

Grundbegriffe Stadtplanung und Bauleitplanung im Bild

Sie wollen mehr wissen?

Die Ausstellung „planen bauen wohlfühlen in Aalen“ im 4. Stock bietet Informationen zum Thema „Von der grünen Wiese zum Bauland“.

oder

Sie können sich auf der Internetseite der Stadt Aalen www.aalen.de informieren.

oder

Kommen Sie im Stadtplanungsamt vorbei.

Wir erklären Ihnen gerne wie Bauland entsteht und was Stadtplanung für Ihr tägliches Leben bedeutet.



➤ **Ausstellung planen bauen wohlfühlen in Aalen, 4. Stock**

Stadtentwicklung - Stadtplanung

Stadtentwicklung

Innenentwicklung / Außenentwicklung
soziale Belange

Ökologische + naturräumliche Anforderungen

Umwelt- und Klimaschutz

Wirtschaftliche Belange / Gewerbeflächen

Verkehr + öffentlicher Raum

Infrastruktur

Freizeit - Kultur

stadträumliche Gliederung



Schaffung von Bauland

attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld

Befriedigung der Wohnbedürfnisse

gesunde Wohnverhältnisse

gewerbliche Bauflächen

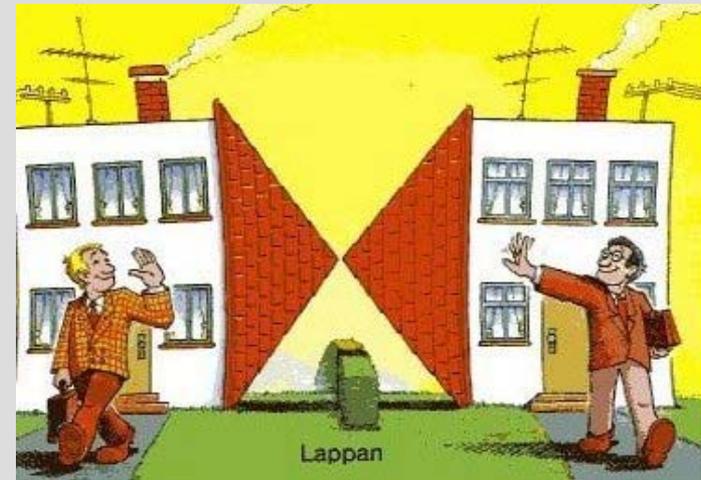
Nutzungsverteilung / -sicherung

Nachhaltigkeit

Rechtssicherheit + Verlässlichkeit

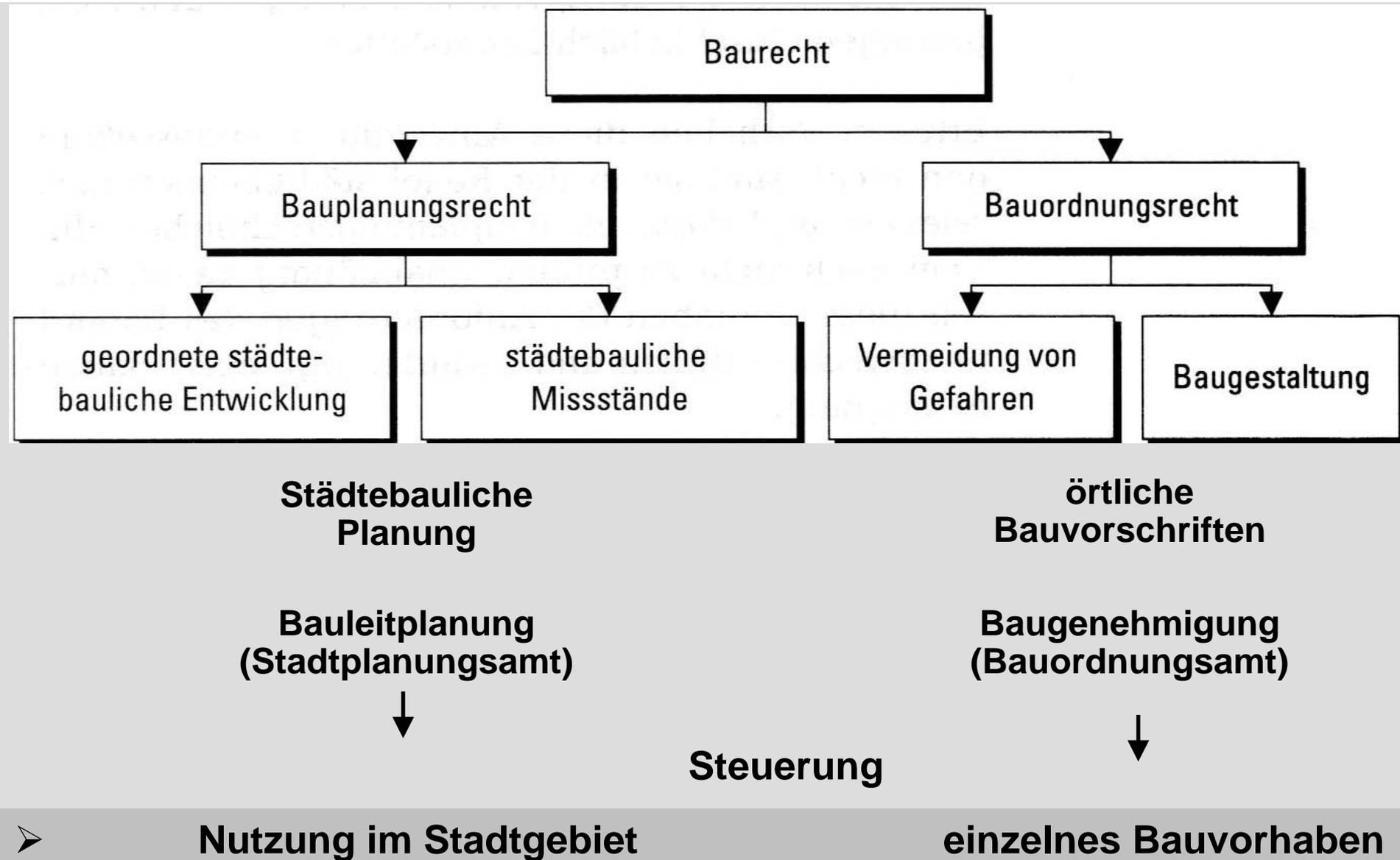
