

# Der Bebauungsplan

Dipl.-Ing. Martin Schönherr, Abteilung Raumordnung-Statistik

## Grundsätzliches

Bebauungsplanung ist der Bereich der Raumordnung, der am unmittelbarsten in unsere gebaute Umwelt eingreift.

Die Aufgaben des Bebauungsplans reichen von der Definition grundsätzlicher **Erschließungssysteme** bis zur detaillierten Festlegung von **Gebäudekomplexen** oder sogar einzelnen **Baukörpern**.

Aufgabe des Raumplaners ist es dabei einen Entwurf zu finden, der so wenig wie möglich, aber so viel wie notwendig an planerischen Inhalten transportiert.

Vorausgesetzt wird, dass bei jedweder Planung eine lockere Hierarchie der Planungs-

kompetenzen bekannt sein muss. In diese Hierarchie fügt sich auch das Instrument der Bebauungsplanung ein. Aufbauend auf die Rahmenbedingungen des **Raumordnungskonzepts** und die **rechtswirksamen** Widmungen des **Flächenwidmungsplans** gibt die Bebauungsplanung Aufschluss über die Art der Erschließung und Bebauung. Die Bebauungsplanung ist das Instrument zur Regelung und nachvollziehbaren Gestaltung der Bauvorhaben im Rahmen der **Bauverfahren**.

Bebauungsplanung darf nur über die Gemeinde und ihre beauftragten Planer erfolgen, da damit die Rahmenbedingungen vorgegeben werden, die dem Bauwerber in seinem konkreten Bauverfahren helfen sollen,

dass sein Projekt Teil eines gemeinsamen Ganzen wird. Dafür hat der Bauwerber einen Kostenbeitrag zu leisten. Durch die Wahrnehmung ihrer **Planungshoheit** kann die Gemeinde bereits vor dem Vorliegen einzelner Projekte die Projektanten durch die Verfassung klarer Spielregeln so unterstützen, dass subjektive oder objektive Benachteiligungen vermieden werden.

Demzufolge sind die Anforderungen an diese Planung sehr hoch. Die Definition der Planungsräume, die Konzeption der Erschließung und die Verteilung der **Baumassen** muss bereits in Raumordnungskonzept und Flächenwidmungsplan in immer weitergehender detaillierten Schritten vorgezeichnet werden. Die einzelnen Maßnahmen des Bebauungsplans selbst bedürfen einer nachvollziehbaren Begründung, die bei jedem Argumentationsnotstand zu Rate gezogen werden kann. Letztendlich wird der Bebauungsplan als äußerer Rahmen für die Abwicklung der Bauverfahren nach den allgemeinen Festlegungen von Tiroler Bauordnung und technischer Bauvorschriften dienen.

## Zweck

Die Bebauungspläne treffen nähere Festlegungen über die im Bauland, teilweise in Sonder- und Vorbehaltsflächen zulässige Bebauung. Es ist der Allgemeine Bebauungsplan § 54 Abs. 2 TROG 2006 und der Ergänzende Bebauungsplan § 54 Abs. 3 TROG 2006 zu unterscheiden.

### Analyse aus der spezifischen Bestandsaufnahme:

Für die Festlegungen der baulichen Entwicklung im dreidimensionalen Raum sind vor allem Daten über bestehende Gebäudenutzung und -zustand, Dorferneuerungsplanungen, Schutzzonen nach dem Stadtkern- und Ortsbildschutzgesetz 2003 und Erhaltungszonen maßgebend. In der Regel

wird man besonderen Wert auf eine genaue Geländeaufnahme legen müssen, da ansonsten die festgelegten Höhenangaben im Bebauungsplan an den realen Verhältnissen vorbeigehen können.

### Verbindliche Inhalte

#### Im Allgemeinen Bebauungsplan sind gemäß § 56 Abs. 1 TROG 2006 folgende Mindestinhalte geregelt:

Straßenfluchtlinie § 58 TROG 2006  
(äußere Erschließung)

Mindestbaudichten § 61 TROG 2006

*Es können weiters festgelegt werden:*

*Bauweisen §60 TROG 2001*

#### Im Ergänzenden Bebauungsplan sind gemäß §56 Abs. 2 TROG 2001 folgende Mindestinhalte geregelt:

Straßenfluchtlinie § 58 TROG 2006  
(innere Erschließung)

Höchstgröße der Bauplätze §56 TROG 2006

Baufluchtlinien §59 Abs. 1 und 2 TROG 2006

Höhenlage §62 Abs. 2,4,5 TROG 2006

Bauweisen (§60 TROG 2006) sind festzulegen, sofern sie nicht bereits im allgemeinen Bebauungsplan festgelegt wurden.

*Es können weiters festgelegt werden:*

*Firstrichungen §56 Abs. 2 TROG 2006*

*Dachneigungen §56 Abs. 2 TROG 2006*

*Baugrenzlinien §59 Abs. 3 TROG 2006*

*Oberirdische Geschosse §62 Abs. 3 TROG 2006*

*Höhenlage §62 Abs. 6 TROG 2006*

*Ergänzende Festlegungen zu den Baudichten*

*§61 TROG 2006*

*Verminderte Mindestabstände §6 Abs. 1 lit. a)*

*TBO 2006*

Anzumerken ist, dass bei gesicherter Gesamterschließung eines Gebiets Allgemeiner und Ergänzender Bebauungsplan in einem Stück verfasst werden können.

