Ratgeber Bebauungsplan

Herausgeber:

Ressort 105 – Bauen und Wohnen –

Stand: August 2021,

letztmalig überarbeitet am 04.05.2026

Inhaltverzeichnis

A. Einführung 3

1. Was ist das Ziel des Ratgebers? 3
2. Was ist Planungsrecht im Städtebau? 3
3. In welcher Form können Bürgerinnen und Bürger auf Planungen Einfluss nehmen? 4
4. Welche übergeordneten Vorgaben muss die Stadtplanung beachten? 6

B. Was ist Bauleitplanung? 7

1. Was ist ein Flächennutzungsplan? 7
   1a) Welche Bindungswirkung hat ein Flächennutzungsplan? 9
   1b) Aus welchen Elementen besteht ein Flächennutzungsplan? 10
   1c) Wie wird ein Flächennutzungsplan aufgestellt? 10
2. Was ist ein Bebauungsplan? 10
   2a) Welche Bindungswirkung hat ein Bebauungsplan? 11
   2b) Aus welchen Elementen besteht ein Bebauungsplan? 11
   2c) Wie wird ein Bebauungsplan aufgestellt? 11
3. Welche Sonderformen des Bebauungsplans gibt es? 15
   3a) Was ist ein Bebauungsplan im „vereinfachten Verfahren“? 15
   3b) Was ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan? 16
   3c) Was ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung? 16
   3d) Was ist ein einfacher Bebauungsplan? 17

C. Wie lese ich einen Bebauungsplan? 18

1. Was dient als Grundlage für einen Bebauungsplan? 18
2. Welche sind die gängigsten und wichtigsten zeichnerischen Festsetzungen eines Bebauungsplans? 19
   2a) Was ist ein Baugebiet und welche gibt es? 20
   2b) Welche Flächen sind baulich nutzbar? 22
   2c) In welcher Form ist die Fläche bebaubar? 23
   2d) Welche weiteren wichtigen zeichnerischen Festsetzungen gibt es? 25
   2e) Was sind nachrichtliche Übernahmen und welche gibt es? 26
3. Welchen Zweck haben textliche Festsetzungen? 27

D. Zulässigkeit von Bauvorhaben 29

1. Wo ist ein Bauvorhaben zulässig? 29
2. Wie kann die Gemeinde unerwünschte (Bau)Vorhaben verhindern? 32
   2a) Zurückstellung von Baugesuchen 32
   2b) Veränderungssperre 33

E. Kontakt und Ansprechpartner 34

A. Einführung

1. Was ist das Ziel des Ratgebers?

Dieser Ratgeber richtet sich an die Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt. Er soll die Zusammenhänge und Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Erstellung von Planungsrecht auf möglichst anschauliche Art erklären.
Hierzu werden die Grundlagen des Planungsrechts und der Bauleitplanung in Kapitel A kurz umrissen. Dann folgen Erläuterungen zu den verschiedenen Arten von Planverfahren in Kapitel B. In Kapitel C werden der Aufbau, die gebräuchlichsten Festsetzungen und die dazu gehörigen Planzeichen eines Bebauungsplanes erläutert. Kapitel D enthält Informationen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben in beplanten und nicht beplanten Gebieten. Darüber hinaus werden die Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde zur Absicherung der planerischen Entwicklungsziele angeführt. In Kapitel E sind die für Bau- und Planungsberatung sowie speziell für die Bauleitplanung zuständigen Ansprechpartner benannt.
Die Autoren/innen dieses Ratgebers bearbeiten in der täglichen Praxis Bebauungspläne im Wuppertaler Stadtgebiet. In vielen Gesprächen mit den Bürgerinnen und Bürgern haben sich ganz allgemeine Fragen zum Planungsrecht sowie auch Verständnisprobleme beim Lesen von Bebauungsplänen gezeigt. Dieser Ratgeber soll Antworten liefern. Die Inhalte werden deshalb zum besseren Verständnis überwiegend mit Fragestellungen eingeleitet. Zudem werden am konkreten Beispiel des Bebauungsplanes 1231 – Friedenshort – die Bestandteile eines Bebauungsplanes und die unterschiedlichen Festsetzungen mit Texten, Übersichten und Planausschnitten erläutert.

2. Was ist Planungsrecht im Städtebau?

Der Bundesgesetzgeber beziehungsweise der Staat hat mit dem Baugesetzbuch (BauGB) die allgemeingültigen Regeln für den Umgang mit Grund und Boden aufgestellt. Hiernach sind die Gemeinden verpflichtet, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die Gemeinden sollen Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufstellen bzw. ändern oder aufheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Man spricht in diesem Zusammenhang auch von der Planungshoheit der Gemeinde. In den Bauleitplänen sollen

die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang gebracht werden. Das Ziel ist eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende soziale Bodennutzung. Die Grundsätze der Bauleitplanung sind in den §§ 1 und 1a Baugesetzbuch verankert.

	Der Bund bestimmt die Regeln des Planungsrechts. ⇒⇒⇒⇒⇒ Die Gemeinden wenden die Regeln eigenverantwortlich an.	

Die Instrumente der Bauleitplanung sind der für das gesamte Stadtgebiet geltende Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan), der für bestimmte abgegrenzte Bereiche innerhalb der Stadt aufgestellt wird. Die Aufstellung dieser Pläne erfolgt in aufeinander abgestimmten Schritten bis zur Rechtskraft.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Rechtsanspruch. Hierüber können allein die politischen Gremien und letztlich der Rat der Stadt entscheiden. Wenn Sie als Bürgerin oder Bürger die Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans anregen möchten, so können Sie sich direkt mit den Fachbehörden der Verwaltung oder auch mit den politischen Vertretern der Stadt in Verbindung setzen.

3. In welcher Form können Bürgerinnen und Bürger auf Planungen Einfluss nehmen?

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist fester Bestandteil eines jeden Planverfahrens (weitere Erläuterungen in Kapitel B Punkt 2c). So ist die Bevölkerung möglichst frühzeitig über die Aufstellung eines Bauleitplanes zu informieren. Der Planungsanlass sowie Ziel und Zweck der Planung, verschiedene Planungsvarianten und deren voraussichtliche Auswirkungen auf das Stadtgefüge sind darzustellen.