Standortfaktoren / -suche

Steuerungsinstrument



➤ **verträgliches Miteinander + städtebauliche Qualität + attraktive Umwelt**

Was ist Bau- und Planungsrecht?



Gesetzliche Grundlagen: Bau- und Planungsrecht

1. Bundeseinheitliche Vorschriften bzw. Länderregelungen

2. Übersicht der wichtigsten Gesetze

Grundgesetz (GG)

Raumordnungsgesetz (ROG)

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

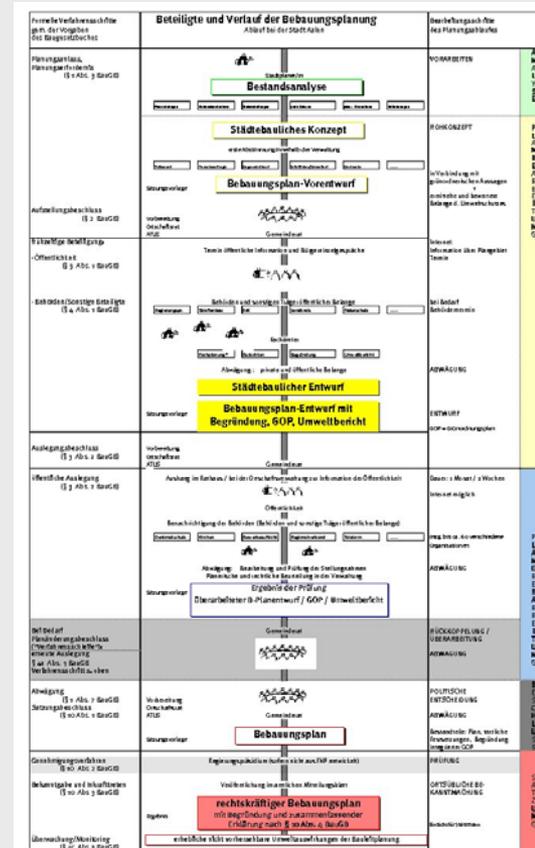
Planzeichenverordnung (PlanzV)

Wertermittlungsverordnung

Landesbauordnung (LBO)

3. Rechtsprechung

Leitsätze für städtebauliche Planung (§ 1 Abs. 5 BauGB)



➤ Gesetze + Rechtsprechung bestimmen die Verfahren der Stadtplanung

Bauleitplanung = kommunale Planungshoheit

1. Selbstverwaltungsaufgabe der Städte und Gemeinden

Teil des öffentlichen Baurechts

wichtigstes Instrument der Stadtplanung Steuerung der baulichen + sonstigen Nutzung in einer Gemeinde

2. unterschiedliche Planformen

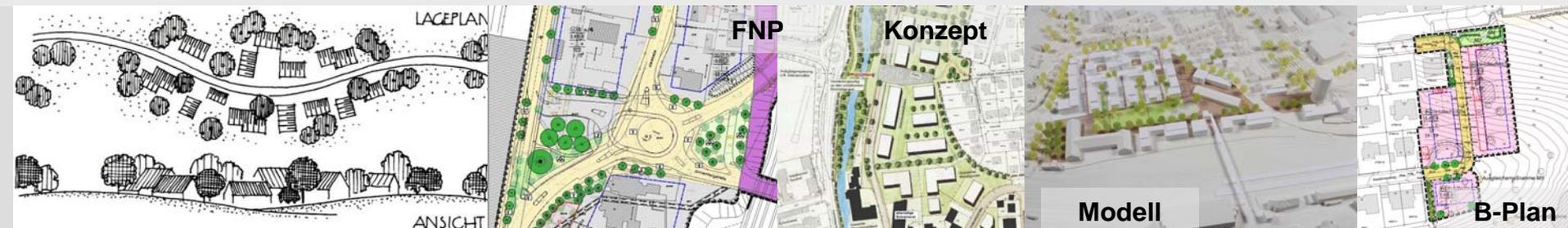
a) unverbindliche Planungen (Informelle Planung als Vorstufe)

Städtebauliche Konzepte und Entwürfe, Entwicklungskonzepte, Rahmenpläne

b) Bauleitplanung (Rechtsplanverfahren)

