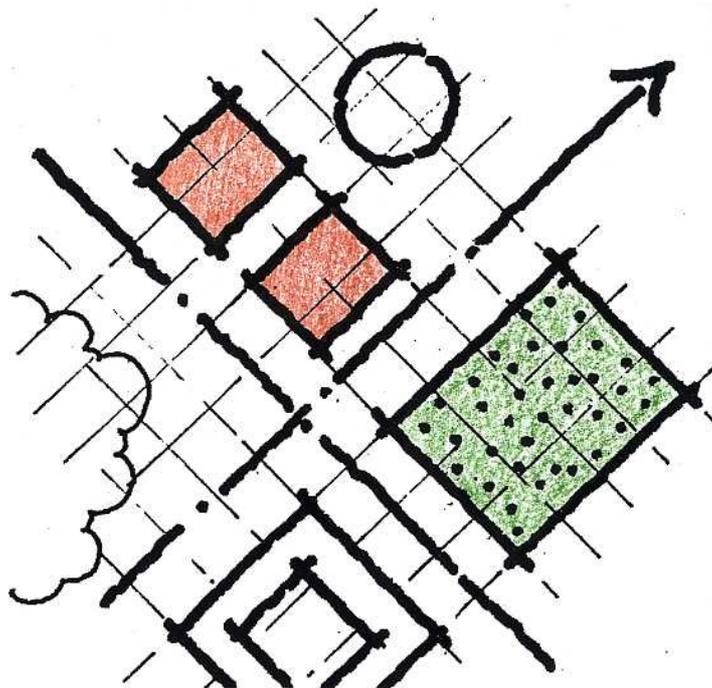




Landeshauptstadt
Potsdam

Bebauungsplan Verbindliche Bauleitplanung

Was, wie groß und wie darf ich bauen?
Wie lese ich einen Bebauungsplan?
Wie kann ich mitwirken?



Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
2009

Grundsätzliche Regelungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschließt die **Aufstellung eines Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss)**, sobald es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Am Ende des Verfahrens beschließt sie den Bebauungsplan als **Satzung (Satzungsbeschluss)**. Nach dem Satzungsbeschluss ist der Bebauungsplan ein **Ortsgesetz**, und daher für alle rechtsverbindlich. **Der Bebauungsplan setzt rechtsverbindlich fest, wie einzelnen Grundstücke zu nutzen und zu bebauen sind.**

Im Bebauungsplan werden insbesondere die **Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche und die Verkehrsflächen** festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich.

Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab bei der Gemeinde über den Inhalt des evtl. vorhandenen Bebauungsplanes informieren. Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens im Plangebiet ist die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan. Hält sich Ihr Vorhaben an die Festsetzungen des Bebauungsplanes, haben Sie bauplanungsrechtlich einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind auch über das Internet (www.potsdam.de/baurecht) abrufbar.

Bauleitplanung als Planungs- und Steuerungsinstrument

Aufgabe der Bauleitplanung ist die **Ordnung und Leitung der städtebaulichen Entwicklung**. Sie ist notwendig im **Interesse der Allgemeinheit** (Verhinderung schädlicher Fehlentwicklungen, Schaffung günstiger Voraussetzungen für das Zusammenleben der Menschen) und der **einzelnen Grundstückseigentümer** (Erschließung, Schutz vor Beeinträchtigungen). Mit der Planung sollen Mittel und Wege für eine vernünftige und dem Gemeinwohl dienende Entwicklung gefunden werden.

Gemeinsame Zukunft gestalten

Wie gut städtebauliche Planung wirklich ist, zeigt sich in der Akzeptanz der Bürger.

Planen Sie mit – Reden Sie mit – Machen Sie mit, wenn es um städtebauliche Planungen in Ihrer Stadt geht. Sie können einen wichtigen Beitrag leisten, kommunale Planungskonzepte innovativ, an den Bedürfnissen orientiert und nachhaltig zu gestalten. Verwaltung befindet sich in einem Dialog mit Bürgerinnen und Bürgern, örtlichen Organisationen und der Privatwirtschaft.

Wann kann ich mitwirken?

Die Bürger werden möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Den Bürgerinnen und Bürgern wird dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Hinweise der Öffentlichkeit werden schriftlich dokumentiert und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die überarbeitete Planung wird der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt. Sind die Stadtverordneten damit einverstanden, so beschließen sie, den Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Während der Auslegung haben alle das Recht, Anregungen zur Planung vorzubringen. Alle Stellungnahmen werden gesammelt und die Verwaltung muss prüfen, ob sie der Stadtverordnetenversammlung den Vorschlag machen soll, sie zu berücksichtigen oder zurückzuweisen. Die Entscheidung darüber trifft die Stadtverordnetenversammlung.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

Das Bauleitplanverfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung fasst in einer **öffentliche Sitzung** den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Hier werden die Ziele und Zweck der Planung festgelegt.

Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans

Die Verwaltung erarbeitet einen Bebauungsplan-Vorentwurf.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf

Das Amtsblatt gibt Auskunft, wann und wo der Bebauungsplan Vorentwurf eingesehen und diskutiert werden kann. **Die Bürger können ihre Vorschläge vorbringen.**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit, die öffentlichen Interessen ihres Aufgabenbereichs in die Planung einzubringen.

Erarbeitung des förmlichen Bebauungsplanentwurfs

Die Verwaltung erarbeitet auf der Grundlage der ausgewerteten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden einen Planentwurf.

Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung billigt den Entwurf und fasst den Beschluss, den Planentwurf öffentlich auszulegen.

Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Das Amtsblatt gibt Auskunft über Ort und Dauer der Auslegung. **Während der Auslegungszeit (1 Monat) kann sich jeder schriftlich oder mündlich zu dem Bebauungsplan-Entwurf äußern.**

Beteiligung der Behörden

Die betroffenen Behörden werden über die öffentliche Auslegung und Planung informiert und erneut (bei Planänderung) um Stellungnahme gebeten.

Abwägung der Stellungnahmen

Die Verwaltung wertet alle vorgebrachten Äußerungen aus und legt den Abwägungsvorschlag der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vor.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung entscheidet über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Äußerungen und beschließt den Bebauungsplan als Satzung. Die Bürger und Behörden, die sich während der Aufstellung des Bebauungsplans geäußert haben, werden über die Ergebnisse der Abwägung benachrichtigt.

Rechtsverbindlichkeit durch die ortsübliche Bekanntmachung

Im Amtsblatt wird die Satzung über den Bebauungsplan öffentlich bekannt gemacht.

Elemente des Bebauungsplans

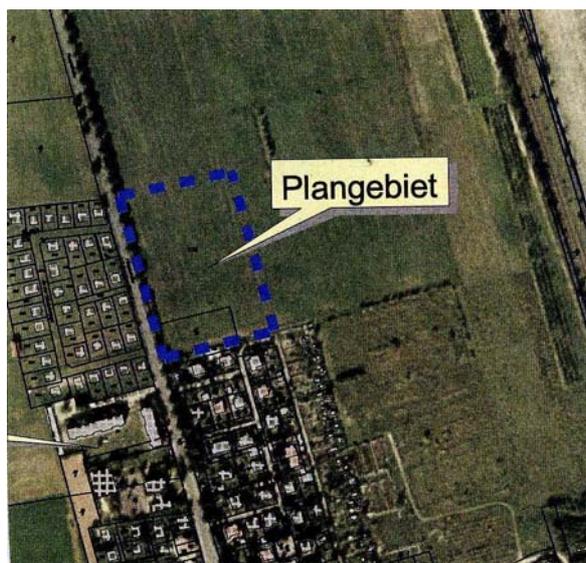
Der Bebauungsplan besteht in der Regel aus einer **Planzeichnung** und den **textlichen Festsetzungen**. Dem Bebauungsplan ist immer eine **Begründung** beigelegt, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt sind und das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzept erläutert wird. Ein gesonderter Teil der Begründung ist der **Umweltbericht**, in dem die Belange des Umweltschutzes dargelegt sind. Als Beiplan zum Bebauungsplan kann außerdem ein **Städtebauliches Konzept** hinzugefügt werden.

Planunterlage

Bebauungspläne werden auf **Katastergrundlagen** gezeichnet, aus denen die örtlichen Gegebenheiten des Plangebietes abzulesen sind. Die Katastergrundlage enthält die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, vorhandene bauliche Anlagen, Straßen, Wege und Plätze, Bäume, Böschungen, Höhenlinien usw.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan muss seinen **Geltungsbereich** definieren. Die Grenze bestimmt, für welchen Bereich seine Festsetzungen gelten. Ein Bebauungsplan soll jeweils eine sinnvoll zu beplanende städtebauliche Einheit bilden, die Abgrenzung orientiert sich aus Gründen der Praktikabilität häufig an Grundstücksgrenzen oder öffentlichen Verkehrsflächen.



Art der baulichen und sonstigen Nutzungen

Was darf ich bauen?

Mit der Festsetzung der **Art der baulichen Nutzung** (Wohnen, Gewerbe) werden die Nutzungen für die Gesamtfläche oder für die einzelnen Teilflächen festgesetzt. In der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) ist geregelt, welche Arten der baulichen Nutzung es gibt, und welche Nutzungen in den einzelnen **Baugebieten** zulässig sind.

