

Bebauungspläne: Erläuterungen

Wer bauen will findet hier eine kurze Übersicht, welche Schritte vor dem Bau eines neuen Hauses beachtet werden müssen. Außerdem wird die übliche Terminologie, die für ein Genehmigungsverfahren notwendig ist, erläutert.

Bebauungsplan

Für die meisten Neubaugebiete gibt es einen Bebauungsplan. In ihm ist verbindlich festgelegt, wie gebaut werden darf. Dazu wird eine einheitliche Plansprache verwendet. Einige Begriffe werden hier kurz vorgestellt:

Grundstück

Der Fachbereich Umwelt und Planung kann Auskunft über Grundstücke geben. Hierzu brauchen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Adresse des Grundstücks (Straße / Hausnummer) oder die Flurstücksbezeichnung (Gemarkung / Flur / Flurstücksnummer).

Art der baulichen Nutzung

Mit der „Art“ ist die geplante Verwendung eines Bauvorhabens gemeint, z.B. zum Wohnen oder zur gewerblichen Nutzung. Der Bebauungsplan setzt dazu einen Baugebiets-Typ aus dem Katalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Darin ist aufgeführt, welche Nutzungen jeweils zulässig sind. Alle anderen Nutzungen sind damit ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Mit dem „Maß der baulichen Nutzung“ ist die Größe eines Bauvorhabens gemeint. Dazu können im Bebauungsplan Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ) oder Höhe und Anzahl der Vollgeschosse vorgeschrieben sein.

In Gewerbegebieten, Industriegebieten und bestimmten Sondergebieten kann zudem eine Baumasse oder Baumassenzahl festgesetzt sein.

Grundfläche: Die zulässige Grundfläche kann als Obergrenze in Quadratmetern angegeben werden. Gemessen wird grundsätzlich das Gebäude einschließlich der Wände, aber ohne Dachüberstände.

Grundflächenzahl (GRZ)

Meistens wird in den Bebauungsplänen nicht eine Grundfläche, sondern eine Grundflächenzahl, abgekürzt GRZ, festgesetzt. Dazu wird die Grundfläche des geplanten Gebäudes ins Verhältnis zur Grundstücksgröße gesetzt. So kann auf einem großen Grundstück größer gebaut werden als auf einem kleinen.

Geschossfläche

Für die Ermittlung der Geschossfläche werden die Grundflächen der einzelnen Vollgeschosse, also ohne Keller und Dachgeschoss, zusammengezählt. Balkone, Loggien und Terrassen werden dabei nicht mitgerechnet.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl, abgekürzt GFZ, bezeichnet wiederum das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche. Damit ist das nutzbare Bauvolumen begrenzt.

Baumasse

Die Baumasse umfasst die Geschossfläche multipliziert mit der Höhe der jeweiligen Geschosse. Aufenthaltsräume in Keller und Dachgeschoss werden dazu addiert.

Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl, abgekürzt BMZ, bezeichnet das Verhältnis von Baumasse zur Grundstücksfläche.

Höhe

Ein Bebauungsplan kann die Höhe der Gebäude festsetzen, in der Regel als Traufhöhe oder Firsthöhe. Sie können als Höhe über NN (Normal Null) oder über einer maßgeblichen Bezugshöhe angegeben werden. Gebräuchliche Bezugshöhen sind das natürliche Gelände oder die fertig ausgebaute Straße.

Die Traufhöhe, auch Außenwandhöhe, bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, z.B. der Oberkante Dachziegel. Die Firsthöhe ist die höchste Dachkante.

Anzahl der Vollgeschosse

In fast allen Bebauungsplänen wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt. Sie werden mit römischen Zahlen angegeben.

Ein Kreis um die Zahl bedeutet, dass die Anzahl der Geschosse zwingend herzustellen ist. Ein Beispiel: ⑤ bedeutet, es ist ein Gebäude mit genau fünf Vollgeschossen zu bauen. Es ist auch möglich, dass ein Bereich angegeben wird, z.B. III – V. Dort ist mindestens dreigeschossig und höchstens fünfgeschossig zu bauen. Ansonsten legt die römische Zahl nur die Obergrenze bei der Anzahl der Vollgeschosse fest. Bei der Festsetzung III kann also eingeschossig, zweigeschossig oder dreigeschossig gebaut werden.

