



MEIDERT & KOLLEGEN  
RECHTSANWÄLTE

# Grundlagen des Öffentlichen Baurechts

**Axel Weisbach**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Kanzlei Augsburg**

Bergiusstr. 15  
86199 Augsburg  
Tel.: 08 21 / 90 630 – 0  
Fax: 08 21 / 90 630 – 11  
E-Mail: [kanzlei@meidert-kollegen.de](mailto:kanzlei@meidert-kollegen.de)

[www.meidert-kollegen.de](http://www.meidert-kollegen.de)

**Kanzlei München**

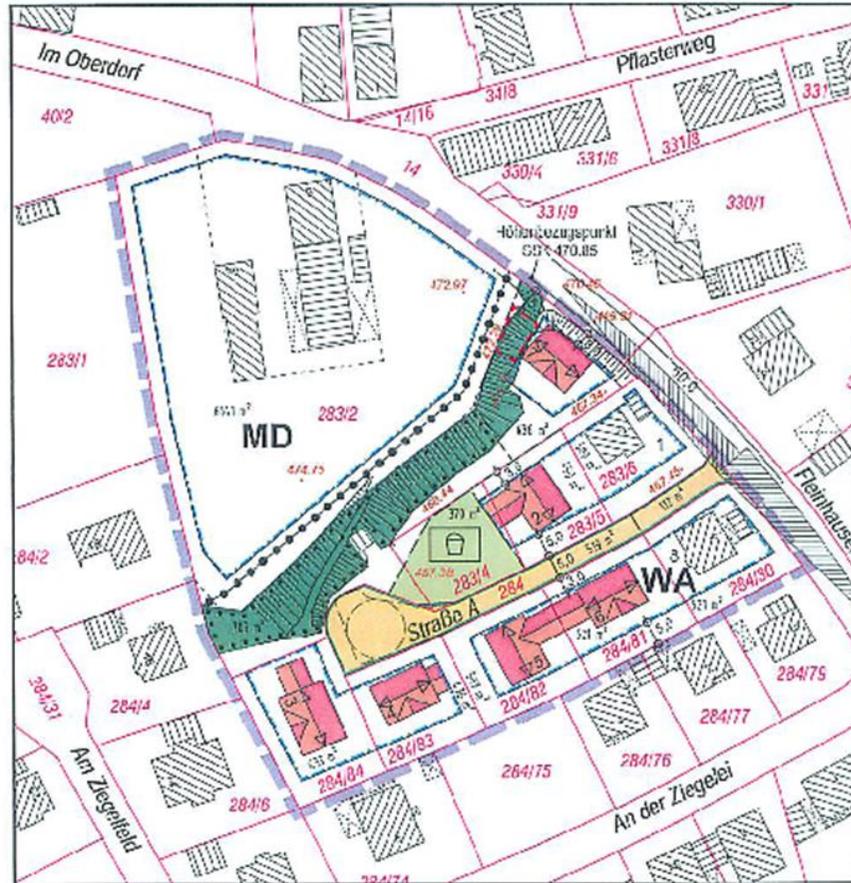
Maximiliansplatz 5  
80333 München  
Tel.: 0 89 / 54 58 78 – 0  
Fax: 0 89 / 54 58 78 – 11  
E-Mail: [muenchen@meidert-kollegen.de](mailto:muenchen@meidert-kollegen.de)

# Der Bebauungsplan

## 2. Stufe

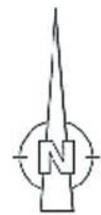
- Bebauungsplan



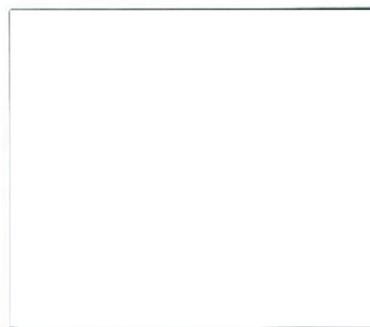


<b>WA</b>	
GRZ	0,35
FH	8,75
WH	4,00
SD	34°-45°
ED	2WE

**Vorabzug**



M 1 : 1000

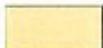
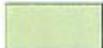
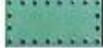




<b>WA</b>	
GRZ 0,35	
FH 8,75	
WH 4,00	
SD 34°-45°	
	2WE

## B) ZEICHENERKLÄRUNG

a) für die Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teil I und II)
	Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Nutzungsarten
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>MD</b>	Dorfgebiet
GRZ 0,35	max. zulässige Grundflächenzahl 0,35
FH 8,75	max. zulässige Firsthöhe 8,75 m
WH 4,00	max. zulässige Wandhöhe 4,00 m
SD 34°-45°	Satteldach, Dachneigung 34°-45°
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
2WE	max. 2 Wohneinheiten zulässig
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Garagen
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsflächen
	öffentliche Grünflächen
	Spielplatz
	Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
	Sichtdreiecke

b) für die Hinweise



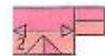
283/2

bestehende Grundstücksgrenzen

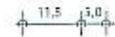
Flurnummern



bestehende Haupt- und Nebengebäude



Vorschlag für die Anordnung von Gebäuden  
mit Nummer und Vorschlag für die Firstrichtung



Maßzahlen



vorhandene Gehölzgruppen



vorhandene Böschung

## Inhaltsverzeichnis

<b>A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>2</b>
1. Inhalt des Bebauungsplanes	2
2. Art der baulichen Nutzung (MD, WA)	2
3. Maß der baulichen Nutzung (WA)	3
4. Bauweise (WA)	3
5. Überbaubare Grundstücksfläche (WA, MD)	3
6. Gestaltung der Gebäude (WA)	3
7. Höhen der Gebäude (WA)	4
8. Geländeänderungen (WA)	4
9. Sichtdreiecke	4
10. Grünordnung (WA)	5
11. Private Grünfläche (WA)	6
12. Ausgleichsfläche (WA)	6
13. In-Kraft-Treten (MD, WA)	8
<b>B) BEGRÜNDUNG</b>	<b>9</b>
1. Veranlassung	9
2. Städtebauliche Ziele	9
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
4. Grünordnung / Bilanzierung	10
5. Denkmalschutz	12
6. Flächen	12

## A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Markt erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung vom 14.08.2007 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) folgenden

**Bebauungsplan Nr. 51  
„Alte Ziegelei“ in  
mit Grünordnungsplan**

als Satzung.

### 1. Inhalt des Bebauungsplanes

1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. gilt die von der Ingenieurgesellschaft ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 09.02.2010 in der Fassung vom . . . . ., die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

1.2 Für den südlichen Teil des Baugebietes (WA) wird ein „qualifizierter Bebauungsplan“ (§ 30 Abs. 1 BauGB) und für den nördlichen Teil (MD) wird ein „einfacher Bebauungsplan“ (§ 30 Abs. 3 BauGB) aufgestellt.

*Hinweis: Festsetzungen, die beide Gebietsteile betreffen, sind nachfolgend mit (MD, WA) gekennzeichnet. Soweit nur (WA) vermerkt, gelten für den Teilbereich MD die Vorschriften des § 34 BauGB*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in die Teilbereiche I + II gegliedert, wobei Teil II Teilabschnitt des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist.

### 2. Art der baulichen Nutzung (MD, WA)

#### 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

#### 2.2 Dorfgebiet (MD)

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 der BauNVO festgesetzt.

