

Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

WA

MI

OK = 57,00 m ü.NN.
III

GRZ 0,4
GFZ 1,2

o / g

/

Verkehrs-
fläche

öffentliche
Grünfläche

Art der baulichen Nutzung

Ein Katalog der Baunutzungsverordnung von 11 verschiedenen Baugebietarten (Wohn-, Misch-, Kern-, Industrie-, Gewerbegebiete u.a.) regelt, welche Nutzung in einem bestimmten Gebiet zulässig ist.

Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß wird auf verschiedene Weise festgesetzt. max. zulässige Werte können angegeben werden für:

- Gebäudeoberkanten
- Zahl der Vollgeschosse
- Flächenanteil des Grundstücks, der bebaut werden darf (GRZ)
- Summe der Geschossgrundflächen pro Grundstücksfläche (GFZ)

Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

- offene / geschlossene Bauweise, d.h., mit oder ohne seitlichem Abstand der einzelnen Gebäude
- Baulinien / -grenzen

Baulinien sind zwingend für den Gebäudestandort einzuhalten, Baugrenzen geben einen Raum vor, innerhalb dessen das Gebäude errichtet werden muss.

Verkehrsflächen

Alle Baugrundstücke müssen durch öffentliche oder private Verkehrsflächen erschlossen werden.

Versorgungsflächen

Für die Abwasserver- und Entsorgung sowie die Energieversorgung müssen Flächen bereitgestellt werden.

Grünflächen, z.B.

- Kinderspielplätze
- Parkanlagen
- Dauerkleingärten

MI: Mischgebiet zum Wohnen und für nicht störende Gewerbebetriebe

Baugrenzen, nur innerhalb derselben darf gebaut werden

Geltungsbereich

Strassenverkehrsflächen

Grünflächen

Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Kindertagesstätte

max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

Geschossflächenzahl (GFZ)

III / 0,4

1,2 / 0

Grundflächenzahl (GRZ)

offene Bauweise

Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
Bergmannstr. 14
10961 Berlin

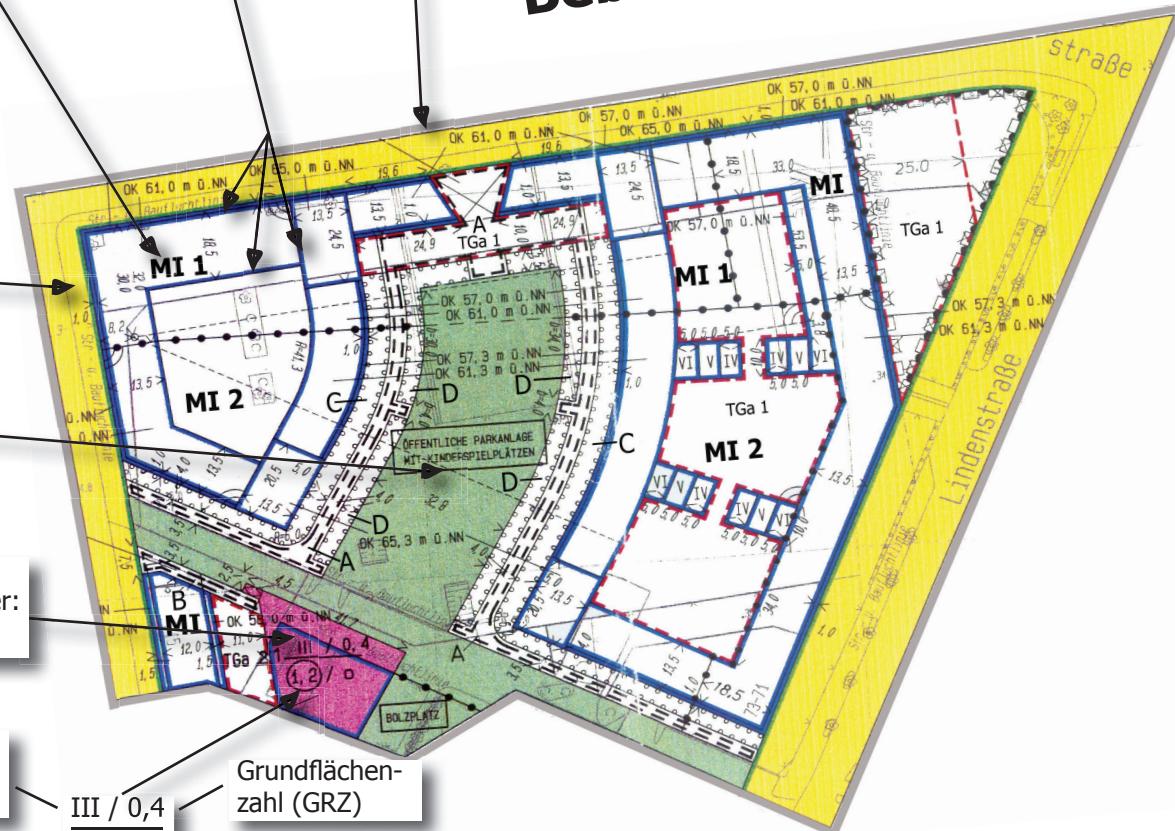
Redaktion und Layout:
Ümit Bayam
Jürgen Kuhr

Fon: 61 28 27 00
Fax: 61 28 27 01

PlanB „Bauleitplanung für Alle“ ist auch als ausführliche Broschüre erhältlich.