Bebauungspläne sind grundsätzlich für Bauland und bestimmte Sonderflächen zu erstellen. Unter bestimmten Umständen ist die Verfassung eines Bebauungsplans nicht notwendig. Das trifft zu, wenn z.B. aufgrund der bereits gegebenen Erschließung und umgebender Bebauung nur mehr einzelne Lücken in einem ansonsten vollständig bebautem Gebiet bestehen. Außerdem kann

zunehmend die Landesregierung einzelne Gemeinden oder Gemeindeteile auf Antrag von der Verpflichtung zur Erstellung von Bebauungsplänen entbinden. Eine solche Vorgangsweise muss jedoch raumplanungsfachlich begründet und mit der Fachabteilung abgesprochen sein. Zu beachten ist weiters, dass die TBO vorsieht, dass ein betroffener Nachbar bei der Bauverhandlung die Erstellung eines Bebauungsplans einfordern kann.

### Begriffsbestimmungen

#### Firstrichungen - §56 Abs.2 TROG 2006

Diese Festlegung ist vor allem in historischen Ortskernen (z.B. Bauernhäuser mit Giebeln zur Straße) wichtig, da damit sichergestellt werden kann, dass ein einheitliches Straßen- und Dachlandschaftsbild erhalten bleibt. Sinnvollerweise sollte diese Festlegung mit der Festlegung der Dachneigung kombiniert werden.

#### Dachneigungen - §56 Abs.2 TROG 2006

Vorsicht ist bei der Anwendung dieser Festlegung geboten, da eine solche Festlegung nicht flächendeckend über das ganze Ortsgebiet gelegt werden sollte, sondern ebenso, wie die Angabe von Firstrichungen nur aufgrund besonderer siedlungsbildtypischer Eigenheiten eines abgegrenzten Bereichs gewählt werden soll. Es wäre jedenfalls tragisch, wenn sich die Qualität einheimischer Bauten allein auf das Satteldach reduzieren ließe.

#### Bauweise - §60 TROG 2006

Grundsätzlich wird zwischen geschlossener offener und besonderer Bauweise unterschieden. Während in der offenen Bauweise die entsprechenden Abstandsregeln der TBO anzuwenden sind, ermöglichen geschlossene und besondere Bauweise verdichtete Bauformen. Zwischen Gebieten mit verschiedenen Bauweisen gilt immer die offene Bauweise.

#### Geschlossene Bauweise - §60 Abs.2 TROG 2006

Wurde für eine Gruppe von Parzellen die geschlossene Bauweise definiert, so bedeutet das, dass an den die Baufluchtlinie schneidenden Grundstücksgrenzen, alle einzelnen Häuser zusammengebaut werden müssen.

Mit dieser Bauweise können zwei Abstandsflächen eingespart werden.

#### Offene Bauweise - §60 Abs.3 TROG 2006

Diese Bauweise prägte in den vergangenen Jahrzehnten das Baugeschehen in Tirol, wie keine andere. Die Folge davon ist eine stark aufgelockerte Siedlungsstruktur, die aufgrund ihrer geringen Dichte zu einem starken Anwachsen der Siedlungsfläche im Verhältnis zu Einwohnerzahl führte. Die allseits freistehende Anordnung von Gebäuden stößt nun an ihre Grenzen, da Verdichtung und offene Bauweise zueinander im Widerspruch stehen. Der Garten, der ein freistehendes Einfamilienhaus umgeben soll verkommt so zu einem für dessen Bewohner kaum nutzbaren Abstandsgrün. Diese Bauweise soll daher künftig nur in bestehenden Strukturen zur Lückenauffüllung einzelner Parzellen oder kleiner Parzellengruppen angewandt werden, während auf größeren zusammenhängenden Flächen der Verdichtung besser angemessene Bauweisen zur Anwendung kommen müssen.

Eine Nuancierung der offenen Bauweise wurde jedoch mittlerweile wieder aktiviert – die Ermöglichung des Zusammenbaus an einer im Bebauungsplan markierten gemeinsamen Grundstücksgrenze – damit soll auch in bestehenden Einfamilienhausgebieten eine strukturverträgliche Verdichtung zugelassen werden.

Eine weitere Möglichkeit zur Verdichtung im Rahmen der offenen Bauweise ergibt sich durch die Festlegung verminderter Grenzabstände (statt 4m und 0,6x Bauhöhe – 3m und 0,4xBauhöhe). Man muss sich aber klar sein, dass gerade die so entstehenden verkleinerten Abstandsflächen in den seltensten Fällen eine Außenraumqualität aufweisen, die eine sinnvolle Nutzung durch die Bewohner ermöglicht.

#### Besondere Bauweise - §60 Abs. 4 TROG 2006

In dieser Bauweise wird Lage und Größe aller Baukörper auf einem Grundstück oder einer Gruppe von Grundstücken genau festgelegt. Zumindest sind die maximalen Spielräume für eine Bebauung vorzugeben. Angebracht ist eine derartige Bebauungsplanung vor allem dort, wo aufgrund umfassender Planungsüberlegungen im Rahmen eines Siedlungsprojekts spezielle

Grundstückseinteilungen und begründete Abstandsunterschreitungen entstehen. Als Einzelmaßnahme ist die besondere Bauweise vor allem dort angezeigt, wo rechtmäßige Bestände mit Abstandsunterschreitungen existieren. Dort kann auch eine einzelne Parzelle bearbeitet werden – allerdings muss die Größe (Bauhöhe) des Bestandes im Plan genauestens dokumentiert werden.