Flächennutzungsplan / Vorbereitende Bauleitplanung,

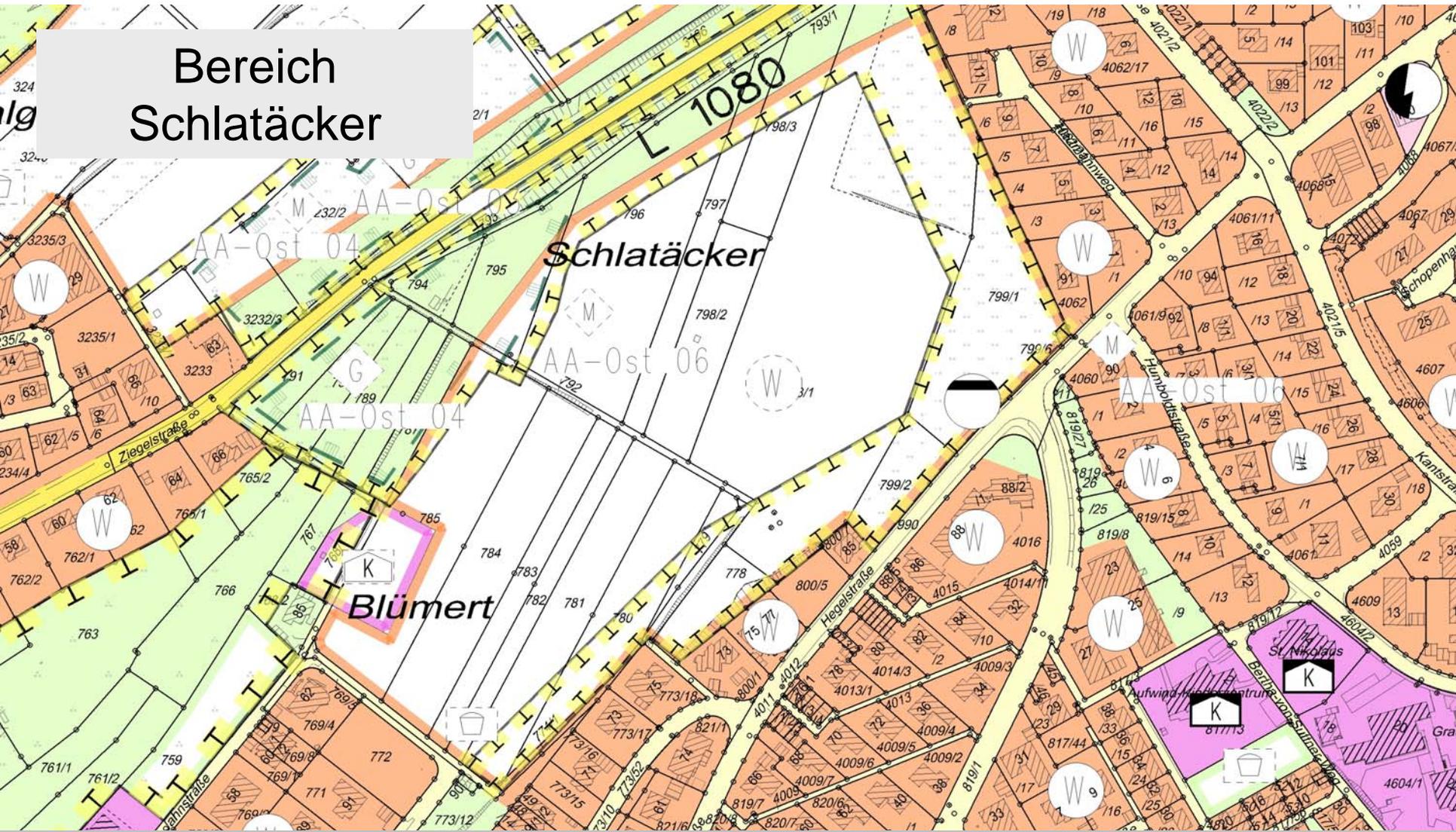
Bebauungsplan / Verbindliche Bauleitplanung



