN ZUR UMSETZUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN	7
	ZIELE UND GRENZEN DER VEREINFACHUNG	8
<hr/>		
ANFORDERUNGEN AN BEBAUUNGSPLÄNE	STÄDTEBAULICHER ENTWURF UND FESTSETZUNGSDICHTE	10
	REGELUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUABSICHTEN	10
	EINBINDUNG UND MITWIRKUNG DER BETROFFENEN	11
	SELBSTBINDUNG DER GEMEINDE DURCH DEN BEBAUUNGSPLAN	11
	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	11
	PROBLEMATIK ALTER BEBAUUNGSPLÄNE	12
ANREGUNGEN AUS DER PLANUNGSPRAXIS	ERFORDERLICHKEIT VON FESTSETZUNGEN	14
	SINNFÄLLIGKEIT VON FESTSETZUNGEN	14
EXEMPLARISCHE EMPFEHLUNGEN ZU FESTSETZUNGEN	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	17
	HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN	18
	NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN	20
BEISPIELE	1. BUCHHOFEN, WESTAGSIEDLUNG	22
	2. BURGHEIM, SÜDLICH DES STEIGWEGES	26
	3. WELDEN, STRASSFELD	28
	4. ROTTENDORF, SAND	30
<hr/>		
ZUSAMMENFASSUNG		34
QUELLEN	RECHTSGRUNDLAGEN UND FACHLICHE HILFEN	35
	VERFASSER DER BEISPIELE	35

ANLASS DER ÜBERLEGUNGEN

Die am 1.6.1994 in Kraft getretene Neufassung der Bayerischen Bauordnung hat neben anderen Änderungen die Genehmigungsfreistellung von Wohngebäuden geringer Höhe im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) eingeführt. Eine wichtige Voraussetzung für die Anwendbarkeit dieser Erleichterung ist, daß das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans (bzw. eines Vorhaben- und Erschließungsplans) nicht widerspricht. Die Genehmigungsfreistellung wird damit in der Praxis wesentlich von Umfang und Inhalt der Festsetzungen in den Bebauungsplänen beeinflusst.

Genehmigungsfreistellung von Wohngebäuden geringer Höhe

Andererseits wird häufig beklagt, daß die Festsetzungen der Bebauungspläne zunehmend zahlreicher und differenzierter werden. Dies kann die Anwendung der Bebauungspläne wesentlich erschweren. Auch unter dem Ziel des kostengünstigen Bauens wird die Vereinfachung der Bebauungspläne gefordert. Dazu wird geäußert, enge Festsetzungen würden die Entscheidungsfreiheit der am Bau Beteiligten beschränken. Lange Verfahren, verursacht durch komplizierte Bebauungspläne, die oft Befreiungen von Festsetzungen oder Umplanungen der Bauvorhaben nach sich ziehen, würden unnötig die Baukosten verteuern.

Probleme der Umsetzung von Bebauungsplänen

Es soll daher angestrebt werden, den Umfang der Festsetzungen ohne Verlust der städtebaulichen Qualität der Wohngebiete auf ein vertretbares Maß zurückzuführen. Ziel sollen der jeweiligen Situation angemessene Planungen mit einem klaren städtebaulichen Konzept sein, die mit wenigen, sinnfälligen und eindeutigen Festsetzungen umgesetzt werden können.

Notwendigkeit weniger und eindeutiger Festsetzungen

Um Vorschläge für eine Vereinfachung der Bebauungspläne zu gewinnen, wurde eine Arbeitsgruppe aus mehreren Ortsplanungsstellen (Oberbayern, Niederbayern, Unterfranken und Schwaben) unter Leitung der Obersten Baubehörde gebildet. Dabei sind in Zusammenarbeit mit den Genehmigungsbehörden vorhandene Bebauungspläne für Ein- und Zweifamilienhausgebiete hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit analysiert und Empfehlungen für einfachere Festsetzungen erarbeitet worden.

Untersuchungen durch eine Arbeitsgruppe

Zudem haben die beteiligten Ortsplanungsstellen einige "schlanke" Bebauungspläne für Wohngebiete mit verschiedenen Formen des Eigenheimbaus - die häufigsten Fälle der Bauleitplanung - erstellt. Diese Beispiele sind jeweils auf eine konkrete Situation mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen bezogen. Sie lassen sich daher nicht beliebig auf andere Planungsfälle übertragen.

UMFRAGEN ZUR UMSETZUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

Berichte der Baugenehmigungsbehörden zur Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens aufgrund der Novelle der Bayerischen Bauordnung von 1994 haben gezeigt, daß bei einem Großteil (rd. 60 %) der Bauanträge die Voraussetzungen für dieses Verfahren nicht erfüllt sind, da Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne erforderlich sind. Um hierzu weitere Erkenntnisse zu gewinnen haben die bereits genannten Ortsplanungsstellen bei den Landratsämtern in den betroffenen Regierungsbezirken eine schriftliche Umfrage über die Erfahrungen mit Befreiungen durchgeführt.

Erforderlichkeit von Befreiungen

Im Rahmen der Erhebungen wurden die Baugenehmigungsbehörden u.a. nach den Ursachen für das Erfordernis von Befreiungen auf Seite der Bauleitplanung einerseits und der betroffenen Bauvorhaben andererseits befragt.

Ursachen für das Erfordernis von Befreiungen

Zur Seite der Bauleitplanung wurde besonders darauf hingewiesen, daß veraltete Bebauungspläne (aus den 60er und 70er Jahren) oft heutigen Vorstellungen hinsichtlich gesteigerter Wohnflächenansprüche und anderer Bauformen nicht mehr entsprechen. Genannt wurden außerdem die differenzierten, sich zuweilen sogar überlagernden Festsetzungen mancher Bebauungspläne. Dies kann beispielsweise dazu führen, daß die angegebenen Nutzungsziffern zum Maß der Nutzung aufgrund anderer Festsetzungen (wie der Bauräume) nicht voll ausnutzbar sind.

Zur Seite der Bauvorhaben wurde der häufig individuelle Gestaltungswille der Bauherren und der Planfertiger angesprochen, die zuweilen wenig Verständnis für die vorgegebene städtebauliche Ordnung hätten. Eine wichtige Ursache ist das oft anzutreffende Streben nach einer höheren Grundstücksausnutzung.

Häufig von Befreiungen betroffene Festsetzungen

In der Umfrage bei den Landratsämtern wurden auch die Festsetzungen erhoben, wegen deren Nichteinhaltung häufig Befreiungen erforderlich werden. Die wesentlichsten dabei genannten Gründe sind in der Reihenfolge der Häufigkeit ihrer Nennung Abweichungen oder Überschreitungen von Festsetzungen zu:

- Baugrenzen
- Gebäudehöhen
- Dachneigung
- Dachgauben
- Firstrichtung
- Garagenstandorte und -größe
- Maß der baulichen Nutzung
- Höhenlage der Gebäude
- Dachform

Die Auflistung der am häufigsten von Befreiungen betroffenen Festsetzungen sollte für künftige Planungen Anregung sein, gerade bei diesen Festsetzungen die Formulierung unter Berücksichtigung einer angemessenen Flexibilität besonders sorgfältig abzuwägen. Beispielsweise kann bei der Dachneigung die Eröffnung größerer Spielräume die Abstimmung mit einem möglichen Dachausbau erleichtern und damit die Akzeptanz von Festsetzungen wesentlich verbessern. Bei den Baugrenzen kann dies besonders durch die Abstimmung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erreicht werden.

Empfehlungen zur leichteren Anwendbarkeit der Bebauungspläne

Die schriftliche Umfrage wurde durch eine Reihe von Gesprächen mit den Landratsämtern und Gemeinden ergänzt, um aus der Praxis der Umsetzung von Bebauungsplänen zusätzliche Anregungen zur Reduzierung des Erfordernisses von Befreiungen zu gewinnen. Danach werden entsprechende Möglichkeiten vor allem in der Überarbeitung älterer, überholter Bebauungspläne und in der sorgfältigeren Ausarbeitung neuer Bebauungspläne gesehen. Empfehlungen zu einzelnen Festsetzungen fanden in den entsprechenden Abschnitten dieser Broschüre ihren Niederschlag.

ZIELE UND GRENZEN DER VEREINFACHUNG

Eigenverantwortlichkeit der am Bau Beteiligten

Hintergrund der Reformen im Baurecht ist das weiterreichende ordnungspolitische Ziel, das weg vom etablierten Betreuungsdenken und hin zu einer neuen Verantwortlichkeit der am Bau Beteiligten führen soll. Dazu werden die materiell-rechtlichen Anforderungen reduziert und die normativen Prüfkriterien im baurechtlichen Genehmigungsverfahren vermindert.

In der Bauleitplanung sollte das Bemühen um Vereinfachung aber dort seine Grenzen finden, wo zu befürchten ist, daß die städtebauliche Qualität eines Baugebiets aufgegeben werden müßte. Hierbei gilt es, je nach Lage und Rahmenbedingungen des Baugebiets unterschiedliche Beurteilungsmaßstäbe zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan für ein denkmalgeschütztes Ensemble wird andere Anforderungen an die gestalterischen Festsetzungen erfüllen müssen und damit gegebenenfalls eine höhere Regelungsdichte aufweisen, als ein Bebauungsplan für eine Situation am Ortsrand.

Vereinfachung und dennoch
Wahrung der Qualität

Der Bebauungsplan soll über die Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hinaus Rechtssicherheit für den Bauherrn und den Nachbarn schaffen. Rechtssicherheit setzt aber klare Festsetzungen voraus. Auslegungsbedürftige Festsetzungen stehen einer Erleichterung des Bauens entgegen. Wird im Einzelfall entgegen dem Streben nach Vereinfachung ein Regelungsbedarf gesehen, gilt es genau zu prüfen, ob die vorgesehene Festsetzung diesem überhaupt gerecht werden kann.

Rechtssicherheit durch
klare Festsetzungen

Die Ursachen einer hohen Regelungsdichte der Bebauungspläne liegen oft auch im sog. Baunebenrecht (Naturschutz, Immissionsschutz u.a.) begründet. Um die zahlreichen und zuweilen gegensätzlichen Anforderungen zu berücksichtigen, werden immer häufiger komplizierte Lösungen gewählt. Dies erhöht die Festsetzungsdichte insgesamt im Bebauungsplan und erschwert letztlich dessen Anwendbarkeit. Es sollten daher auch zur Berücksichtigung der angesprochenen Belange möglichst wenige und klare Festsetzungen getroffen werden.

Anforderungen des Baunebenrechts

Darüber hinaus kann ein geeignetes städtebauliches Konzept eigens festzusetzende Maßnahmen entbehrlich machen. So können sich beispielsweise beim Verkehrslärmschutz durch die Festsetzung einer Puffernutzung oder einer lärmabgewandt ausgerichteten Randbebauung besondere Schutzmaßnahmen (wie ein Lärmschutzwall) erübrigen.