#### **Dichtefestlegungen - §61 TROG 2006**

Es sind zwei verschiedene Dichtefestlegungen im Rahmen des Bebauungsplanes möglich. Die Festlegungen können einzeln oder kombiniert verwendet werden.

Mit der Bebauungsdichte wird der Anteil der verbauten Fläche an vorhanden Grundstücksflächen geregelt; die Baumassendichte gibt konkrete Aussagen über die äußeren Abmessungen des Gebäudes im Verhältnis zu Grundstücksfläche.

Aus diesen Definitionen ist bereits ersichtlich, dass sämtliche so gefassten Dichtefestlegungen von der Variablen „Grundstücksfläche“ abhängig sind. Dichtefestlegungen mit gestalterischen Absichten können daher nur in Verbindung mit Grundstücksobergrößen zielführend sein.

#### **Baumassendichte - §61 Abs. 1 TROG 2006**

Mit dieser Dichtefestlegung werden die äußeren gestaltungsrelevanten Gebäudeabmessungen weitgehend definiert. Insbesondere können damit auch nicht ausgebaute Dachräume in die Gestaltung als definierte Größen miteinbezogen werden.

Die Baumassendichte in Verbindung mit Wandhöhen ist vor allem dann zielführend, wenn für das gewünschte Ortsbild vor allem das äußere Erscheinungsbild der Gebäude wichtig ist, und man gleichzeitig den Projektanten im Inneren der Gebäude größtmögliche Planungsfreiheit lassen will. Erfasst wird die oberirdische Baumasse, die vom Gelände nach der Bauführung aus gemessen wird.

#### **Bebauungsdichte - §61 Abs. 2 TROG 2006**

Durch die Gegenüberstellung der Grundfläche des Baukörpers und der Grundstücksfläche können prinzipielle Aussagen über den Grad der Bodenversiegelung getroffen werden. Da jedoch Straßenflächen in diese Berechnung keinen Eingang finden wird die Bodenversiegelung nur in den örtlichen

Bauvorschriften (lt. §19 TBO) behandelt werden können.

Gestalterisch wirksam wird die Bebauungsdichte letztendlich nur im Grundriss, weil durch sie die verbleibenden Mindestabstandsflächen (soweit mehr vorhanden, als lt. TBO notwendig) geregelt werden.

#### **Fluchtlinien - §58, §59 TROG 2006**

Durch die Festlegung von Fluchtlinien können die Grundzüge der Bauandgestaltung und dabei vor allem die Gestalt des öffentlichen Raumes nachhaltig beeinflusst werden. Als Instrumente stehen Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien und Baugrenzlinien zur Verfügung.

#### **Straßenfluchtlinie - §58 Abs. 1 TROG 2006**

Mit der Straßenfluchtlinie wird die dem Verkehr zuzuordnende Fläche eingegrenzt. Die Straßenfluchtlinie trennt damit alle befahr- oder begehbaren Teile der Straßen inklusive der Fläche für Begleitgrün etc. innerhalb dieses Bereichs vom übrigen Gebiet ab. Böschungen u.ä. liegen daher nicht mehr innerhalb der Straßenfluchtlinien. Konnte der Planer mit dem Straßenerhalter keine endgültige Festlegung der Verkehrsfläche erzielen, wird er bis zum Vorliegen entsprechender Projekte die Straßenfluchtlinie mit der Parzellengrenze der Straße zusammenfallend einzeichnen, um die Kompetenzgrenzen aufzuzeigen (solchen Probleme treten häufig bei Bundes und Landesstraßen im Ortsgebiet auf). Generell ist als Grundlage für die verbindliche Straßenfluchtlinie eine Straßenbauprojekt notwendig, denn erst so kann der Grenzverlauf von Gehwegen und Straßenrändern exakt er mittelt werden.

#### **Baufluchtlinie - §59 Abs. 1 und 2 TROG 2006**

Sollen aus planerischen Erwägungen bestimmte Bereiche an Straßen von Bebauung freihalten werden, bzw. sollen Gebäude an eine bestimmte Stelle im Grundstück rangerückt werden um eine Raumbegrenzung zu schaffen, so wird dies mit derartigen Fluchtlinien erreicht.

Die Baufluchtlinie (ohne zwingende Festlegung) wird vor allem dort sinnvoll sein, wo konkrete Straßenraumbildungen nicht erwünscht sind, die Straße aber (aufgrund hoher Entwurfsgeschwindigkeiten) nicht

komplett „eingebaut“ werden soll. Diese Baufluchtlinie gibt nämlich nur den Mindestabstand von der Straße an; ist ein Grundstück tiefer so kann es passieren, dass das eigentliche Gebäude weit hinter der Baufluchtlinie zu liegen kommt. Daher bietet sich dieses Instrument vor allem in untergeordneten peripheren Räumen an, die zugunsten eines akzentuierten Zentrums gestalterisch freizügiger behandelt werden. Mit einer zwingenden Baufluchtlinie wird hingegen erreicht, dass jedes neue Gebäude genau an diese Linie herangebaut werden muss. Dieses Instrument setzt daher eine konkrete Auseinandersetzung mit der beabsichtigten Raumwirkung voraus und wird im allgemeinen aufgrund eines speziellen gestalterischen Bebauungskonzepts erstellt werden. In Verbindung mit der geschlossenen Bauweise werden einzelne Gebäude einem gestalterischen Ganzen einverleibt.