Die häufig verwendeten Begriffe 1 ½ -geschossig oder 2 ½ -geschossig kennt der Bebauungsplan nicht. Es werden nur ganze Geschosse gezählt, eben Vollgeschosse.

Bauweise

Die „Bauweise“ bezieht sich auf die Grenze des Gebäudes und des Grundstückes. Es gibt offene Bauweise, geschlossene Bauweise oder abweichende Bauweise.

Offene Bauweise (o)

Bei der offenen Bauweise ist ein Grenzabstand einzuhalten. Dessen Größe ist der jeweiligen Landesbauordnung geregelt. Er sichert ein Mindestmaß an Belichtung und Belüftung, aber auch den Brandschutz.

Der Bebauungsplan kann die offene Bauweise weiter differenzieren und Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen wie Reihenhäuser bis 50 m Länge ermöglichen oder ausschließen.

Garagen, Stellplätze und manches andere kann bis zu einer gewissen Größe an der Grenze errichtet werden. Auch dies wird in der jeweiligen Landesbauordnung festgelegt.

Geschlossene Bauweise (g)

Ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, ist das Gebäude an die seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen. Die Häuser werden dort direkt aneinander gebaut. Es sind deshalb auch keine Fenster in den Grenzwänden möglich, auch wenn auf dem Nachbargrundstück bisher noch nicht gebaut wurde. Eine Garage an der Grenze stellt alleine noch keine geschlossene Bauweise her.

Abweichende Bauweise (a)

Möglich ist auch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die dann im Bebauungsplan erläutert wird, z.B. bei einseitiger Grenzbebauung.

Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

Nicht überall auf dem Baugrundstück darf gebaut werden. Durch Baulinien und Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche eingegrenzt, um z.B. Vorgartenbereiche oder Grünzonen von Bebauung frei zu halten.

Baulinie

Wo eine Baulinie festgesetzt ist, muss das Gebäude genau an dieser Linie errichtet werden. Vor- und Rücksprünge sind nur in geringfügigem Ausmaß möglich.

Baugrenze

An einer Baugrenze darf gebaut werden, es kann aber auch ein Abstand gehalten werden. Eine Überschreitung der Baugrenze ist nur in geringfügigem Ausmaß möglich.

Sonstige Festsetzungen

Weitere Festsetzungen sind möglich, z.B. zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung, zu Sockel, Kniestock oder Gauben, zur Einfriedung, Regenwasser-Nutzung oder Bepflanzung. Auch sie können Kosten oder Nutzen des Bauvorhabens beeinflussen. Eine geringe Dachneigung und kleiner Kniestock z.B. schränken den Dachgeschossausbau erheblich ein.

Was ist sonst noch zu beachten?

Weitere wichtige Themen können sein:

Denkmalschutz

Der Denkmalschutz kann sich sehr direkt auf die Bauwünsche des Bauherren auswirken, wird aber nicht mehr im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft. Wer nicht sicher ist, ob Denkmalschutz oder Umgebungsschutz für ein Denkmal in der Nachbarschaft besteht, sollte dies bei der unteren Denkmalschutzbehörde erfragen. In Rüsselsheim ist diese beim Bauaufsichtsamt angegliedert.

Baulast

Manchmal kann ein Grundstück nur bebaut werden, wenn für die erforderlichen Abstandsflächen, Zufahrt, Leitungen oder Parkplätze Teile des Nachbargrundstücks mitbenutzt werden können. Möglich wird dies durch eine sogenannte Baulast. Der

Eigentümer des betroffenen Grundstücks lässt diese in das Baulastenverzeichnis beim Bauaufsichtsamt eintragen. Auskunft gibt das Bauaufsichtsamt.

Bodenrichtwert

Einen Anhaltspunkt für den Grundstückspreis bietet der Bodenrichtwert. Er wird in regelmäßigen Abständen vom Gutachterausschuss für die einzelnen Stadtteile ermittelt. Dem Richtwert liegt ein durchschnittliches Grundstück zugrunde. Ein schlecht bebaubares Grundstück wird einen niedrigeren, ein optimal gelegenes Grundstück womöglich einen höheren Preis erzielen. Letztendlich müssen Käufer und Verkäufer den Preis eines Grundstücks aushandeln. Sie sind nicht an den Bodenrichtwert gebunden.