Der Weg zum Bebauungsplan

Aufstellungsbeschluss

↓

Zustimmung zum Bebauungsplan Vorentwurf

↓

Ortsübliche Bekanntmachung

↓

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖBs)

Verfahrensschnitt kann nach § 13a BauGB entfallen

↓

Einhaltung erforderlicher Gutachten (beispielsweise Lärm, Grünplanung, Erschließung)

↓

Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs

↓

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

↓

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung

↓

Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der betroffenen Berhörden TÖBs

↓

Abwägung der Stellungnahmen

↓

Gegebenenfalls erneute Auslegung bei Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans

↓

Satzungsbeschluss

↓

Mitteilung der Ergebnisse der Abwägung

↓

Fertigung zusammenfassende Erklärung

↓

Inkrafttreten mit Bekanntmachung

Auskünfte, Bau- und Planungsberatung, Zuständigkeiten, … alles aus einer Hand: Das Servicebüro Bauen

Vorteile für Sie

Das Servicebüro Bauen bietet Planauskünfte, Beratungen zu Bauvorhaben, Bauvoranfragen und Baugesuchen – Anfragen werden hier gebündelt und koordiniert. Hierfür steht Ihnen ein kompetentes Team aus den Bereichen Verwaltung und Baurecht zur Verfügung, das Ihnen bei Ihren Fragen und Anliegen gerne weiterhilft.

Bitte haben Sie Verständnis, dass diese Leistungen kein Ersatz für die vollumfängliche Prüfung in den förmlichen Genehmigungsverfahren sein können.

Dementsprechend können Fragen zur Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens nicht rechtsverbindlich beantwortet werden, weshalb eine Beratung im Servicebüro Bauen keine „Garantie" für eine Baugenehmigung ist.

Stadt Herrenberg
Servicebüro Bauen
Technisches Rathaus / Ebene 2
Seeländerplatz 3
71083 Herrenberg

Kontakt:
Telefon: 07032/924-271 oder -310
Mail: servicebuerobauen@herrenberg.de

Unsere Öffnungszeiten:

Montag	8:30 – 12:00 Uhr
Dienstag	8:30 – 12:00 Uhr
Mittwoch	8:30 – 12:00 Uhr
Donnerstag	8:30 – 12:00 Uhr 13:30 – 17:30 Uhr
Freitag	8:30 – 12:00 Uhr

Fachberatung nach Terminvereinbarung

Herrenberg
die mitmachstadt

Bebauungsplan

nach § 30 BauGB

Was ist ein Bebauungsplan?

Der Bebauungsplan – die verbindliche Bauleitplanung

Wenn Sie in Herrenberg bauen möchten oder auf Ihrem Grundstück eine bauliche Veränderung planen, sollten Sie sich darüber informieren, welche Vorgaben es für Ihr Grundstück gibt. Dies kann dem Bebauungsplan entnommen werden, der verbindliche Festlegungen u. a. zur Nutzungsart, zu bebaubaren Flächen, Bebauungsdichte, Gebäudehöhen, Verkehrsflächen und Pflanzungen geben kann.

Im Bebauungsplan legt die Stadt für einen räumlich begrenzten Teilbereich des Stadtgebietes rechtsverbindlich als Satzung fest, wie die einzelnen Grundstücke genutzt und bebaut werden dürfen.

Bebauungspläne werden aus dem Flächennutzungsplan – als vorbereitenden Bauleitplan – entwickelt. Sie sind Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen, denn Bauvorhaben müssen im Einklang mit den Festsetzungen der Bebauungspläne stehen.

Ein Bebauungsplan besteht grundsätzlich aus zeichnerischen Festsetzungen (Plankarte mit Legende), dem schriftlichen Teil inklusive den örtlichen Bauvorschriften und einer Begründung. Bei den örtlichen Bauvorschriften handelt es sich um eine eigenständige Satzung, die baugestalterische Vorgaben, beispielsweise zu Dachform, Werbeanlagen, Anzahl der Stellplätze oder Einfriedungen und Stützmauern enthalten kann.

Arten von Bebauungsplänen

Qualifizierte Bebauungspläne

„Qualifizierte Bebauungspläne“ gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) enthalten mindestens Festsetzungen über die Art der Nutzung (sind Wohngebäude zulässig oder gewerbliche Bauten?), das Maß der baulichen Nutzung (wie groß darf gebaut werden? Wie viele Geschosse sind zulässig?, wie viel Fläche darf überbaut werden? (auch Baufenster genannt), wo auf dem Grundstück darf das Haus stehen?) und die örtlichen Verkehrsflächen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist dann abschließend nach diesem Bebauungsplan zu beurteilen.

Einfache Bebauungspläne

Fehlen eine oder mehrere dieser Festsetzungen so handelt es sich um einen „einfachen Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. In Herrenberg gibt es beispielsweise alte Ortsbaupläne/Baulinienpläne, die lediglich überbaubare Flächen ausweisen und keine textlichen Vorschriften enthalten. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher im Übrigen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich).

Innen- und Außenbereich

Wenn das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines sogenannten qualifizierten Bebauungsplans liegt, so kann es entweder im Außenbereich (§ 35 BauGB) oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegen.

Bauen im Innenbereich

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbauten Grundstücksfläche und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Bauvorhaben muss sich demnach an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung orientieren und die Erschließung muss gesichert sein.

Bauen im Außenbereich

Liegt das Grundstück im Außenbereich, existiert also weder ein Bebauungsplan noch eine zusammenhängende Umgebungsbebauung, so kann es im Regelfall nicht bebaut werden. Der Außenbereich soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Lediglich die sogenannten „privilegierten Vorhaben“ dürfen unter bestimmten Voraussetzungen im Außenbereich errichtet werden.

Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, wobei aber keineswegs jede landwirtschaftliche Betätigung einen „privilegierten Betrieb“ dargestellt. Nicht privilegierte Vorhaben sind vor allem Wohnhäuser, Wochenendhäuser, Anlagen zu kleingärtnerischer Nutzung, aber auch die meisten gewerblichen Betriebe.

Weitere Vorschriften

Die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist neben Bebauungsplänen auch von der Beachtung und Einhaltung weiterer Vorschriften abhängig die in der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) oder in anderen Gesetzen und Verordnungen enthalten sind. So regelt die LBO unter anderem Abstandsflächen, Brandschutz, Kinderspielplätze, Barrierefreiheit sowie die Anforderungen an Aufenthaltsräume und an die Bauausführung.

Neben dem öffentlichen Baurecht sind auch privatrechtliche Vorschriften zu beachten, wie beispielsweise das Gesetz über das Nachbarrecht Baden-Württemberg, welches unter anderem die einzuhaltenden Abstände von Bäumen, Hecken oder Zäunen zum Nachbargrundstück regelt. Für die Erteilung einer Baugenehmigung sind allerdings nur öffentlich-rechtliche Vorschriften von Bedeutung, privatrechtliche Belange hingegen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Einsicht

Alle Bebauungspläne können kostenfrei in unserem HerrenbergGIS unter: https://geonline-gis.de/portale/herrenberg.htm im Themenbereich „Bauleitplanung“ eingesehen werden.