Auf diese Weise soll ein Dialog mit der Öffentlichkeit entstehen. Die Bürgerinnen und Bürger können frühzeitig ihr eigenes Wissen über die örtlichen Gegebenheiten einbringen, aber auch ebenso Kritik und eigene Wünsche zur Planung äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit stellt die erste Stufe der Beteiligung dar und wird im Regelfall in einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt. Hiervon gibt es Ausnahmen, beispielsweise bei kleineren Änderungsverfahren bereits gültiger Bebauungspläne oder in der Phase der Corona-Pandemie, in deren Verlauf aufgrund der beschränkten Möglichkeiten die Planung mit der Begründung zur Einsichtnahme öffentlich ausgehängt worden ist. Parallel sind die Unterlagen über die Homepage der Stadt Wuppertal (www.wuppertal.de/bebauungsplaene) einsehbar bzw. im Geodatenportal abrufbar.
Die zweite Stufe der Beteiligung der Bevölkerung erfolgt durch die Veröffentlichung (früher öffentliche Auslegung genannt) der Planentwürfe für einen Monat. Zu diesem Zeitpunkt sind die frühzeitig benannten wesentlichen Anmerkungen beziehungsweise Stellungnahmen der Bevölkerung und der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) in die Planentwürfe eingearbeitet worden. Nicht jedem Wunsch und jeder Kritik kann auch entsprochen werden.
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Ergebnis dieser Abwägung unterschiedlicher Interessen drückt sich aus in den planerischen Festsetzungen im Planentwurf sowie insbesondere auch in der zum Plan gehörenden Begründung. Zu den veröffentlichten Planentwürfen können erneut Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sind dann im weiteren Planungsprozess erneut in die städtebauliche Abwägung einzubeziehen. Über das abschließende Ergebnis der Abwägung entscheidet allein der Rat der Stadt.

Die aktive Rolle der Bevölkerung:

- Sie können allein oder als Interessengruppe ihre eigenen Vorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ihres Umfeldes vorbringen.
- Auf der Internetseite www.wuppertal.de/geoportal können sie sich über das Planungsrecht informieren.
- Sie können sich jederzeit bei den städtischen Ansprechpartnern über aktuelle Planvorhaben informieren lassen. Informationen zu aktuellen Öffentlichkeitsbeteiligungen sind im Internet abrufbar: www.wuppertal.de/bebauungsplaene

- Sie können zu konkreten Planvorhaben schon frühzeitig im Verfahren Stellungnahmen abgeben. Dies kann im Zuge von Bürgerveranstaltungen geschehen oder Sie schreiben uns ihre Anregungen und Vorstellungen an bauleitplaene@stadt.wuppertal.de.
- Sie können die öffentlich ausgelegten Entwürfe eines Bebauungsplanes einsehen und sich erläutern lassen. Ebenso können Sie beispielsweise Fachgutachten zu Verkehrsaspekten oder zu ökologischen Themen einsehen. Sie haben das Recht, planungsbezogene Stellungnahmen im Zeitraum der Auslegung einzureichen.

Nutzen Sie die Beratungsangebote der Stadtverwaltung. Wir werden Sie gerne über Planungsbelange informieren. Ihre Ansprechpartner sind in Kapitel E aufgeführt.

4. Welche übergeordneten Vorgaben muss die Stadtplanung beachten?

In Deutschland gibt es verschiedene Planungsebenen. Auf Ebene des Bundes und der Länder werden Vorgaben über die Raumordnung definiert. Sie enthält vorwiegend textliche Entwicklungsziele. Auf Ebene der Länder wird die Raumordnung durch die Landesentwicklungspläne ergänzt. Die Regionalplanung erstreckt sich auf Teilräume eines Bundeslandes und enthält textliche und grafische Planungsvorgaben. Beispielsweise erfasst der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf die Stadt Wuppertal. Die Regionalplanung dient unterhalb der staatlichen Raumordnung der Konkretisierung, der fachlichen Integration und Umsetzung landesplanerischer Ziele. Sie nimmt damit eine vermittelnde Stellung zwischen staatlicher und kommunaler Planung ein.

Die Gemeinden sind verpflichtet, die eigene Entwicklungsplanung an die übergeordneten Ziele anzupassen. Die Abstimmung der Planungsziele mit der Landes- und Regionalplanung erfolgt auf Ebene der Bauleitplanung.

System und Instrumente der Flächenplanung:

Bund	Raumordnungsgesetz	Raumordnungsbericht
Bundesländer	Landesplanungsgesetz	Landesentwicklungsplan Landesentwicklungsbericht Landesentwicklungsprogramm
Regionalverbände	Landesplanungsgesetz	Regionalplan
Städte/Gemeinden	Baugesetzbuch	Bauleitplanung Satzungen Städtebauliche Verträge

B. Was ist Bauleitplanung?

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Hier fallen die Grundsatzentscheidungen für die Flächennutzung und die Bautätigkeit im Stadtgebiet; die Bauleitplanung ist somit das wichtigste städtebauliche Planungswerkzeug der Gemeinden.

Die Bauleitplanung ist zweistufig gegliedert und besteht aus:

- dem Flächennutzungsplan (FNP) für das gesamte Stadtgebiet (vorbereitender Bauleitplan) und
- dem Bebauungsplan (BPL) für Teilbereiche des Stadtgebietes (verbindlicher Bauleitplan).

1. Was ist ein Flächennutzungsplan?

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan trifft generelle Planungsaussagen für das ganze Stadtgebiet und soll den notwendigen Flächenbedarf der Stadt Wuppertal nach der allgemeinen Art der Bodennutzung (zum Beispiel Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Grünflächen) darstellen. Rechtsgrundlage für den Inhalt des Flächennutzungsplanes ist der § 5 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Flächennutzungsplan zeigt Ihnen in den Grundzügen, welche Nutzungen auf welchen Flächen geplant sind, dies sind insbesondere

Bauflächen (vergleiche Kapitel C Punkt 2a)

- Für die Bebauung vorgesehenen Flächen, die nach Nutzungen unterteilt sind, wie zum Beispiel Wohnbauflächen, Mischgebiete und gewerbliche Bauflächen sowie Sondergebiete (beispielsweise für Hochschulen, Einzelhandel, Klinik)
- Flächen für den Gemeinbedarf (zum Beispiel Schulen, öffentliche Verwaltung)

Sonstige Flächen

- Grünflächen (zum Beispiel Parkanlagen, Dauerkleingärten, Friedhöfe, Spielplätze)
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- Wasserflächen

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (beispielsweise Landes- und Bundesstraßen, Bahnhöfe)
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (zum Beispiel Regenrückhaltebecken, Umspannwerke, Klärwerke)

Darüber hinaus enthält der Flächennutzungsplan nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke, die Informationen über Möglichkeiten und Einschränkungen der Flächennutzung geben, welche durch Verfahren auf anderen Rechtsgrundlagen erfolgen oder beabsichtigt sind (zum Beispiel Landschafts- und Naturschutzgebiete, vergleiche dazu Kapitel C Punkt 2e).

