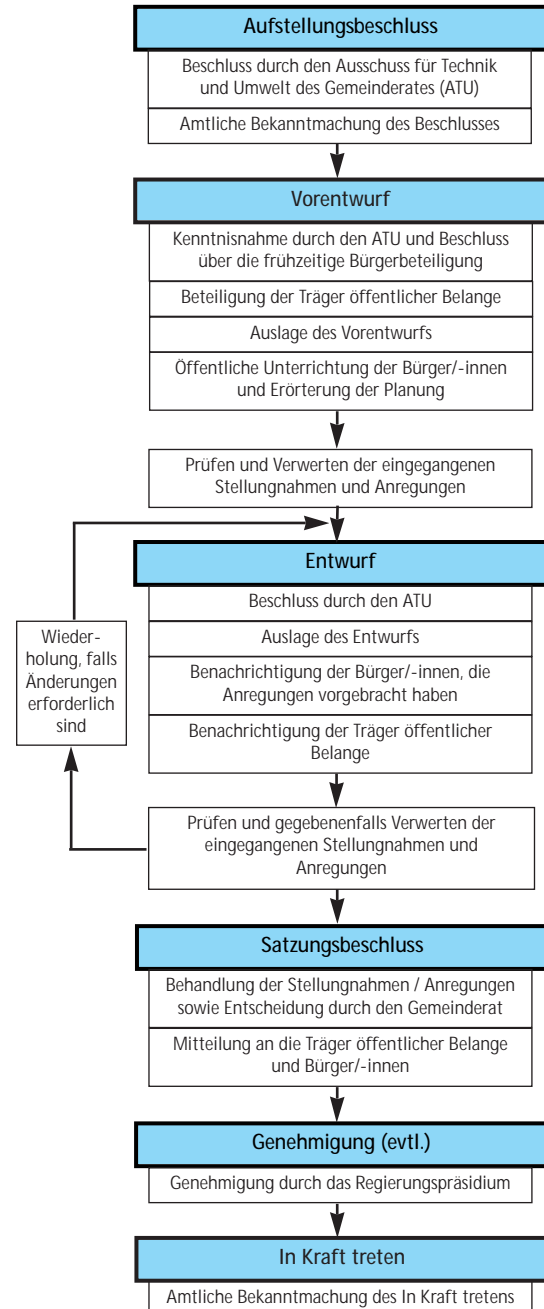


Der Bebauungsplan

Ein Buch mit sieben Siegeln?
Hinweise zum Verständnis
und zur Mitwirkung

Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens



1. Planungsanlass

Hier können auch Sie aktiv werden!

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) muss ein Bebauungsplan aufgestellt (geändert, ergänzt oder aufgehoben) werden, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (§ 1 [3] BauGB).

Die Anregung, einen Bebauungsplan aufzustellen, kann von verschiedenen Seiten erfolgen: durch den Gemeinderat, die Stadtverwaltung oder Behörden / Dienststellen, die öffentliche Belange zu vertreten haben.

Nicht zuletzt kann die Initiative zur Aufstellung eines Bebauungsplans auch von der Öffentlichkeit, d. h. vom Bürger, also auch von Ihnen, ausgehen.

Allerdings besteht kein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 2 [3] und [4] BauGB).



2. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat berät und beschließt öffentlich

Erweist sich nach der Prüfung der städtebaulichen und finanziellen Rahmenbedingungen die Aufstellung eines Bebauungsplans als gerechtfertigt und als durchführbar, fasst der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss und erteilt dem Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt den Auftrag, den Bebauungsplan auszuarbeiten.

Der Aufstellungsbeschluss wird unter den „Amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Esslingen am Neckar“ in der Esslinger Zeitung veröffentlicht.

Ein Aufstellungsbeschluss ermöglicht Maßnahmen, die nach Bedarf zur Sicherung der künftigen Planung getroffen werden können:

- Zurückstellung von Baugesuchen bis zu einem Jahr (§ 15 BauGB),
- Veränderungssperre bis zu 4 Jahren (§§ 14, 16, 17 BauGB),
- Vorkaufsrecht der Stadt nach § 24 BauGB.



