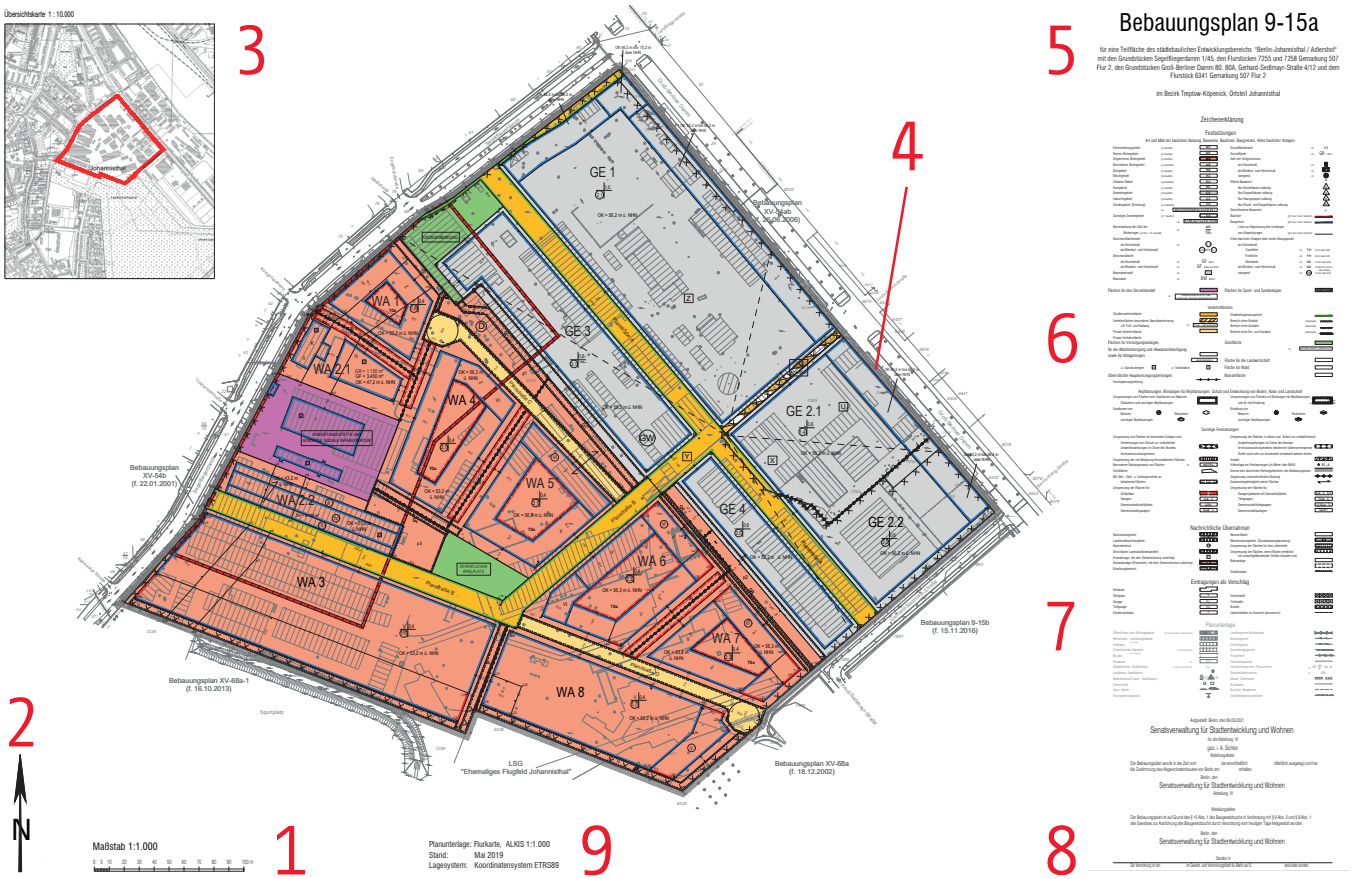
WAS IST EIN BEBAUUNGSPLAN?

Zahlen, Abkürzungen, Farben. Der Bebauungsplan (kurz B-Plan) ist das Instrument, mit dem Planungsziele verbindlich gesichert werden. Seine Inhalte und das Verfahren sind gesetzlich geregelt, für den Laien zuweilen aber schwer verständlich. Das Lesen und Verstehen ist jedoch einer der ersten und wichtigsten Schritte der aktiven Mitwirkung.

Ein Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und einer Begründung.



WIE LESE ICH DIE PLANZEICHNUNG?

1 Der Maßstab
gibt das Verhältnis einer definierten Länge im Plan zu ihrer Entsprechung in der Natur an. Ein Maßstab von 1:1.000 bedeutet, dass 1 cm im Plan 1.000 cm (bzw. 10 m) im Gelände entsprechen.

2 Der Nordpfeil
weist zum geografischen Nordpol hin und hilft bei der räumlichen Einordnung des Plangebiets.

3 Die Übersichtskarte
verortet den Geltungsbereich in seiner näheren Umgebung.

4 Die Geltungsbereichsgrenze
bestimmt den Bereich, auf den sich die Festsetzungen des B-Plans beziehen.

5 Der Titel
besteht aus einer Nummer und der verbalen Beschreibung des Geltungsbereichs. Durch die Nummerierung ist der B-Plan eindeutig identifizierbar. Sie setzt sich zusammen aus der Ordnungsnummer des Bezirks und der Zählreihe innerhalb des Bezirks. Der ergänzende Buchstabe „a“ gibt an, dass der B-Plan durch Teilung aus einem anderen B-Plan hervorgegangen ist.