Nachfolgend sehen Sie den Flächennutzungsplanausschnitt zur Flächennutzungsplanänderung 106 im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes 1231 – Friedenshort – und Auszüge aus der Planlegende:

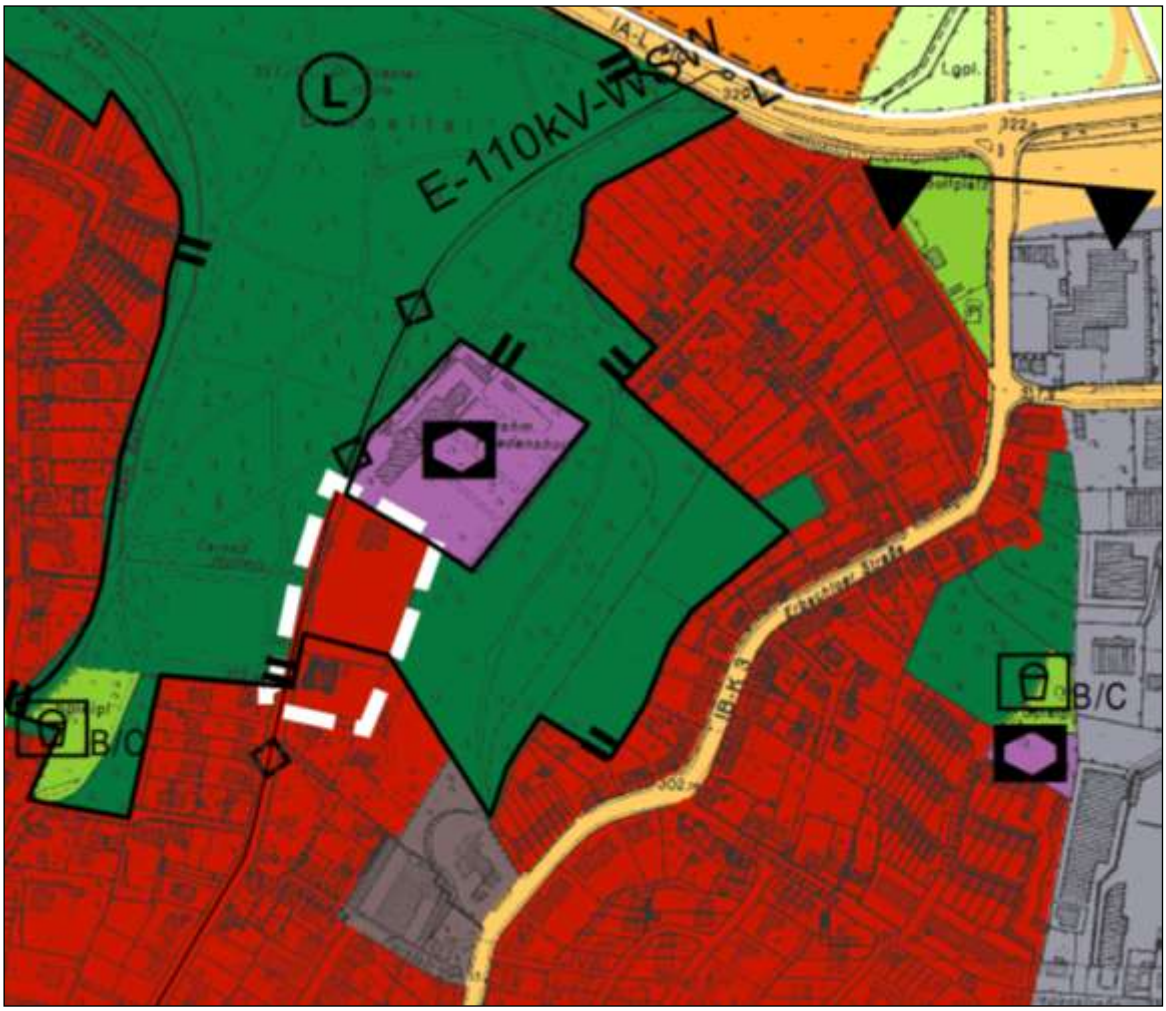


Abb. 1: Flächennutzungsplanauszug mit Geltungsbereich der Änderung

Planlegende / Zeichenerklärung:

Art der Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

	Wohnbaufläche
	Mischgebiet
	Gewerbliche Baufläche
	Sondergebiet

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

	Fläche für die Landwirtschaft
	Wald

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

	Fläche für den Gemeinbedarf
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

	Grünfläche
	Zweckbestimmung: Spielplatz

1a) Welche Bindungswirkung hat ein Flächennutzungsplan?

Der Flächennutzungsplan ist die verwaltungsinterne Grundlage für die Entwicklung des Gemeindegebietes. Er bindet die Stadt Wuppertal und die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei allen weiterführenden Planungen zum Beispiel bei den Bebauungsplänen.

Gegenüber den einzelnen Bürgerinnen und Bürgern besitzt der Flächennutzungsplan jedoch regelmäßig keine unmittelbare Rechtswirkung. Dies bedeutet beispielsweise, auch wenn der Flächennutzungsplan eine unbebaute Fläche am Siedlungsrand als Baufläche darstellt, so wird hierdurch allein noch keine Zulässigkeit eines Bauvorhabens begründet.

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Plan, der wesentlichen Einfluss auf die weitere städtebauliche Entwicklung nimmt. Der Gesetzgeber hat deshalb die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung und Änderung geregelt.

1b) Aus welchen Elementen besteht ein Flächennutzungsplan?

Jeder Flächennutzungsplan besteht aus einem zeichnerischen Teil mit der erforderlichen Zeichenerklärung (Legende) und einem schriftlichen Teil (Begründung).
Zu jedem gemäß § 2 Baugesetzbuch neu aufgestellten Flächennutzungsplan und zu jeder Flächennutzungsplanänderung wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis im „Umweltbericht" dokumentiert wird.

1c) Wie wird ein Flächennutzungsplan aufgestellt?