Die in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

**3. Maß der baulichen Nutzung (WA)**

**3.1 Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.

**3.2 Wohneinheiten**

Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten (WE) und je Doppelhaushälfte 1 WE zulässig.

**4. Bauweise (WA)**

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**5. Überbaubare Grundstücksfläche (WA, MD)**

**5.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude** sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**5.2** Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.

**6. Gestaltung der Gebäude (WA)**

**6.1** Die Eindeckung geneigter Dächer wird mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen festgesetzt. Bei Anbauten (wie z. B. Wintergärten) sind auch Eindeckungen mit Glas mit abweichenden Dachneigungen zulässig.

**6.2** Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 34°-45° für Hauptgebäude und von 24°-45° für Garagen und Nebengebäude zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn dies städtebaulich vertretbar ist und das beabsichtigte Orts- und Straßenbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

**6.3** Außenwände sind als verputzte oder Holzverschalte Flächen auszuführen. Sie sind in hellen Tönen zu streichen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind nicht zulässig.

**6.4** Gauben sind als stehende Gauben bei allen Dachneigungen zulässig. Die Breite der Gauben darf innerhalb der Dachflächen in der Summe max. 1/3 der davor liegenden Trauflänge betragen.

Außenwandbündige Gauben (Zwerchhäuser) sind allgemein zulässig.

**6.5** Sämtliche Leitungen sind unterirdisch zu führen.

**7. Höhen der Gebäude (WA)****7.1 Erdgeschossrohfußboden:****Parzellen 1 – 6 und 8**

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf max. 0,50 m über dem mittig des Gebäudes anliegenden Fahrbahnrand liegen.

**Parzelle 7**

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf nicht über dem in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkt SSK (Straßensinkkasten) mit 470,85 m ü. NN liegen.

**7.2 Firsthöhe**

Die Firsthöhe darf max. 8,75 m über der zulässigen Höhe des Erdgeschossrohfußbodens liegen.

**7.3 Wandhöhe**

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 4,0 m von Oberkante Rohfußboden EG bis Oberkante Sparren, gemessen an der Außenwand.

**8. Geländeveränderungen (WA)****8.1 Parzellen 1 – 6 und 8**

Geländeveränderungen sind zulässig, dabei ist der Geländeverlauf großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen.

**8.2 Parzelle 7**

Auf der Nordseite des Hauptgebäudes darf das zukünftige Gelände an den Gebäudeecken nicht mehr als 0,5 m und auf der Südseite des Hauptgebäudes nicht mehr als 2,5 m unterhalb der Oberkante Rohfußboden liegen.

Auf der Ost- und Westseite des Hauptgebäudes darf das zukünftige Gelände im Mittel nicht mehr als 1,0 m unterhalb des Erdgeschossrohfußbodens liegen.

Der Geländeverlauf ist großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen. Sichtbare Stützmauern bis 1,0 m Höhe sind zulässig.

**9. Sichtdreiecke**

Sichtdreiecke müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs freigehalten werden.

## 10. Grünordnung (WA)

### Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Je Grundstück ist mindestens 1 Baum mit einer Mindestgröße von 12 – 14 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sollen vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen verwendet werden.

### 10.1 Gehölzzusammensetzung

#### Hochstämme

Spitz-Ahorn in Sorten	<i>Acer platanoides spec.</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel - Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde in Sorten	<i>Tilia cordata spec.</i>
Obstbäume in Arten und Sorten	

#### Solitärsträucher

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gemeiner Hartriegel in Sorten	<i>Cornus sanguinea spec.</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schneeball in Sorten	<i>Viburnum spec.</i>

#### Sträucher

Gemeiner Hartriegel in Sorten	<i>Cornus sanguinea spec.</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gew. Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

#### 11. Private Grünfläche (WA)

Auf den privaten Grünflächen sind keine bauliche Anlagen oder Gebäude zulässig.

#### 12. Ausgleichsfläche (WA)

Für den durch die Bebauung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von 1261 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Dazu werden auf Flur Nr. 101, Gemarkung , ein naturnaher Waldrand mit vorgelagertem Waldsaum mit Greifvogelsitzstangen durchgeführt.

Nach dem Hochstaudensaum ist eine 5-reihige Waldsaumpflanzung durchzuführen. In der 4. und 5. Reihe sind Bäume der 2. Wuchsklasse abschnittsweise zu pflanzen. Die Pflanzung hat in versetzten Reihen im Abstand von 1,50 m in Gruppen zu 3-5 Stk. zu erfolgen. Die Waldsaumpflanzung hat eine Breite von 7,50m.

Im Anschluss erfolgt die Bepflanzung der Waldfläche mit Laubbäumen 1. und 2. Wuchsklasse. Die 2. Wuchsklasse ist in den ersten drei Reihen anzuwenden. Im Anschluss erfolgt die Bepflanzung mit Bäumen 1. Wuchsklasse.

Gegen Wildverbiss ist ein Schutzzaun zu errichten.

**Waldaufforstung mit Laubbäumen****Bäume 1. Wuchsklasse** (Pflanzqualität: Heister, Höhe 100 – 120)

Sand-Birke	Betula pendula
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Stiel - Eiche	Quercus robur

**Bäume 2. Wuchsklasse**

Pflanzqualität: verpflanzter Stauch, 3 Triebe, Höhe 60-100cm

Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	Acer campestre

**Sträucher für Waldsaum**

Pflanzqualität: verpflanzter Stauch, 3 Triebe, Höhe 60-100cm

Gemeiner Hartriegel in Sorten	Cornus sanguinea spec.
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum lantana

**13. In-Kraft-Treten (MD, WA)**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt :

....., den .....

.....

1. Bürgermeister

(Siegel)

**B) BEGRÜNDUNG****1. Veranlassung**

Der Marktgemeinderat hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 51 "Alte Ziegelei" in ' aufzustellen um Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren (Art. 58 BayBO) behandeln zu können. Dies ist sowohl für den Bestand als auch für die zukünftig möglichen 6 Wohngebäude erforderlich. Hierzu bedarf es einem qualifizierten Bebauungsplan.

Nachdem durch die Aufstellung des Gebietes der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht wird abgesehen.

**2. Städtebauliche Ziele**

Im nördlichen Bereich, innerhalb des Bestandes, werden Baugrenzen festgesetzt und die Nutzung als Dorfgebiet (MD) durch Festsetzung klargestellt (einfacher Bebauungsplan).

Gleichzeitig sollte die Möglichkeit geschaffen werden, auf Gemeindegrund einen öffentlichen Kinderspielplatz zu errichten.

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Ortsmitte von Der südliche Teil des Baugebietes war eine ehemalige Abraumfläche einer Ziegelei, die südlich davon in früheren Jahren bereits mit Wohnhäusern bebaut wurde. Nachdem ein letztlich vorhandenes Betriebsgebäude beseitigt wurde, kann an dieser Stelle das Baugebiet entstehen.

Der nördliche Teil des Gebietes soll in seiner vorhandenen Struktur erhalten bleiben und wird als Dorfgebiet (MD), entsprechend der nördlich umliegenden Nutzung mit einer Baugrenze festgesetzt. Damit richtet sich das Maß der Bebauung, soweit nichts anderes festgesetzt, nach § 34 BauGB. Dies soll zum einen Grenzanbauten vermeiden und zum anderen die vorhandene Gehölzstruktur mit ihrer Zäsur zwischen dem Altort und der teilweise schon bestehenden Neubauentwicklung sichern.

