

Bebauungspläne kurz erklärt

Was regelt ein Bebauungsplan?

Der Bebauungsplan regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde. Dabei werden beispielsweise Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise oder zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.

Wozu dient ein Bebauungsplan?

Ein Bebauungsplan soll für einen einheitlichen Siedlungscharakter sorgen. Nicht alles, was gefällt, ist auch erlaubt. Es geht dabei nicht nur um Stilfragen, sondern auch um den Schutz von Einzelinteressen. So könnten bspw. mehrstöckige Häuser die umliegenden Grundstücke von Einfamilienhäusern verschatten.

Wann sollte ich Einsicht in einen Bebauungsplan nehmen?

Interessierte Bauherrinnen und Bauherren sollten sich unbedingt vor dem Kauf eines Grundstücks den Bebauungsplan ansehen. Viele Bauherrinnen und Bauherren schauen zu spät in den Bebauungsplan und sind dann enttäuscht, wenn sie nicht so bauen dürfen wie sie möchten. Ausnahmen vom Bebauungsplan erhalten nur selten eine Genehmigung. Zudem ist ein Blick in den Bebauungsplan nicht nur für das eigene Bauvorhaben wichtig, sondern auch um zu wissen, was andere in der Umgebung bauen dürfen. Wo mehrgeschossiges Bauen erlaubt ist, kann man später auch nichts dagegen unternehmen, wenn der Nachbar einem die Aussicht mit einer Hausaufstockung versperrt.

Wie lese ich einen Bebauungsplan?

Ein Bebauungsplan besteht aus einer Planzeichnung (Beispiele siehe Rückseite), den textlichen Festsetzungen und der Begründung. Aus der Planzeichnung lässt sich in der Regel die wesentliche Ausnutzung eines Grundstückes ableiten. In den textlichen Festsetzungen sind weitere Regelungen enthalten, wie beispielsweise die zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude oder Vorgaben zur Dacheindeckung. Die Begründung beinhaltet die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes. In besonderen Fällen existieren zudem Gutachten für das Geltungsgebiet eines Bebauungsplans.

Wo kann ich Bebauungspläne einsehen?

Alle rechtsgültigen Bebauungspläne der Stadt Königstein im Taunus können Sie auf unserer Website www.koenigstein.de oder direkt beim Fachdienst Planen im Rathaus einsehen. Für Einsichten vor Ort bitten wir Sie vorab einen Termin zu vereinbaren.

Was ist in einem Gebiet ohne Bebauungsplan?

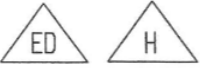
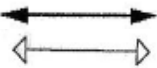
Wenn kein Bebauungsplan für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil besteht, dürfen hier einzelne Baulücken in der Regel trotzdem bebaut werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich dann nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Dabei orientiert sich die zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks an der Bebauung in der näheren Umgebung. Ob sich das Vorhaben einfügt, wird im Einzelfall entschieden.

Welche Regelungen muss ich noch beachten?

Neben planungsrechtlichen Vorgaben u. a. durch Bebauungspläne bestehen bauordnungsrechtliche Vorgaben durch die Hessische Bauordnung (HBO). Hier werden beispielsweise Abstandsflächen oder die Mindesthöhen für Aufenthaltsräume geregelt. Zudem gibt es weitere kommunale Satzungen (Stellplatzsatzung, Zisternensatzung, Baumschutzsatzung, Gestaltungssatzungen etc.).

Wie kann ich mein Bauvorhaben sicher planen?

Die Bauherrschaft hat die Möglichkeit, mittels einer förmlichen, kostenpflichtigen Bauvoranfrage bei der Unteren Bauaufsicht des Hochtaunuskreises prüfen zu lassen, ob ihre Bauvorstellungen auf dem betreffenden Grundstück genehmigungsfähig sind. Die Bauvoranfrage ist auch für Interessierte vor dem Grundstückskauf möglich und zu empfehlen. Es müssen Unterlagen wie Baubeschreibung, Zeichnungen oder Berechnungen eingereicht werden. Vollständige Sicherheit erhalten Sie jedoch nur mittels eines Bauantrags und einer darauffolgenden Baugenehmigung.