#### **Baugrenzlinien - §59 Abs. 3 TROG 2006**

Sollen in einem Planungsgebiet bestimmte Flächen, die nicht Verkehrsflächen zugeordnet werden können, von jeglicher Bebauung freigehalten werden, so ermöglicht die Festlegung einer Baugrenzlinie das Erreichen dieses Ziels. Besonders wenn es um Fragen des Orts- und Landschaftsbildes (Freihalten charakteristischer Geländeformen) und der Hygiene (Erhaltung von Durchlüftungskorridoren, Besonnung bestimmter Objekte) ist eine solche Festlegung das geeignete Instrument. Nicht verwendet werden darf die Baugrenzlinie wenn ganze Landschaftsteile (die jeweils große Parzellenanteile umfassen) freigehalten werden sollen; dann empfiehlt sich die Lösung dieser Problematik auf der Ebene des Flächenwidmungsplans.

Abstandsunterschreitungen können mit Baugrenzlinien zu nicht bebaubaren Grundstücken ermöglicht werden. Dabei ist aber zu beachten, dass ein Nachbargrundstück erst dann für eine Bebauung nicht geeignet ist, wenn langfristig aufgrund topographischer Gegebenheiten die Bebauung unmöglich ist. Ein bloßes Angrenzen an eine ebene Freilandfläche begründet eine solche Maßnahme nicht.

#### **Höhenfestlegungen - §62 TROG 2006**

Die Regelung der Gebäudehöhe ermöglicht eine annähernd gleichwertige Nutzung der einzelnen Grundstücke und trägt damit zur Minimierung der Nachbarschaftskonflikte

bei. Aspekte der Durchlüftung und Beson-  
nung aber auch subjektive Elemente - wie  
Aussicht - können über diese Instrument  
kontrolliert werden. Höhenfestlegungen,  
wie Oberster Punkt und Wandhöhe, kön-  
nen als Höchst- oder Mindestmaße definiert  
werden. Auch eine zwingende Angabe ist  
möglich.

### **Oberster Punkt - §62 Abs. 2, 4 und 5 TROG 2006**

Mit der Festlegung des obersten Punktes  
eines Gebäudes wird die vertikale Ent-  
wicklung der künftigen Bebauung am ein-  
fachsten gesteuert. Es werden damit einfach  
alle baulichen Maßnahmen (ausgenommen  
untergeordnete Bauteile), die dieser Festle-  
gung nicht entsprechen, ausgeschlossen. Zu  
beachten ist allerdings, dass sonstige bau-  
liche Anlagen, die aus zwingenden techni-  
schen Gründen höher sein müssen, trotzdem er-  
richtet werden können. Doch auch für diese  
kann der oberste Punkt gesondert definiert  
werden. Der oberste Punkt muss auf eine  
absolute Höhe zurück verfolgbar sein.

### **Zahl oberirdischer Geschosse - §62 Abs. 3 TROG 2006**

Mit der Anzahl der oberirdischen Geschosse  
ist es möglich, die Höhe eines Gebäudes  
hinsichtlich seiner Nutzungsdichte zu de-  
finieren. Somit kann diese Festlegung nun  
als Ersatz der alten Geschosflächen-  
dichte dienen. Da die oberirdischen Geschosse  
als Bereich (ohne Maximalmaße) definiert sind,  
können damit keine verbindlichen Höhen-  
angaben formuliert werden. Dieser Wert  
dient daher nur als Ergänzung zum obersten  
Punkt.

### **Wandhöhen - §62 Abs. 1 TROG 2006**

Wandhöhen können auf Straße, Traufe, und  
Talseite bezogen werden. Zu beachten ist der  
Einfluss der Höhenlage auf die effektiven  
Wandhöhen. Da zudem für die Berechnung  
der Wandhöhen – ebenso wie für die Zahl  
der oberirdischen Geschosse vom Gelände  
nach der Bauführung auszugehen ist, ist die  
Festlegung von absoluten Höhenmaßen, die  
aufgrund einer Geländeaufnahme festgelegt  
werden, notwendig.

### **Straßenseitige Wandhöhe - §62 Abs. 1 TROG 2006**

Um eine einheitliche Abgrenzung des Stra-  
ßenraumes zu gewährleisten, wird vor allem

in dicht bebauten Bereichen die Festlegung  
einer einheitlichen Traufenkante wichtig  
sein.

Die straßenseitige Wandhöhe wird auf abso-  
lute Höhenangaben im Straßenplanum be-  
zogen. Aus diesem Grunde ist es notwendig  
z.B. Höhenkoten von Schachtdeckeln als  
Bezugsebenen anzugeben. Dazu sind aller-  
dings vermessungstechnisch einwandfreie  
Plangrundlagen mit Höhenangaben not-  
wendig. Die Festlegung straßenseitiger  
Wandhöhen mit dem Zweck eine einheit-  
liche Siedlungsanlage zu erreichen, ist nur in  
Verbindung mit einer zwingenden Bau-  
fluchtlinie sinnvoll, da ansonsten die An-  
näherung an die Bauflucht für den Bau-  
herrn rein optional ist.