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Nach Auffassung des Landratsamtes kann jedoch der Teil der als Wohngebiet festgesetzt wird dennoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden, da die südlich, östlich und westlich angrenzende Bebauung ausschließlich aus Wohngebäuden besteht.

Die einzelne Gebäudegröße wird durch maximale Grundfläche, Gebäudeabmessungen und zwei Wohneinheiten begrenzt. Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude dienen der Erhaltung und Rücksichtnahme auf die vorhandene dörfliche Struktur.

Nachdem das Gebäude auf Parzelle 7 von der Fleinhauser Straße her erschlossen werden kann, wurden hier besondere Festsetzungen zu Geländeänderung und Erdgeschossfußboden getroffen. Ziel ist bei dem entstehenden Gebäude das Kellergeschoss nicht in vollem Umfang sichtbar werden zu lassen.

### 3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die Verlängerung des bestehenden Privatweges mit Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz über die Fleinhauser Straße. Die Verkehrsfläche wird insgesamt öffentlich. Der Wendehammer ist für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug zum Wenden geeignet.

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert, das Abwasser zentral in der Kläranlage gereinigt.

Unverschmutztes Wasser ist möglichst auf den Grundstücken in den Untergrund zu versickern. Es wird auf die Niederschlagsfreistellungsverordnung verwiesen, die einschlägigen Regeln und Richtlinien sind dabei zu beachten.

Die Hof- und Wegbefestigungen sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Die Bodenversiegelungen sind auf das Notwendigste zu begrenzen.

Aufgrund der nördlich angrenzenden und zu den Baugrundstücken (WA) geneigten Böschung kann es bei Starkniederschlägen zu wild abfließendem Wasser und zu Überschwemmungen der Grundstücke kommen. Zum Schutz der einzelnen Gebäude sind entsprechende Objektschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Bestand bzw. durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes gesichert. Der Löschwasserbedarf ist ebenfalls durch das Leitungsnetz sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Der Anschluss erfolgt durch Erdkabel.

Die Telekommunikationsanschlüsse erfolgen ebenfalls über Erdkabel.

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Augsburg durchgeführt.

### 4. Grünordnung / Bilanzierung

Ein Großteil der vorhandenen Gehölzstruktur auf einer Böschung innerhalb des Bebauungsplanes (Teil I) wird mit der Festsetzung als Flächen zur Erhaltung von Bäumen gesichert. Für den Teil (197 m<sup>2</sup>), der evtl. mit einem Bauvorhaben auf Parzelle 7 beseitigt wird, wurde ein Ausgleich mit einem Faktor von 1 gerechnet.

Die Herstellung von Gebäuden und Verkehrsanlagen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nachteilige Auswirkungen sind soweit wie möglich zu vermeiden, zu verringern und darüber hinaus auszugleichen.

Ermittlung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgen in Anlehnung an den *Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* (Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen – StMLU – Jan. 2003).

Als Eingriffsfläche werden die neuen Bau- und Verkehrsfläche im Baugebiet (WA) mit insgesamt 3.742 m<sup>2</sup> gewertet (Parzellen 2 - 6 mit 2.587 m<sup>2</sup>, Parzelle 7 mit 636 m<sup>2</sup> und der westliche Teil der Straße A mit 519 m<sup>2</sup>).

Nach dem Leitfaden wird der Eingriff dem *Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)* zugeordnet.

Die Eingriffsfläche ist intensiv genutztes Grünland und fällt damit vorwiegend in die *Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung)*.

	Eingriffsschwere	Ausgleichsflächenbedarf
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ B Durchgrüntes Wohngebiet	
Kategorie I Gebiet mit geringer Bedeutung 3.545 m <sup>2</sup> intensiv genutztes Grünland	Feld B I Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5 Verwendeter Faktor 0,3	3.545 m <sup>2</sup> x 0,3 = 1.064 m <sup>2</sup>
Kategorie II Gebiet mit mittlerer Bedeutung 197 m <sup>2</sup> Feldgehölze, Hecken	Feld A II Kompensationsfaktor zwischen 0,8 und 1,0 Verwendeter Faktor 1	197 m <sup>2</sup> x 1 = 197 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>		<b>1.261 m<sup>2</sup></b>

Die Ausgleichsflächen werden in ca. 1,5 km Entfernung westlich von ( ) festgesetzt.

Die Flächen werden derzeit als Grünland intensiv genutzt und sollen als naturnaher Waldrand mit vorgelagertem Waldsaum und einer Laubwald-aufforstung entwickelt werden.

Die Aufforstung erfolgt durch Pflanzung von Laubbäumen in versetzten Reihen im Abstand von 1,50 m, gepflanzt in Gruppen zu 3 - 5 Stck.

Der Waldsaum besteht aus einem 1,50 m breiten vorgelagerten Hochstaudensaum und einer anschließenden 5,00 m breiten Waldsaumpflanzung aus Sträuchern in Gruppen zu 3-5 Stck. Pflanzung in versetzten Reihen im Abstand von 1,50 m.

Der errechnete Ausgleichsflächenbedarf beträgt 1.261 m<sup>2</sup>. Als anrechenbare Fläche wurden 1.261 m<sup>2</sup> ermittelt. Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

## 5. Denkmalschutz

Bisher sind im Bereich des Planungsgebietes keine Bodendenkmale bekannt. Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen.

## 6. Flächen

1. Gesamtfläche im Geltungsbereich (Teil I)	11.386 m <sup>2</sup>
davon	
Bestand	
2. MD	6.141 m <sup>2</sup>
Parzellen 1 und 8	1.021 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen	112 m <sup>2</sup>
Planung	
3. WA (Parzellen 2, 3, 4, 5, 6, 7)	3.223 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen	519 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	370 m <sup>2</sup>

## 8. Grundstücke im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Flurstücke (Gemarkung)

vollständig (Teil I) 283/2, 283/4, 283/5, 283/6, 284, 284/80, 284/81, 284/82, 284/83, 284/84

teilweise (Teil II): 101



# Der Bebauungsplan

## ➤ Funktion des Bebauungsplans

### ➤ § 8 Abs.1 BauGB:

„Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen **Festsetzungen** für die städtebauliche Ordnung.“

- **Verbindlicher** Bauleitplan
- Enthält „**Festsetzungen**“
- Ist für **Teilbereiche des Gemeindegebiets** aufzustellen
- Weist einen **höheren Detaillierungsgrad** auf
- Hauptinstrument zur Umsetzung der gemeindlichen Planungshoheit

## ➤ Inhalt des Bebauungsplans

- Karte des Plangebiets mit planerischen Festsetzungen, § 9 Abs.1-4 BauGB
- Textliche Festsetzungen, § 9 Abs.1-4 BauGB
- Kennzeichnungen, § 9 Abs.5 BauGB
- Nachrichtliche Übernahmen, § 9 Abs.6, 6a BauGB
- Beizufügen: Begründung mit Umweltbericht, § 9 Abs.8 BauGB

## ➤ Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

- Bebauungsplan ist parzellenscharf
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs setzt Bebauungsplan selbst fest, § 9 Abs.7 BauGB

# Der Bebauungsplan

## ➤ **Verschiedene Arten von Bebauungsplänen**

### ➤ Der **qualifizierte** Bebauungsplan, § 30 Abs.1 BauGB

- Enthält mindestens Festsetzungen über die **Art** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1ff. BauNVO) und das **Maß** der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO), die **überbaubaren Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO) und die **örtlichen Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

**Merke:** Der qualifizierte Bebauungsplan lässt alle Vorhaben zu, die dessen Festsetzungen nicht widersprechen und sperrt das Plangebiet für Vorhaben, die im Widerspruch zu seinen Festsetzungen stehen.