Neben den baulichen Nutzungen sind Flächen für **Gemeinbedarf** (Kindertagesstätte, Schule, Seniorenheim) **Grünflächen** (öffentliche / private Grünflächen, öffentliche Spielplätze, Dauerkleingärten), **Waldflächen** und **Verkehrsflächen** (öffentliche / private Verkehrsflächen, mit einem **Geh- / Fahr- / Leitungsrecht** zu belastende Flächen) die wichtigsten und regelmäßig in Bebauungsplänen vertretenen Nutzungen.

Bauflächen Allgemeiner Art der baulichen Nutzung	Baugebiete Besondere Art der baulichen Nutzung	Gebietszweck	
W Wohnbauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	WS Kleinsiedlungsgebiete § 2 BauNVO	Dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden sowie der Einrichtung zur Versorgung des Gebietes	WS
W	WR Reine Wohngebiete § 3 BauNVO	Dienen zum Wohnen. Andere Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig.	WR
W	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	Dienen vorwiegend dem Wohnen einschließlich der Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets wie Läden, Gaststätten, Handwerksbetriebe, soziale Einrichtungen u.s.w. Andere Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich mit Wohnen vereinbaren lassen.	WA
W	WB Besondere Wohngebiete § 4a BauNVO	Sind in erster Linie Altbaugebiete mit vielfältigen Nutzungen, die aber vorwiegend dem Wohnen dienen sollen.	WB
M Gemischte Bauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO	MD Dorfgebiete § 5 BauNVO	Dienen vorrangig der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie grundsätzlich dem ganzen, in kleinen Orten anzutreffenden Nutzungsgemisch.	MD
M	MI Mischgebiete § 6 BauNVO	Dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auch dies sind überwiegend bereits bebaute Gebiete.	MI
M	MK Kerngebiete § 7 BauNVO	Dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen des städtischen Lebens	MK
G Gewerbliche Bauflächen § 1 Abs. 1. Nr. 3 BauNVO	GE Gewerbegebiete § 8 BauNVO	Dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben	GI
G	GI Industriegebiete § 9 BauNVO	Dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.	GI
S Sonderbauflächen § 1 Abs. 1. Nr. 4 BauNVO	SO Sondergebiete, die der Erholung dienen § 10 BauNVO	Das sind vor allem Wochenend- und Ferienhausgebiete sowie Campingplatzgebiete	SO
S	SO Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO	Sind all die Gebiete, die sich durch dominierende Nutzungen von allen anderen Gebieten unterscheiden wie zum Beispiel die großen Einkaufszentren, Hochschulgebiete, Klinikgebiete usw.	SO

Maß der Baulichen Nutzung

Wie groß darf ich bauen?

Diese Festsetzungen regeln, wie hoch die bauliche Ausnutzung von Grundstücken sein darf. Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung sind in der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) jeweils als **Obergrenzen** definiert. Das Maß der baulichen Nutzung kann im Bebauungsplan bestimmt werden durch folgende Festsetzungen:

Grundflächenzahl (GRZ) – Größe der baulichen Anlagen in Bezug zur Grundstücksgröße; **Verhältniszahl** (Anteil der Grundstücksfläche, der höchstens bebaut werden darf). Hierbei werden alle Teile der Hauptanlage, wie Erker und ähnliche Vorbauten, Loggien, Balkone, Treppenhäuser, Terrassen am Haus, Eingangstreppe (4 und mehr Stufen) bzw. –rampen, Nebenanlagen (Schuppen, Gewächshäuser, Schwimmbekken u.ä.), Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) bei der Bestimmung der GRZ mitgerechnet. Die sich durch letztgenannte bauliche Anlagen ergebende GRZ darf die festgesetzte GRZ in der Regel um 50% überschreiten.

Geschossflächenzahl (GFZ) – Größe der Geschossflächenzahl; **Verhältniszahl** (höchstens zulässiges Verhältnis der Geschossflächen als Summe in allen Vollgeschossen zur gesamten Grundstücksfläche). Nebenanlagen, Balkone, Loggien, Terrassen u.ä. bleiben dabei unberücksichtigt

Baumassenzahl (BMZ) – Baumasse (höchstens zulässiges Verhältnis der Baumasse zur gesamten Grundstücksfläche)

Grundfläche (GR) – absolute Flächenangabe (m²), ohne Bezug zur Grundstücksgröße. Die zulässige Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks, die von baulichen Anlagen maximal überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundfläche werden die gleiche Grundflächen, wie bei der GRZ – Berechnung (s.o.) mitberechnet.

Geschossfläche (GF) – absolute Flächenangabe (m²), ohne Bezug zur Grundstücksgröße. Die zulässige Geschossfläche ist die Flächengröße, die durch die Summe der Geschossflächen in allen Vollgeschossen maximal erreicht werden darf. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen, Balkone, Loggien, Terrassen u.ä. unberücksichtigt.

