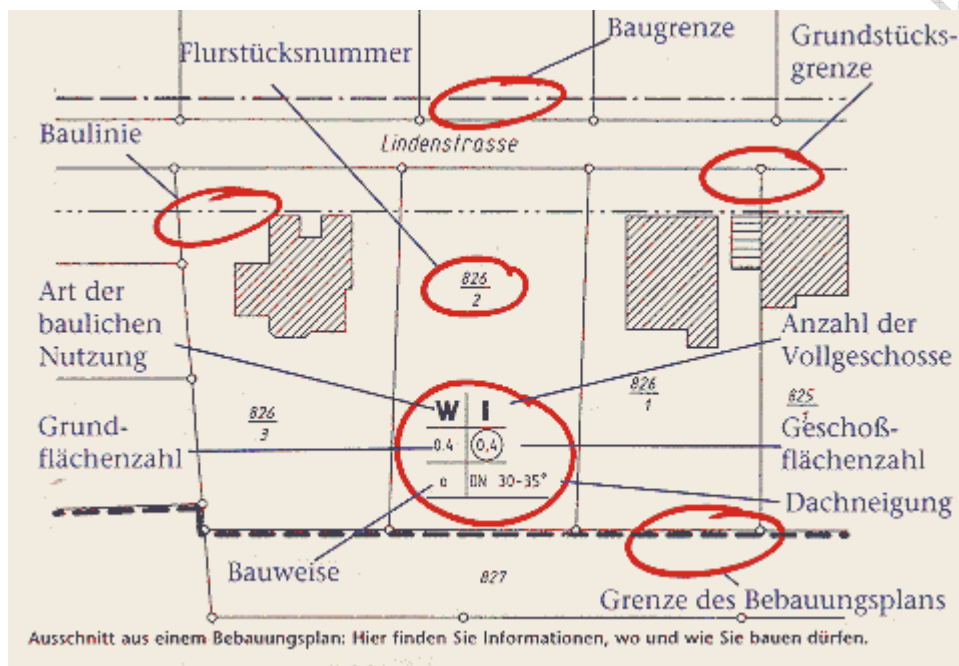


GHASCHGHAE & SCHUBERT

— ARCHITEKTURBÜRO —

So lesen Sie einen Bebauungsplan :



Hat man sich für ein kleines oder aus anderem Grund schwer bebaubares Grundstück entschieden, wird man unweigerlich mit weiteren Schwierigkeiten konfrontiert: den baurechtlichen Vorschriften.

Handelt es sich bei dem Baugrundstück z.B. um eine Baulücke, sind vor allem die vorgeschriebenen **Abstandsflächen** von Interesse: Die Größe des Wunschhauses kann dadurch erheblich eingeschränkt werden. Diese Abstandsflächen, d.h. der Abstand der Außenwand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze, sind im **Bauordnungsrecht der Bundesländer** festgelegt und beträgt ca. $1/2 h$ mind. aber 3 m. Sie können auch über eine Baulast (Eintrag im Grundbuch) gesichert werden.

Handelt es sich dagegen um ein neues Baugebiet, dann ist nicht nur interessant, wie und wo man bauen darf, sondern auch, wie das Gebiet, in dem man später lebt, einmal aussehen wird: Werden dort nur Einfamilienhäuser gebaut oder kann es passieren, daß eines Tages ein

Gewerbebetrieb oder ein größerer Wohnblock nebenan errichtet wird? Im **Bebauungsplan**, bestehend aus einem Textteil und einem Plan, findet man die nötigen Informationen. Sie werden in der Regel in einer Tabelle, der sog. Nutzungsschablone, im Plan dargestellt: Bei der Festsetzung der **Art der baulichen Nutzung** wird z.B. vorgeschrieben, ob ein Baugebiet ausschließlich eine Wohnbaufläche (W) darstellt, ob es für gewerbliche Bauflächen (G) vorgesehen ist oder ob dort ein Mischgebiet (M) aus Wohnen und Gewerbe entstehen soll.

Außerdem kann das zulässige Maß der Bebauung festgesetzt werden. Hierzu gehört u.a. die **Grundflächenzahl** (GRZ): Eine GRZ von 0,4 bedeutet z.B., daß maximal 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Zusätzlich kann die **Anzahl der Vollgeschosse** oder die **Gebäudehöhe** vorgeschrieben werden. Die **Geschoßflächenzahl** (GFZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Vollgeschoßfläche zulässig sind: Bei einer GFZ von 0,8 darf die Fläche aller Vollgeschosse maximal 80 % der Grundstücksfläche betragen.

Ist im Bebauungsplan eine **offene Bauweise** (o) vorgeschrieben, müssen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser gebaut werden, die eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten dürfen. Bei der **geschlossenen Bauweise** (g) hingegen müssen die seitlichen Außenwände der Gebäude so auf die Grenze gebaut werden, daß sich die Wände der Häuser berühren.

Ebenfalls von großer Bedeutung sind **Baulinien** und **Baugrenzen**: Auf Baulinien muß zwingend mit einer Seite des Gebäudes gebaut werden, Baugrenzen dürfen mit dem Gebäude nicht überschritten, müssen aber auch nicht berührt werden.

Oft sind im Bebauungsplan auch noch Punkte wie beispielsweise die **Dachneigung**, die Art der Dacheindeckung, die Hauptfirstrichtung oder auch Bepflanzungsvorschriften festgesetzt. Wer sich für einen Bauplatz interessiert, kann den Bebauungsplan auf Anfrage beim zuständigen Bauordnungsamt, beim Stadtplanungsamt oder bei der Gemeindeverwaltung einsehen.