Planzeichen	Bedeutung
0,25	Die Grundflächenzahl (GRZ I) schreibt vor, welcher Anteil des Grundstücks durch die Hauptanlage bebaut werden darf. Eine Grundflächenzahl von bspw. 0,25 bedeutet, dass auf einem 1.000 m ² großen Grundstück max. 250 m ² überbaut werden dürfen ($1.000 \text{ m}^2 \times 0,25 = 250 \text{ m}^2$). Zusätzlich gibt es noch die Grundflächenzahl II (GRZ II), welche die GRZ I um 50 %, höchstens jedoch bis zu einem Wert von 0,8 mit der Errichtung von Nebenanlagen überschreiten darf. Bei einer GRZ I von 0,25 würde die GRZ II also bei 0,375 liegen ($0,25 \times 1,5 = 0,375$).
	Die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche. Eine Geschossflächenzahl von bspw. 0,4 bedeutet, dass auf einem 1.000 m ² großen Grundstück maximal 400 m ² Geschossfläche errichtet werden dürfen ($1.000 \text{ m}^2 \times 0,4 = 400 \text{ m}^2$). Es wäre z. B. möglich, ein zweigeschossiges Gebäude mit jeweils 200 m ² Geschossfläche pro Geschoss zu errichten ($2 \times 200 \text{ m}^2 = 400 \text{ m}^2$).
III	Es dürfen maximal drei Vollgeschosse gebaut werden.
II-IV	Es müssen mindestens zwei und dürfen maximal vier Vollgeschosse gebaut werden.
WA	Die zulässige Art der baulichen Nutzung. Dazu gehören u. a. Allgemeine Wohngebiete (WA), reine Wohngebiete (WR), besondere Wohngebiete (WB), Mischgebiete (MI), Gewerbegebiete (GE) oder Sondergebiete (SO).
	Diese Linie grenzt verschiedene Nutzungen voneinander ab.
	Eine Baulinie kennzeichnet, wo ein Gebäude errichtet werden <u>muss</u> .
	Eine Baugrenze umgrenzt den Bereich, in dem ein Gebäude errichtet werden <u>darf</u> .
	Diese Symbole zeigen die zulässigen Gebäudetypen. Dazu gehören z. B. Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) oder Hausgruppen (H).
SD 30°-50°	Die zulässige Dachform ist hier ein Satteldach (SD). Weitere Dachformen sind beispielsweise das Flachdach (FD), Walmdach (WD), Pultdach (PD) oder Zeltdach (ZD). Zudem wurde die zulässige Dachneigung auf 30° bis 50° festgelegt.
	Solche Linien geben die zulässige Firstrichtung an, also die zulässige Richtung der obersten waagrechten Kante eines geneigten Daches.
	Diese Linie legt die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fest.
TH _{max.}	Die maximal zulässige Traufhöhe (TH), also die maximal zulässige Höhe zwischen dem Traufpunkt und dem Boden. Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet.
FH _{max.}	Die maximal zulässige Firsthöhe (FH), also der maximale Abstand zwischen der obersten waagrechten Kante des geneigten Daches und dem Boden.
o g a	In der offenen Bauweise (o) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Bei der geschlossenen Bauweise (g) werden die Gebäude ohne Seitenabstand errichtet (es sei denn die vorhandene Bebauung erfordert eine Abweichung). Die abweichende Bauweise (a) wird für besondere Fälle festgesetzt und in den Textfestsetzungen näher erläutert.
	Dieser Baum muss erhalten und bei Abgängigkeit ersetzt werden.
	Hier muss ein Baum gepflanzt werden.
St	Diese Fläche ist für einen oder mehrere Stellplätze (St) vorgesehen. Möglich sind bspw. auch Garagen (Ga) genauso wie Tiefgaragen (TGA/TGa/Tg), Gemeinschaftsgaragen (GGa) oder Gemeinschaftsstellplätze (GSt).
	Mit solchen Linien werden Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen oder Gemeinschaftsanlagen umgrenzt.