3. Städtebaulicher Entwurf Bebauungsplanvorentwurf

Planvorstellungen werden in Grundzügen ausgearbeitet

Die grundsätzlichen städtebaulichen Vorstellungen werden in einem Entwurf, der die Baukörper, die Erschließung und das Freiflächenkonzept darstellt, aufgezeigt. Bei Eingriffen in den Naturhaushalt ist zum Ausgleich eine Bilanz aufzustellen. Die Ergebnisse werden erforderlichenfalls in einem Grünordnungsplan dargestellt.

Um unter alternativen Lösungsansätzen auswählen zu können, kann bei komplexen Aufgabenstellungen dazu auch ein konkurrierendes Planungsverfahren (Ideen- oder Realisierungswettbewerb, Gutachten) durchgeführt werden. Ein Preisgericht oder eine Beurteilungskommission empfiehlt dann, eine Arbeit der weiteren Planung zu Grunde zu legen. Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs und gegebenenfalls des Grünordnungsplans wird der Bebauungsplanvorentwurf ausgearbeitet. Häufig liegen diese Untersuchungen bereits beim Aufstellungsbeschluss vor.



4. Bürgerbeteiligung

Planvorstellungen werden zur Diskussion gestellt

Hat das Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt die Planung soweit vorangetrieben, dass ihre Ziele und Auswirkungen aus einem Bebauungsplanvorentwurf (evtl. mit Alternativen) erkennbar sind, ist die Stadt verpflichtet, die Bürger zu beteiligen (§ 3 [1] BauGB).

Die Planung liegt dazu in der Regel 4 Wochen öffentlich aus. Ferner findet eine öffentliche Darlegung und Anhörung statt.

Innerhalb der Auslegungsfrist können von den Bürgern Vorschläge und Wünsche zur Planung beim Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt eingebracht werden.

Parallel dazu erhalten die Träger öffentlicher Belange die Planunterlagen zur Stellungnahme übersandt.



5. Bebauungsplanentwurf

Der Bebauungsplanentwurf wird im Gemeinderat öffentlich beschlossen

Die aus der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gewonnenen Erkenntnisse werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Anschließend wird der Bebauungsplanentwurf mit Textteil und Begründung dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Der Beschluss des Gemeinderates zur Auslegung wird in öffentlicher Sitzung gefasst.

Die Tagesordnung zu dieser Sitzung wird in den Amtlichen Bekanntmachungen (Esslinger Zeitung) veröffentlicht.



6. Öffentliche Auslegung

Jeder Bürger kann Einsicht nehmen und Anregungen vorbringen

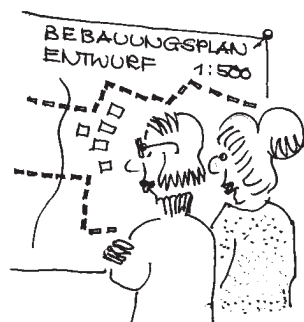
Billigt der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf, erfolgt die öffentliche Auslegung als zweite Stufe der Bürgerbeteiligung (§ 3 [2] und [3] BauGB).

Beginn und Ort der Auslegung werden eine Woche zuvor in der Esslinger Zeitung amtlich bekannt gemacht. Auch bei diesem Verfahrensschritt werden die Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Während der Auslegungsfrist von einem Monat kann auch jeder Bürger Anregungen vorbringen.

Alle Anregungen und Stellungnahmen werden geprüft.

Über ihre Berücksichtigung entscheidet der Gemeinderat, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind (§1 [6] BauGB).



7. Satzungsbeschluss

Auch hier berät und beschließt der Gemeinderat öffentlich

Beschließt der Gemeinderat, aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen den Bebauungsplanentwurf zu überarbeiten, muss dieser als weiterer Entwurf erneut öffentlich ausgelegt werden (§ 3 [3] BauGB). Das vorstehend beschriebene Verfahren der Ziffer 6 wird dann wiederholt.

Kommt der Gemeinderat bei der Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen zu dem Ergebnis, dass keine Änderungen mehr notwendig sind, beschließt er den Bebauungsplan als Satzung.