Für das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne enthält das Baugesetzbuch detaillierte Regelungen, die von den planenden Gemeinden beachtet werden müssen, hier sind insbesondere die Mitwirkungsrechte der Bürgerinnen und Bürger in mehreren Beteiligungsstufen zu nennen.
Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ähnelt der Aufstellung eines Bebauungsplanes (Kapitel B Punkt 2c). Detailliertere Informationen zum Flächennutzungsplan können Sie im Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau - erhalten (siehe hierzu Kapitel E).

2. Was ist ein Bebauungsplan?

Der Bebauungsplan als „verbindlicher Bauleitplan" wird für Teilbereiche des Stadtgebietes aufgestellt. Er ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und zu konkretisieren.

Der Bebauungsplan enthält zum Beispiel Aussagen darüber, welcher Anteil der Grundstücksfläche überbaut werden darf, welche Arten von Gebäuden errichtet werden dürfen und wie viele Geschosse zulässig sind. Der Bebauungsplan trifft rechtsverbindliche Festsetzungen in zeichnerischer sowie textlicher Form und schafft Baurecht (Kapitel C Punkt 2 und 3).
Rechtsgrundlage für den Inhalt des Bebauungsplanes ist der § 9 Baugesetzbuch, der in einem abschließenden Katalog diejenigen Inhalte aufführt, die durch den Bebauungsplan geregelt werden können (so genannte planungsrechtliche Festsetzungen).

Wichtigste Ergänzungen zum Baugesetzbuch sind die Baunutzungsverordnung, in der insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeiten abgegrenzt werden, sowie die Planzeichenverordnung, durch die eine einheitliche zeichnerische Darstellung der Planinhalte in Bauleitplänen gesichert ist.
Darüber hinaus ist der Erlass von örtlichen Bauvorschriften auf der Grundlage des § 89 Landesbauordnung möglich, die als Satzung (zum Beispiel Ortsbildsatzung) gemeinsam mit dem Bebauungsplan beschlossen werden können. Diese müssen jedoch deutlich von den planungsrechtlichen Festsetzungen getrennt sein.

2a) Welche Bindungswirkung hat ein Bebauungsplan?

Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind für die Zulässigkeit von Bauvorhaben für jedermann verbindlich. Der Plan wird vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen und wird somit zum Ortsrecht.

2b) Aus welchen Elementen besteht ein Bebauungsplan?

Jeder Bebauungsplan besteht aus einem zeichnerischen Teil mit der erforderlichen Zeichenerklärung (Legende) und einem schriftlichen Teil.

Der schriftliche Teil besteht aus:

- der Begründung: hier werden die städtebaulichen Ziele und Zwecke erläutert,
- der Abwägung: hier werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen, es werden u.a. die Stellungnahmen der Bürger zum Planverfahren behandelt,
- gegebenenfalls dem Umweltbericht: hier werden die Ergebnisse der Umweltprüfung erfasst und
- gegebenenfallsder zusammenfassenden Erklärung: hier wird beschrieben, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt worden sind.

2c) Wie wird ein Bebauungsplan aufgestellt?

Für das Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne enthält das Baugesetzbuch detaillierte Regelungen, die von den planenden Gemeinden beachtet werden müssen, hier sind insbesondere die

Mitwirkungsrechte der Bürgerinnen und Bürger (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Veröffentlichung (ehemals öffentliche Auslegung)) zu nennen.

Nachfolgend finden Sie ein vereinfachtes Ablaufschema eines Bebauungsplanverfahrens und die Erläuterungen der einzelnen Verfahrensschritte.