### ➤ Der **einfache** Bebauungsplan, § 30 Abs.3 BauGB

- Mindestens eine Festsetzung des qualifizierten Bebauungsplans fehlt
- Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB

**Beispiel:** Die Gemeinde will in einem vorhandenen, also faktischen Dorfgebiet regeln, dass pro Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig sind. Dies stellt einen einfachen Bebauungsplan dar. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens im übrigen richtet sich nach § 34 BauGB.

# Der Bebauungsplan

- Der **vorhabenbezogene** Bebauungsplan, §§ 30 Abs.2, 12 BauGB
  - Regelungsgegenstand ist ein konkretes Vorhaben
  - Ermöglicht eine stärkere Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und privatem Investor
  - Voraussetzung ist ein mit der Gemeinde abgestimmter Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (**Vorhaben- und Erschließungsplan**) und die vertragliche Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten (**Durchführungsvertrag**)

# Der Bebauungsplan

## ➤ **Rechtliche Wirkungen**

- Wird vom Gemeinderat als **Satzung** mit Rechtsnormcharakter beschlossen
- Anfechtungsmöglichkeit mit der **Normenkontrolle** gem. § 47 VwGO
  - Frist: **1 Jahr** ab In-Kraft-Treten des Bebauungsplans
  - Zuständiges Gericht: Bayerischer Verwaltungsgerichtshof (BayVGH)
  - Antrag: Feststellung der Unwirksamkeit/Teilunwirksamkeit des Bebauungsplans
- Auch **inzidente** Kontrolle im Rahmen eines anderen Rechtsstreits möglich

**Beispiel:** Der Kläger klagt auf Erteilung einer Baugenehmigung. Er macht geltend, die aus einem Bebauungsplan abgeleitete Versagung der Baugenehmigung sei rechtswidrig, weil der Bebauungsplan selbst rechtswidrig und damit unwirksam sei. Das Verwaltungsgericht überprüft dann auch die Frage der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans.



# Festsetzungen im Bebauungsplan

## § 9 BauGB Inhalt des Bebauungsplans

(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

.....  
26.

- § 9 Abs.1 BauGB enthält einen **abschließenden Katalog** von städtebaulichen Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
- **Städtebauliche Rechtfertigung** für jede Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich

**Beispiel:** Will die Gemeinde z.B. nach § 9 Abs.1 Nr.23a BauGB die Verwendung von fossilen Brennstoffen verbieten, ist hierfür eine städtebauliche Rechtfertigung erforderlich, die z.B. in einer besonders sensiblen Nutzung in der Nachbarschaft (Lungensanatorium) oder in häufigen Inversionswetterlagen bei einer Hangbebauung gefunden werden kann. Nicht ausreichend ist die allgemeine Begründung, die Umwelt schützen zu wollen.

# Festsetzungen im Bebauungsplan

## § 9 BauGB Inhalt des Bebauungsplans

- (1) ...
- (2) Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur
1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
  2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

- „**Zeitbezogenes Baurecht**“: Gemeinde kann befristete oder bedingte Nutzung festlegen
- Voraussetzung: Vorliegen eines **besonderen Falles**
- In der Regel muss Nachfolgenutzung festgelegt werden

**Beispiel:** Unmittelbar anstehende Nutzung ist als Zwischennutzung von vornherein befristet angelegt (z.B. erst Kiesabbau, dann Gewerbegebiet)

# Festsetzungen im Bebauungsplan

## ➤ Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- **Konkretisiert** einzelne Festsetzungsinstrumente
- Wird **automatisch Bestandteil** des Bebauungsplans, § 1 Abs.3 S.2 BauNVO

**Beispiel:** Setzt die Gemeinde ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, so gilt automatisch – unabhängig davon, ob dies der Gemeinde bewusst ist oder nicht – die entsprechende Vorschrift des § 4 BauNVO. Die Festsetzung „WA“ schreibt gleichsam die Vorschrift des § 4 BauNVO in den Bebauungsplan hinein. Danach sind neben Wohngebäuden z.B. der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig (§ 4 Abs.2 BauNVO).

- Regelt folgende Bereiche:
  - **Art** der baulichen Nutzung (§§ 2-14 BauNVO)
  - **Maß** der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)
  - **Bauweise** (§ 22 BauNVO)
  - **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 BauNVO)
- Aktuelle Fassung: **BauNVO 1990**
- § 25 BauNVO: BauNVO in der Fassung heranzuziehen, die im Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bauleitplans existierte (d.h. für alte Bebauungspläne sind ggf. ältere Fassungen des BauNVO heranzuziehen)

# Festsetzungen im Bebauungsplan

BauNVO		
Art der baulichen Nutzung	Maß der Baulichen Nutzung	Bauweise Überbaubare Grundstücksfläche

# Festsetzungen im Bebauungsplan

## ➤ Art der baulichen Nutzung (§§ 2-14 BauNVO)

### ➤ § 1 Abs.2 BauNVO: elf verschiedene Baugebietstypen

- Kleinsiedlungsgebiete (WS, § 2 BauNVO)
- Reine Wohngebiete (WR, § 3 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (WA, § 4 BauNVO)
- Besondere Wohngebiete (WB, § 4a BauNVO)
- Dorfgebiete (MD, § 5 BauNVO)
- Mischgebiete (MI, § 6 BauNVO)
- Urbane Gebiete (MU, § 6a BauNVO)
- Kerngebiete (MK, § 7 BauNVO)
- Gewerbegebiete (GE, § 8 BauNVO)
- Industriegebiete (GI, § 9 BauNVO)
- Sondergebiete (SO, §§ 10, 11 BauNVO)