Nach dem Satzungsbeschluss erhält jeder, der Anregungen vorgebracht hat, eine schriftliche Stellungnahme.

In besonderen Fällen bedarf der Bebauungsplan anschließend noch der Genehmigung durch das Regierungspräsidium.



8. In Kraft treten

Der Bebauungsplan liegt zur Einsichtnahme bereit

Mit der Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses oder der Genehmigung in den Amtlichen Bekanntmachungen (Esslinger Zeitung) tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 [3] BauGB).

Ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung liegt der Bebauungsplan beim Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt zur Einsicht für jede Bürgerin und jeden Bürger bereit.

Sollten beim Zustandekommen des Bebauungsplans Vorschriften verletzt worden sein, richtet sich ihre Beachtlichkeit nach den §§ 214, 215 BauGB.



Welche Aufgabe hat der Bebauungsplan?

Die Bauleitplanung - zu ihr gehören der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan - hat die Aufgabe, eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung“ zu gewährleisten. Sie soll dazu beitragen, eine „menschenwürdige Umwelt“ zu sichern und die „natürlichen Lebensgrundlagen“ zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Er setzt für einen Teil des Stadtgebietes fest, wie er zu nutzen und zu bebauen ist. In der Regel wird erst auf der Grundlage eines Bebauungsplans die Erschließung von Grundstücken durchgeführt. Im allgemeinen ist er auch Voraussetzung für die Genehmigung von Bauanträgen.

Verantwortlich für die Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Gemeinden - sie besitzen die Planungshoheit.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan stellt Ortsrecht dar, er wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wirkt sich daher für die Bürger und für die Gemeinde wie ein Gesetz aus.

Anders als bei Gesetzgebungsverfahren kann bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Bürger - also auch Sie - seine Interessen einbringen und direkt vertreten.

Das **Baugesetzbuch** schreibt das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen vor, bei dem nicht nur der Ausschuss für Technik und Umwelt und der Gemeinderat, nicht nur Ämter und Fachbehörden eingeschaltet werden müssen. Jeder kann sich daran beteiligen, also nicht nur Eigentümer, Mieter und Pächter der direkt betroffenen Gebiete.

Wie das Aufstellungsverfahren ablaufen muss und wo Sie Einfluss nehmen können, erfahren Sie auf der Rückseite.

Was legt der Bebauungsplan fest?

Der „qualifizierte Bebauungsplan“, um den es hier geht, muss mindestens vier Bestimmungen enthalten:

Die **Art** der baulichen Nutzung und das **Maß** der baulichen Nutzung, die **überbaubaren Grundstücksflächen** und die **Verkehrsflächen**.

Die Darstellungen sind in der Planzeichenverordnung geregelt.

• Die Art der baulichen Nutzung

sagt aus, welcher Gebietscharakter vorgesehen ist. Je nachdem, ob es sich z. B. um ein Wohn-, Misch- oder Gewerbegebiet handelt, sind nach der Baunutzungsverordnung nur bestimmte Nutzungen zulässig. „Flächen für den Gemeinbedarf“, d. h. Schulen, Verwaltungsgebäude u. ä. sind durch Symbole oder Text näher bestimmt.



