

Informationen zum Bebauungs- plan

Vorgaben, Merkmale,
Erläuterungen und Ablauf

www.aachen.de/bauleitplanung

stadt aachen



Informationen zum Bebauungsplan

Was ist ein Bebauungsplan?

In einem räumlich genau abgegrenzten Teilbereich des Stadtgebietes legt ein Bebauungsplan fest, ob und auf welche Weise die darin liegenden Grundstücke bebaut werden können. Insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Verkehrsflächen, Grünflächen und vieles mehr werden in einem Bebauungsplan (kurz: B-Plan) eindeutig – durch Zeichnung und durch Text – festgesetzt.

Handelt es sich beispielsweise um Wohnhäuser, Geschäfte, Gewerbebetriebe, Spielplätze, Parkhäuser, Schulen oder Sportflächen? Welche Gebäudehöhe ist zulässig, wo befinden sich Grünflächen, wie hoch soll die Anzahl der Wohnungen sein? Wo liegen Straßen und Parkplätze, welche Dimension haben sie? Gibt es Flächen für die Wasser- und Energieversorgung? Welche Flächen dürfen nicht bebaut werden? Soll der vorhandene Bewuchs geschützt oder ersetzt werden? Auch der Ort für Fahrradabstellplätze und Garagen kann in einem B-Plan festgelegt werden.

Ziel und Zweck der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Festsetzungen werden in der Begründung mit dem Umweltbericht erläutert.

Um bauen zu können, ist nicht immer ein Bebauungsplan erforderlich. Im sogenannten Innenbereich – die „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ eines Stadtgebietes –, in denen kein Bebauungsplan aufgestellt wurde, ist eine Bebauung zulässig, die sich in die Umgebung einfügen muss (§ 34 Baugesetzbuch).

Auf welcher Grundlage basiert ein Bebauungsplan?

Der Bebauungsplan wird aus dem sogenannten Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Dieser enthält eine grafische Plandarstellung des gesamten Gemeindegebietes, in dem die bestehenden und für die Zukunft erwünschten Nutzungen verzeichnet sind.

Darin werden zum Beispiel Flächen für Wohngebiete, Gewerbegebiete und die Landwirtschaft vorgesehen. Diese Nutzungen können schon vorhanden sein – oder sollen erst in Zukunft entstehen. Der Flächennutzungsplan hat die übergeordneten Ziele der Raumordnung, also Ziele der Landes- und Regionalplanung, zu beachten. Daher müssen Änderungen oder Neuaufstellungen von Flächennutzungsplänen – im Unterschied zu Bebauungsplänen – von übergeordneten Verwaltungsbehörden nach erfolgtem Ratsbeschluss genehmigt werden.

Die wesentlichen Merkmale des Bebauungsplanes

Rechtswirkung

Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen. Er ist damit als Ortsbaurecht der Stadt rechtsverbindlich für alle.



Umfang

Zeichnerische Festsetzungen werden im Rechtsplan getroffen. Schriftliche Festsetzungen können den Plan ergänzen. Die gesetzlich vorgeschriebene Begründung mit dem Umweltbericht erläutert Ziel und Zweck sowie die wesentlichen Auswirkungen der Festsetzungen.



Bereich

Der Bebauungsplan legt seinen eigenen Geltungsbereich fest.



Planinhalte

Im Baugesetzbuch (§ 9) und in der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) ist geregelt, was festgesetzt werden darf.



Maßstab

M 1 : 1.000 oder M 1 : 500

in Ausnahmefällen auch größere Maßstäbe
(1 cm im Plan entspricht 5,00 m bzw. 10,00 m
in der Örtlichkeit)



Städtebauliches Konzept

Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan

Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen u.a. festgesetzt werden:

Die Art der baulichen Nutzung

Ein Katalog der Baunutzungsverordnung von 11 verschiedenen Baugebietsarten (von reinen Wohngebieten bis zu Industriegebieten) regelt, welche Nutzungen in einem bestimmten Gebiet zulässig sind, um gegenseitige Störungen so gering wie möglich zu halten. (WA bedeutet z.B. Allgemeines Wohngebiet, MI Mischgebiet)



Das Maß der baulichen Nutzung

In den verschiedenen Baugebietsarten dürfen die einzelnen Grundstücke unterschiedlich dicht bebaut werden, um jeweils gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. (GRZ bedeutet Grundflächenzahl: Bei GRZ 0,4 dürfen maximal 40 % des Baugrundstückes überbaut werden)

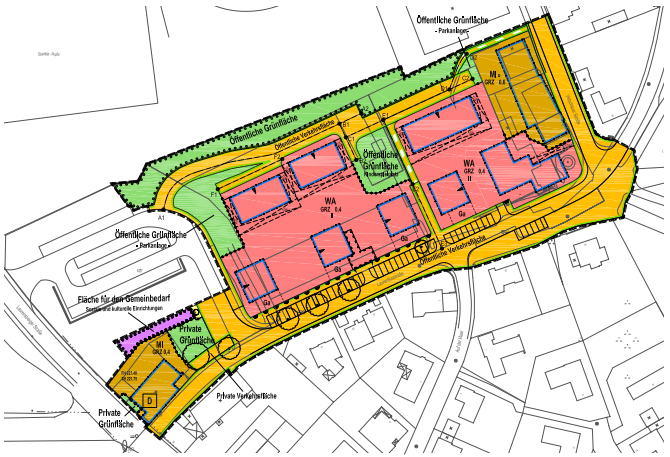
GRZ 0.4

|| Geschosse

Die Verkehrsflächen

Alle Baugrundstücke müssen an öffentliche oder private Verkehrsflächen angeschlossen werden.