### **Taufenseitige Wandhöhe - §62 Abs. 1 TROG 2006**

Wandhöhen können auf Straße, Traufe, und  
Talseite bezogen werden. Zu beachten ist  
der Einfluss der Höhenlage auf die effek-  
tiven Wandhöhen. Für die Berechnung der  
Wandhöhen – ebenso wie für die Zahl der  
oberirdischen Geschosse ist vom Gelände  
nach der Bauführung auszugehen. Zusätz-  
lich ist es möglich, abseits der Regelungen  
der Planzeichenverordnung mit eigenen  
Festlegungen Absolute Höhen von Wand-  
oberkanten zu definieren, um eine transpa-  
rtere Höhenlimiterung zu erhalten.

### **Talseitige Wandhöhe - §62 Abs. 1 TROG 2006**

Droht eine Siedlung, bedingt durch die  
besondere Geländeform aus dem Gelände  
herauszuwachsen und das Landschaftsbild  
negativ zu prägen, so kann dies durch die  
Definition der talseitigen Wandhöhen ver-  
hindert werden.

### **Höhenlage - §62 Abs. 6 TROG 2006**

Um die Höhenfestlegungen auf ein festes  
Fundament zu stellen bedarf es einer Be-  
zugsebene. Wird diese nicht durch die Hö-  
henlage oder in sich als absoluter Wert de-  
finiert, muss vom gewachsenen Gelände vor  
Bauführung für die Mindestabstandsermit-  
tlung gem. TBO oder vom Gelände nach  
Bauführung für die Höhenfestlegungen des  
Bebauungsplans ausgegangen werden. In  
Streitfällen wird das gewachsene Gelände  
schwierig zu rekonstruieren sein.

Die Höhenlage wird auf ein Niveau des pro-  
jektierten Hauses bezogen und muss auf ei-

ne absolute Höhenangabe zurückverfolgbar  
sein. Aus den Angaben im Bebauungsplan  
muss klar ersichtlich sein, welche Ebene des  
künftigen Gebäudes betroffen ist. Die Hö-  
henlage schafft nämlich eine Bezugsebene,  
von der aus alle maßgebenden Höhen des  
Gebäudes für die Mindestabstandsermit-  
tlung berechnet werden. Die Ermittlung des  
Urgeländes mit einem detaillierten Gelände-  
plan im Rahmen der Einreichung ist dann  
nicht mehr erforderlich. Trotzdem kommt  
man um eine umfassende Geländeaufnahme  
nicht herum. Denn die Festlegung der Hö-  
henlage selbst kann nur aufgrund eines vor-  
handenen Geländeplanes richtig erfolgen,  
da ansonsten unbegründete Abweichungen  
zwischen dem Niveau dieser Bezugsebene  
und dem anschließenden Gelände entstehen  
können. Richtig angewandt können mit  
der Höhenlage dem Landschaftsbild ab-  
trägliche Aufschüttungen und Gebäude, die  
relativ zu den Regeln der Mindestabstände  
zu hoch aus dem Gelände ragen, in Grenzen  
gehalten werden.

Es kann planerisch erwünscht sein (z.B. be-  
dingt durch die Lage in einem Überflutungs-  
gebiet) die Höhe des Erdgeschoßfußbodens  
zu regeln. Dabei ist darauf zu achten, dass  
eine solche Festlegung keine Höhenlage ist,  
sondern ein Orientierungsmaß, das im Be-  
bauungsplan dokumentiert wird und auch  
als solches zu bezeichnen ist.

### **Bauplatzhöchstgröße §56 Abs. 2**

Die Höchstgröße von Bauplätzen ist eine  
Mindestinhalt und wird leider oftmals als  
Pflichtübung betrachtet. Sie ist notwendig,  
um die Größenordnung der Grundstücke  
im Planungsbereich zu regeln und so zu  
verhindern, dass unverhältnismäßig große  
Baukörper entstehen. Damit ist eine ent-  
sprechend niedrige Bauplatzhöchstgröße ein  
ideales Instrument um in einem kleinteiligen  
Siedlungsgebiet den Bau großer Wohnan-  
lagen zu vermeiden.