STÄDTEBAULICHER ENTWURF UND FESTSETZUNGSDICHTE

Die Art des Entwurfs bestimmt den Regelungsbedarf

In einem Bebauungsplan wird der notwendige Umfang an Festsetzungen neben den Rahmenbedingungen der örtlichen Situation wesentlich von dem städtebaulichen Entwurf für das Baugebiet beeinflusst.

Klare und robuste Entwurfskonzepte

Der Planung sollte ein klares und Veränderungen gegenüber möglichst robustes Konzept zugrundegelegt werden. Ein solcher Entwurf vereinfacht die Festsetzungen erheblich. Erfahrungen aus der Praxis zeigen auch, daß entsprechende Bebauungspläne in der Regel über einen längeren Zeitraum ohne Veränderungen Bestand haben. Stark differenzierte, auf die Situation zum Zeitpunkt der Planung maßgeschneiderte Konzepte erfordern dagegen umfangreiche und oft komplizierte Festsetzungskataloge, die häufig nicht entsprechend umgesetzt werden können.

Gestaltung öffentlicher Flächen

Die Analyse bestehender Bebauungsplangebiete zeigt auch: Je stärker der Gesamteindruck einer Siedlung von einem ansprechend gestalteten öffentlichen Raum bestimmt wird, desto weniger Anforderungen müssen an private Vorhaben gestellt werden. Können z.B. die Durchgrünung und die Eingrünung eines Baugebiets im öffentlichen Straßenraum oder in öffentlichen Grünstreifen untergebracht werden, entsteht ein wesentlich geringerer Regelungsbedarf im privaten Bereich. Erheblicher Regelungs- und Vollzugsaufwand entsteht dagegen dann, wenn jeder einzelne Bauherr in einem Baugebiet zu entsprechenden Maßnahmen verpflichtet werden soll.

Differenzierte Vorgaben

Andererseits sind bei einem städtebaulichen Gestaltungskonzept zum öffentlichen Raum hin meist weitergehende Vorgaben für die Bebauung nötig, als in den rückwärtigen privaten Bereichen, die weniger eingesehen werden können. So ist auf der Seite des Straßenraums eher eine strengere städtebauliche Ordnung (ggf. mit roten Baulinien) angebracht; zu den privaten Gärten sind dagegen weniger stringente Regelungen möglich, um den Wünschen der Bewohner nach Anbauten und späteren Erweiterungen entgegenzukommen. Damit wird zweierlei erreicht: Die Sicherung der für das Ortsbild wichtigen städtebaulichen Ordnung und ein großzügigerer Rahmen für die Bauabsichten der künftigen Nutzer.

REGELUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUABSICHTEN

Koordinierungsaufgabe des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan hat die wesentliche Aufgabe, unterschiedliche Bauabsichten der einzelnen Bauherren zum Zweck der städtebaulichen Ordnung zu koordinieren und für die künftige Nutzung eine auf Dauer angelegte planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

Die Gemeinden bestimmen aufgrund ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit, welches Maß an Festsetzungen der jeweiligen Situation angemessen ist. Die Festsetzungen müssen dabei nach den baurechtlichen Anforderungen zur Verwirklichung der Planungsziele objektiv geeignet sein, ihrer Art und ihrem Ausmaß nach notwendig sein und darüber hinaus auch in ihrer inhaltlichen, auf das Grundeigentum einwirkenden qualitativen Intensität gerechtfertigt sein.

Beschränkungen der Regelungen auf das Notwendige

Für die Gemeinde besteht insoweit ein Gebot, die Festsetzungen im Rahmen ihrer Abwägung dem Erfordernis der konkreten Situation anzupassen. Immer sollte geprüft werden, ob Regelungen überhaupt erforderlich sind.

EINBINDUNG UND MITWIRKUNG DER BETROFFENEN

Viele Gesichtspunkte des Bauens müssen nicht geregelt werden, da die Betroffenen diese in der Regel von sich aus beachten. Dies bedeutet, jeder Festsetzungskatalog baut von vorneherein auf einem Konsens bestimmter Bauabsichten auf. Je gleichartiger die Wünsche der Bauherren sind, umso weniger Regelungsbedarf besteht. Auch durch sehr ins Detail gehende Festsetzungen ist es nicht möglich, alle aus der Sicht der Ortsplanung gestalterisch unerwünschten Lösungen auszuschließen. Jeder Bebauungsplan ist somit auf die positive Mitwirkung der Betroffenen angewiesen.

Grundlage jedes Festsetzungskatalogs ist ein gemeinsamer Konsens

Bei gleicher stadtgestalterischer Qualität lassen sich bindende Vorgaben dann reduzieren, wenn sie durch andere Maßnahmen aufgefangen werden. An die Stelle planungsrechtlicher Festsetzungen können z.B. Beratungskonzepte treten. Nach den Erfahrungen aus entsprechenden Beispielen kann man davon ausgehen, daß bei stärkerer Einbindung und Mitwirkung der Bauinteressenten im Prozeß der Bauleitplanung der Regelungsaufwand reduziert werden kann. Je intensiver die Beratung erfolgt, umso weniger hoheitliche Eingriffe sind erforderlich. Bauherren und Planer der einzelnen Bauvorhaben sollten deshalb möglichst schon zu Beginn des Planungsprozesses eingebunden und im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung beraten werden.

Ein Mehr an Beratung und Information reduziert den Regelungsbedarf

Es hat sich in der Praxis auch bestätigt, daß bereits an die Bauinteressenten verteilte Informationsbroschüren über die Rahmenbedingungen und Ziele der jeweiligen Bauleitplanung (einschließlich der Grünordnung) zu einer wesentlich höheren Akzeptanz von Festsetzungen führen. Viele der darüber hinaus in solchen Broschüren überzeugend dargestellten Empfehlungen werden, wie die Erfahrungen zeigen, auch angenommen.

Informationsbroschüren zum Bebauungsplan

Abweichungen vom Bebauungsplan entstehen oft auch dadurch, daß der Planfertiger des einzelnen Bauvorhabens den Bebauungsplan nicht kennt. Da der rechtsverbindliche Bauleitplan nur in jeweils einem Exemplar bei der Gemeinde und der Baugenehmigungsbehörde vorliegt, ist die Information erschwert. Um den Zugang zum Bebauungsplan zu erleichtern, sollten den Betroffenen daher Kopien der Planzeichnung (ggf. im Ausschnitt) und der Festsetzungen zur Verfügung gestellt werden.

Abzüge des Bebauungsplans zur Verfügung stellen

SELBSTBINDUNG DER GEMEINDE DURCH DEN BEBAUUNGSPLAN

Für die Anlage von Straßen oder öffentlichen Grünflächen ist die Gemeinde in der Regel selbst verantwortlich. Da sie dann Auftraggeber der Objektplanungen für derartige Flächen ist, erscheint es gerechtfertigt, detailliertere Entscheidungen zur Gestaltung erst auf dieser Planungsebene zu treffen. Demnach kann im Bebauungsplan die Zahl der Festsetzungen für öffentliche Flächen wesentlich reduziert und damit auch die spätere Umsetzung erleichtert werden. Gleichwohl muß jedoch beispielsweise bei hängigem Gelände die höhenmäßige Lage der Straßen und der Gebäude bereits im Bebauungsplan abgestimmt werden.

Reduzierung der Festsetzungen für öffentliche Flächen

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

In der Mehrzahl der Bebauungspläne wird von Art. 98 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Gebrauch gemacht. Im Bebauungsplan überlagern sich daher meist planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Überlagerung von Festsetzungen nach BauGB und BayBO

Gestalterische Festsetzungen

Bei den gestalterischen Festsetzungen auf der Grundlage der BayBO kann es sich um städtebauliche, die Gesamterscheinung des Baugebiets oder einer Hausreihe betreffende Gestaltungsabsichten handeln und solche, die auf die Gestaltung einzelner Gebäude gerichtet sind (z.B. differenzierte Form der überbaubaren Grundstücksflächen und detaillierte Festsetzungen zu Dachgauben). Hier stellt sich vor allem abhängig von den jeweiligen Rahmenbedingungen des Planungsgebiets die Frage, wie weit der Bebauungsplan auf die Gestaltung der Einzelgebäude Einfluß nehmen soll und wie weit derartige Festsetzungen bei der Realisierung umgesetzt werden können.

Abstimmung mit dem Abstandsflächenrecht

Die Novelle der BayBO von 1994 hat sich wesentlich auf das Verhältnis zwischen den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen und den gemeindlichen Regelungen in einem Bebauungsplan ausgewirkt.

Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO finden die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO keine Anwendung, falls durch Festsetzungen eines Bebauungsplans (bzw. einer Satzung nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum BauGB oder nach Art. 98 BayBO) geringere oder größere Abstände vor Außenwänden zugelassen oder vorgeschrieben werden. Meist werden derartige Vorgaben durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen oder Baulinien) und der Höhenentwicklung (Gebäudehöhen oder Zahl der Vollgeschosse) getroffen. Sollen die Abstands-vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO gleichwohl zur Anwendung kommen, muß dies im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, daß innerhalb eines Bauraums die Gebäude in jedem Fall die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einhalten müssen. Dies ist beispielsweise bei einer Einzelhausbebauung innerhalb eines sich über mehrere Grundstücke erstreckenden Bauraumes von Bedeutung.

PROBLEMATIK ALTER BEBAUUNGSPLÄNE

Unbefristete Verbindlichkeit des Bebauungsplans

Ein wichtiger Gesichtspunkt bei der Umsetzung von Bebauungsplänen ist deren zeitlich unbefristete Bindungswirkung. Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, nicht nur kurzfristig anstehende Bauabsichten zu koordinieren, sondern dies langfristig über die erstmalige Bebauung der Grundstücke hinaus zu leisten. Häufig erstreckt sich bereits die Erstbebauung über einen langen Zeitraum mit der sich daraus ergebenden Baulückenproblematik. In der Architektur - wie auch allgemein in der Gesellschaft - verändern sich allerdings die Leitbilder und Vorstellungen im Laufe der Zeit. Dies bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Bebauungspläne. Festsetzungen, die bei ihrer Aufstellung unter den damaligen Bedingungen angebracht waren, können daher nach einigen Jahren überholt sein.

Angemessene Größe der Baugebiete

Bebauungspläne sollten deshalb möglichst nur ein Gebiet umfassen, das in einem absehbaren Zeitraum zügig bebaut werden kann. Zudem spricht auch die o.g. Erfahrung für eine möglichst klare städtebauliche Konzeption der Bebauungspläne und die Aufnahme möglichst weniger und eindeutiger Festsetzungen.

Aktualisierung überholter Bebauungspläne

Ältere Bebauungspläne, die überholt sind, müssen insgesamt aktualisiert und überarbeitet werden. Ein derartiger Mangel kann nicht durch ständige Befreiungen ausgeglichen werden. Über Befreiungen sollte die grundsätzliche städtebauliche Konzeption möglichst nicht verändert werden.