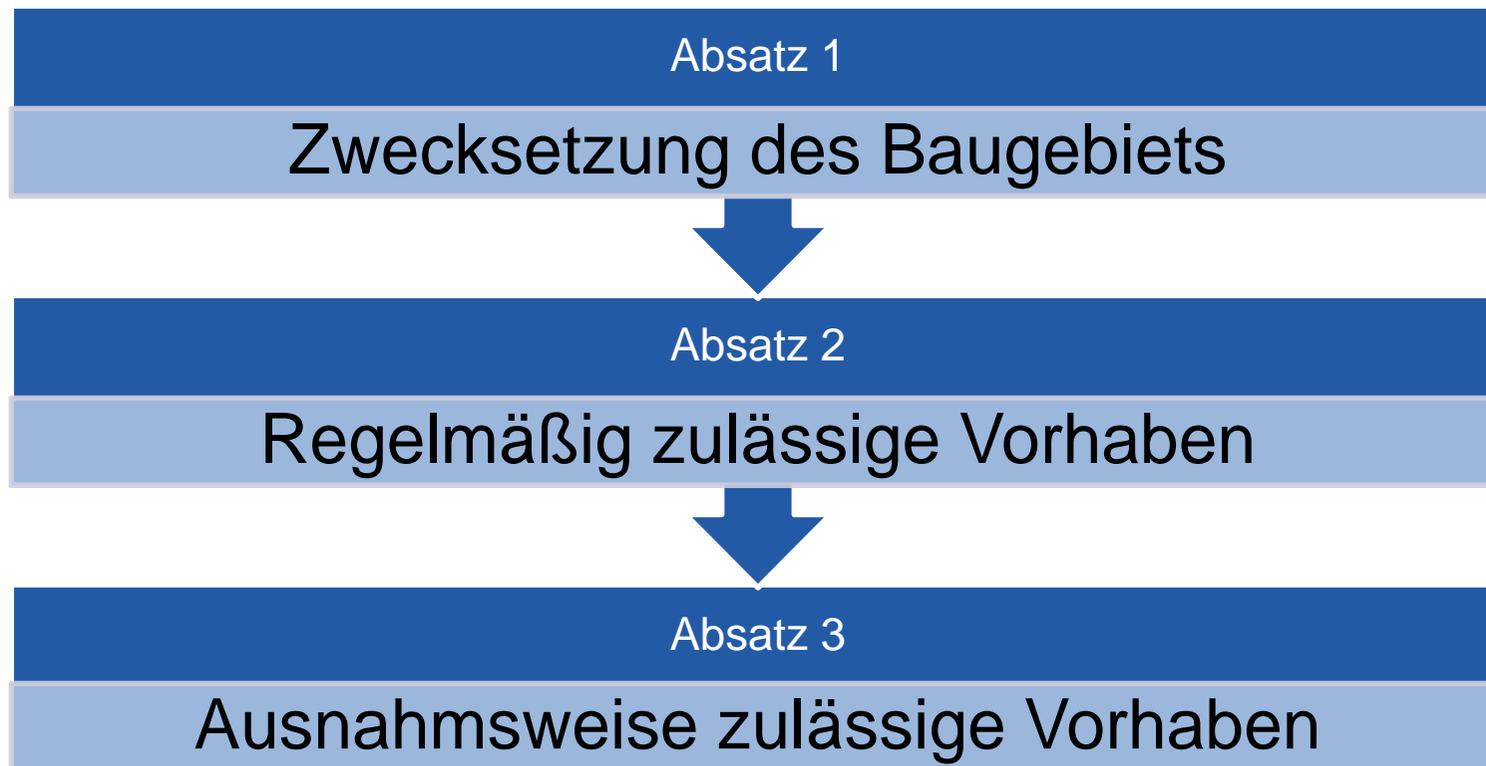
### ➤ Aufzählung der Baugebietstypen ist **abschließend** (Typenzwang)

### ➤ Gemeinde muss den Baugebietstyp festsetzen, den sie tatsächlich will (kein „Etikettenschwindel“)

**Beispiel:** Gemeinde will eigentlich Wohnbebauung, setzt aber – um eine erhöhte Zumutbarkeit von Lärm- und/oder Geruchsimmissionen zu erhalten- ein Misch- oder Dorfgebiet fest. Der Bebauungsplan wäre nichtig.

# Festsetzungen im Bebauungsplan

- **Aufbau der Vorschriften über die Baugebiete in §§ 2 ff. BauNVO**



# Festsetzungen im Bebauungsplan



# Festsetzungen im Bebauungsplan

- **Maß der baulichen Nutzung, §§ 16-21a BauNVO**
  - Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung steuert das **Bauvolumen**

## § 16 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(2) Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung

1. der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der Grundflächen (GR) der baulichen Anlagen,
2. der Geschoßflächenzahl (GFZ) oder der Größe der Geschoßfläche (GF), der Baumassenzahl (BMZ) oder der Baumasse (BM),
3. der Zahl der Vollgeschosse (Z),
4. der Höhe baulicher Anlagen (H).

(3) Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen

1. stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundflächen (GR) der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse (Z) oder die Höhe baulicher Anlagen (H), wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

# Festsetzungen im Bebauungsplan

## ➤ Die Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO

- Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs.1 BauNVO)

**Beispiel:** Eine GRZ von 0,4 bedeutet, dass von jedem Quadratmeter Grundstücksfläche 0,4 m<sup>2</sup> überbaut werden dürfen. D.h. von der gesamten Grundstücksfläche dürfen 40% überbaut werden.

- Bei der Ermittlung der Grundfläche werden Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) mitgerechnet (aber: Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50% möglich)

**Beispiel:** Für ein Baugrundstück mit 1000 m<sup>2</sup> ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Das bedeutet, dass 300 m<sup>2</sup> überbaut werden dürfen. Zulässig sind jetzt weitere 150 m<sup>2</sup>, wenn sie von den oben bezeichneten Anlagen überbaut werden sollen. Insgesamt dürfen also 450 m<sup>2</sup> überbaut werden. Das Hauptgebäude darf allerdings nicht mehr als 300 m<sup>2</sup> überbauen.

# Festsetzungen im Bebauungsplan

## ➤ Die Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 BauNVO

- Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind („Nutzfläche“)
- Nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln

**Beispiel:** Ein Baugrundstück mit 1000 m<sup>2</sup> hat eine GFZ von 0,8. Es könnte nun – unter Ausblendung der weiteren Festsetzungen – ein eingeschossiges Gebäude mit 800 m<sup>2</sup> oder auch ein viergeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> entstehen. Fügt man der GFZ von 0,8 beispielsweise eine GRZ von 0,4 hinzu, steht das entstehende Gebäude – falls das Baurecht ausgenutzt wird – fest: Grundfläche 400 m<sup>2</sup> und zwei Vollgeschosse.

## ➤ Die Baumassenzahl (BMZ), § 21 BauNVO

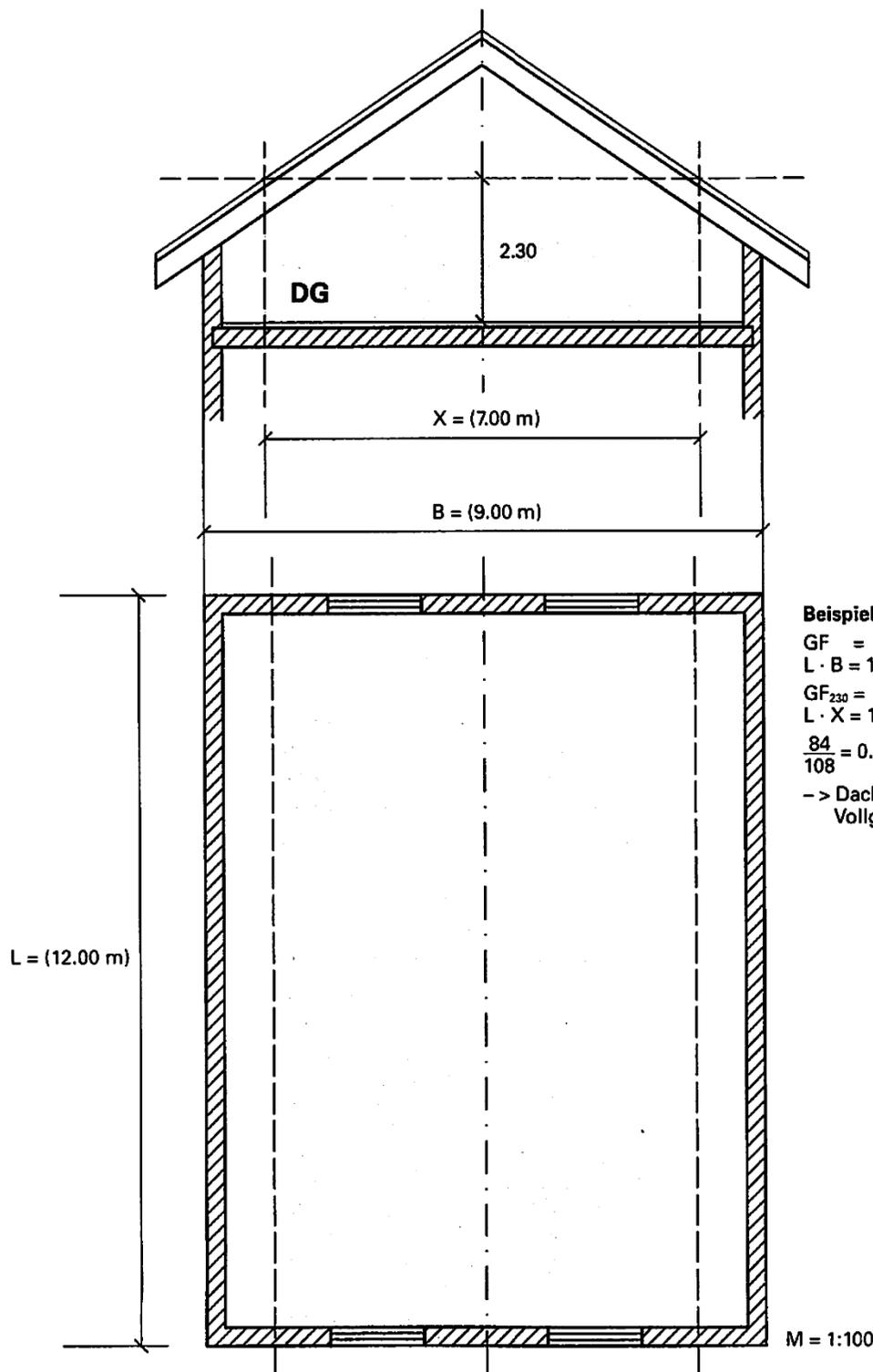
- Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Baumasse im Verhältnis zur Grundstücksgröße zulässig ist
- Wird errechnet aus Länge mal Breite mal Höhe der Außenmaße des Gebäudes, soweit es sich um Vollgeschosse handelt