# Allgemeiner und Ergänzender Bebauungsplan

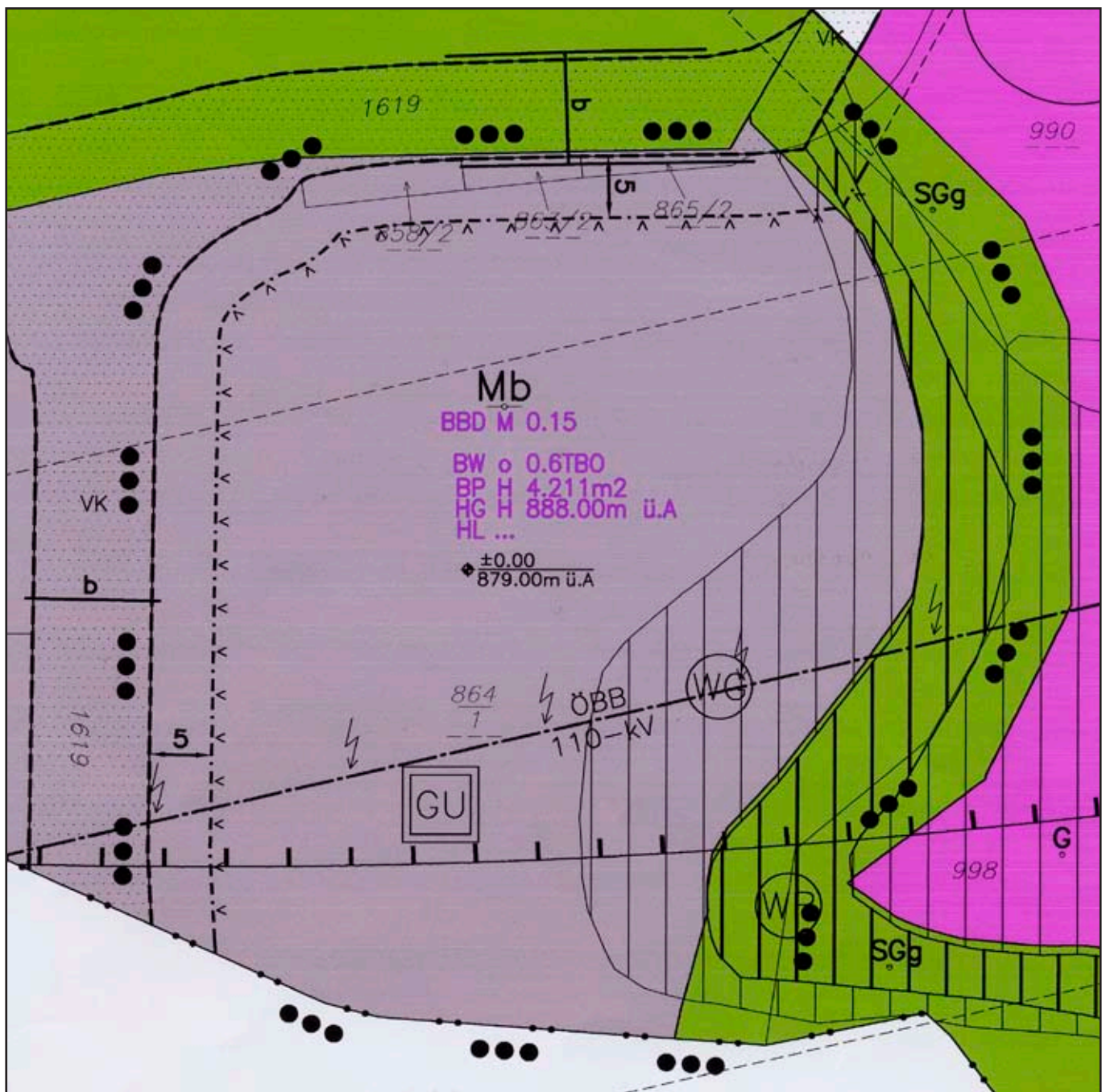
Beispiel eines einfachen Allgemeinen und Ergänzenden Bebauungsplans:

Gut erkennbar sind Straßen- und Baufluchtlinie, sowie deren Abstand zueinander. Die Bebauungsdichte wurde nur als Mindestforderung BBD M 0,15 eingetragen; eine Höchstdichte wurde nicht angegeben. Mit BW 0,6 ist definiert, dass die offene Bauweise mit normalen Abständen einzuhalten ist (Mindestabstand = 0,6 x je-

weilige Höhe der Außenhaut). Die Bauplatzhöchstgröße BP H 4211m<sup>2</sup> wurde mit der vorhandenen Planungsbereichsgröße definiert – d.h. es wird keine Grundstückszusammenlegung ermöglicht. Der oberste Punkt des Gebäudes wurde angegeben; zur Überprüfung der Plausibilität dieses Maßes müsste dieser Plan

mit einem Schichtlinienplan überlagert werden. Es wurde aber zu diesem Zweck zumindest eine Höhenlage eingetragen die in dem dort fast ebenen Gelände auch zweckmäßig ist.

Anzumerken ist, dass die Bebauungsdichte zu niedrig angesetzt wurde. Bodensparend wäre hier eine BBD mindestens 0,5.