Baumasse (BM) – absolute höchstens zulässige Baumassenangaben (m³), ohne Bezug zur Grundstücksgröße.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (2 Wo) (z.B. auf max. 2 Wohnungen) pro Gebäude.

Größe der Baugrundstücke – meistens als Mindestgröße in m²

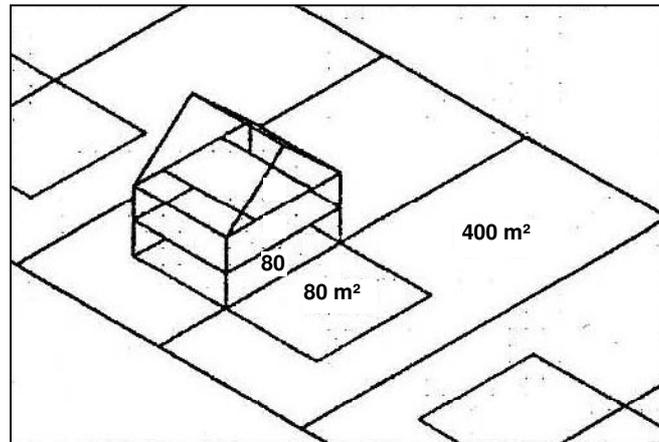
Zahl der Vollgeschosse (Z) – Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse (römische Ziffern). Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40m über die Geländeoberfläche herausragt. Dachgeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn darin Aufenthaltsräume möglich sind. Aufenthaltsräume in Dachräumen sind solche Räume, die eine lichte Höhe von 2,40m über mindestens die Hälfte ihrer Grundfläche aufweisen, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50m bei der Berechnung außer Betracht bleiben. Bei nachträglichem Ausbau von Dachräumen genügt eine lichte Höhe von 2,30m. Keine Vollgeschosse sind: Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von haustechnischen Anlagen und Feuerungsanlagen dienen oder keinen Aufenthaltsraum ermöglichen.

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß (H) z.B.: Traufhöhe (TH), Wandhöhe (WH), Firsthöhe (FH), Oberkante (OK)

Die **GFZ, GF, Z und H (TH/FH)** können ebenfalls als **Mindestmaß** festgesetzt werden, oder als **Mindest- und Höchstmaß z.B.: GFZ (0,5 bis 0,7).**

Alle Maße sind als Außenmaße zu messen, bei der Grundstücksgröße zählen Anteile nicht mit, die als private Grünflächen festgesetzt sind!

Beispiel – Berechnung der Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ)

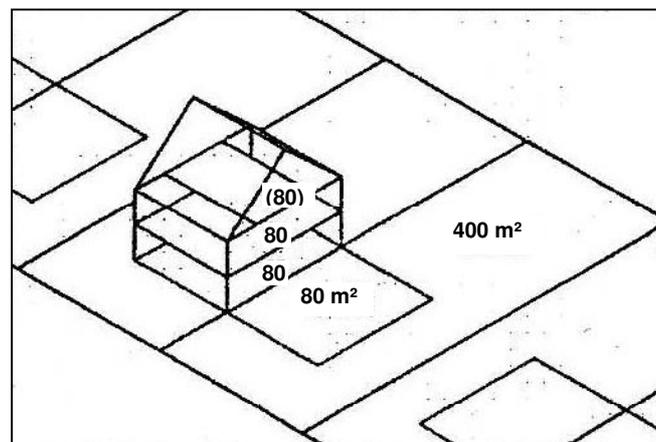


$$GR = 80 \text{ m}^2$$

$$GRZ = 80/400 \text{ m}^2 = 0,2$$

Die **GRZ** hat eine regulative Bedeutung, indem sie die Einhaltung von Mindestfreiflächen in den Baugebieten d.h. auch einen Bezug der ausgeübten Nutzung zur Freifläche auf dem Grundstück sicherstellt.

Beispiel – Berechnung der Geschossfläche (GF), Geschossflächenzahl (GFZ)



$$GF = 80+80+80 \text{ m}^2 = 240 \text{ m}^2$$

$$GFZ = 240/400 \text{ m}^2 = 0,6$$

Dach als Vollgeschoss.

Die **GFZ** ist ein entscheidendes Kriterium für die städtebauliche Dichte.

Überbaubare Grundstücke

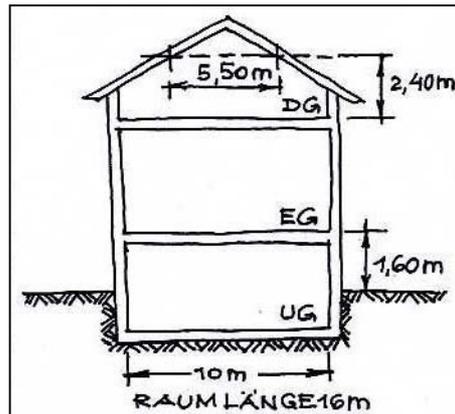
Diese Festsetzungen regeln, welche Teile der Grundstücke überbaut werden dürfen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Normalerweise wird die **Baugrenze** benutzt, um die überbaubare Grundstücksfläche und damit die maximale Ausdehnung der Gebäude zu definieren.