Auch die wirtschaftliche und ökologische Entwicklung zum verstärkt kosten- und flächensparenden Bauen beeinflusst die Umsetzung von

Bebauungsplänen. So kann es notwendig sein, in einem Gebiet, das für freistehende Einfamilienhäuser geplant war, eine Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern anzubieten. Für solche nachträglichen Verdichtungen bedarf der Bebauungsplan einer Überarbeitung.

Eine Überarbeitung von alten Bebauungsplänen, die mit den aktuellen städtebaulichen Vorstellungen nicht mehr übereinstimmen, unterbleibt aber oft deshalb, weil Entschädigungsansprüche der Grundstückseigentümer befürchtet werden. Hier bedarf es einer genauen Prüfung durch die Gemeinde in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde.

ERFORDERLICHKEIT VON FESTSETZUNGEN

In der Praxis anzutreffende Festsetzungen

Die meisten Bebauungspläne beinhalten mehr Festsetzungen als die Mindestfestsetzungen, die ein "qualifizierter" Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB enthalten muß. Die große Spannweite der in der Praxis anzutreffenden Regelungen reicht beispielsweise von der durchgängigen Festsetzung von Baulinien über Einschränkungen zur Art der Nutzung bis hin zu detaillierten Bauvorschriften mit Maßangaben für einzelne Bauteile oder Festsetzungen zur Farbgestaltung. Besonders bei öffentlichen und privaten Freiflächen sind oft eine Vielzahl von Gestaltungsvorschriften (wie zur Einfriedung, Oberflächengestaltung von befestigten Flächen und Art der Pflanzen) anzutreffen.

Erfordernis der Festsetzungen abhängig vom Planungsfall

Jeder Bebauungsplan ist unter dem Gebot der gerechten Abwägung der jeweils betroffenen Belange nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB als Einzelfall zu sehen, abhängig von Lage, Topographie, umgebender Bebauung des Baugebiets, aber auch von Mitwirkungsbereitschaft der Bürger sowie Gestaltungswillen der Gemeinde. Daher müssen Umfang und Inhalt der Festsetzungen für jeden Planungsfall neu erarbeitet und auf ihre Notwendigkeit hin überprüft werden (siehe auch "Planungshilfen für die Bauleitplanung" Nr. III 4.1). Für die Überprüfung kann die folgende Gliederung als Anhalt dienen.

Mindestfestsetzungen

Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestfestsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und örtliche Verkehrsflächen) sind für einen "qualifizierten" Bebauungsplan in jedem Fall erforderlich.

In der Regel erforderliche Festsetzungen

Über die o.g. Mindestfestsetzungen hinaus sind meist noch weitere Festsetzungen erforderlich, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu verhindern und um den Nachbarschutz (wie die Nutzbarkeit der Außenräume) zu gewährleisten. Zu diesen Festsetzungen zählen z.B. Vorschriften zur Gebäudehöhe, zur Dachform, zur Bauweise und nicht zuletzt zur Grünordnung.

Ergänzende Festsetzungen in besonderen Fällen

Wenn die Lage oder Umgebung eines Baugebiets beispielsweise besondere Anforderungen an die städtebauliche Einbindung oder Gestaltung stellt, können noch zusätzliche ergänzende Festsetzungen geboten sein. Dazu lassen sich z.B. Regelungen zur Höhenlage der Gebäude, zur Mindest-/Höchstgröße der Grundstücke, zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sowie zur Situierung von Nebenanlagen und Garagen rechnen.

Spezielle Festsetzungen aufgrund von Fachgesetzen

Maßnahmen, die sich aus den besonderen Rahmenbedingungen eines Gebiets ergeben, können z.B. in Festsetzungen zum Immissionsschutz, Naturschutz oder Brandschutz ihren Niederschlag finden (siehe auch "Planungshilfen für die Bauleitplanung" Nr. III 4.2 Abs. 28 und 29 und Nr. I 3 Abs. 30).

SINNFÄLLIGKEIT VON FESTSETZUNGEN

Beschwerden über Bebauungspläne beziehen sich häufig darauf, daß diese zu zahlreiche und manchmal auch zu weitgehende, der jeweiligen Situation nicht angemessene Festsetzungen enthielten. Solche Schwierigkeiten können dann auftreten, wenn Festsetzungen von einem Plan zum anderen übernommen werden ohne kritische Überprüfung, ob die Formulierungen noch sinnvoll sind.

Zuweilen sind in der Praxis Überregulierungen beispielsweise für das Maß der baulichen Nutzung festzustellen. Bei zu vielen bindenden Vorgaben (wie Festsetzung von GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, überbaubaren Grundstücksflächen und Gebäudehöhen) in einem Plan können sich die Einschränkungen überlagern, so daß einzelne Festsetzungen nicht mehr ausgeschöpft werden können. (vgl. Abschnitt "Exemplarische Empfehlungen zu Festsetzungen")

Überregulierungen vermeiden

Probleme entstehen auch dadurch, wenn Festsetzungen für Zwecke verwendet werden, die über ihren Regelungsinhalt hinausgehen. So werden in manchen Plänen Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl der Stellplätze verwendet, um die Anzahl der Wohneinheiten zu beschränken. Die Gemeinde sollte sich aber in einem derartigen Fall ihrer Ziele klar werden und diese in den dafür vorgesehenen Festsetzungen zum Ausdruck bringen. In unserem Beispiel wäre an die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zu denken, vorausgesetzt, es liegen besondere städtebauliche Gründe für eine solche Festsetzung vor.

Sinnfremde Festsetzungen vermeiden

Nicht selten enthalten Bebauungspläne "Scheinfestsetzungen", welche sich nicht auf § 9 Abs. 1 bis 4 BauGB i.V.m. Art. 98 BayBO stützen können. Meist handelt es sich dabei um Empfehlungen zur Bauausführung, Erläuterungen zur städtebaulichen Absicht und Hinweise für die Bauaufsicht. Derartige "Festsetzungen" sollten vermieden werden.

"Scheinfestsetzungen" vermeiden

Davon zu unterscheiden sind Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB und nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB; diese können wegen ihrer Warnfunktion (z.B. Kennzeichnung von Altlasten) und wegen ihrer Bedeutung für das Verständnis des Bebauungsplans oder für die städtebauliche Beurteilung einzelner Vorgaben notwendig sein.

Festsetzungen sollten sich daran orientieren, was bei der Realisierung umgesetzt werden kann. Es erscheint z.B. fraglich, im Bebauungsplan eine differenzierte Pflanzvorschrift für Privatgärten aufzunehmen oder die Farbgebung bis ins Detail zu regeln. Weitergehende Aussagen zur Grünordnung im Privatbereich oder zur Baugestaltung sollten eher in Form von Faltblättern oder Broschüren mit entsprechenden Empfehlungen getroffen werden. Bei der Bepflanzung von Einfamilienhausgrundstücken gilt es auch zu berücksichtigen, daß diese oft von den Eigentümern der Grundstücke selbst und zudem häufig erst längere Zeit nach der Baufertigstellung vorgenommen wird. Hierbei kann es schwerlich erwartet werden, daß die Betroffenen Kenntnis von einschlägigen Festsetzungen des Bebauungsplans haben.

Nur festsetzen, was umsetzbar ist

Festsetzungen müssen schon aus Rechtsgründen städtebaulich erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB) und damit auch sinnvoll sein. Darüber hinaus ist aber auch die Akzeptanz der Festsetzungen durch die am Bau Beteiligten ein wichtiger Gesichtspunkt. Dazu sollte der Sinn der Festsetzungen für die Betroffenen verständlich sein. Festsetzungen in Bebauungsplänen, die ihre Notwendigkeit und ihre Zielsetzung klar erkennen lassen, werden eher akzeptiert.

Durch nachvollziehbare Festsetzungen die Akzeptanz verbessern

Festsetzungen, die z.B. Gestaltungsabsichten verfolgen, die nicht verstanden werden (wie diffizile Farbfestsetzungen für Fassaden), haben dagegen meist eine geringe Akzeptanz. Derartige Festsetzungen sollten daher vermieden werden. Sie kommen wegen der Angemessenheit allenfalls in Gebieten in Betracht, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Wichtig ist, daß Festsetzungen einfach, klar und bestimmt sind. Die Absicht, eine Vielfalt von baulichen Ausformungen zu regeln, erfordert eine

Klare und bestimmte Festsetzungen treffen

Vielzahl von Formulierungen, um die daraus entstehenden denkbaren Varianten aufzugreifen. So schafft das Bemühen um Vielfalt häufig komplizierte Regelwerke. Hier ist zu fragen, ob nicht Festsetzungen, die klare Vorgaben treffen, die wirkungsvollste Vereinfachung darstellen. Vielfalt kann sich auch durch die Ausschöpfung von Spielräumen in einem nicht zu eng gefaßten Rahmen - quasi von selbst - einstellen.

Auch bei der Regelung zu einzelnen Bauelementen erweist sich der Grundsatz der Vereinfachung als sinnvoll. Auslegungsbedürftige Festsetzungen geben oft Anlaß zu Auseinandersetzungen (beispielsweise zu Dachgauben, Kniestöcken und Krüppelwalmdächern). Der Bebauungsplan soll diese Einzelheiten - soweit überhaupt nötig - daher so klar und präzise wie möglich festsetzen.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

In Wohngebieten kann das Maß der Nutzung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche (GR) - eine der beiden Festsetzungen ist stets zu verwenden (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO);
- die Geschößflächenzahl (GFZ) oder die Geschößfläche (GF);
- die Zahl der Vollgeschosse - wenn öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild es erfordern (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO);
- die Höhe baulicher Anlagen - wenn öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild es erfordern (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO);

Das Maß der baulichen Nutzung kann je nach Erforderlichkeit durch verschiedene Kombinationen der genannten Festsetzungen bestimmt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche kann gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt werden durch die Festsetzung von:

- Baulinien,
- Baugrenzen oder
- Bebauungstiefen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist mit den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung abzustimmen, um deren Einschränkung, z.B. durch zu enge Bauräume zu vermeiden.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen und ggf. auch Baulinien oder Bebauungstiefen gilt es außerdem, die Konsequenzen des Art. 7 Abs. 1 BayBO zu bedenken, wonach bei entsprechenden Vorgaben des Bebauungsplans die Abstandsflächenregelungen der BayBO nicht zur Anwendung kommen.

Außerdem hat in bestimmten Fällen die Festsetzung von Mindest- oder Höchstmaßen für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB Einfluß auf die Bebauungsdichte.

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch möglichst wenige Festsetzungen bestimmt werden, damit die zulässige Nutzung des Grundstücks klar und einfach zu ermitteln ist. Vor allem sollten Mehrfachfestsetzungen, die sich überlagern und ggf. gegenseitig einschränken, vermieden werden.