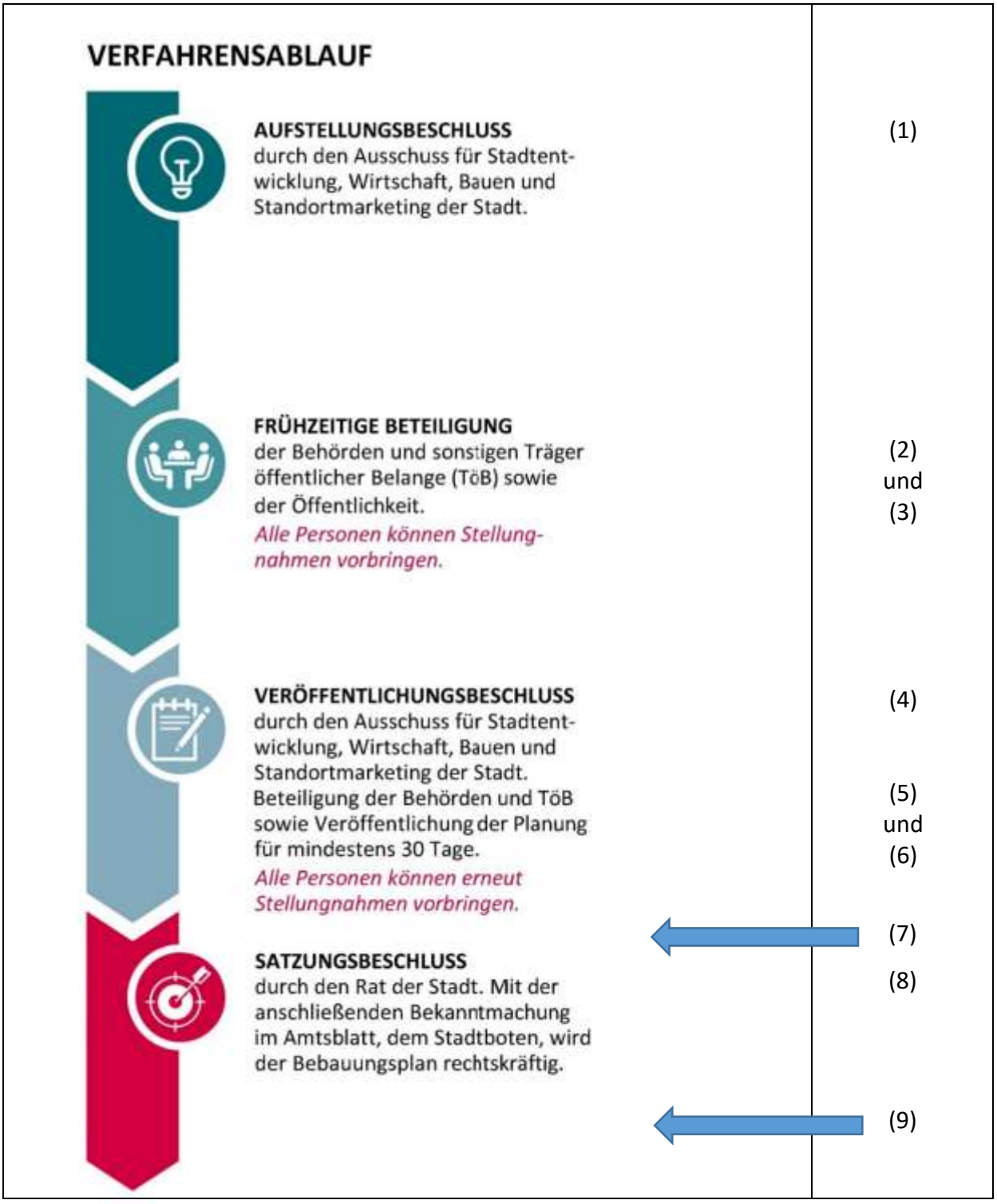


Abb. 2: Ablaufschema eines Bebauungsplanverfahrens

(1) Aufstellungsbeschluss

Der Fachausschuss (Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing der Stadt Wuppertal) beschließt, nach vorheriger Beratung in den jeweiligen Bezirksvertretungen für einen genau beschriebenen räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan aufzustellen. Im Aufstellungsbeschluss werden neben dem Anlass der Planung auch die Planungsziele beschrieben.

Der Aufstellungsbeschluss wird dann ortsüblich im Mitteilungsblatt der Stadt Wuppertal („Der Stadtbote“) sowie auch im Internet (www.wuppertal.de) bekannt gemacht.

(2) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Nachdem die Planung in den Grundzügen ausgearbeitet und mögliche Varianten geprüft wurden, werden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Dieses sind zum Beispiel die unterschiedlichen Versorgungsträger wie Wuppertaler Stadtwerke und die Dt. Telekom, Umweltverbände, Nachbarstädte.

Ziel der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist, dass die Gemeinde schon im frühen Planungsstadium auf private oder sonstige Betroffenheiten aufmerksam gemacht werden kann, die Einfluss auf die weitere Ausgestaltung des Plankonzeptes haben können.

(3) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

An dieser Stelle können Sie als Bürgerin oder als Bürger sich das erste Mal über die Planungen informieren und haben Gelegenheit, Anregungen zu äußern und wichtige Planungshinweise zu geben.

Im Regelfall werden alle interessierten Personen zu der sogenannten Bürgerdiskussion eingeladen. Diese findet in der Nähe des Plangebietes statt. Erste Entwürfe der Planungen werden im Zuge der Veranstaltung vorgestellt. Von diesem Vorgehen gab/gibt es Ausnahmen, beispielsweise bei kleineren Änderungsverfahren bereits gültiger Bebauungspläne oder in der Phase der Corona-Pandemie, in deren Verlauf aufgrund der beschränkten Möglichkeiten die Planung mit der Begründung zur Einsichtnahme öffentlich ausgehängt worden ist.

Die Einladung zur frühzeitigen Beteiligung wird in der Presse und auf der Internetseite der Stadt Wuppertal bekannt gemacht; weiterhin weisen Plakate im Planungsgebiet auf die Veranstaltung hin.

Unabhängig von der Form der frühzeitigen Beteiligung sind die Unterlagen parallel über die Homepage der Stadt Wuppertal (www.wuppertal.de/bebauungsplaene) einsehbar.

(4) Veröffentlichungsbeschluss (früher: Offenlegungsbeschluss)

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse von Fachgutachten sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wird der Vorentwurf konkretisiert und ergänzt. Die überarbeitete Fassung des Bebauungsplanes wird nach vorheriger Beratung in den jeweiligen Bezirksvertretungen dem Fachausschuss (Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing) zum Beschluss über die Veröffentlichung des Planes vorgelegt.

(5) Beteiligung der Behörden und TÖB

Parallel zur Veröffentlichung (siehe Punkt (6)) werden erneut die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme zu den konkretisierten Planentwürfen aufgefordert.

(6) Veröffentlichung (früher: Öffentliche Auslegung)

Nun wird der zeichnerische und schriftliche Teil des Bebauungsplanes nach vorheriger Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Wuppertal („Der Stadtbote“) für die Dauer eines Monats im Rathaus öffentlich ausgelegt. Parallel dazu sind die Unterlagen über die Homepage der Stadt Wuppertal (www.wuppertal.de/bebauungsplaene) einsehbar. Jetzt haben Sie als Bürgerin oder Bürger zum zweiten Mal im Verfahren die Möglichkeit, sich über die Planungen zu informieren, Fragen zu stellen und Stellungnahmen abzugeben.

(7) Abwägung über die Stellungnahmen

Die im Rahmen der Veröffentlichung vorgebrachten Stellungnahmen werden von der Abteilung Bauleitplanung ausgewertet. Hierbei wird auf jeden einzelnen Punkt einer Stellungnahme eingegangen. Die Bedenken und Vorschläge werden gewichtet, dem bisherigen Planungsergebnis gegenübergestellt sowie gegeneinander und untereinander abgewogen. Führt die Berücksichtigung der Anregungen zu erheblichen Planänderungen, muss ein neuer Entwurf an-

gefertigt und ein erneuter Veröffentlichungsbeschluss mit anschließender öffentlicher Auslegung erfolgen. Führen die Anregungen nach Abwägung aller Für und Wider zu keiner Planänderung, so kann das Verfahren fortgesetzt werden.
Die Verwaltung erstellt eine Vorlage für die politischen Gremien, in der alle Informationen zusammengestellt sowie Abwägungsvorschläge unterbreitet werden.
Die Abwägung und Entscheidung, ob und in welchem Umfang Anregungen berücksichtigt werden können, oder zurückgestellt werden müssen, trifft der Rat beim nächsten Verfahrensschritt, dem Satzungsbeschluss.

(8) Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wuppertal beschließt nach vorheriger Beratung in den jeweiligen Bezirksvertretungen, im Fachausschuss (Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing) und Hauptausschuss den Bebauungsplan als Satzung.

(9) Bekanntmachung und Rechtskraft

Der gefasste Satzungsbeschluss wird im Mitteilungsblatt der Stadt Wuppertal („Der Stadtbote“) sowie im Internet (www.wuppertal.de) bekannt gemacht und tritt somit in Kraft, das heißt er ist für alle verbindlich.

3. Welche Sonderformen des Bebauungsplans gibt es?

3a) Was ist ein Bebauungsplan im „vereinfachten Verfahren“?