Ist eine **Baulinie** festgesetzt, so muss auf dieser Linie zwingend gebaut werden.

Ist eine **Bebauungstiefe** festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Beispiel – Berechnung der Geschosshöhe (Z)



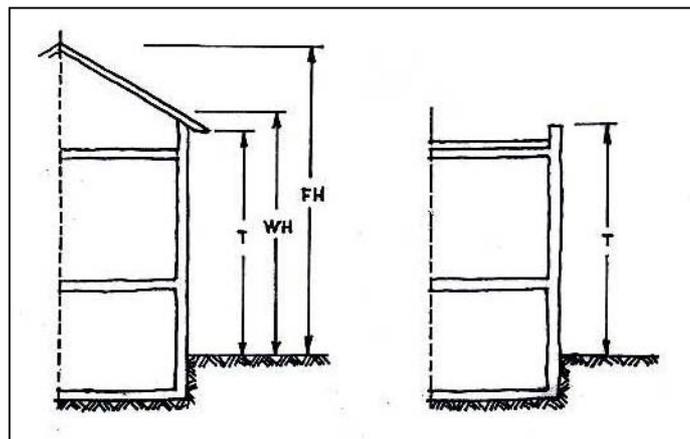
Das Untergeschoss (UG) ist ein Vollgeschoss.

Berechnung: Das Untergeschoss ragt 1,60 m (mehr als 1,40 m) über die Geländeoberfläche hinaus.

Das Dachgeschoss (DG) ist ein Vollgeschoss.

Berechnung: Der Dachaufenthaltsraum bei einer lichten Höhe von mindestens 2,40 m ist $5,50 \text{ m} \times 16 \text{ m} = 88 \text{ m}^2$. Das heißt mehr als die Hälfte ihrer Grundfläche mit 160 m^2 .

Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH), Wandhöhe (WH)



Achtung! unter Traufhöhe ist i.a. die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der ggf. überstehenden Dachhaut) und/oder die Traufrinne befinden. (OVG Münster, U.v. 28.8.75 – XIA 1081/74)

Bauweise

Wie darf ich bauen?

Im Bebauungsplan kann die Bauweise festgesetzt werden. Die Benutzungsverordnung nennt: **offene Bauweise (o)** – Gebäude mit seitlichem Grenzabstand. Gebäudelänge max. 50 m

Dazu zählen:

Einzelhäuser (E)

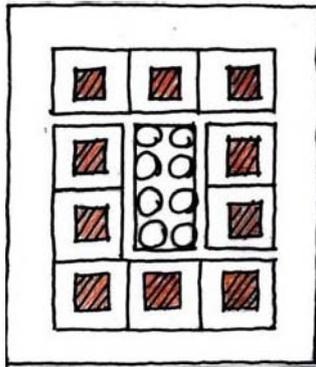
Doppelhäuser (D)

Hausgruppen (H)

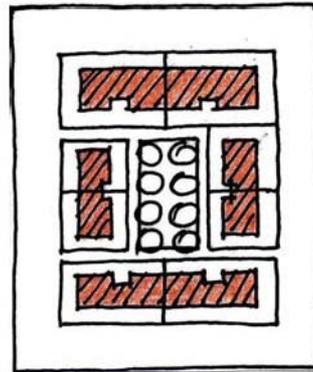
geschlossene Bauweise (g) – Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand. Gebäudelänge ist nicht begrenzt

abweichende Bauweise (a) – z.B. Längenbeschränkung für Gebäude wird festgelegt

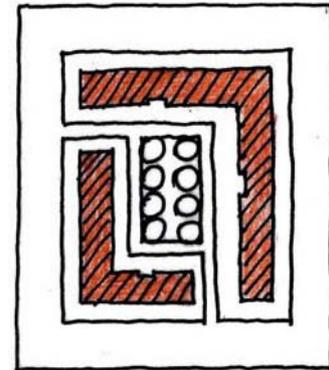
Einzelhäuser



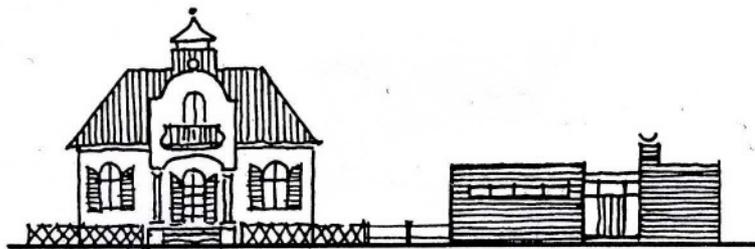
Doppelhäuser/Reihenhäuser



geschlossene Bauweise



Festsetzungen zur Gestaltung



Für die nähere Bestimmung der Form baulicher Anlagen können z.B. folgende Gestaltungsvorschriften festgelegt werden: Festsetzungen zu Dächern (Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachfarbe und Dachaufbauten), zur Firstausrichtung, zur Fassaden (Materialien und Farben der Außenwandflächen Größe und Form der Fassadenöffnungen), und Einfriedungen (Material, Höhe und Farbe).