# Festsetzungen im Bebauungsplan

- **Zahl der Vollgeschosse (Z), § 20 BauNVO**
  - Verweis auf Art.2 Abs.5 BayBO (Fassung v. 31.12.2007)

Vollgeschosse **sind** Geschosse, die vollständig über der Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschoss **gilt** ein **Kellergeschoss**, dessen Decken**unter**kante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die Geländeoberfläche **und** das ebenfalls eine Höhe von mindestens 2,30 m hat. Das „Mittel“ ist das arithmetische Mittel aus allen entsprechenden Höhenmaßen entlang aller Gebäudeseiten.



**Beispiel 1:**

GF =  
 $L \cdot B = 12 \cdot 9 = 108 \text{ m}^2$

GF<sub>230</sub> =  
 $L \cdot X = 12 \cdot 7 = 84 \text{ m}^2$

$\frac{84}{108} = 0.777 > 0.66$

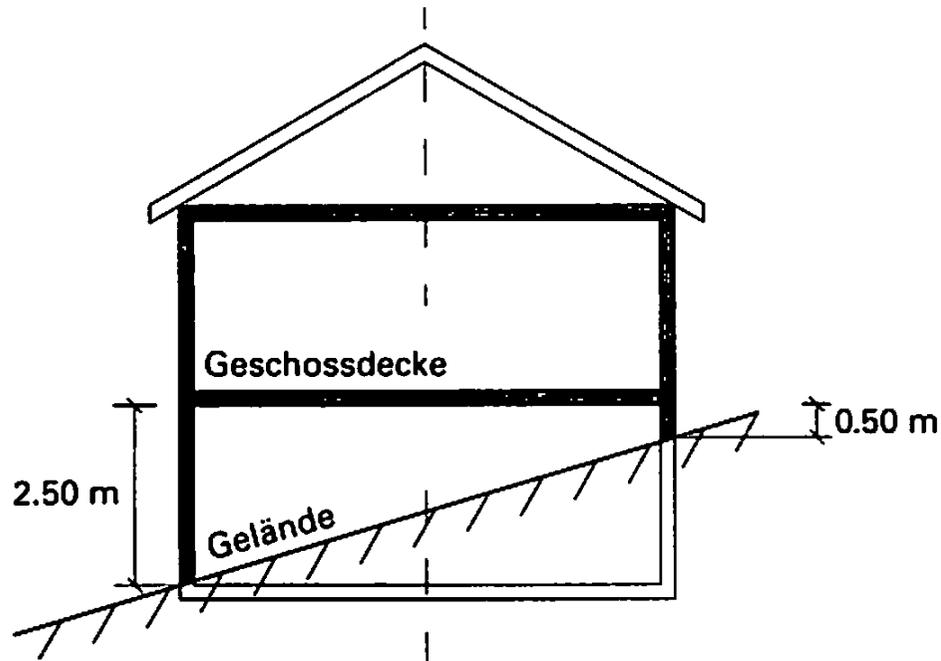
-> Dachgeschoss ist ein Vollgeschoss

Vollgeschosse **sind** Geschosse, die vollständig über der Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

GF = Grundfläche  
GF<sub>230</sub> = Grundfläche in Höhe des Schnittpunktes von 2.30 über der Fertigdecke

Kellergeschoss gilt als  
Vollgeschoss

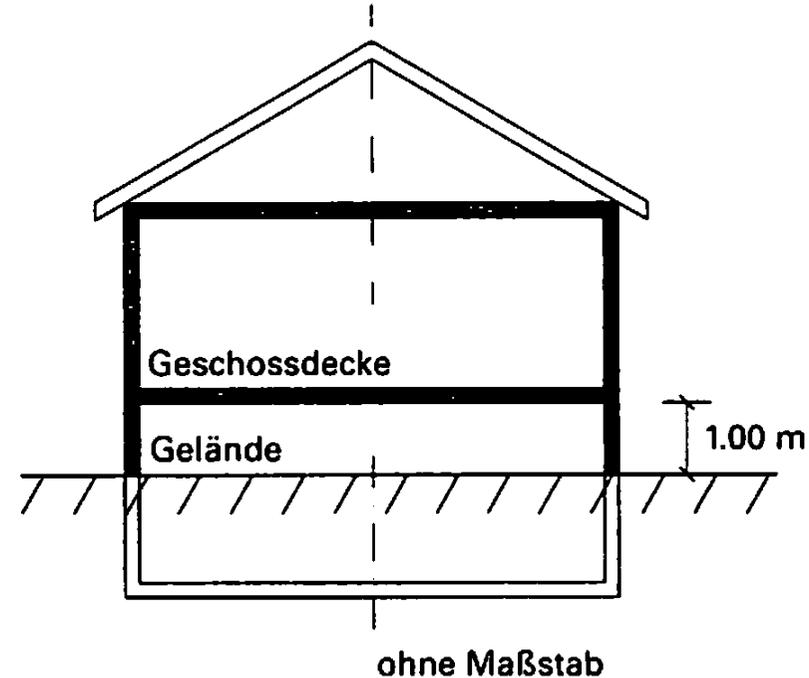
*Bild 1*



Arithmetisches Mittel aus  
2.50 m und 0.50 m = 1.50 m

Kellergeschoss gilt nicht  
als Vollgeschoss

*Bild 2*



ohne Maßstab

Als Vollgeschoss **gilt** ein **Kellergeschoss**, dessen Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die Geländeoberfläche **und** das ebenfalls eine Höhe von mindestens 2,30 m hat. Das „Mittel“ ist das arithmetische Mittel aus allen entsprechenden Höhenmaßen entlang aller Gebäudeseiten.