Die Festsetzung der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für die GFZ und GRZ sollte nur dann erfolgen, wenn diese im Regelfall auch tatsächlich ausnutzbar sind. Andernfalls können falsche Erwartungen bei Käufern, Bauherrn und Planfertigern hinsichtlich der möglichen Bebauungsdichte erweckt werden. Zu vermeiden sind Formulierungen wie: "Es gelten die Obergrenzen der BauNVO oder die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen nicht überschritten werden", wenn sie aufgrund anderer Einschränkungen des Bebauungsplans nicht ausnutzbar sind. Die Wirkung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung muß durch Beispielrechnungen überprüft werden.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung reicht vielfach die nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO stets erforderliche Festsetzung der GRZ oder der GR in Verbindung mit der i.d.R. ebenfalls notwendigen Höhenfestsetzung (Maßangabe oder Geschößzahl) aus.

Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzungen zur Grundstücksgröße

Empfehlungen

Die absoluten Größen GR oder GF sind immer auf eine Bezugseinheit zu beziehen: z.B. auf das Baugrundstück oder eine einzelne bauliche Anlage (wie ein selbständiges Gebäude). Die Festsetzung der Absolutwerte GR oder GF ist in der Praxis unkomplizierter und leichter verständlich für den Bürger als die Verhältniszahlen GRZ oder GFZ, die jeweils erst in Flächengrößen umgerechnet werden müssen. Es kann sich allerdings aus anderen Gründen empfehlen, die GFZ anzugeben. Häufig sind beispielsweise Beitragssatzungen nach Kommunalabgabengesetz oder Baugesetzbuch auf sie bezogen. Hierzu kann es aber auch ausreichend sein, in die Begründung zum Bebauungsplan eine Berechnung der möglichen GFZ aufzunehmen.

Die nachfolgende Tabelle führt einige der denkbaren Kombinationen von Festsetzungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Wohngebieten auf.

Maß der baulichen Nutzung				
Flächenmaße bzw. Flächenrelationen				Höhen
GR*	GRZ*	GF	GFZ	Vollgeschosse/ Gebäudehöhe
○				○
○		○		○
	○			○
	○		○	○

*GR oder GRZ sind stets festzusetzen
(§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen

Wie bereits im vorausgehenden Abschnitt erläutert, kann zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO u.a. auch die Zahl der Vollgeschosse und/oder die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden. Wenn sonst öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können, müssen sogar die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Die Festsetzungen sind nach § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß, als Mindestmaß oder als zwingendes Maß möglich. Werden im Bebauungsplan die Höhen baulicher Anlagen festgesetzt, so sind gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Auch Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO ("Über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ...") ermöglicht Höhenfestsetzungen, soweit das zur Durchführung bestimmter städtebaulicher Absichten erforderlich ist.

Höhenlage der Gebäude

Nach § 9 Abs. 2 BauGB kann im Bebauungsplan auch die Höhenlage festgesetzt werden. Diese ist dann auch bauordnungsrechtlich maßgeblich.

Festsetzungen der Höhenlage können z.B. aus Sicherheitsgründen erforderlich sein - wie in hochwassergefährdeten Gebieten.

Aus städtebaulichen Gründen können solche Festsetzungen notwendig sein: Zur Bestimmung des Anschlusses der Gebäude und Freiflächen an die Verkehrsflächen, zur Vermeidung der Einsehbarkeit, zur Bewahrung bzw. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Hinblick auf die Höhenentwicklung des Geländes, der Gebäude oder des Baugebiets.

Für die Praxis sind eindeutige, auf einer Baustelle mit Baugrube herstellbare Höhenbezüge erforderlich, wie die Höhenlage zur Oberkante von Erschließungsanlagen oder das Maß über Normalnull (NN).

Soweit eine Festsetzung der Höhenlage der Gebäude erforderlich ist, empfiehlt sich hierfür als Bezugsebene die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens. Diese sollte soweit erforderlich ihrerseits bezogen auf die öffentliche Erschließungsfläche bzw. das Maß über NN festgesetzt werden. Weitere Höhenfestsetzungen sollten auf die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens abgestimmt werden.

Empfehlungen

In besonderen Fällen kann es zweckmäßig sein, auch die Höhenlage der Geländeoberfläche festzusetzen. Dies kann geboten sein, wenn z.B. durch die spätere Herstellung von Erschließungsstraßen in geneigtem Gelände die künftige Höhe von der natürlichen abweicht, oder wenn unerwünschte, willkürliche Geländeänderungen vermieden werden sollen.

Wenn im Bebauungsplan die Gebäudehöhe festgesetzt wird, bedarf es immer einer genauen Definition von Fuß- und Endpunkt der Höhenangabe. Die Festsetzung konkreter Höhenmaße kann insbesondere die Wand-, Trauf- oder Firsthöhe betreffen. Sie sollte jeweils auf die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens oder die Geländeoberfläche bezogen werden.

Festsetzungen von Gebäudehöhen

Wandhöhe

Der Begriff der Wandhöhe ist im Abstandsflächenrecht der BayBO definiert. Es liegt daher nahe, Gebäudehöhen vor allem durch Angabe der Wandhöhen festzusetzen. Als oberer Bezugspunkt des Höhenmaßes kann analog dem Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder wie im Fall eines Flachdachs, der obere Abschluß der Wand festgelegt werden. Der Fußpunkt der Wand sollte auch abweichend von der BayBO nach dem Erfordernis der jeweiligen Situation ausgewählt werden.

Kniestockhöhe

Der Kniestock ist ein konstruktives Bauteil eines Dachgeschosses, das z.B. durch Höherführung der Umfassungswände unterhalb des Daches entsteht und das der Vergrößerung des nutzbaren Dachraums dient. In der Praxis bestehen unterschiedliche Auffassungen, wie die Höhe eines Kniestocks zu definieren ist. Von der Konstruktion her erscheint es am sinnvollsten, ihn von der Oberkante der Rohdecke bis zur Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette zu messen.

Traufhöhe

Die Festsetzung der Traufhöhe bereitet in der Praxis häufig Schwierigkeiten. Durch unterschiedliche Dachneigungen oder Dachüberstände können sich bei gleicher Traufhöhe verschiedene Wandhöhen ergeben. Soll dennoch die höchstzulässige Traufhöhe festgesetzt werden, so ist zusätzlich eine Begrenzung des Dachüberstands erforderlich, um die Höhe der Baukörper wirksam vorgeben zu können.

Auch eine eindeutige Definition der Traufhöhe ist nur schwer möglich. So können Zweifel entstehen, ob diese auf die Abtropfkante der Dacheindeckung, die Dachrinnenober- oder -unterkante bezogen ist.

Firsthöhe

Die Firsthöhe begrenzt Gebäude in der Höhenentwicklung insgesamt. Sie allein reicht jedoch in der Regel nicht aus, um die Baukörperform in angemessener Weise zu bestimmen. Praktikabel ist ihre Festsetzung nur in Verbindung mit der Festsetzung der Dachneigung oder der Wandhöhe, um den Spielraum vom flachgeneigten Dach bis zum "Nurdachhaus" ein-

zugrenzen. Die Festsetzung der Firsthöhe kann für die Bestimmung der höchsten baulichen Erhebungen in besonderen städtebaulichen Situationen gerechtfertigt sein.

Empfehlungen

Die Festsetzung der Höhe von Gebäuden sollte vorzugsweise durch die Wandhöhe erfolgen. Dabei kann in Kombination mit der Regelung der Dachneigung meist auf eine Festsetzung der Firsthöhe verzichtet werden. In der Regel ist dann auch die Festsetzung der Kniestockhöhe entbehrlich, falls nicht besondere gestalterische Gründe dies erfordern.

NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN,
GEMEINSCHAFTSANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

Festsetzungen zu Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO regelmäßig zulässig. Die Zulässigkeit kann durch Festsetzungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Nebenanlagen können nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Gleiches gilt für untergeordnete oder unbedeutende bauliche Anlagen, die nach Art. 6 Abs. 8 und Art. 7 Abs. 2 BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind.

Empfehlungen

Festsetzungen zu untergeordneten Nebenanlagen sind nur sinnvoll, wenn neben den bauordnungsrechtlichen Anforderungen noch städtebauliche Ziele erreicht werden sollen. Bindende Vorgaben können z.B. für miteinander verbundene Nebenanlagen als Lärmschutz oder Sichtschutz der Wohnbereiche notwendig sein.

Festsetzungen zu Stellplätzen
und Garagen

Das Erfordernis zur Herstellung von Stellplätzen wird durch Art. 58 BayBO i.V.m. den Stellplatzrichtlinien oder durch gemeindliche Stellplatzsatzungen bestimmt. Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten zulässig. In Wohngebieten ist lediglich die Unterbringung des durch die mögliche Nutzung verursachten Bedarfs zulässig (§ 12 Abs. 2 BauNVO). Zur Regelung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen bedarf es im Bebauungsplan keiner ausdrücklichen Festsetzungen. Garagen und überdachte Stellplätze sind als Gebäude gemäß Art. 2 Abs. 2 BayBO innerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien (überbaubare Grundstücksflächen) oder gegebenenfalls auf gesondert festgesetzten Flächen zu errichten. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit dies nicht durch eine Festsetzung im Bebauungsplan ausdrücklich ausgenommen wird.

Empfehlungen

Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen sollten dann vorgenommen werden, wenn zu den Regelungen nach der Baunutzungsverordnung und dem Bauordnungsrecht weitergehende städtebauliche Erfordernisse treten. Das wird regelmäßig der Fall sein, wenn Wohngebäude und erforderliche Stellplatzfläche (als Gemeinschaftsanlage) auf getrennten Grundstücken liegen. Für die städtebaulich beabsichtigte, zusammenfassende Errichtung zweier benachbarter Grenzgaragen sind ebenfalls Festsetzungen erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollten im Hinblick auf Garagenstandorte ausreichend bemessen sein, um die Anwendbarkeit der Genehmigungsfreistellung nach Art. 70 BayBO oder der Genehmigungsfreiheit im Sinne des Art. 69 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BayBO zu erleichtern.

Die Errichtung von Kinderspielplätzen bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist durch Art. 8 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 56 BayBO geregelt. Darüber hinausgehende Anforderungen im Bebauungsplan sind meist entbehrlich.

Festsetzungen zu Kinderspielplätzen

Festsetzungen zu privaten Kinderspielplätzen sollten sich auf die Bestimmung der Standorte von Gemeinschaftsanlagen, soweit dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist (z.B. bei größeren Wohnanlagen), beschränken.

Empfehlungen

Für die vorübergehende Aufnahme fester Abfallstoffe schreibt das Bauordnungsrecht in Art. 47 BayBO dichte Abfallbehälter vor, die in der Regel auf einem befestigten Platz außerhalb der Gebäude unterzubringen sind.

Festsetzungen zu Abfallbehältern

Planungsrechtliche Festsetzungen zu Gemeinschaftsanlagen können bei dichterem Wohngebieten (beispielsweise Reihenhausanlagen) angebracht sein.