Planzeichenerklärung

Auswahl wichtiger Planzeichen

Baugrenze



Baulinie



Knotenlinie



Straßenbegrenzungslinie



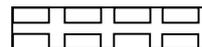
Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht
zu belastende Flächen



Umgrenzung von Flächen für
Stellplätze, Garagen



Flächen für den Gemeinbedarf



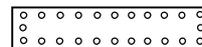
Grünflächen



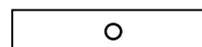
Dauerkleingärten



Umgrenzung von Flächen zum
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen Bäume / Sträucher



Erhaltung Bäume / Sträucher



Umgrenzung von Gesamtanlagen
die dem Denkmalschutz unterliegen



Einzelanlagen, die dem
Denkmalschutz unterliegen

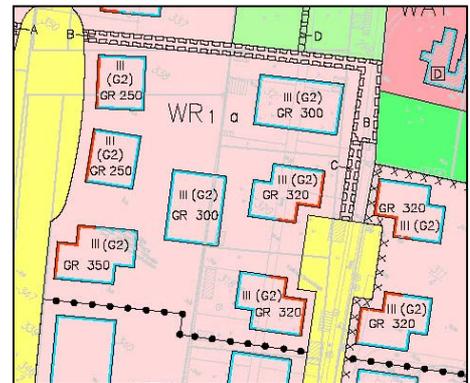
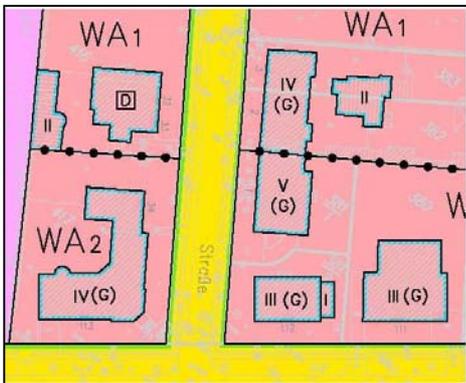


„Nutzungsschablone“ (in der Planzeichnung)

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe	WA	II
max. GRZ	max. GFZ	0,25	0,6
Bauweise	Dachform / Dachneigung	E	SD/30° - 45°

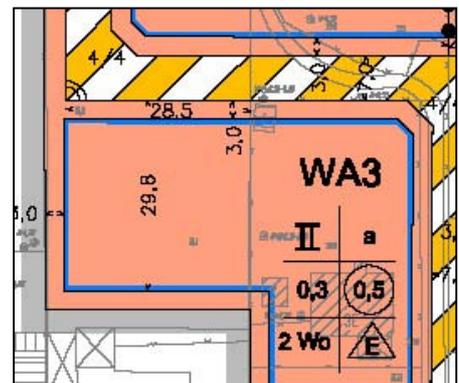
Festsetzungsbeispiele

Reine Baukörperausweisung/Erweiterte Baukörperausweisung
Festsetzung des erhaltenswerten Begrenzungen z.B. durch GR
Gebäudebestandes



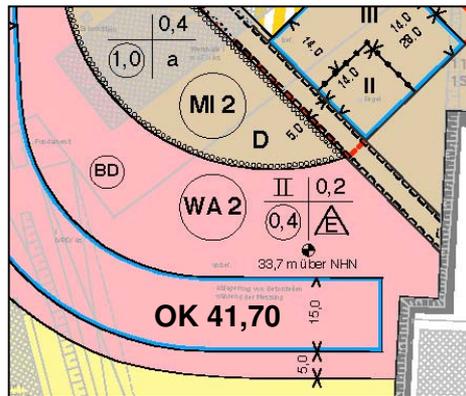
Baufensterausweisung/Flächenhafte Ausweisung

Begrenzung z.B. durch GRZ und GFZ Begrenzung z.B. durch GRZ, GFZ,
Gebäudehöhe, Bauweise
(z.B. abweichende Bauweise)



Höhenfestsetzungen

Höhe über dem Meeresspiegel



Festsetzung von max. Höhe der Gebäude (Oberkante) erfolgt mit der textlichen Festsetzung jeweils bezogen auf die einzelnen Baugebiete. Z.B.: Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf das zweite Vollgeschoss eine Oberkante von **41,70 m (8 m) über DHHN** nicht überschreiten. Als Bezugshöhe sind in den einzelnen Baugebieten Bezugspunkte in Meter über NHN festgesetzt, z.B.: **33,70 m über NHN**.