Bebauungsplan

Die Versorgungsflächen

Z.B. für die Wasser- und Energieversorgung müssen Flächen bereit gestellt werden.



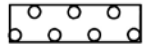
Die öffentlichen und privaten Grünflächen

Die Zweckbestimmung wie z.B. Kinderspielflächen, Parkanlagen und Dauerkleingärten kann im Bebauungsplan festgesetzt werden.



Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Bebauung und Flächenversiegelung greift in den Naturhaushalt ein. Für diese Eingriffe sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.



Das Anpflanzen sowie der Erhalt von Bäumen und Sträuchern

In bestimmten Bereichen wird das städtebauliche Bild durch Bäume oder Sträucher geprägt. Mit dem Bebauungsplan kann gesichert werden, dass der Bewuchs erhalten bleiben oder auch an gleicher Stelle ersetzt werden muss.



Wie entsteht ein Bebauungsplan?

Ein Bebauungsplan kann nur unter Beteiligung der Öffentlichkeit aufgestellt werden. Diese wird durch § 3 Baugesetzbuch (BauGB) gewährleistet.

Sie dient

- der demokratischen Beteiligung an planerischen Entscheidungsprozessen
- dem Einbringen von Anregungen zur Planung.

Stufe 1 – Frühzeitige Beteiligung

Die Öffentlichkeit wird frühzeitig über die Absicht und Auswirkung der Maßnahme informiert, und es wird eine Beteiligung ermöglicht durch

- eine Ausstellung der Planung
- eine Anhörungsveranstaltung
- Veröffentlichung im Internet unter www.aachen.de/bauleitplanung
- mündliche und schriftliche Anregungen (per Post oder Mail) bebauungsplan@mail.aachen.de

Bei Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren kann diese Stufe eingeschränkt sein oder ganz entfallen. Das vereinfachte Verfahren kann bei Baugebieten im Innenbereich (s. andere Seite) angewendet werden oder, falls die Planung durch die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes nur unwesentlich verändert wird.

Stufe 2 – öffentliche Auslegung

In den öffentlichen Sitzungen der Bezirksvertretung und des Planungsausschusses wird die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung beraten und die sogenannte „Offenlage“ beschlossen: Der Bebauungsplanentwurf wird zur Information und zur Beteiligung für einen Monat öffentlich ausgelegt (ähnlich wie in „Stufe 1“ – siehe oben). Es können in dieser Zeit wieder mündliche und schriftliche Anregungen eingebracht werden. Dies ist wichtig, um später gegebenenfalls Rechtsmittel einlegen zu können. Erfolgen danach grundsätzliche Änderungen der Planung, wird eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.



Bürgeranhörung zu einem Bebauungsplanverfahren im „Richterlicher Dell“

Wo gibt es weitere Informationen?

- Teilnahme an öffentlichen Sitzungen der politischen Gremien
- Nachlesen aller Unterlagen unter www.aachen.de/ratsinformationssystem
- Pressemitteilungen (www.aachen.de) und -berichte, Amtliche Bekanntmachungen in den Tageszeitungen
- Direktes Auskunfts- und Einsichtsrecht bei der Verwaltung

Was geschieht mit den Eingaben?

Die Verwaltung wertet jeweils nach beiden Beteiligungsstufen die schriftlich und mündlich vorgebrachten Anregungen aus und macht einen Abwägungsvorschlag, der zu einer Überarbeitung der Planung führen kann.

In den öffentlichen Sitzungen der Bezirksvertretungen und des Planungsausschusses werden die Abwägungsvorschläge beraten. Der Rat entscheidet über die Berücksichtigung und Zurückweisung der Anregungen und über die endgültige Planung; die gewählten politischen Vertreter haben die demokratische Entscheidungsgewalt.

Welche Rechtswirkung hat ein Bebauungsplan?

Mit dem Bebauungsplan als städtische Satzung wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung rechtsverbindlich festgelegt.

Er ist die Grundlage für

- die Beurteilung von Bauanträgen
- die Ausübung von Vorkaufsrechten
- die Durchsetzung städtebaulicher Gebote und für Grundstücksbewertung

Ablauf des Verfahrens

Vorlauf

Planungsausschuss: Legt das Programm fest und beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.



Vorentwurf

Frühzeitige Information: Durch Ausstellung der Pläne wird die Öffentlichkeit an der Planung beteiligt. Oft findet auch eine Anhörungsveranstaltung statt.

Bezirksvertretung (BV): Berät das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Planungsausschuss: Beschließt, den so entwickelten Entwurf öffentlich auszulegen (Offenlagebeschluss).



Entwurf

Öffentliche Auslegung: Der Entwurf wird für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Alle Interessierten können Anregungen vorbringen.

BV + Planungsausschuss: Beraten das Ergebnis der öffentlichen Auslegung.

Rat der Stadt: Beschließt nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange den Bebauungsplan als Satzung.



Plan

Bekanntmachung: Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan rechtskräftig. Der Plan liegt auf Dauer im Fachbereich Geoinformation (FB 62) zur Einsicht aus.

Stadt Aachen

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Verwaltungsgebäude am Marschiertor
Lagerhausstraße 20, 52064 Aachen
Tel.: 0241 432-6100
bebauungsplan@mail.aachen.de