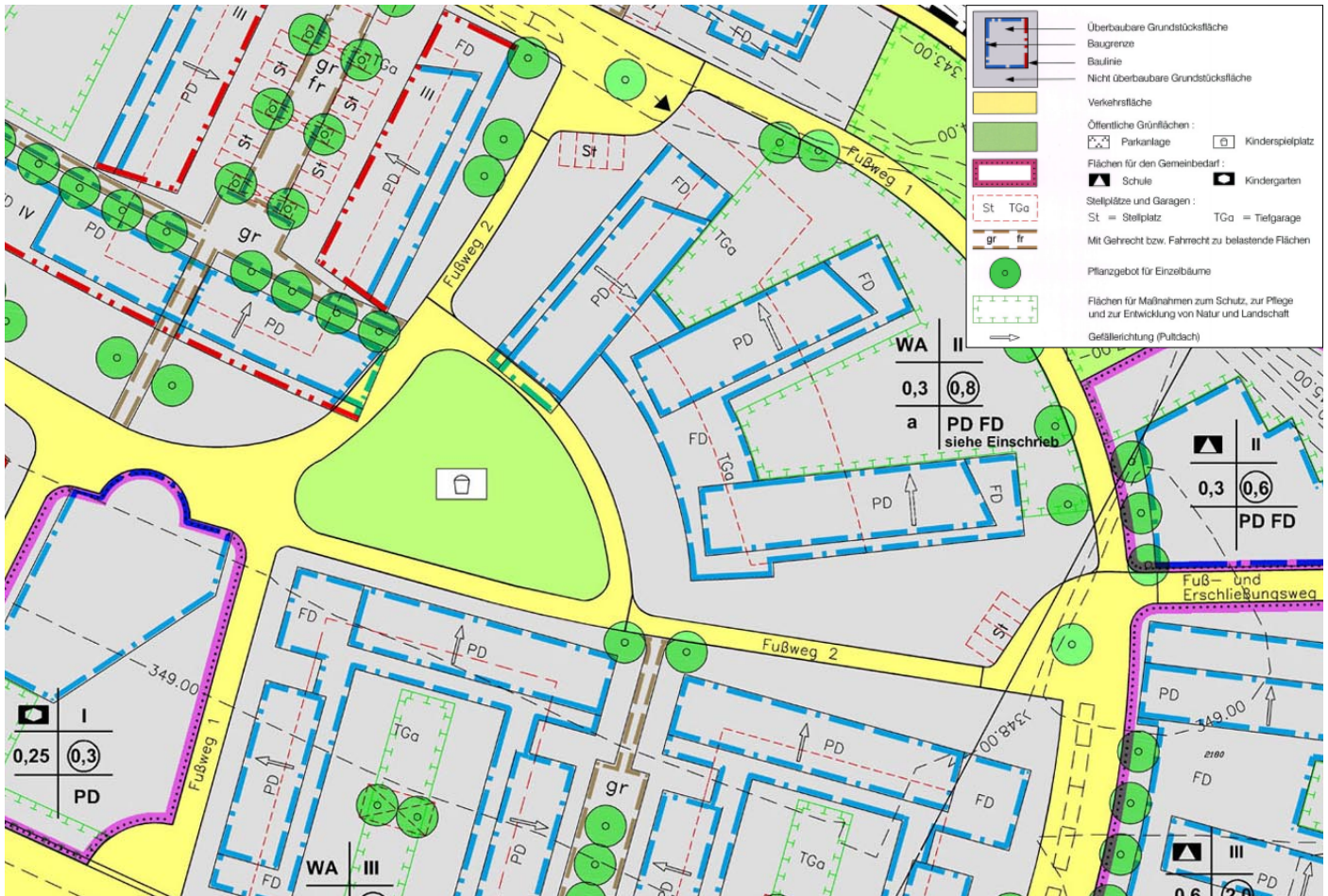
• Das Maß der baulichen Nutzung

ist in der Regel festgelegt durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und durch zwei Verhältniszahlen:

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie groß die Gebäudegrundfläche im Verhältnis zum Baugrundstück sein darf.

Die **Geschossflächenzahl** gibt die zulässige Gesamtfläche aller Geschosse im Verhältnis zum Baugrundstück an.

In Baugebieten, bei denen eine Einteilung nach der Zahl der Geschosse nicht sinnvoll ist, kann durch die **Baumassenzahl** festgesetzt werden, wieviel Kubikmeter umbauter Raum pro qm Baugrundstück gebaut werden dürfen.



• Die überbaubaren Grundstücksflächen

In welchem Grundstücksbereich gebaut werden kann, d. h. welche Flächen überbaubar sind, wird durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die **Baugrenze** (blau) umfasst die gesamte überbaubare Fläche. Man kann an beliebiger Stelle innerhalb der Baugrenzen bauen, darf sie aber nicht überschreiten.

Die **Baulinie** (rot) besagt, dass auf dieser Linie gebaut werden muss. Sie wird nur aus zwingenden gestalterischen Gründen festgesetzt.

• Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind beispielsweise Straßen, Gehwege, verkehrsberuhigte Bereiche, Fußgängerbereiche und Plätze.

Zusätzlich festgesetzt wird in der Regel die Bauweise (offene Bauweise, d. h. mit Grenzabstand, Einzelhäuser, Doppelhäuser usw.; - geschlossene Bauweise, d. h. ohne Grenzabstand; - abweichende Bauweise, d. h. eine spezielle, im Bebauungsplan definierte Bauweise).

Örtliche Bauvorschriften

Zur Umsetzung gestalterischer Ziele wird üblicherweise zusammen mit dem Bebauungsplan auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen. Diese beinhaltet insbesondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, an Werbeanlagen und an Einfriedigungen sowie an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

Wie liest man einen Bebauungsplan?

Neben Farben, Schraffuren und Symbolen, wie in der Zeichenerklärung erläutert, ist der Inhalt der „Nutzungsschablone“ sehr wichtig. Im abgebildeten Beispiel bedeuten:

Art der Nutzung WA = Allgemeines Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse II = max. 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 = höchstens 30 % des Baugrundstücks sind überbaubar	Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 = Gesamtfläche der Geschosse darf höchstens 80 % des Baugrundstücks betragen
Bauweise a = abweichende Bauweise	Dachform, Dachneigung PD = Pultdach FD = Flachdach

Außer dem Lageplan mit Zeichenerklärung umfasst der Bebauungsplan einen **Textteil**, der weitere Festsetzungen und Hinweise enthält.

Ebenfalls zum Bebauungsplan gehört die **Begründung**, in der beschrieben werden muss, welche Ziele und Zwecke verfolgt werden und welche Auswirkungen damit verbunden sind. In der Begründung ist außerdem darzustellen, welche Kosten aus der Planverwirklichung auf die Gemeinde zukommen und wie diese abgesichert sind. Gegebenenfalls müssen in der Begründung auch Aussagen dazu enthalten sein, welche Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur vorgesehen sind und ob an verschiedene Realisierungsstufen gedacht ist. Auch auf beabsichtigte bodenordnende Maßnahmen (Baulandumlegungen) und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist hinzuweisen.

Welche rechtlichen Wirkungen hat der Bebauungsplan?

- Mit in Kraft treten des Bebauungsplans besteht für den Bauherrn Rechtssicherheit über die Nutzungsmöglichkeiten des Baugrundstücks.
- Auf der Grundlage des Bebauungsplans kann die Stadt die Erschließung des Plangebiets vornehmen. Auf seiner Basis erfolgt auch die Abrechnung der Erschließungsbeiträge.
- Der Bebauungsplan ist Voraussetzung für die Durchführung von Baulandumlegungen.
- Die Stadt kann aufgrund des Bebauungsplans Maßnahmen an-

ordnen, deren alsbaldige Durchführung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist - z. B. ein notwendiger Grunderwerb entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen für die Bebauungsplanung sind: Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).

Noch Fragen ?

Dieses Faltblatt soll über Bedeutung, Inhalt und Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans informieren.

Besonderer Wert wurde darauf gelegt, darzustellen wo und wann die Bürger direkt auf die Planung einwirken oder sich über die Entwicklung der Planung auf dem Laufenden halten können.

Die Stadt Esslingen am Neckar möchte damit dem Interesse an Informationen über die Bebauungsplanung Rechnung tragen.

Selbstverständlich kann in so kurzer Form nicht auf alles erschöpfend eingegangen werden. Die Probleme liegen zudem bei jedem Bebauungsplan etwas anders.

Für weitere Fragen stehen Ihnen jedoch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtplanungs- und Stadtmessungsamts gerne zur Verfügung.

Das Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt ist so zu erreichen:
Anschrift: Technisches Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen am Neckar

Telefon: Auskünfte, Planaufgabe 0711/ 3512- 3500

Telefax: 0711/ 3512- 55 3500

E-Mail: stadtplanungsamt@esslingen.de

Internet: www.esslingen.de. Hier finden Sie unter Bürgerservice Informationen zu den städtischen Ämtern und ihren Aufgabebereichen. Dieser Informationsdienst wird stetig weiter ausgebaut.