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 Baugesetzbuch (planungsrechtlicher Innenbereich) die Eigenart der näheren Umgebung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch anwenden.

Grundzüge der Planung sind das jeweilige planerische Leitbild der Gemeinde, wie es in den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zum Ausdruck kommt. Der in den Festsetzungen objektiv sichtbare Wille der Gemeinde stellt die Grundzüge der Planung dar. Sie werden z.

B. dann berührt, wenn dort, wo ursprünglich ein Wohngebiet festgesetzt war, ein Industriegebiet vorgesehen werden soll. Dagegen liegt keine Berührung der Planungsgrundlage vor, wenn unter Beibehaltung der Grundkonzeption nur Einzelheiten der Planung geändert werden sollen, beispielsweise eine geringfügige Änderung der zulässigen Geschossigkeit.
Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Eine direkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Behörden ist in diesen Fällen möglich. Ebenso sind bei den vereinfachten Verfahren keine formelle Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

3b) Was ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan?

Eine rechtliche Sonderform des Bebauungsplans stellt der vorhabenbezogene Bebauungsplan dar, der in § 12 Baugesetzbuch geregelt ist. Hier soll ein bereits präzise umrissenes Projekt von einem Vorhabenträger (Investor) in Abstimmung mit der Gemeinde realisiert werden. Weiterhin muss der Vorhabenträger über die zu überplanende Fläche verfügen.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich in der Regel, die Kosten für Gutachten sowie die Planung und Ausführung sowohl des Bauvorhabens als auch der Erschließung zu übernehmen.

Im Grundsatz gelten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die gleichen Vorschriften wie für einen herkömmlichen Bebauungsplan. Zusätzlich zum Planverfahren wird zwischen der Stadt und dem Investor ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Hier verpflichtet sich der Vorhabenträger unter anderem zur Durchführung der vorgesehenen Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist, sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Wird das Vorhaben innerhalb der vereinbarten Zeit nicht realisiert, soll die Gemeinde den Bebauungsplan wieder aufheben.

3c) Was ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung?

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch soll eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme innerhalb des Stadtgebietes verfolgt werden. Somit können die Außenbereiche weitgehend vor weiterer Bebauung geschützt werden. Hierbei soll die

Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Ortsteile und auf die Wiederherstellung und Sicherung funktionsfähiger Stadtquartiere ausgerichtet werden, zum Beispiel durch die Wiedernutzung von Flächen oder durch die Intensivierung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten.

Damit diese Maßnahmen zügig umgesetzt werden können, kann in diesem beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Behörden- bzw. Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden. Ebenso ergeben sich Einschränkungen bei der Umweltprüfung.

3d) Was ist ein einfacher Bebauungsplan?

Die oben beschriebenen Bebauungspläne sind qualifizierte Bebauungspläne gemäß § 30 Baugesetzbuch, da sie als Mindestfestsetzungen die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen enthalten (Kapitel C Punkt 2).
Fehlt eine dieser Festsetzungen, so spricht man von einem einfachen Bebauungsplan. Die Beurteilung eines Bauvorhabens erfolgt dann nach den Bestimmungen der §§ 34 oder 35 Baugesetzbuch (Kapitel D Punkt 1). Für die im Bebauungsplan fehlenden Bestimmungen wird die Bebauung in der näheren Umgebung des Vorhabens zum Vergleich herangezogen.

C. Wie lese ich einen Bebauungsplan?

Sie haben einen Bebauungsplan vor sich liegen und wissen mit dessen Aussagen nichts anzufangen?
Es interessiert Sie, welche Symbole im Plan welche Bedeutung haben? Nachfolgend finden Sie Erläuterungen zu den gebräuchlichsten Planzeichen und Festsetzungen. Sollten noch Fragen offenbleiben, wenden Sie sich bitte an die in Kapitel E genannten Ansprechpartner.

Die Ausführungen in diesem Kapitel gelten für Bebauungspläne, die nach den derzeit geltenden gesetzlichen Vorschriften aufgestellt werden. Bei älteren Plänen gilt es, die entsprechenden Zeichenerklärungen und entsprechenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

1. Was dient als Grundlage für einen Bebauungsplan?

Jeder Bebauungsplan benötigt eine Plangrundlage, die die aktuellen Grundstücksverhältnisse wiedergibt. Deshalb werden Bebauungspläne auf Katastergrundlagen gezeichnet, aus denen die örtlichen Gegebenheiten des Plangebietes abzulesen sind. Die Katastergrundlage enthält in der Regel die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, den Gebäudebestand und gegebenenfalls die Topographie.

Ein Bebauungsplan kann auch aus mehreren Planteilen bestehen, dies hängt ab von der Plangebietsgröße oder eventuellen Zusatzinformationen wie Gebäudeansichten oder Geländeschnitten.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren (siehe Kapitel B Punkt 2 dieses Ratgebers) wird der Geltungsbereich definiert. Dieser bestimmt, für welchen Bereich seine Festsetzungen gelten.

Ebenfalls erhält der Bebauungsplan eine Nummer (in diesem Beispiel 1231) sowie eine Bezeichnung, die meistens aus Straßennamen besteht (hier: Friedenshort).