6 Die B-Plan-Legende
ist weitgehend einheitlich. Sie enthält auch Zeichen, die nicht im jeweiligen Plan verwendet werden. In der Legende sind die Inhalte farbig markiert, die für den jeweiligen B-Plan relevant sind.

7 Nachrichtliche Übernahmen
sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften erfolgte Festsetzungen.

8 Der Verfahrensvermerk
der zuständigen Behörde gibt den aktuellen Verfahrensstand an. Der Originalplan wird unterschrieben.

9 Als Planunterlagen
für die Erstellung von B-Pläne werden normalerweise Vermessungspläne verwendet.

Die Textlichen Festsetzungen
sind fester Bestandteil der B-Pläne. Sie werden bei in Kraft treten des Planes ebenso rechtsverbindlich wie die zeichnerischen Festsetzungen.
Die textlichen Festsetzungen finden Sie auf Blatt 2 des Bebauungsplanentwurfs.

Die Begründung
erläutert einerseits die Planungsziele und die vorgesehenen Festsetzungen zur Umsetzung dieser Ziele. Andererseits ist hier auch der Verfahrensablauf und insbesondere der als „Abwägung“ bezeichnete Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen beschrieben.

Zwei Verordnungen bilden die Grundlage, um einen Bebauungsplan richtig interpretieren zu können:
Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** regelt Art und Maß der baulichen Nutzung.
Die **Planzeichenverordnung (PlanZV)** erklärt die Linien und Zeichen im Plan.

WESENTLICHE FESTSETZUNGEN IM B-PLAN 9-15A

Art der baulichen Nutzung

Sie bestimmt, welche Nutzungen auf bestimmten Flächen bzw. Gebieten zulässig sind:

WA Allgemeines Wohngebiet
vorwiegend Wohnen

GE Gewerbegebiet
vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe

Gemeinbedarf
Fläche für Gemeinbedarf, hier mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und sonstige soziale Infrastruktur

Straßenverkehrsfläche
Öffentliche Straße

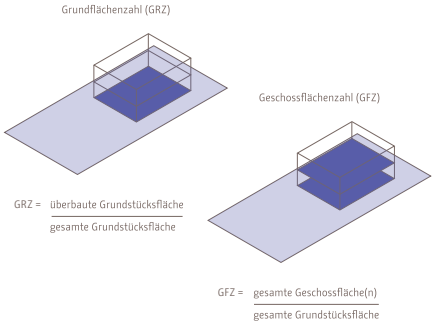
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung **Öffentlicher Fuß- und Radweg**

Privatstraße

Öffentliche Grünfläche
die Zweckbestimmung ist auf der jeweiligen Fläche angegeben

Maß der baulichen Nutzung

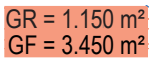
Über das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt, in welchem Umfang ein Grundstück maximal baulich ausgenutzt werden darf.



Grundflächenzahl (GRZ)
Sie legt das Maß der größtmöglich überbaubaren Fläche fest.

Geschossflächenzahl (GFZ)
Durch die GFZ ermittelt man die Gesamtfläche aller Geschosse, also die Geschossfläche. Sie bestimmt das größtmögliche Maß aller Geschossflächen bezogen auf die Grundstücksgröße.

GRZ: 0,4
GFZ: max. 1,8
V: 5 Vollgeschosse



Die **zulässige Grund- und Geschossfläche** können auch über absolute Zahlen bestimmt werden.

Anzahl der Vollgeschosse
Die Zahl der höchstens zulässigen Geschosse wird mit römischen Zahlen angegeben, z.B. „V“ für 5 Vollgeschosse. Ist die Zahl eingekreist, darf nicht niedriger gebaut werden.

Linien und Zeichen im Plan

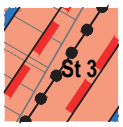
Zur **Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen** zwischen den Baugebieten werden auch Knotenlinien (–●–●–●–) verwendet. Dies ist z.B. erforderlich, wenn unterschiedliche Gebäudehöhen oder bauliche Dichten zulässig sind.

Baugrenzen bestimmen die maximale Ausdehnung der Bebauung, ein Gebäude darf nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

An **Baulinien** muss zwingend direkt herangebaut werden.

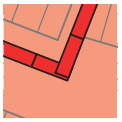
Straßenbegrenzungslinien grenzen Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gegeneinander sowie gegenüber Flächen anderer Nutzung ab.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte regeln die Nutzbarkeit von privaten Bauflächen für Dritte. Die Art der Nutzbarkeit ist in der Regel durch eine textliche Festsetzung genau bestimmt. Im B-Plan 9-15a werden hierdurch öffentliche Fuß- und/oder Radwegeverbindungen ermöglicht.



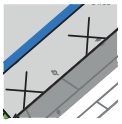
Stellplatzflächen (St) sind Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen außerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen.

Gesonderte **Flächen für Tiefgaragen (TGa)** außerhalb der überbaubaren Flächen werden wie Stellplätze umrandet.



Der im Plangebiet vorhandene **geschützte Denkmalbereich** wird nachrichtlich übernommen.

Flächen mit Pflanzbindung werden festgesetzt, um die Einhaltung besonderer Vorgaben zur Bepflanzung sicher zu stellen.



Die im Bodenbelastungskataster von Berlin erfassten **Altlasten und Altlastenverdachtsflächen** müssen ebenfalls nachrichtlich übernommen werden.

ADLERSHOF science at work | Sonderreferat Wohnungsneubau | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen | BERLIN