# Festsetzungen im Bebauungsplan

- **Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, § 17 BauNVO**
  - Absolute Höchstzahlen für die GRZ, die GFZ und die BMZ für die jeweiligen Baugebiete, die nur unter ganz engen Voraussetzungen im Bebauungsplan einmal überschritten werden dürfen
  
- **Dreidimensionale Maßfestsetzung**
  - Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist für einen qualifizierten Bebauungsplan stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich
  - Baukörper müssen durch Festsetzungen, die die Fläche betreffen und durch Festsetzungen, die die Höhe betreffen, bestimmt werden, z.B.
    - GRZ und Z (alternativ H)
    - GRZ und GFZ

# Festsetzungen im Bebauungsplan

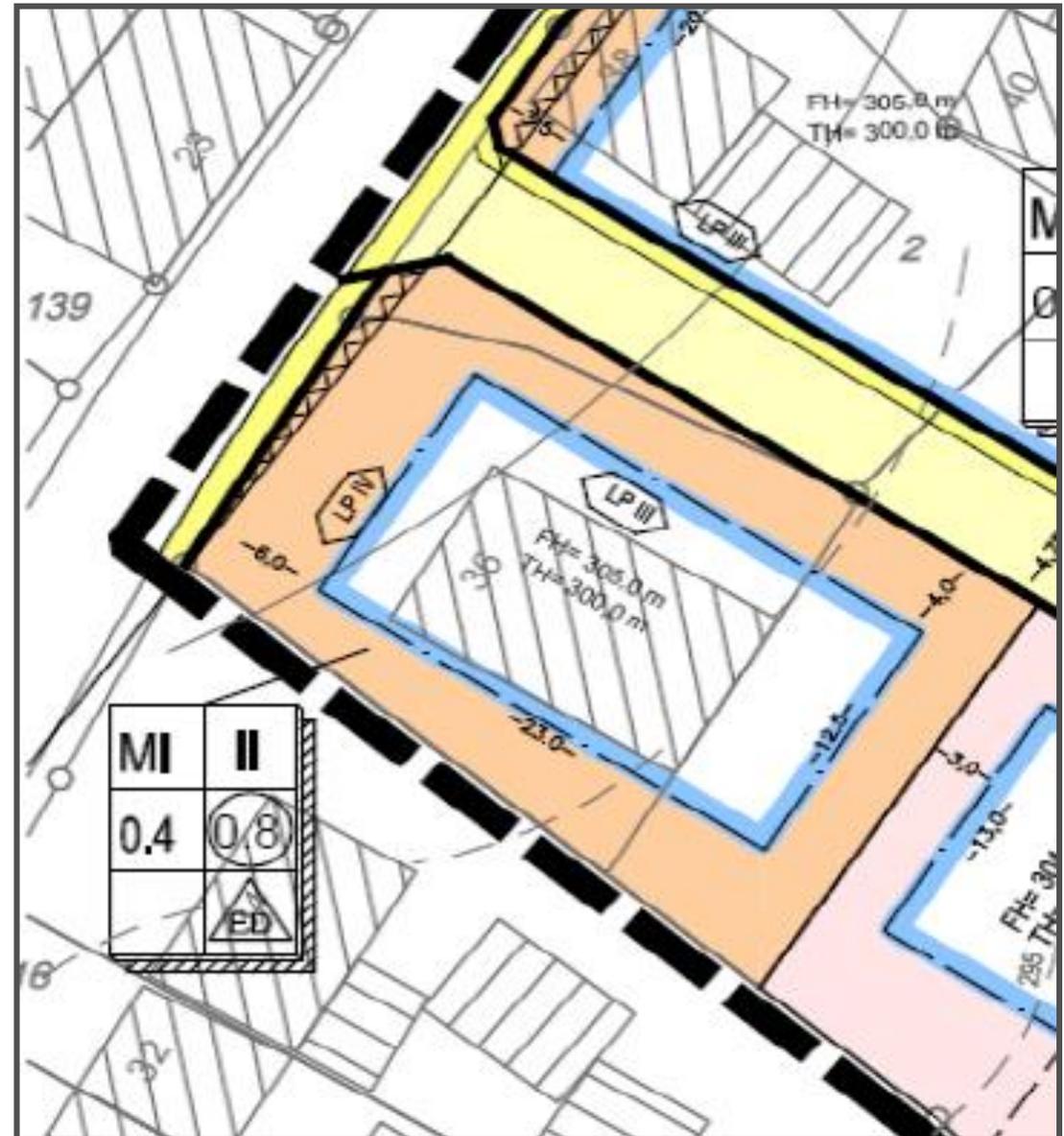
BauNVO		
Art der baulichen Nutzung	Maß der Baulichen Nutzung	Bauweise Überbaubare Grundstücksfläche

# Festsetzungen im Bebauungsplan

- **Bauweise, § 22 BauNVO**
  - **Offene** Bauweise: Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (auch Doppelhäuser und Reihenhäuser, wenn Gesamtlänge unter 50 m)
  - **Geschlossene** Bauweise: Errichtung der Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand
  
- **Überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO**
  - **Baulinie**: auf dieser Linie muss gebaut werden (PlanzV: **rot**)
  - **Baugrenze**: bauliche Anlage darf diese nicht überschreiten (PlanzV: **blau**)

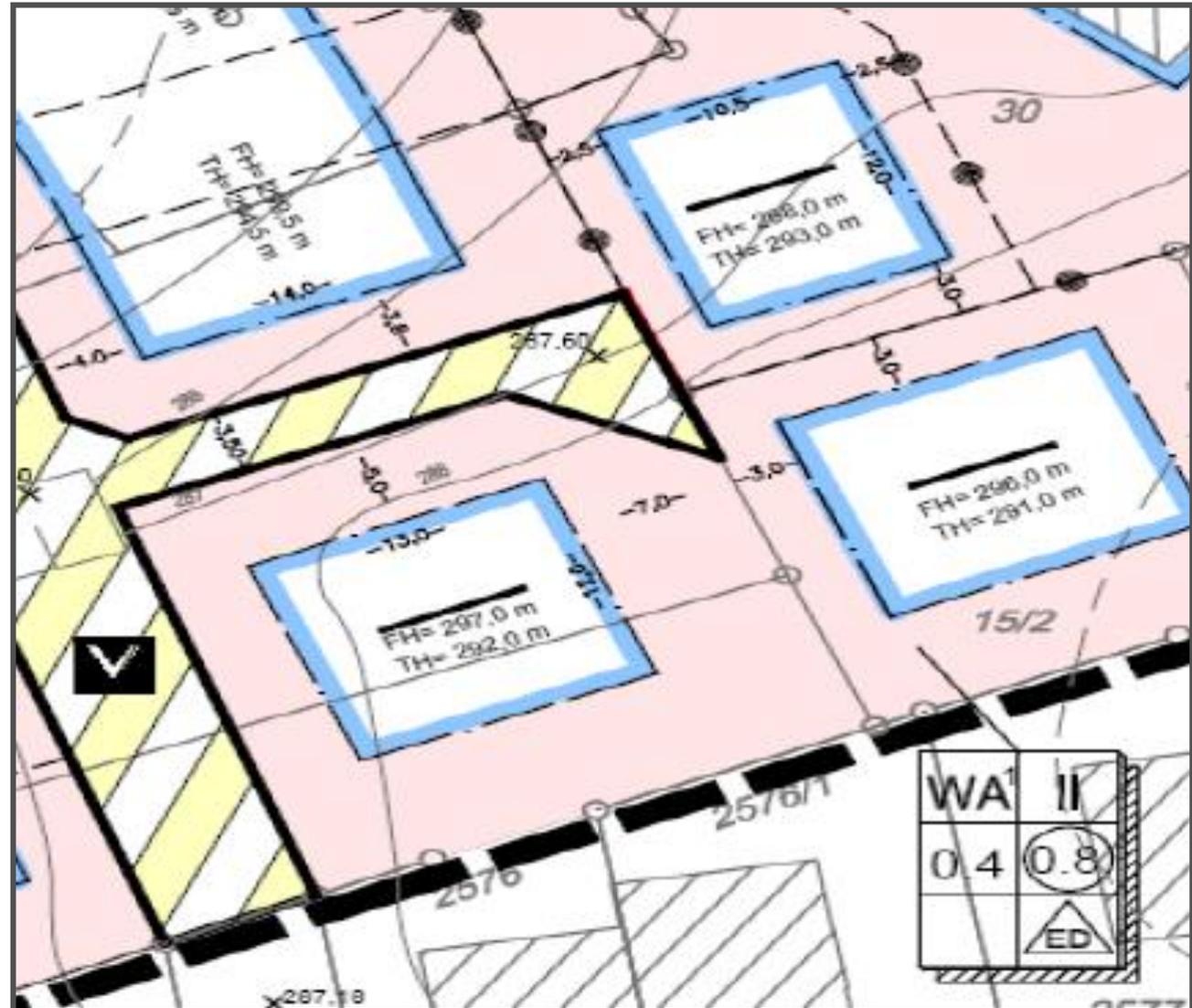
# Beispiel und Übung (1)