Empfehlungen

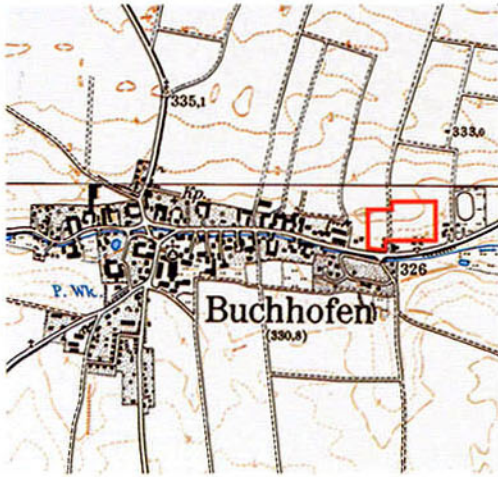
Häufig haben die Gemeinden bereits gemäß Art. 98 Abs. 1 Nr. 4 BayBO durch Satzung örtliche Bauvorschriften über Einfriedungen erlassen. Diese sind dann auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans verbindlich. Im Bebauungsplan können jedoch ggf. eigene Regelungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 98 Abs. 3 BayBO getroffen werden.

Festsetzungen zu Einfriedungen

Soweit eine entsprechende gemeindliche Satzung vorhanden ist, sollten in einem Bebauungsplan Festsetzungen zu Einfriedungen nur dann vorgenommen werden, falls abweichende Regelungen zu treffen sind. Dies kann der Fall sein, wenn besondere ortsplanerische Ziele erreicht werden sollen, wie Freihaltung von Vorgartenbereichen oder Lärmschutz durch Einfriedungsmauern.

Empfehlungen












BUCHHOFEN, WESTAGSIEDLUNG



Die Planung des Wohngebiets in Buchhofen, Niederbayern, orientiert sich in der Gesamtgestaltung an der ortstypischen Siedlungsform. Aufgrund der Lage am Rand des Dorfes ist eine kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. Eine Anliegerstraße mit dörflichem Charakter erschließt mehrere Hausgruppen, die hofartig angeordnet sind. Die Konzeption der Grünordnung ist ebenfalls auf die örtliche Situation bezogen. Hier kam es darauf an, den Ortsrand einzugrünen und wesentliche Punkte im Straßenraum durch Bäume zu betonen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind auf wenige, zur Umsetzung des Baukonzepts wesentliche Aussagen beschränkt. Neben den Mindestfestsetzungen, die ein qualifizierter Bebauungsplan in jedem Fall enthalten muß, werden ortsbildprägende, gestalterische Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer, zum profiglieichen Grenzbanau von Garagen, zur Begrünung und zur Einfriedung der Grundstücke getroffen.



FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Baugrenze
	Flächen für Garagen und Nebenanlagen
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Firstrichtung
	Private Flächen mit Einfriedungsverbot
	Öffentliche Grünflächen (Straßen- oder Wegbegleitgrün)
	zu pflanzende Laubbäume
	zu pflanzende freiwachsende Hecke
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	max. zulässige Grundfläche je überbaubare Fläche 140 m ² max. zulässige Wandhöhe von Wohngebäuden 6,20 m, von Garagen und Nebengebäuden 3,00 m (jeweils traufseitig) Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
Dachform	Satteldach
Dachneigung	22° - 28°
Dachdeckung	naturrote Ziegel bzw. Dachsteine
Dachaufbauten	Dachgauben und -einschnitte sind unzulässig.
Grenzanbau	Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.
Einfriedungen	Zum öffentlichen Straßenraum sind nur senkrechte Holzlattenzäune zulässig, Zaunhöhe 1 m. Zaunsockel sind nicht zulässig.
HINWEISE	
	bestehende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze

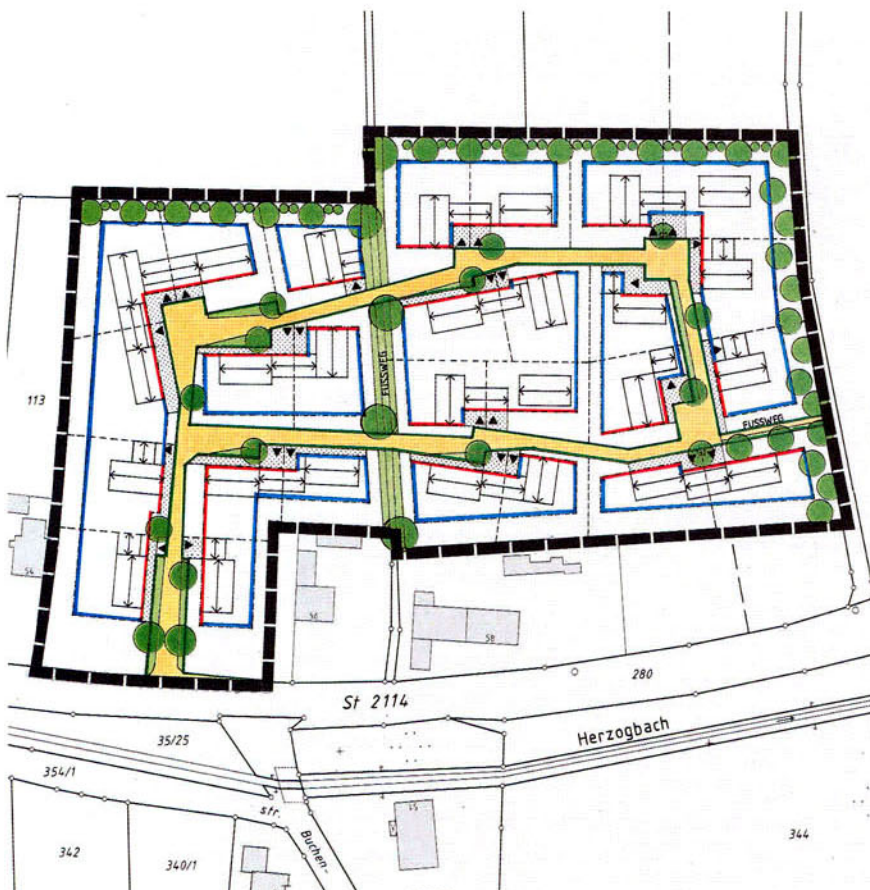
Bebauungsplanentwurf
Planfassung mit zeichnerischen Festsetzungen, textlichen Festsetzungen und Hinweisen



Variante A

Zu enge Bauräume sind häufig Ursache für Befreiungen. In dieser Variante werden gegenüber der ersten Lösung die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert. Dabei sollten jedoch mögliche Auswirkungen auf die Realisierung des Gebiets nicht außer Acht gelassen werden.

Zur Verwirklichung des städtebaulichen Konzepts empfiehlt es sich, die für die Raumwirkung besonders bedeutsamen Kanten durch Baulinien festzusetzen. Dabei sollten aber die Garagen von der Bindungswirkung der Baulinien freigestellt werden. Für die Umsetzung der vorgeschlagenen Gebäude (entsprechend dem Firstverlauf längsgerichtet) kann die Festsetzung von Grenzwerten des Längen-/Breitenverhältnisses der Baukörper geboten sein.



Variante B

Werden die Bauräume über die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen hinweg ausgeweitet, stellt sich die Frage nach der Umsetzbarkeit des zugrundegelegten städtebaulichen Konzepts.

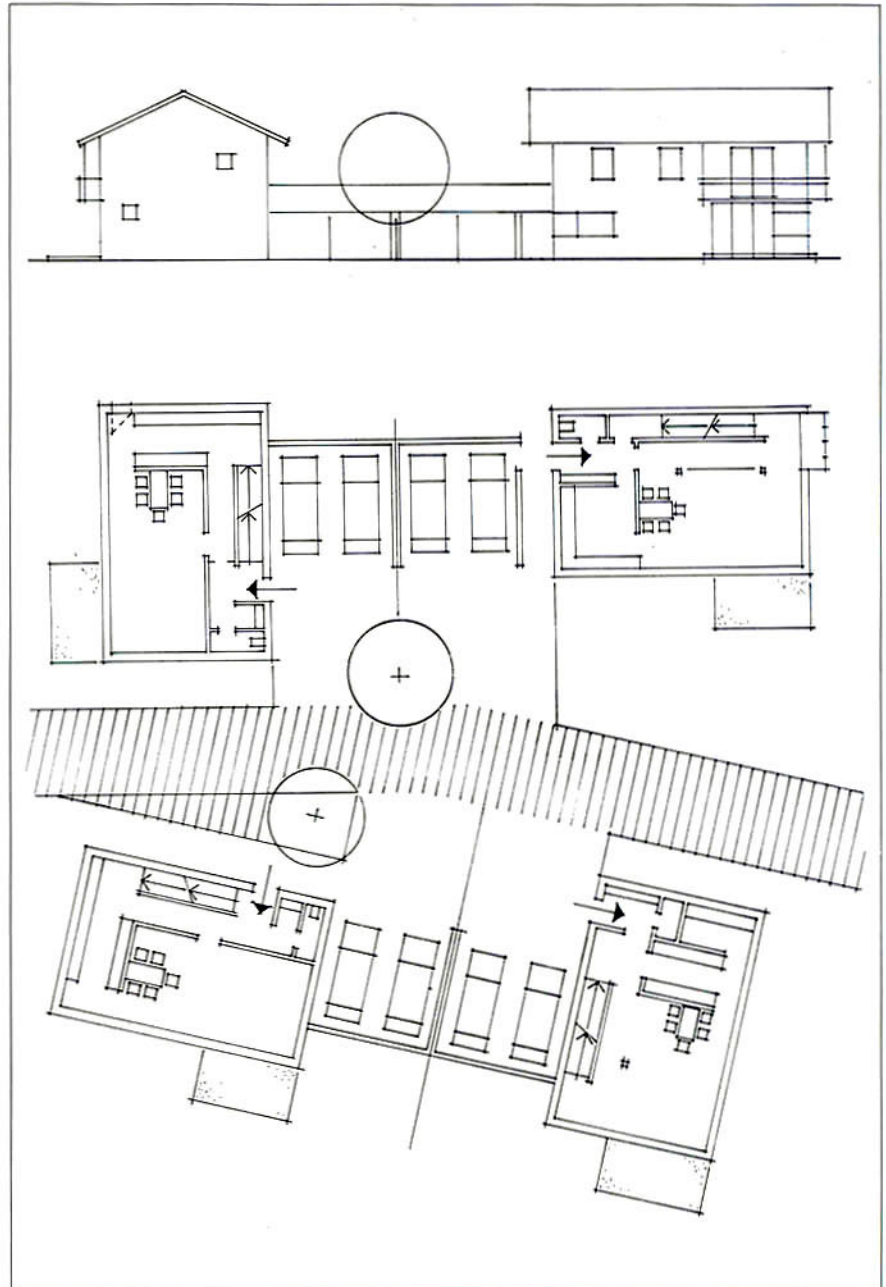
Um die beabsichtigte Siedlungsstruktur zu erreichen, müßten neben den unter A genannten zusätzlichen Regelungen einschränkende Festsetzungen zur Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) und zur Zahl der Wohnungen getroffen werden. Weitere Festsetzungen wären zu den unterschiedlichen Firstrichtungen und zur Situierung der Garagen erforderlich. Weil aufgrund der großen Bauräume vielfältige Grundstücksteilungen denkbar sind, kann die Einhaltung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO nicht mehr durch die Festsetzung der Grundfläche, sondern nur noch durch die Festsetzung der Grundflächenzahl gesichert werden. Insgesamt scheinen die weiten Bauräume dieser Variante im Gegensatz zu dem differenzierten städtebaulichen Entwurf zu stehen.