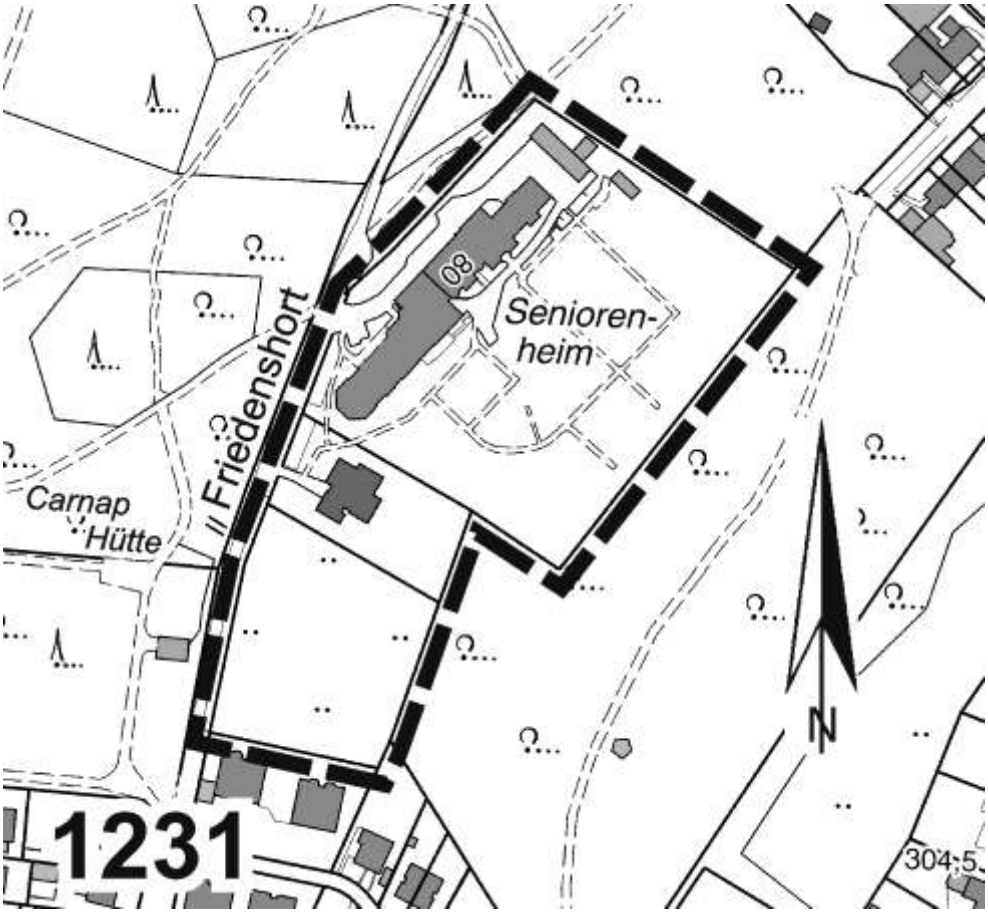


Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1231 -Friedenshort-

Ein Bebauungsplan soll jeweils eine sinnvoll zu beplanende städtebauliche Einheit bilden, die Abgrenzung orientiert sich aus Gründen der Praktikabilität und Bestimmtheit häufig an Grundstücksgrenzen, öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstigen Grenzlinien, so dass keine funktional oder eigentumsrechtlich problematischen Restflächen entstehen.

2. Welche sind die gängigsten und wichtigsten zeichnerischen Festsetzungen eines Bebauungsplans?

Anhand des nachfolgenden Ausschnitts aus dem Bebauungsplan 1231 werden die im Plan enthaltenen und darüberhinausgehenden wichtigsten Festsetzungen eines Bebauungsplanes erläutert.

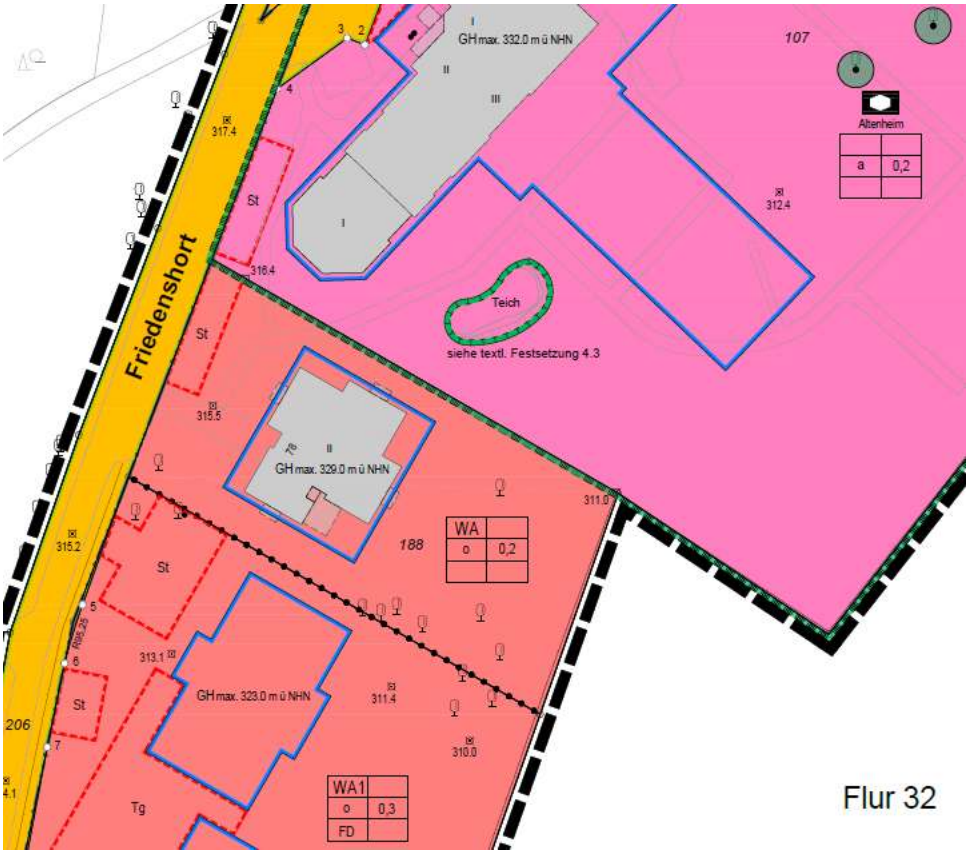


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 1231 - Friedenshort -

2a) Was ist ein Baugebiet und welche gibt es?

Im Bebauungsplan können verschiedene Arten der baulichen Nutzung, das heißt Baugebietstypen festgesetzt werden. Meist stehen die Angaben in einem Nutzungskreuz. Sie werden auch durch unterschiedliche Farben flächig unterlegt:

WA	Die Abkürzung WA steht für „allgemeines Wohngebiet“.
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (hier zwischen dem WA und WA1)

Bei Baugebieten handelt sich um Flächen, die der Errichtung von Gebäuden nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans dienen. Innerhalb der allgemeinen Gebietstypen wird nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung zwischen folgenden Baugebieten unterschieden, wobei die

- Allgemeine Art der baulichen Nutzung der Darstellung im Flächennutzungsplan und
- Besondere Art der baulichen Nutzung der Festsetzung im Bebauungsplan

entspricht.