PlanB

Bebauungsplan für Alle



Der Bebauungsplan in Berlin auf einen Blick

Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
Beteiligung von AnwohnerInnen und BürgerInnen in Kreuzberg



Was ist ein Bebauungsplan?

Der Bebauungsplan ist (in Berlin) eine Rechtsverordnung, die verbindliche Festsetzungen trifft über

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- Erschließungs- und Grünflächen
- viele weitere mögliche Bestimmungen.

Alle möglichen Festsetzungen sind im § 9 Baugesetzbuch aufgelistet.

Der Bebauungsplan setzt z.B. fest, ob ein Grundstück als Gewerbe- oder Wohngebiet genutzt wird. Er bestimmt Obergrenzen der zulässigen baulichen Nutzung oder auch, daß keine Bebauung, sondern eine Nutzung als Spiel-, Sport- oder Grünfläche stattfindet.



Woraus besteht ein Bebauungsplan?

Der Bebauungsplan besteht i.d.R. aus

- einer Planzeichnung, die in normierter zeichnerischer Form Festsetzungen und den Geltungsbereich enthält
- einem Textteil mit schriftlichen Festsetzungen, die die Planzeichnung inhaltlich ergänzen
- einer Begründung, in der die städtebaulichen Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert werden.



Wann wird ein Bebauungsplan aufgestellt?

Bis auf einige Ausnahmen gesamtstädtischer Bedeutung sind die Stadtplanungsämter der Bezirke zuständig. In ihrem Ermessen liegt die Entscheidung, ob und wann ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Das Baugesetzbuch (§ 1 III) sieht die Aufstellung vor, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.“ Die Bezirksämter sind damit verantwortlich für den Interessenausgleich privater und öffentlicher Nutzungsansprüche an den begrenzten städtischen Raum.



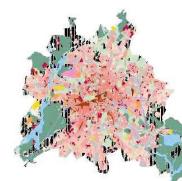
Worauf beruht ein Bebauungsplan?

Der Bebauungsplan ist zusammen mit dem Flächennutzungsplan (FNP) das Gestaltungsinstrument von Bezirken und Senat für die städtebauliche Entwicklung. Als Bestandteil des räumlichen Planungssystems regelt er auf örtlicher Ebene verbindliches Baurecht. Er ist aus den Vorgaben der überörtlichen Planungen zu entwickeln bzw. hat sich diesen anzupassen.



Bundesraumordnung

Die Bundesraumordnung als sog. querschnittsorientierte Planung verfolgt einen Entwicklungsauftrag für den Gesamt- raum. Ihre Grundsätze sind allgemein formulierte Nutzungsansprüche an den Raum, denen sich die nachgeordneten Planungsebenen anzupassen haben.



FNP Berlin

In den großflächigen Bundesländern tritt zwischen die Ebene der Bundesraumordnung und der örtlichen Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Bebauungsplan) die Landesplanung zur weiteren Gliederung der räumlichen Nutzungsansprüche.



Bebauungsplan

In den Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg tritt an die Stelle der Landesplanung unmittelbar der Flächennutzungsplan (FNP). Hier gibt es nur drei statt der sonst üblichen vier Planungsebenen. Der FNP ist ein Konzept zur Regelung der baulichen und sonstigen Nutzungen für das gesamte Stadtgebiet.

Der Bebauungsplan ist aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Für Teile des Stadtgebiets konkretisiert er verbindlich die baulichen und sonstigen Nutzungen. Seine Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB).



Welche Rechtswirkung hat ein Bebauungsplan?

Der Bebauungsplan setzt rechtsverbindlich für und gegenüber allen Bürgerinnen und Bürgern konkrete städtebauliche Inhalte fest. Er bildet die Grundlage für

- Baugenehmigungen bzw. Genehmigungsfreistellungen in seinem Geltungsbereich
- weitere Maßnahmen wie z.B. Bodenordnung, Enteignung, Erschließungsanlagen, Bau- und Pflanzgebote



Wie können Sie sich an der Planung beteiligen?

Das Baugesetzbuch schreibt zwei Phasen der Öffentlichkeitsbeteiligung vor.

1. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Der Planungsträger (Stadtplanungsämter) muss über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der beabsichtigten Planung informieren und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung geben. Diese Phase ist formal nicht weiter festgelegt. Dieser Pflicht kann durch eine Ausstellung, einer einmaligen Informationsveranstaltung oder Anhörung genüge getan werden.
2. öffentliche Auslegung: Der Planentwurf, in dem die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden, wird zusammen mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer dieser Auslegung werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht. In der Frist der öffentlichen Auslegung kann jedermann Anregungen und Änderungswünsche zum Planentwurf äußern.



Was geschieht mit den Bürgeranregungen?

Die Bauverwaltung wertet die Anregungen aus und legt sie der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) bzw. dem Abgeordnetenhaus zur Entscheidung vor. Die BVV/das Abgeordnetenhaus wählt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ab und entscheidet über ihre Berücksichtigung oder Zurückweisung. Den Einsendern wird das Ergebnis der Entscheidung schriftlich mitgeteilt.