➤ Steuerungsfunktion für die Entwicklung einer Stadt = Ortsrecht

Flächennutzungsplan (FNP) - Planauszug

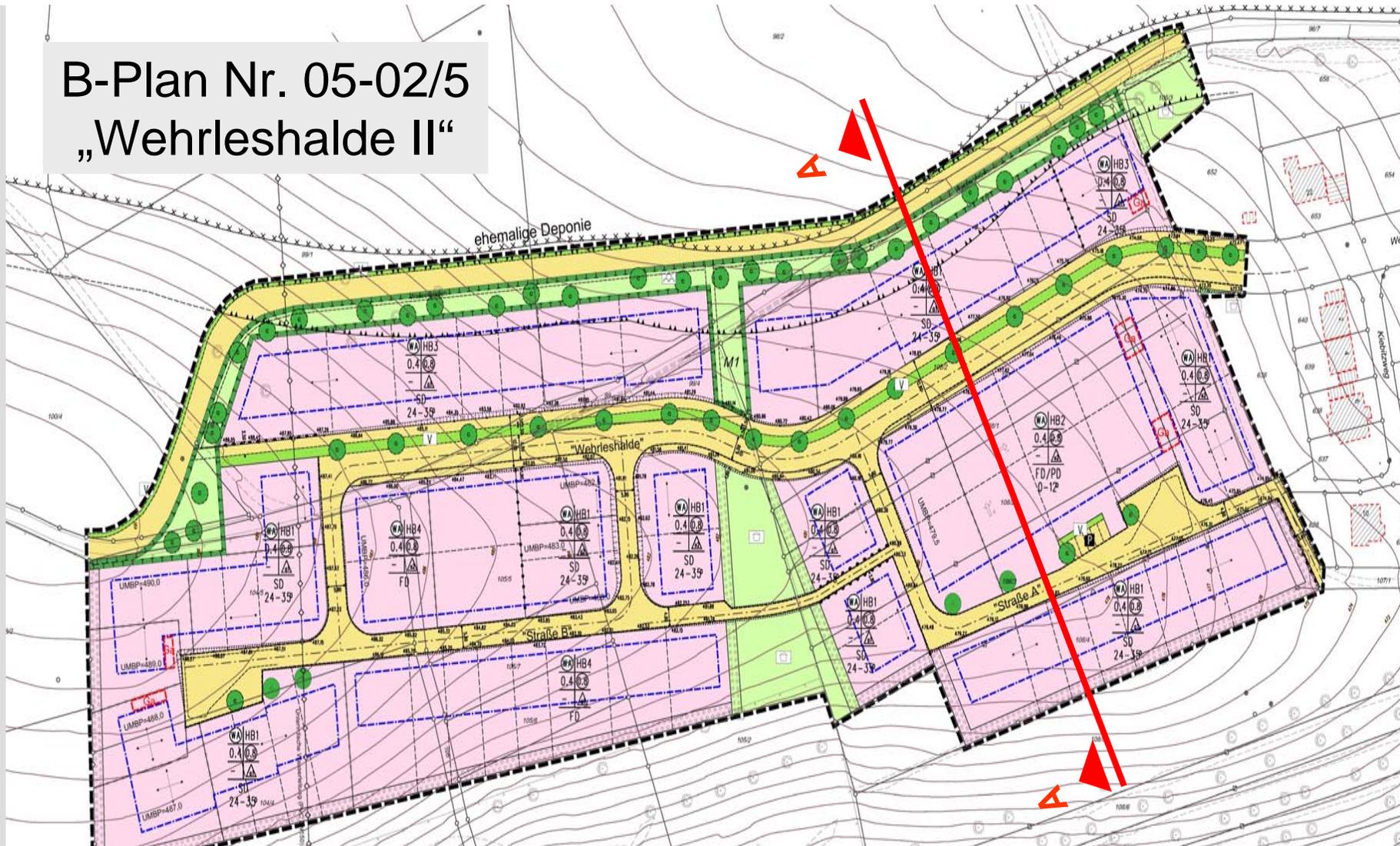
Bereich
Schlatäcker



➤ 1. Planungsstufe Bauleitplanung – für das gesamte Gemeindegebiet

Bebauungsplan (B-Plan) - Beispiel

B-Plan Nr. 05-02/5
„Wehrleshalde II“



➤ 2. Planungsstufe Bauleitplanung – für ein Plan (Wohn)-Gebiet

Bebauungsplan - Verfahren + Ablauf + Bestandteile

Planungsanlass

Städtebauliches Konzept

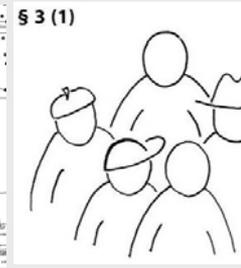
Aufstellungsbeschluss



Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Bebauungsplangebiet, Erschließung, Fachpläne

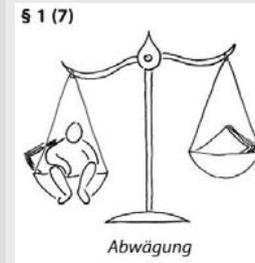
Auslegungsbeschluss (oder Billigungsbeschluss)



öffentliche Auslegung B-Plan-Entwurf

Stellungnahmen und Auswertung

Abwägung durch den Gemeinderat



§ 1 (7)

	Schweren	Leichten
1. Landnutzungsänderung	100,00%	+
2. Veränderung der Bebauungsart	100,00%	+
3. Veränderung der Bebauungsdichte	100,00%	+
4. Veränderung der Bebauungsart	100,00%	+
5. Änderung der Bebauungsart	100,00%	+
6. Änderung der Bebauungsart	100,00%	+
7. Änderung der Bebauungsart	100,00%	+
8. Änderung der Bebauungsart	100,00%	+
9. Änderung der Bebauungsart	100,00%	+
10. Änderung der Bebauungsart	100,00%	+