- 1) Ist es zulässig, auf dem Grundstück ein eingeschossiges Gebäude zu errichten?
- 2) Der Bauherr möchte sein Haus möglichst weit zurücksetzen von der nordwestlich verlaufenden Straße. Darf seine Gebäudefront mehr als 6 Meter Abstand zur Straße haben?
- 3) Darf er eine Gaststätte im Erdgeschoss betreiben?



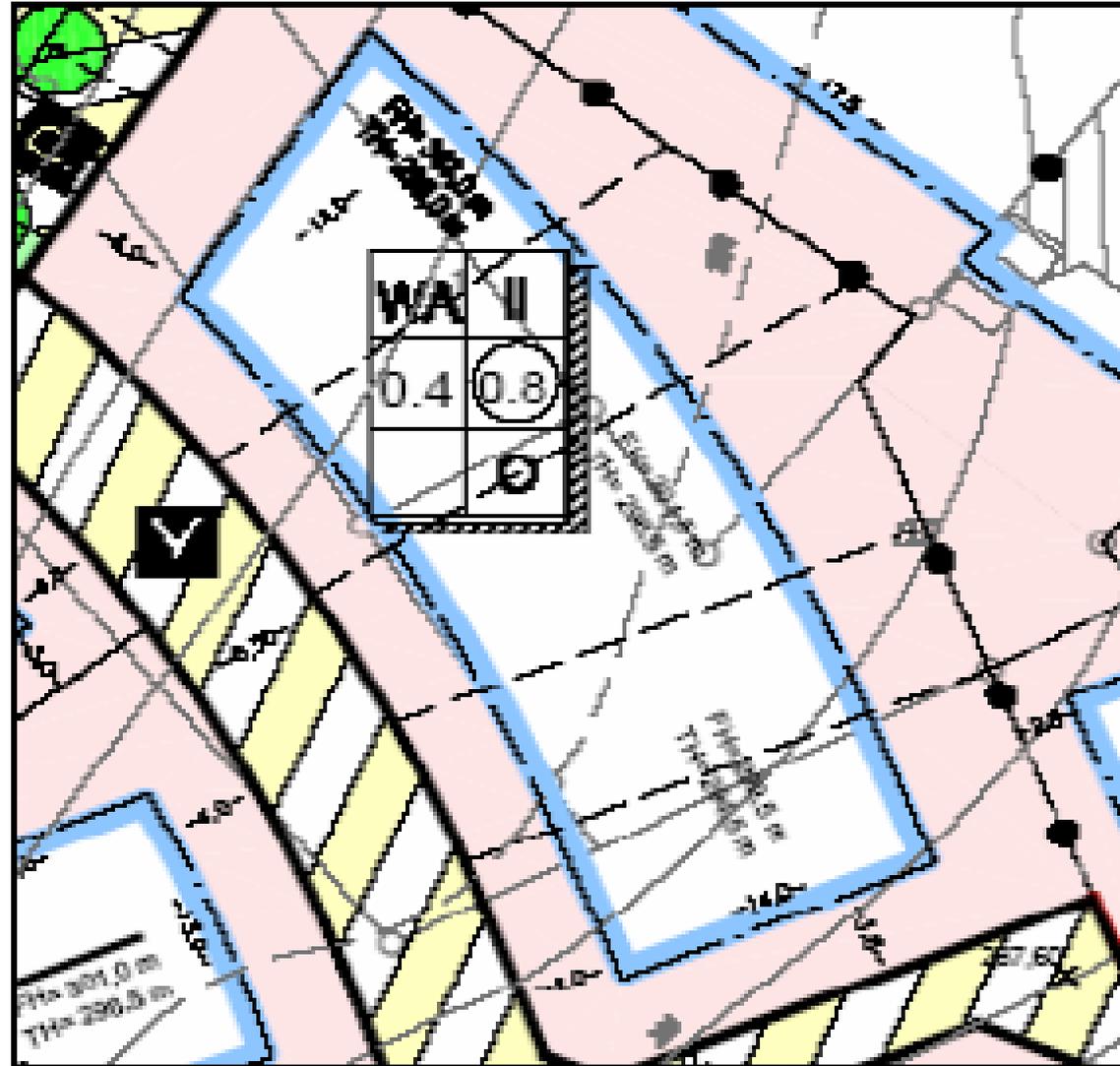
# Beispiel und Übung (2)

- 1) Welcher Gebietstyp ist für das Grundstück festgesetzt?
- 2) Der Bauherr braucht für seine Familie viel Wohnfläche. Er möchte deshalb etwa die Hälfte des Grundstücks überbauen. Zulässig?
- 3) Außerdem möchte er im Nebenerwerb im Erdgeschoss eine kleine Schreinerei betreiben. Geht das?



## Beispiel und Übung (3)

- 1) Der Bauträger B möchte die dargestellten Grundstücke mit einer Reihenanlage, bestehend aus fünf Reihenhäusern bebauen. Ist das nach den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich?
- 2) Darf er das Baufenster (Punkt-Strich-Linie) komplett überbauen?
- 3) Die Häuser sollen zwei Geschosse haben. Unter dem Dach will er zusätzlich kleine Studiowohnungen für Studenten einrichten. Geht das?
- 4) Welche Firsthöhe dürfen die Häuser haben?





# Beispiel und Übung (5)

- 1) Ein Bauträger will auf den Grundstücken drei einheitliche Häuser bauen. Darf/muss er einen Abstand zwischen den Häusern lassen?
- 2) Durch die geplante Hausgruppe sind bereits 40% der Grundstücksfläche überbaut. Es sollen aber noch Garagen errichtet werden. Geht das und ggf. unter welchen Voraussetzungen?
- 3) Kann in einem der Gebäude eine Schusterei betrieben werden?
- 4) Kann ausnahmsweise ein Gartenbaubetrieb zugelassen werden?