Empfehlungen zur Baugestaltung

Über die Festsetzungen eines Bebauungsplans hinaus kann es zweckmäßig sein, Vorschläge zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen zu entwickeln und an die Bauinteressenten weiterzugeben. Derartige Empfehlungen sind rechtlich unverbindlich. Sie entfalten ihre Wirkung durch die Sinnfälligkeit und Überzeugungskraft der gezeigten Lösungen.

Im Beispiel Buchhofen werden Aussagen zur Gestaltung der Gebäude, die über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinausgehen, in einer ergänzenden Broschüre als Empfehlungen formuliert und durch Grundriß- und Fassadenzeichnungen verdeutlicht. Die Bürger bekommen auf diese Weise einen Eindruck von den Vorstellungen der Gemeinde über Baukörperformen, Materialien und Farben.

In der Broschüre zu diesem Beispiel wird empfohlen, die Gebäude entsprechend der Ortsstruktur als klare, schmale Baukörper ohne Sockel auszubilden. Das natürliche Geländeprofil sollte dabei möglichst unverändert bleiben. Für die Ausführung der Fassaden wird glatter, heller Putz oder eine Verkleidung in hellem Holz vorgeschlagen. Nebengebäude wie Holzlegen und Abstellräume sollten unter einem einheitlichen Dach zusammengefaßt werden.



Empfehlungen zur Grünordnung

Im Bebauungsplan sind die Aussagen zur Grünordnung auf die notwendigen Festsetzungen, vor allem zur Ortsrandeingrünung, beschränkt.

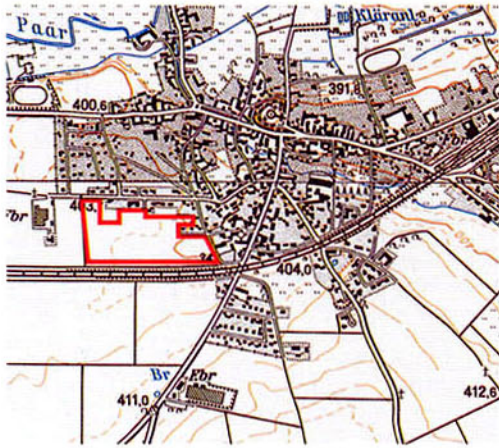
In der oben genannten Broschüre zum Bebauungsplan werden weitergehende Empfehlungen zur Gestaltung der privaten Freiflächen gegeben. Dabei wird auf die Anpflanzung standortgerechter Gehölze hingewiesen. Eine entsprechende Pflanzliste für den Privatbereich mit heimischen Arten, welche an dem vorliegenden Standort problemlos gedeihen, erleichtert die Auswahl.

Empfohlene Bäume und Sträucher für Pflanzungen im Privatbereich:

Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa

Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte nicht über den Kanal abgeleitet, sondern versickert sowie gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

BURGHEIM, SÜDLICH DES STEIGWEGES





















Der Bebauungsplanentwurf für das Wohngebiet im Markt Burgheim, Oberbayern, ist aus dem angrenzenden Siedlungszusammenhang weiterentwickelt. Eine Sammelstraße mit zentralem Platz erschließt das Gebiet. Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sind entlang kurzer Stichstraßen gruppiert. Dieser städtebauliche Entwurf eignet sich durch seine einfache Konzeption in Teilbereichen auch zur Festsetzung größerer Bauräume für mehrere Einzelgebäude.

Eine im Süden verlaufende Bahnlinie macht besondere Festsetzungen zum Schutz der Wohnbebauung vor Immissionen notwendig. Entlang der Gleise ist ein bepflanzter Lärmschutzwall in Verbindung mit einem öffentlichen Grünzug vorgesehen. Zudem werden Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden (lärmabgewandte Ausrichtung von Schlafräumen bzw. bauliche Maßnahmen) festgesetzt.



A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Baugrenze
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppe zulässig
	Firstrichtung vorgeschrieben
	Flächen für Garagen/Stellplätze
	zu bepflanzende Grundstücksstreifen auf privaten Flächen (Hecke)
	Straßenverkehrsflächen (Gehwege und Parkstreifen als Hinweis)
	Straßenbegrenzungslinie
	Fuß- und Radweg
	Öffentliche Grünflächen
	Kinderspielplatz
	Parkanlage
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall; h = 2,0 m über Schienenoberkante)
	Gebäudeseite mit Schallschutzvorkehrungen An diesen Seiten sollen keine Schlafräume vorgesehen werden. Andernfalls sind Schlafräume sowie auch sonstige Aufenthaltsräume nur mit baulichen Schallschutzmaßnahmen zulässig.
	Fläche für Versorgungsanlagen; Trafostation

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

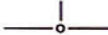
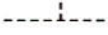
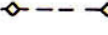


1. Art und Maß der baulichen Nutzung

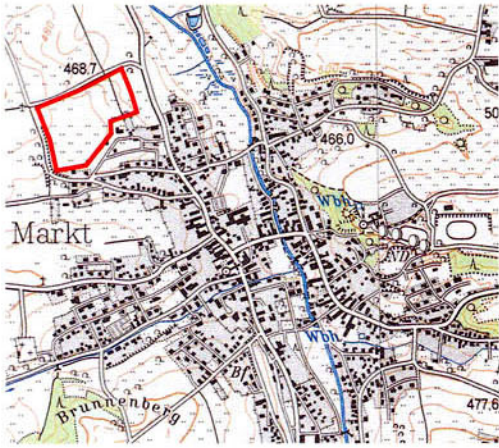
WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl 0,4
Wandhöhe	max. 3,80 m bei Einzel- und Doppelhäusern max. 7,00 m bei Hausgruppen Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
Firsthöhe	max. 4,00 m bei Garagen

2. Weitere Festsetzungen

Dachform	Die Hauptbaukörper sind mit Satteldach auszuführen.
Dachneigung	45° - 50° bei Einzel- und Doppelhäusern 25° - 30° bei Hausgruppen
Dachdeckung	naturrote Ziegel oder Dachsteine
Dachaufbauten	Bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften sind Dachgauben von max. 1,30 m Breite zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Bei Hausgruppen sind keine Dachaufbauten erlaubt. Dacheinschnitte sind unzulässig.

C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

	bestehende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Hauptversorgungsleitung Strom
	vorgeschlagene Gebäude
	vorgeschlagene Bäume, Hecken und Sträucher (standortheimische Pflanzen)



Das Baugebiet im Markt Welden, Schwaben, liegt am Ortsrand in einer von freistehenden Einzelhäusern geprägten Umgebung. Die in einer öffentlichen Angerfläche geplante Straße erschließt Hausgruppen mit zwei bis vier Einheiten. Dahinter liegen hofförmig angeordnete Einzel- oder Doppelhäuser, die über kurze Stiche erschlossen werden. Eine öffentliche Grünfläche umschließt die Ortsränder.

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der zulässigen Wandhöhe festgesetzt. Zusätzlich ist die Bauweise und die Anzahl der Wohneinheiten pro Hauseinheit geregelt. Um ein ausgewogenes Ortsbild zu erreichen, wird in den gestalterischen Festsetzungen auch die Errichtung von Dachaufbauten eingegrenzt. Die Gestaltung der öffentlichen Flächen bleibt der gemeindlichen Objektplanung vorbehalten.

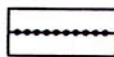


A. FESTSETZUNGEN

1. Grenzen



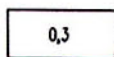
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



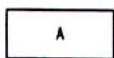
1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

2. Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet

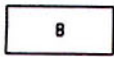
3. Maß der baulichen Nutzung



3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,3;



3.2 Wandhöhe an der Traufseite maximal 4,20 m; die Wandhöhe wird bestimmt gemäß Art. 6 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO.



3.3 Wandhöhe an der Traufseite maximal 6,50 m; die Wandhöhe wird bestimmt gemäß Art. 6 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO.

3.4 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis maximal 0,8 m zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmung der Wandhöhe nach Nrn. 3.2, 3.3 und 7.1.

4. Bauweise, Baugrenzen und Baulinien



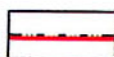
4.1 Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Beim Einzelhaus kann an die nördliche oder östliche Grundstücksgrenze angebaut werden.



4.2 Es sind nur Hausgruppen zulässig.



4.3 Baugrenze



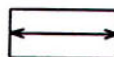
4.4 Baulinie

5. Zahl der Wohneinheiten

Pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte und einzelnes Reihenhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Dächer der Hauptgebäude

6.1 Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 45 - 50 Grad zulässig.



6.2 Firstrichtung zwingend

6.3 Die Dachdeckung hat mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.

6.4 Als Dachaufbauten sind je Gebäudeseite bei Einzelhäusern bis zu zwei Giebelgauben und bei anderen Gebäuden eine Giebelgaube zulässig. Die Breite der Gauben darf maximal 1,30 m betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

7. Garagen und Nebenanlagen

7.1 Die Wandhöhe an der Traufseite, gemessen gemäß Art. 6 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBo, darf im Mittel nicht mehr als 2,6 m betragen.