- Planänderung und erneute Auslegung oder
- **Satzungsbeschluss**



SATZUNGEN

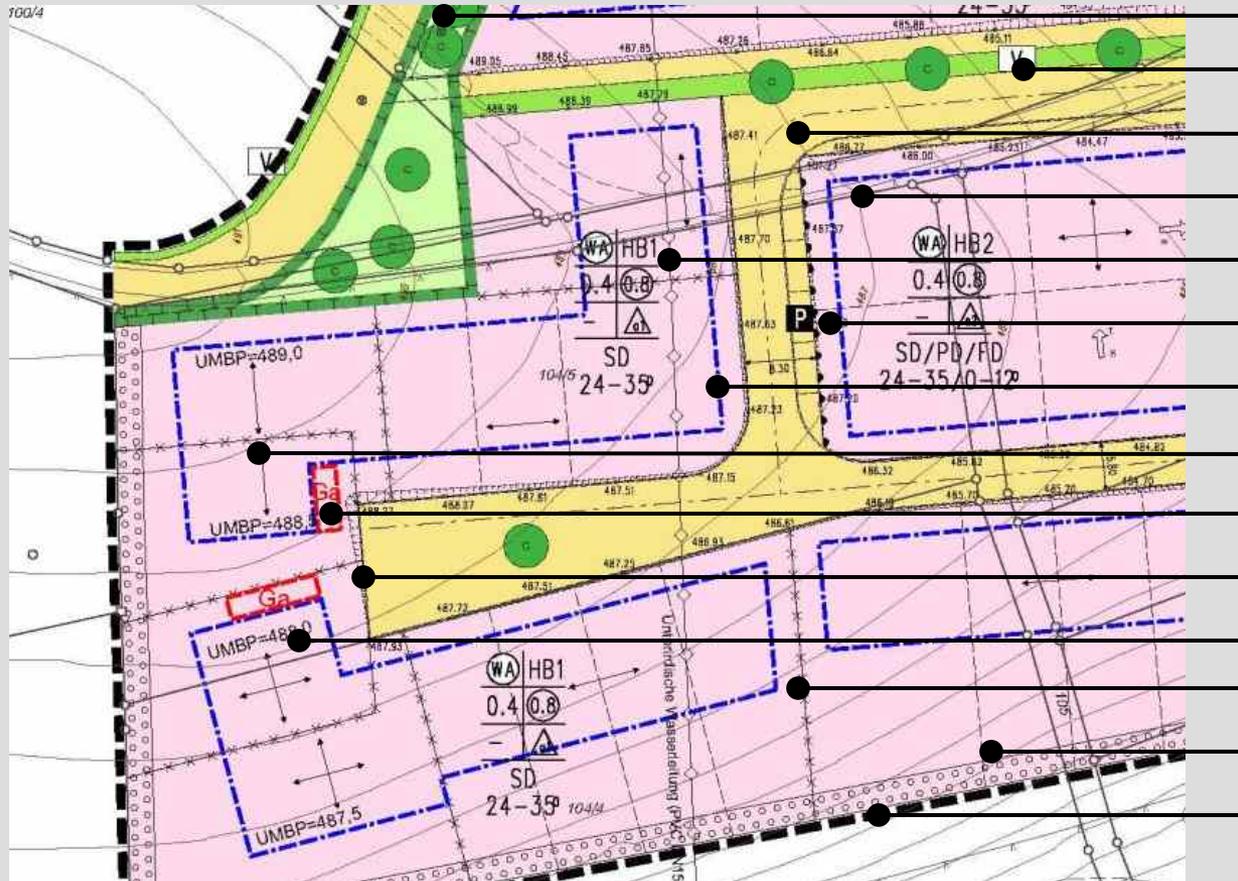
§ 1 Flächlicher Geltungsbereich

§ 2 Bestandteile der Satzungen

§ 3 Geltungsbereich

§ 4 Inhaltlicher Bestandteile der Satzungen

Festsetzungsbeispiele: Art der baulichen Nutzung



- Grünflächen / Bäume
- Verkehrsgrünfläche
- Straßenfläche
- Allgemeines Wohngebiet
- Nutzungsschablone
- Parkierung (unverbindlich)
- Baugrenze
- Stellung baulicher Anlagen
- Garagenbaufenster
- Böschungen (nachrichtlich)
- Maßbezugspunkt
- unterschiedliche Festsetzungen
- Grundstücksgrenze (nachrichtlich)
- Plangebietsgrenze

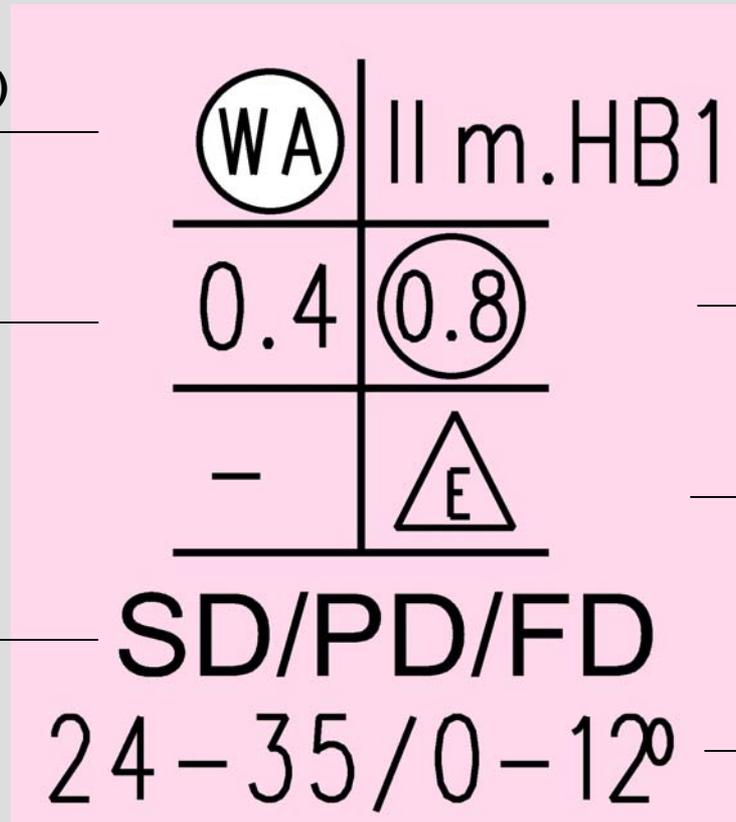
➤ Rahmen für die Errichtung von Bauvorhaben in Baugebieten