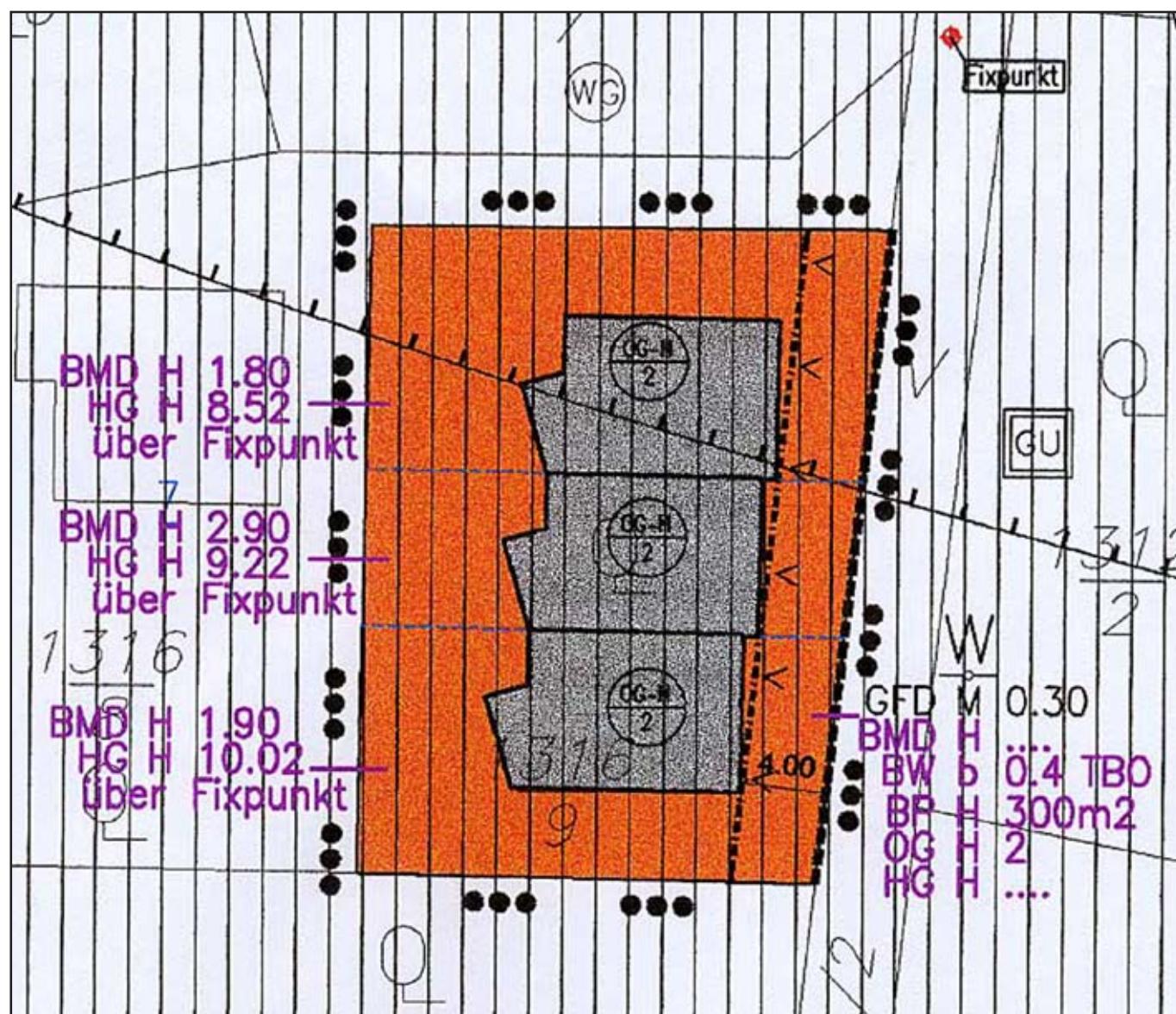


## Ergänzender Bebauungsplan

Dieser Ergänzende Bebauungsplan wurde für eine Dreiergruppe von Einfamilienhäusern erstellt:

Die Geschosflächenichte ist noch ein Relikt aus einem bereits erstellten Allgemeinen Bebauungsplan und wurde mit GFD M 0,30 in schwarzer Farbe kenntlich gemacht. Um das Aneinanderbauen der drei Gebäude zu ermöglichen wurden deren Umriss eingetragen und für den gesamten Planungsbereich mit **BW b 0,4** die offene Bauweise mit verkürzten Mindestabständen festgelegt. Allerdings wird die Mindestabstandverkürzung nur wirksam, wenn dies auch für Nachbarparzellen festgelegt wurde. Sonst gilt nach Außen