Energieeffizienz und Bauleitplanung

Im Bebauungsplan können z.B. Festsetzungen zum Gebäudeabstand, zur Höhe, zur Ausrichtung oder zur Dachneigung getroffen werden, die auch einen Einfluss auf den Energieverbrauch oder die aktive Nutzung von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und/oder Stromerzeugung haben. Darüber hinaus können im Bebauungsplan Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien und energieeffizienter Heizungssysteme oder Bauweise (z.B. Wärmeschutzstandards) getroffen werden.

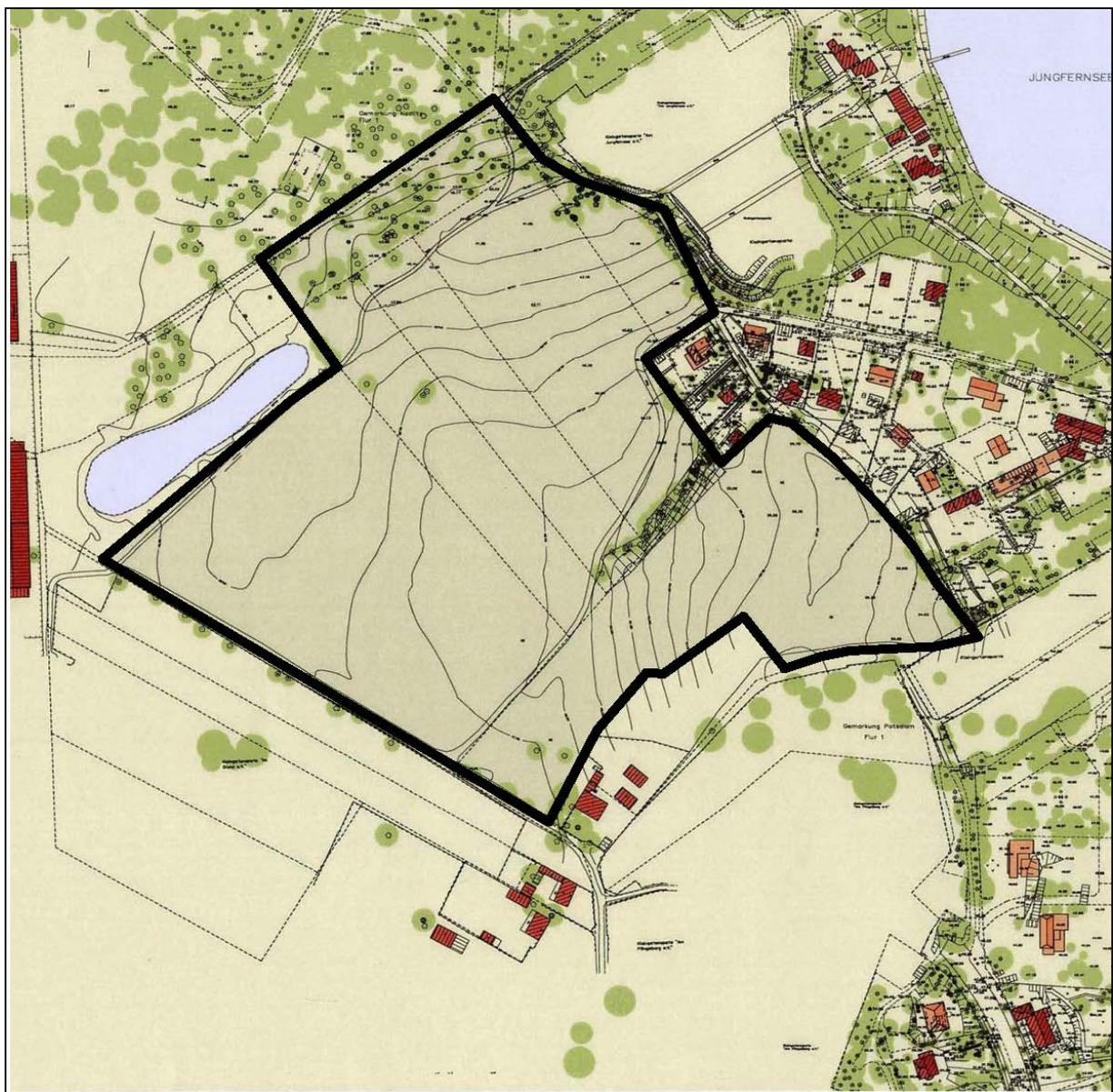


Umweltbericht

Jedem Bebauungsplan, der nach BauGB 2004 aufgestellt wird, ist zwingend ein **Umweltbericht** beizufügen. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung. Der Umweltbericht hält bestimmte Umweltauswirkungen der geplanten Vorhaben fest. Die Umweltprüfung bezieht sich auf erhebliche Umweltauswirkungen, d.h. es müssen nur die Umweltauswirkungen geprüft werden, die die Umweltgüter (Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima), Kultur und sonstige Sachgüter voraussichtlich erheblich beeinträchtigen. Die Ermittlungen beziehen sich nur auf die voraussichtlichen Umweltauswirkungen.