Festsetzungen: Nutzungsschablone

Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach §4 BauNVO

Grundflächenzahl,
hier z.B. 0,4

Dachform



Vollgeschosse,
Trauf-, First- und
Gebäudehöhen-
begrenzung

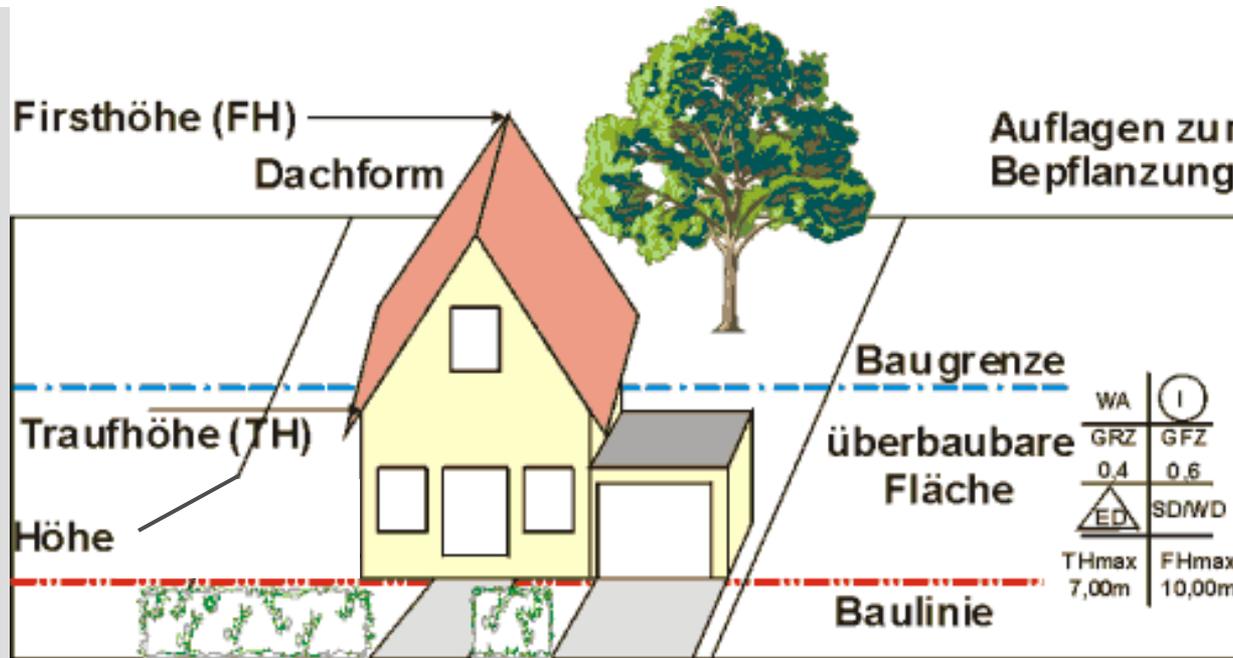
Geschoßflächenzahl,
hier z.B. 0,8

Bauweise

Dachneigung

➤ maximaler Regelungsumfang für einzelne Gebäude

Festsetzungen: Baulinien / Baugrenzen / Gebäudehöhe



Baugrenzen

bilden das sog. Baufenster bzw. die überbaubare Grundstücksfläche; die Baugrenze darf nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überschritten werden

Baulinien

alternativ zur Baugrenze; Linie, auf der gebaut werden muss (Bildung von eindeutigen städtebaulichen Raumkanten)

Firsthöhe / Traufhöhe / Höhe

bestimmen die mögliche Höhenentwicklung einer Bebauung

B-Plan-Verfahren – Zeichenerklärung / Festsetzungen

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan 21-02/1, In Kraft seit: 17.12.2003

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Satzung über bauordnungsrechtliche Vorschriften

 Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO

GbH=10,00m
Gebäudehöhe (GbH) als Höchstgrenze, hier z.B. Gebäudehöhe max. 10.00m

0,4 Grundflächenzahl, hier z.B. 0,4

 Geschoßflächenzahl, hier z.B. 0,8

 offene Bauweise

35-40° Dachneigung, hier z.B. 35-40 Grad

 Baugrenze (nicht zwingend gem. §23 Abs.3 BauNVO)

 Straßenbegrenzungslinie mit Anschluß der Grundstücke für den Fahrverkehr an die Verkehrsfläche

Unverbindliche Aufteilung und besondere Zweckbestimmung der Verkehrsfläche

Textteil zum Bebauungsplan 21-02/1, In Kraft seit: 17.12.2003

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "Gewerbegebiet Geißberg" zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes "Beurener Straße" und zur Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Beurener Straße" IM PLANBEREICH 21-01, PLAN NR. 21-02/1

Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) mit der Änderung vom 15.12.1997
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) mit den Änderungen vom 23.09.1990 und 22.04.1993
LBO in der Fassung vom 8.08.1995 (GBl. S. 617)
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO
Selbstständige Einzelhandelseinrichtungen sind für folgende Branchen nicht zulässig (§1 Abs.5 u.9 BauNVO):
Nahrungs- und Genußmittel
Gesundheits- und Körperpflege
Einrichtungsgegenstände außer Möbel
Elektrogeräte, Leuchten
Baumarktspezifische Sortimente
Bekleidung
Uhren, Schmuck, Lederwaren
Schuhe
Bücher, Schreibwaren, Neue Medien
Hausrat, Glas, Porzellan
Unterhaltungselektronik
Sport, Spiel, Hobby.

Selbstständige Lagergebäude über 1000 qm Grundfläche sowie selbstständige Lagerflächen über 500 qm Grundfläche sind unzulässig.

Selbstständige Einrichtungen sind für folgende Branchen nicht zulässig (§1 Abs.5 u.9 BauNVO):

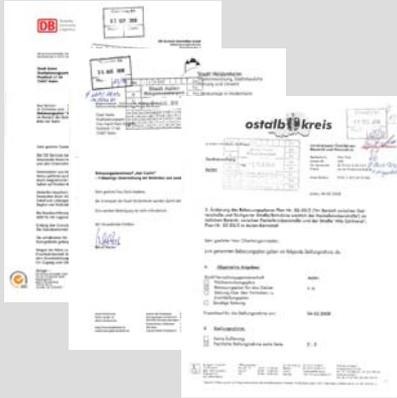
Gewerbebetriebe im Sinne des §8 Abs.1 Nr.1 BauNVO deren wesentlicher Betriebsinhalt die Lagerung, Verarbeitung und Erzeugung wassergefährdender Stoffe ist. Tankstellen sind hiervon nicht berührt.