7.2 Es sind Satteldächer mit Dachneigungen von 28 bis 32 Grad zu errichten.

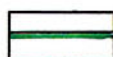


7.3 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen und -nebenanlagen

8. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlatten und ohne Sockel herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

9. Verkehrsflächen



9.1 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einschließlich Begleitgrün



9.2 Straßenverkehrsflächen (besondere Widmung siehe B.3.)



9.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

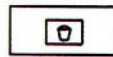
10. Grünordnung



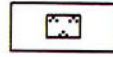
10.1 Öffentliche Grünflächen (Gestaltung nach Objektplänen der Marktgemeinde)



10.2 Vorgartenflächen, die nicht eingefriedet werden dürfen

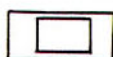


10.3 Kinderspielplatz



10.4 Parkanlage

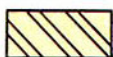
B. HINWEISE



1. vorgeschlagene Gebäude



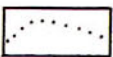
2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze



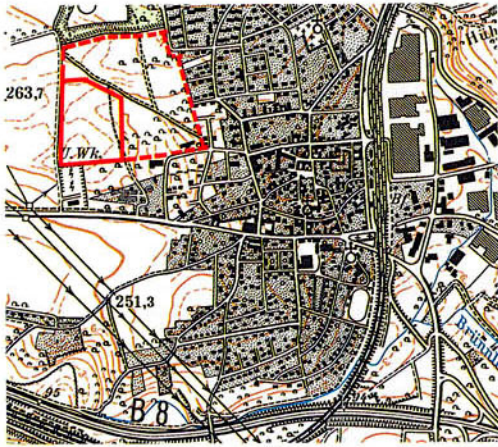
3. Eigentümerweg



4. vorgeschlagene Anpflanzung von Bäumen



5. Höhenlinie



Das Beispiel der Gemeinde Rottendorf im Umland von Würzburg ist Teil einer größeren Siedlungsplanung mit verdichteter Einfamilienhausbebauung. Das im Bebauungsplan dargestellte Teilgebiet besteht aus mehreren Wohnhöfen, die durch Reihenhauszeilen und Einzelhäuser in grenzständiger Bauweise gebildet werden. Die stärkere Verdichtung im Planungsgebiet macht im Vergleich zu den anderen Beispielen teilweise engere Festsetzungen erforderlich.

Eine Besonderheit des Entwurfs liegt im Erschließungskonzept. Das Wohngebiet wird über eine Sammelstraße erschlossen, entlang derer eingegrünte Gemeinschaftsstellplätze angeordnet sind. Die einzelnen Wohnhöfe sind dadurch vom Verkehr freigehalten. Zur Sicherung dieses Verkehrs- und Stellplatzkonzeptes werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

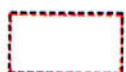



A. FESTSETZUNGEN



1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen	Reines Wohngebiet max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig	
	EH / Einzelhäuser	RH / Reihenhäuser
2. Maß der baulichen Nutzung		
	Grundfläche	max. 150 m ² + 30 m ² gem. Nr. 7
Wandhöhe (von Höhe des angrenzenden Wohnwegs/-hofs bis Schnitt- punkt der Wand mit der Dachhaut traufseitig)	5,60 m ± 0,30 m	6,00 m ± 0,30 m
3. Bauweise	abweichende Bauweise: - nur Einzelhäuser zulässig - Hauptgebäude müssen an die östliche Grundstücksgrenze angebaut werden	geschlossene Bauweise
4. Mindest-/Höchstbreite von Wohnbaugrundstücken (parallel zum angrenzenden Wohnweg/-hof)	min. 21,00 m	max. 10,00 m

5. Baugestaltung	Dachform	Pultdach
	Dachneigung	10° - 15°
	Dachdeckung	aluminium- oder zinkfarbenes Blechdach
	Dachaufbauten	unzulässig
	Firstrichtung und -lage	← → zwingend

6. Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen und Einfriedungen

-  Umgrenzung von Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen
- GSt** Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
- Ga** Fläche für Garagen und Abstellräume
Diese Gebäude müssen die gesamte Grundstücksbreite ausfüllen. Sie sind mit einer Wandhöhe im Norden von 2,30 - 2,60 m (von Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) und einem Dach entsprechend Nr. 5 auszuführen.
Außerhalb der angegebenen Flächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
-  Zwingend festgesetzte Einfriedungen
Diese sind als massive Mauern mit einer Höhe von 1,60 - 2,00 m auszuführen.


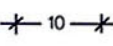


7. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

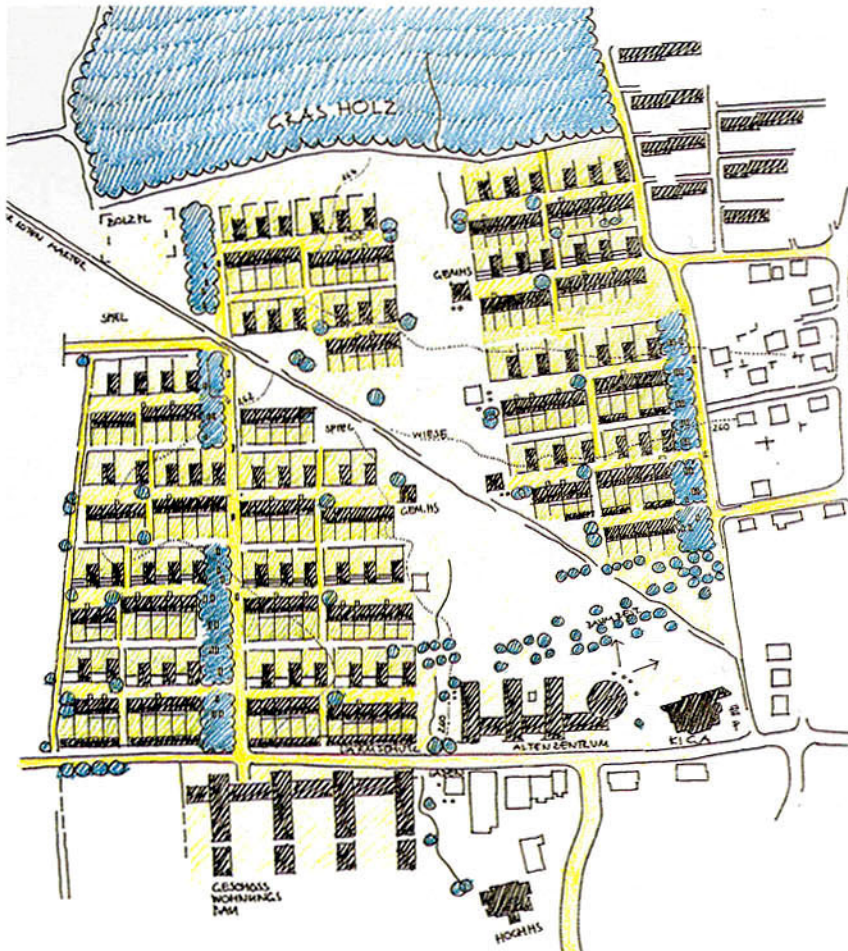
-  **Baulinie**
Vordächer und vorspringende Eingangsstufen bis 1,50 m Tiefe und 2,50 m Breite sind zulässig.
-  **Baugrenze**
Überschreitungen bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Fläche von insgesamt 30 m² sind zulässig, soweit es sich um Anlagen der passiven Solarenergiegewinnung (z.B. Glasvorbauten) handelt.

8. Weitere Planzeichen

-  Straßenverkehrsflächen
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z.B. Wohnhof)
- FW** Fußweg
-  Straßenbegrenzungslinie
-  öffentliche Grünflächen
-  Bepflanzung von Stellflächen
Die Flächen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern einzugrünen.
-  Geltungsbereich

B. HINWEISE

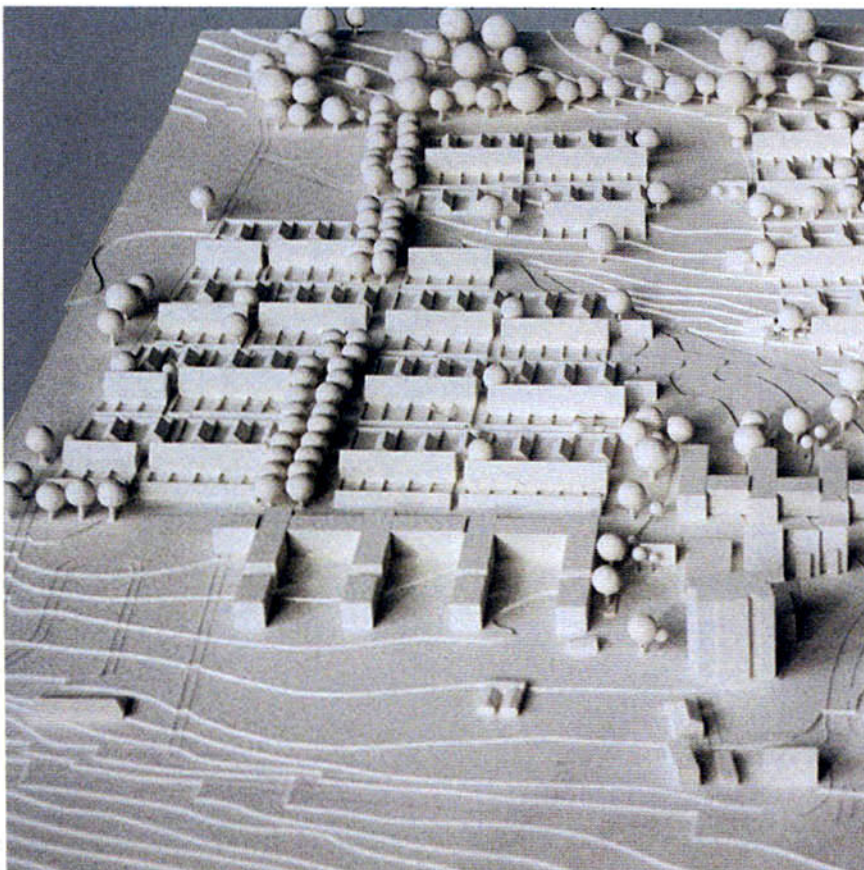
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Maßangabe in Metern
-  Höhenlinie
-  vorgeschlagene Standorte von Bäumen



Informationsbroschüre

Jeder Bebauungsplan ist auf die positive Mitwirkung aller Beteiligten angewiesen. Für das Planungsgebiet in Rottendorf soll deshalb in Ergänzung des Bebauungsplans eine Broschüre herausgegeben werden, in der von der städtebaulichen Gesamtkonzeption bis hin zu Grundrißbeispielen der vorgesehenen Haustypen wesentliche Zusatzinformation enthalten sind.

Der nebenstehende städtebauliche Rahmenplan zeigt den räumlichen Zusammenhang. Er stellt die Anbindung des Baugebiets an die örtliche Verkehrssituation, die Aufteilung der Gesamtanlage in mehrere kleinere Siedlungseinheiten, die Lage der Gemeinschaftseinrichtungen und die Durchgrünung dar.