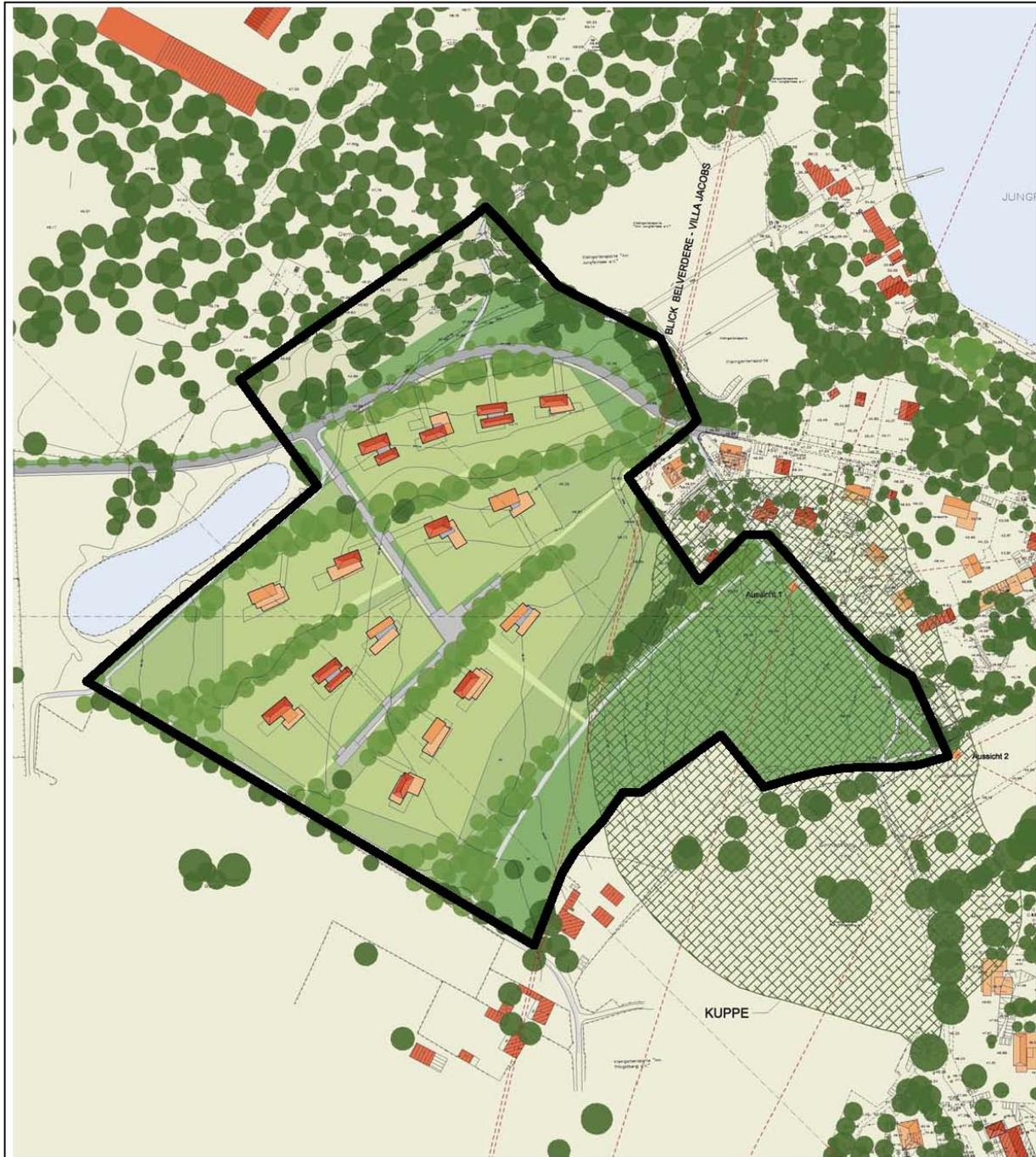
Städtebauliche Planung Standortentwicklung

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Städtebaulicher Entwurf

Nutzungskonzept, Freiraumkonzept, Gestaltungskonzept, Verkehrskonzept



Bebauungsplan