Eine Wohnung pro Baugrundstück im Sinne von §8 Abs.3.Nr.1 BauNVO ist gemäß §1 Abs.6 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig.

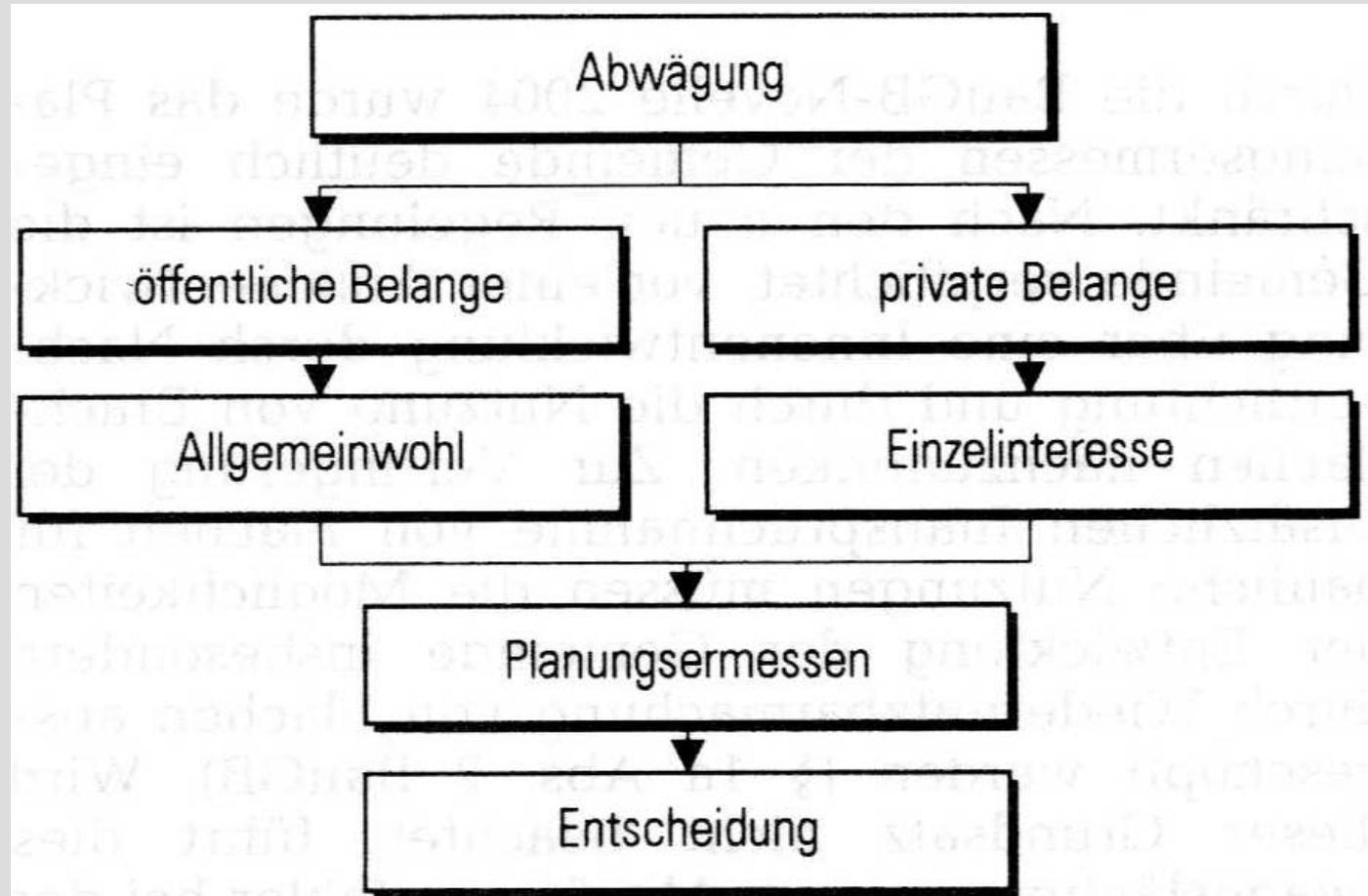
gem. §1 Abs.5 BauNVO nur ausnahmsweise

➤ verbindliche Festsetzungen als Rahmen für konkrete Nutzungen

Abwägungsgebot – öffentliche + private Belange

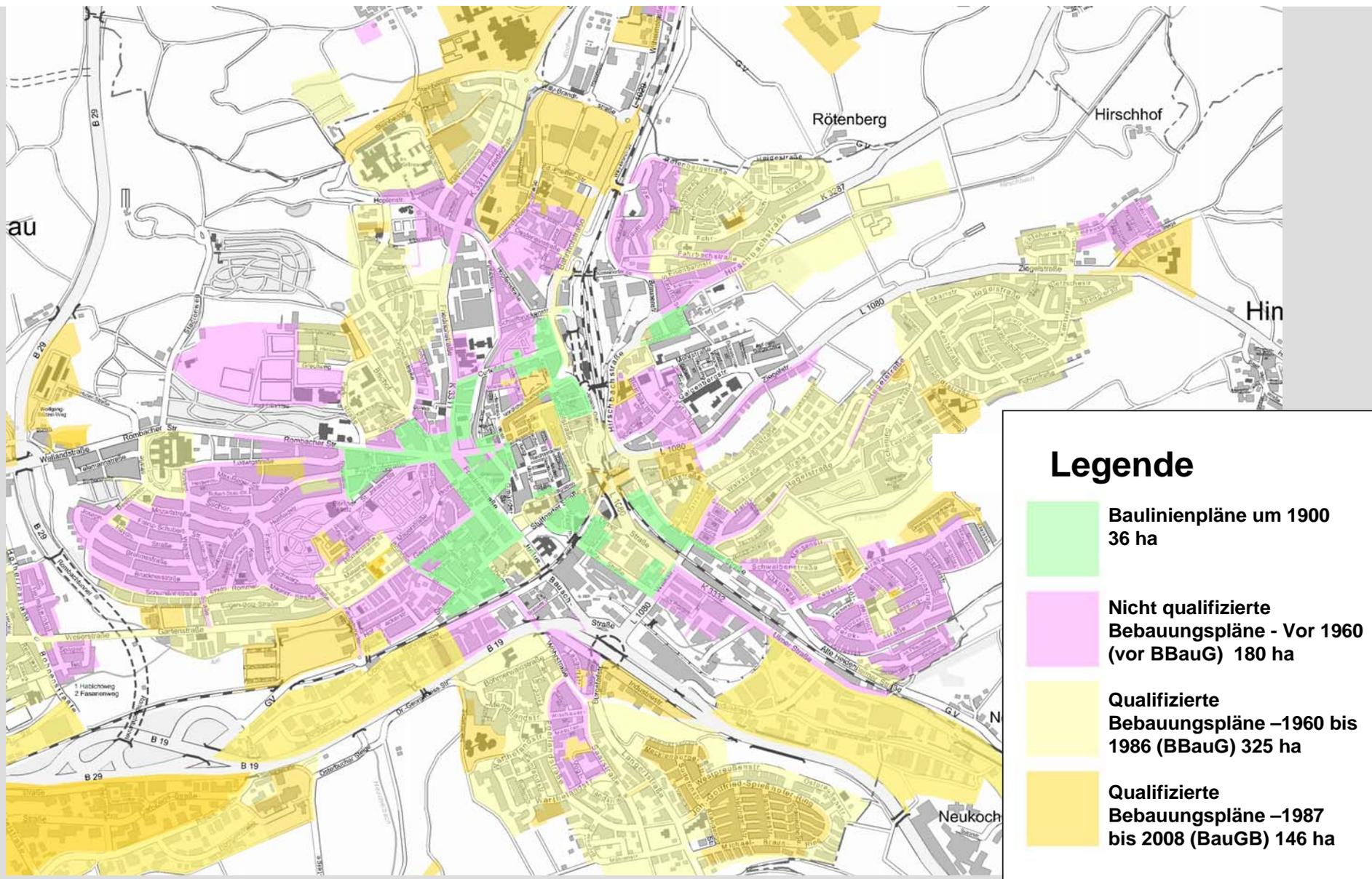


Stellungnahmen
von Planungs-
betroffenen im
Verfahren
=
Abwägungs-
material

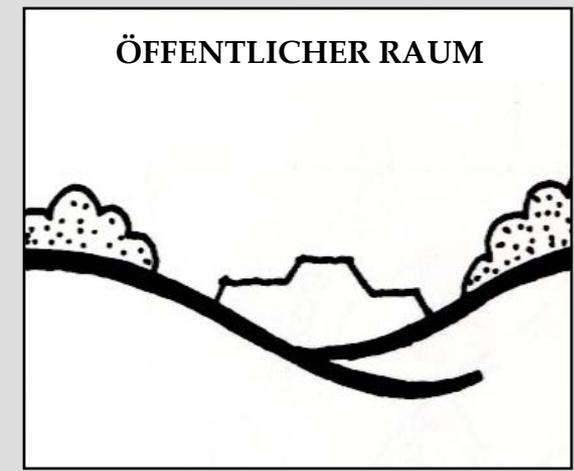
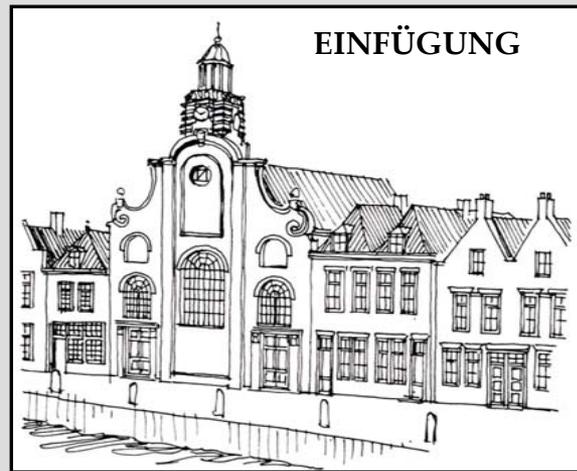


➤ **planerische Willensbildung durch Beschluss des Gemeinderates**

Übersicht Bebauungspläne Kernstadt



Einfache Grundprinzipien der städtebaulichen Planung



➤ städtebauliche Planungen sind fachliche Grundlage der Bauleitplanung

Informelle Planungen - Städtebau



Beispiel:

**Städtebauliches
Konzept
Wohngebiet
Schlattäcker,
Bauabschnitt I**

=

**Grundlage für
den
Bebauungsplan**

➤ **Grundlage für weitere Entscheidungen zur Gebietsentwicklung**

Informelle Planungen – öffentlicher Raum

Beispiel:

Städtebaulicher Vorentwurf für Straßenführungen / öffentliche Freiräume
Unterkochen, Bereich Aalener Straße / Dorfmühle



➤ Vorbereitung für Verkehrsplanung und Tiefbaumaßnahmen

Ziele der Stadtplanung



➤ geordnete städtebauliche Entwicklung + Stadtgestaltung (§ 1 BauGB)