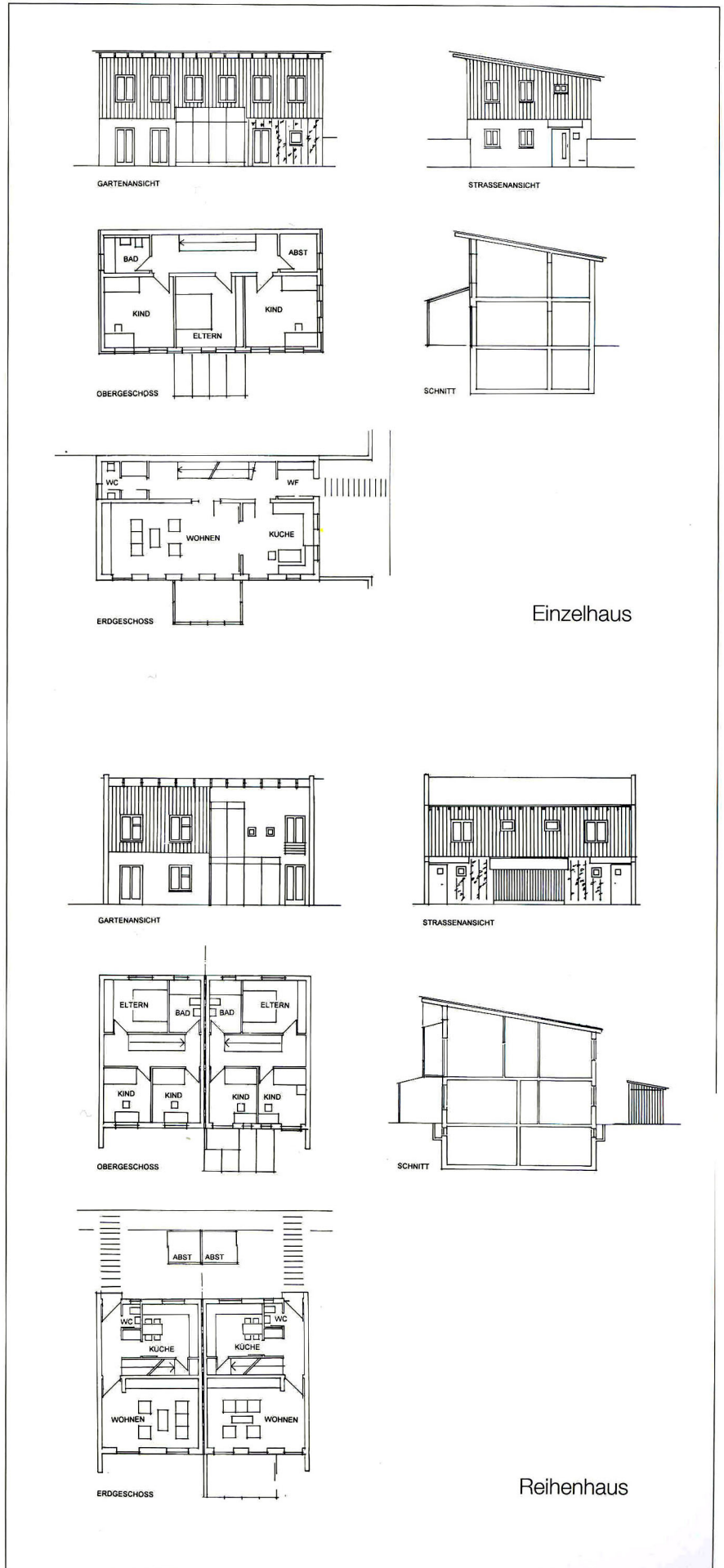
Ein Modell zum städtebaulichen Entwurf ist ein geeignetes Mittel, um die Vorstellung der räumlichen Wirkung zu erleichtern. Der einzelne Bauinteressent kann sich so ein Bild von der Gesamtkonzeption machen und dabei die Situation des vorgesehenen eigenen Hauses besser beurteilen.

(abgebildetes Modell als Variante mit Satteldach)

Empfehlungen zu einzelnen Haustypen

Die Festsetzungen zur Gestaltung werden im Bebauungsplan gering gehalten. Lediglich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sowie maximale Wandhöhe und Gebäudetiefe sind grundlegende gestalterische Vorgaben. Die in den Festsetzungen aufgeführten Haustypen des Einzel- und Reihenhauses werden in einer ergänzenden Broschüre beispielhaft in Grundriß, Schnitt und Ansicht abgebildet.

Durch die Broschüre soll die Absicht der Gemeinde, ein innovatives Wohngebiet zum Thema kosten-, flächen- und energiesparendes Bauen zu schaffen, sichtbar werden. Die abgebildeten Entwürfe schlagen geeignete Hausgrößen, Erschließungs- und Grundrißformen vor und zeigen die mögliche Anordnung und Größe von Anbauten. Diese Vorschläge können, unterstützt durch Beratungsgespräche, die Akzeptanz des Bebauungsplans erhöhen und somit dessen Umsetzung wesentlich erleichtern.



In dieser Broschüre sind eine Reihe von Vereinfachungsmöglichkeiten für Bebauungspläne angesprochen und dargestellt. Die Hinweise und Vorschläge sind als Empfehlungen zu verstehen, deren Umsetzung im Einzelfall noch einer weiteren auf die jeweilige Situation bezogenen Konkretisierung bedarf. Unter dieser Einschränkung werden die Überlegungen und Empfehlungen in folgende Leitsätze zusammengefaßt:

Städtebauliches Konzept	Große Vereinfachungsmöglichkeiten liegen im städtebaulichen Entwurf. Klare und in sich schlüssige Entwurfskonzepte mit einfachen Bauformen bedürfen nur weniger Festsetzungen.
Angemessenheit der Planung	Die Planung und die Festsetzungen sollen der städtebaulichen Situation angemessen sein und soweit möglich Spielräume für die Bauvorhaben offen lassen. Beispielsweise erfordert eine Planung für einen alten Ortskern meist engere Festsetzungen als für ein neues Wohngebiet.
Schwerpunkt öffentlicher Raum	Zum öffentlichen Raum hin sind eher engere Vorgaben für die Baugrundstücke erforderlich als in den rückwärtigen Bereichen, die nur wenig eingesehen werden können.
Mitwirkung der Bürger	Verstärkte Information und Beratung verbessern die Akzeptanz der städtebaulichen Konzeption und vermindern den planungsrechtlichen Aufwand.
Zahl und Inhalt der Festsetzungen	Möglichst wenige, klare und eindeutige Festsetzungen, deren Sinn für die Betroffenen verständlich ist, erleichtern die Umsetzung der Bebauungspläne wesentlich.
Grünordnung	Auch grünordnerische Festsetzungen sollten auf den notwendigen Umfang beschränkt werden. Beispielsweise ist es bei Privatgärten sinnvoller, die Pflanzung eines standortheimischen Baumes je 200 m ² Grundstücksfläche zu verlangen, als den Standort und das Pflanzgut genau festzusetzen.
Aktualisierung alter Bebauungspläne	Alte, hinsichtlich ihrer Ziele und Festsetzungen überholte Bebauungspläne sollten rechtzeitig aktualisiert werden.
Schlußbemerkung	<p>Die Vorschläge richten sich an die Gemeinden als Inhaber der Planungshoheit und an die Planer, die mit der Erarbeitung von Bebauungsplänen beauftragt sind, aber auch an die Verwaltungsstellen, die mit dem Vollzug des Planungsrechts befaßt sind. All diese Akteure müssen zusammenarbeiten, wenn es zu einer wirksamen Vereinfachung der Bebauungspläne kommen soll.</p> <p>Im übrigen wird auf die vom Bayerischen Staatsministerium des Innern herausgegebenen "Planungshilfen für die Bauleitplanung" hingewiesen, die weitere Empfehlungen zur Ausarbeitung und Aufstellung der Bauleitpläne enthalten (Bezugsquelle siehe Impressum dieser Broschüre).</p>

RECHTSGRUNDLAGEN UND FACHLICHE HILFEN

- Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)
- Bayerische Bauordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1994 (GVBl. S. 251)
- Baunutzungsverordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung der Bauleitpläne (Planungshilfen - PLH); Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 30.07.1982 (MABI S. 517)

VERFASSER DER BEISPIELE

Beispiel 1: Buchhofen, Westagsiedlung

Bebauungsplan: Ortsplanungsstelle für Niederbayern,
Dipl.-Ing. Doris Reuschl, Dipl.-Ing. Jürgen Thum, Landshut
Grünordnung: Dipl.-Ing. (FH) Margot Helml, Langenisarhofen

Beispiel 2: Burgheim, Südlich des Steigweges

Bebauungsplan: Ortsplanungsstelle für Oberbayern,
Dipl.-Ing. Gottfried Weiß, München
in Zusammenarbeit mit Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH,
Käser, Heckel, Negele, Neuburg a.d. Donau
Grünordnung: Dipl.-Ing. (FH) Walter Herb, Thierhaupten

Beispiel 3: Welden, Straßfeld

Bebauungsplan: Ortsplanungsstelle für Schwaben,
Dipl.-Ing. Volker Kraus, Augsburg
Grünordnung: Dipl.-Ing. Walburg Fink-Prechter, Augsburg

Beispiel 4: Rottendorf, Sand

Bebauungsplan: Ortsplanungsstelle für Unterfranken,
Dr.-Ing. Hartmut Holl, Würzburg

Die abgebildeten Bebauungspläne wurden als Modellfälle erarbeitet. Es handelt sich dabei um Planentwürfe, die nicht in jedem Fall ein konkretes Ergebnis der Abstimmung mit den betroffenen Gemeinden, Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wiedergeben.

Die Beispiele erheben nicht den Anspruch von Musterplänen. Sie sollen vielmehr lediglich als Anregung im Sinne der angestrebten Vereinfachung der Bebauungspläne dienen. Umfang und Inhalt der in einem Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen sind von den Rahmenbedingungen im jeweiligen Einzelfall abhängig.

Herausgeber	Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern Franz-Josef-Strauß-Ring 4 80539 München RB-Nr. 03B/96/34
Bearbeitung	Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern Dipl.-Ing. Herbert Kallmayer Dipl.-Ing. Martin Roth In Zusammenarbeit mit: Ortsplanungsstelle für Oberbayern Dipl.-Ing. Artur Scherm Dipl.-Ing. Sabine Frohnmüller Ortsplanungsstelle für Niederbayern Dipl.-Ing. Bruno Gutknecht Ortsplanungsstelle für Unterfranken Dr.-Ing. Hartmut Holl Ortsplanungsstelle für Schwaben Dipl.-Ing. Volker Kraus Dipl.-Ing. Wilhelm Hofmann
Kartenmaterial	Bayerisches Landesvermessungsamt, München Kartengrundlage: Topographische Karte M 1:25.000, Blatt Nrn. 6126, 6226, 7232, 7243, 7332, 7343, 7529, 7530 Wiedergabe mit Genehmigung des Bayerischen Landesvermessungsamtes Nr. 5628/96
Gestaltung Satz Herstellung	Diet und Rink, München Rudolf Diet, München Rieß-Druck- und Verlags-GmbH, Benediktbeuern

Für die Herstellung des Heftes wurde chlorfrei gebleichtes Papier verwendet.

Die Arbeitsblätter und die Materialien für die Bauleitplanung sind Bestandteil der "Planungshilfen für die Bauleitplanung" (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 30.07.1982, Nr. IIB8-4611-1.6, MABI S. 517).

Die Planungshilfen können bezogen werden über die Verlagsgruppe Jehle - Rehm, Postfach 801940, 81619 München. Die Arbeitsblätter und die Materialien für die Bauleitplanung sind von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern zu erhalten.