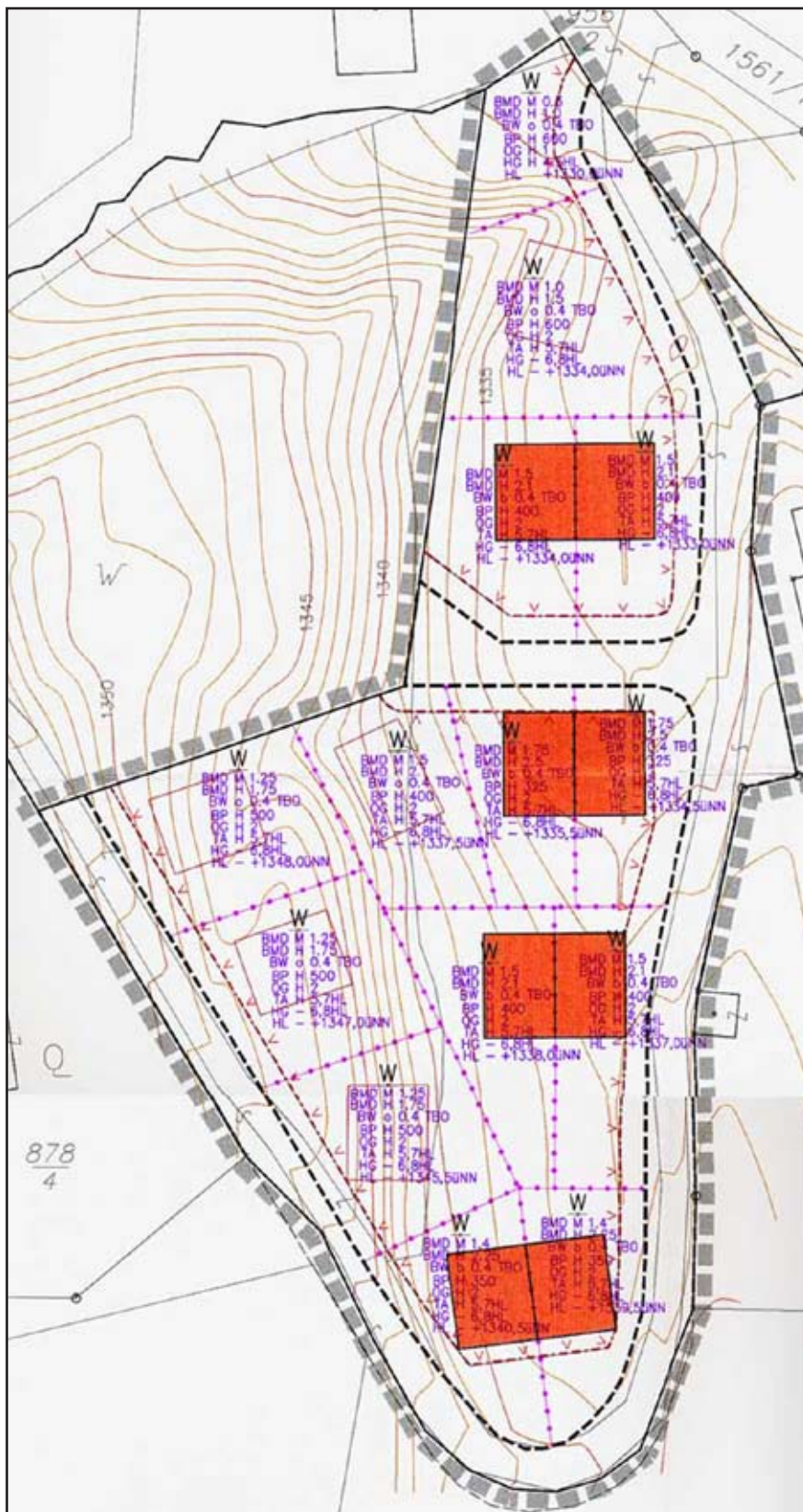
jedenfalls der höhere Mindestabstand. Die höchsten Baumassendichten **BMD H...** wurden für jede Parzelle einzeln festgelegt. Deutlich erkennbar ist die geringere Dichte der Randparzellen. Genaue Höhenangaben **HG H.....** wurden auf einen Fixpunkt bezogen (absolute Höhenangabe in hier nicht dargestellter Legende). Aus den von 10,02 bis 8,52 sich reduzierenden Höhen erkennt man, dass hier eine Abstufung der Haushöhen geplant ist.



# Allgemeiner und Ergänzender Bebauungsplan

Beispiel eines Allgemeinen und Ergänzenden Bebauungsplans für ein größeres Gebiet:

Die geplante Siedlung liegt in einem Hang und wird durch eine Straßenkehr erschlossen. Das Gelände steigt von rechts nach links. Um für die vorgesehenen Gebäude eine möglichst gute Anpassung ans vorhanden Gelände zu erzielen, wurden für die einzelnen Grundstücke mit **HL** -..... Bezugsebenen (Höhenlage) zur Berechnung der jeweiligen Gebäudehöhe **HG** - .... (oberster Punkt des Gebäudes) definiert. Aus dem Schichtlinienplan ist erkennbar, dass die Straßenkehr bereits auf Basis eines Bestandes im Plan eingetragen wurde, während die Stichstraße mit Wendehammer im Zuge dieser Bebauungsplanerstellung zur Erschließung der drei hinteren Parzellen des Bereichs eingetragen wurde. In Verbindung mit den Höhenangaben der Gebäude (die von der Straßeneinmündung bis zur hintersten Parzelle um insgesamt 3m gestaffelt sind) und dem tatsächlichen Verlauf des Geländes, das im selben Bereich um ca. 7m ansteigt lassen sich schon mögliche Probleme bei Straßenerschließung bzw. Hauseinfahrten abschätzen.



# Allgemeiner und Ergänzender Bebauungsplan

Beispiel eines Allgemeinen und Ergänzenden Bebauungsplans für eine großer Reihenhausanlage:

Hier wurde versucht, größere Dichten auf den einzelnen Grundstücken zu erzielen, indem die eigentliche Siedlung autofrei gehalten wird. Dazu ist der Raum für die Parkplätze am rechten Rand angeordnet. Nach Norden hin besteht eine Fußwegverbindung mit dem angrenzenden Siedlungsteil. Neben schon bekannten Festlegungen wurden hier eigene Planzeichen

dazu kreiert. Mit **NO H 602,35m NN** und **SO H 603,00m NN** wurden nord- und südseitige Wandhöhe fixiert. Mit der niedrigeren nordseitigen Wandhöhe soll den nördlich angrenzenden Flächen eine bessere Besonnung gewährt werden. Der oberste Punkt der Gebäude wurde in diesem älteren Plan noch nicht angegeben. Da er zu den Mindestinhalte gehört, ist

dieser Plan nach heutigem Maßstab unvollständig. Generell sollten eigene Planzeichen nur selten angewandt werden, da sie die Lesbarkeit von Plänen vor allem für Laien erheblich erschweren. Im konkreten Fall hätte man auch das Planzeichen **WH H....** mit Pfeil zur entsprechende Fassade verwenden können.