Allgemeine Art der baulichen Nutzung	Besondere Art der baulichen Nutzung	Zweck und Bedeutung der Gebietstypen
W Wohnbauflächen	**WS** - Kleinsiedlungsgebiete	WS dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden sowie den Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets.
	WR - reine Wohngebiete	WR dienen ausschließlich dem Wohnen. Ergänzende Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig.
	WA - allgemeine Wohngebiete	WA dienen vorwiegend dem Wohnen einschließlich der Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets wie Läden, Gaststätten, Handwerksbetriebe, soziale Einrichtungen usw. . Andere Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich mit dem Wohnen vereinbaren lassen.
	WB - besondere Wohngebiete	Als WB werden in erster Linie Altbaugebiete mit vielfältigen Nutzungen festgesetzt, die aber vorwiegend dem Wohnen dienen sollen.
M Gemischte Bauflächen	**MD -** Dorfgebiete	MD dienen vorrangig der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.
	MDW – Dörfliche Wohngebiete	MDW dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
	MI - Mischgebiete	MI dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung soll gleichgewichtig sein.
	MU - Urbane Gebiete	MU dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
	MK - Kerngebiete	MK dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen des städtischen Lebens. In der Regel handelt es sich dabei um Stadt- und Stadtteilzentren.

Allgemeine Art der baulichen Nutzung	Besondere Art der baulichen Nutzung	Zweck und Bedeutung der Gebietstypen
G Gewerbliche Bauflächen	**GE -** Gewerbegebiete	GE dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
	GI - Industriegebiete	GI dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten wegen ihres Störpotentials unzulässig sind.
S Sonderbauflächen	**SO -** Sondergebiete, die der Erholung dienen	Hierbei handelt es sich vorrangig um Wochenend- und Ferienhausgebiete sowie Campingplatzgebiete.
	SO - sonstige Sondergebiete	Hierunter sind Gebiete zu verstehen, in denen bestimmte Nutzungen dominieren und die sich von allen anderen Gebietstypen unterscheiden, zum Beispiel Einkaufszentren, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, usw.

2b) Welche Flächen sind baulich nutzbar?

In Bebauungsplänen können Flächen festgesetzt werden, die baulich genutzt werden dürfen. Die sogenannte überbaubare Grundstücksfläche ist derjenige Teil eines Grundstücks, auf welchem ein Gebäude errichtet werden darf. Gebräuchlich sind auch Bezeichnungen wie Baufenster oder Baufeld. Diese Fläche wird im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt und durch Baugrenzen oder Baulinien begrenzt. Sie bilden eine Trennlinie zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Baugrenze

Innerhalb von Baugrenzen kann ein Gebäude frei angeordnet werden.

Baulinie

Einheitliche, im Bebauungsplan festgesetzte Bauflucht, auf die zwingend gebaut werden muss.

Fläche für Nebenanlagen

Fläche, innerhalb derer zum Beispiel Tiefgaragen (Tg), Stellplätze (St) errichtet werden können.

2c) In welcher Form ist die Fläche bebaubar?

In diesem Zusammenhang ist das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise ausschlaggebend.

- **Was ist das Maß der baulichen Nutzung?**

Das Maß der baulichen Nutzung gibt an, in welchem Umfang Baugrundstücke bebaut werden dürfen. Wichtig ist die Unterscheidung zwischen Grundstück und Baugrundstück, weil ein Grundstück oftmals mehr Fläche aufweist, als nach der Definition des Baugrundstücks in § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung angerechnet werden kann. Die Orientierungswerte für die einzelnen Baugebietstypen sind ebenfalls in der Baunutzungsverordnung festgelegt. Das Maß für die Ausnutzbarkeit eines Grundstücks bilden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und bei gewerblicher Nutzung die Baumassenzahl (BMZ). Zudem gibt es die Möglichkeit, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen vorzuschreiben.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gibt an, über wie viele Etagen ein Gebäude verfügen darf, wobei die jeweiligen landesrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen sind. Unter bestimmten Bedingungen kann ein Keller oder auch Dachgeschoss als Vollgeschoss gelten oder auch nicht.

	II

II beispielsweise bedeutet, die Zahl der Vollgeschosse ist mit II festgesetzt. Somit darf das Gebäude maximal zwei Vollgeschosse haben, steht die römische Ziffer in einem Kreis so sind zwingend zwei Vollgeschosse vorgeschrieben. Der Bebauungsplan 1231 enthält keine Regelungen zur Anzahl der Vollgeschosse.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche (Gebäude) je m² Fläche des Baugrundstückes zulässig sind.

	0,3

Ist für die Bebauung eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, bedeutet dies: Wenn das Baugrundstück 500 m² groß wäre, darf die bebaute Grundfläche, das heißt die Grundfläche des Wohngebäudes einschließlich Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen maximal 500 m² x 0,3 = 150 m² betragen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Baugrundstück zulässig sind. Die Geschossfläche ist die Summe der Flächen aller Vollgeschosse (einschließlich Umfassungswände).

	0,6

Ist für eine zweigeschossige Bebauung eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt, würde wenn das Baugrundstück 500 m² groß wäre, die Summe beider Geschosse max. 500 m² x 0,6 = 300 m² betragen.

Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl gibt an, welche m³ Baumasse je m² Baugrundstücksfläche zulässig ist. Die Baumasse ist der umbaute Raum des gesamten Gebäudes. Diese Festsetzung wird nur in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten getroffen.

Da in dem Beispielplan keine Baumassenzahl festgesetzt wurde, sei hier ein fiktives Beispiel genannt: Für ein Grundstück im Industriegebiet sei eine Baumassenzahl von 3,0 festgesetzt. Wenn das Baugrundstück 1.000 m² groß wäre, darf die Baumasse insgesamt bis zu 3.000 m³ betragen.

Höhe baulicher Anlagen

Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen werden in erster Linie in Gebieten mit vorhandener Bebauung zwecks Anpassung an den Bestand getroffen. Die Angaben werden in ... m über einem Bezugspunkt (zum Beispiel Straßenoberfläche oder natürliche Geländeoberfläche), oder häufig als Höhen über Normalhöhennull (NHN) als feste Größen angegeben. Folgende Begriffe werden zur Festlegung der Höhen verwendet:

TH Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dach)

FH Firsthöhe (höchster Punkt des Daches)

GH Gebäudehöhe

Im Bebauungsplan 1231 werden als Bezugshöhen: 309,0 vorhandene Geländehöhe in m über NHN

und als Gebäudehöhen festgesetzt: GH max. 329,0 m ü NHN Gebäudehöhe, als Höchstmaß in m über NHN

- **Was versteht man unter Bauweise?**

Die Bauweise regelt, ob Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind (offene Bauweise) oder ob sie aneinandergebaut werden müssen (geschlossene Bauweise). Zudem gibt es noch den Sonderfall der abweichenden Bauweise. Hierbei kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.

offene Bauweise (o)

o	

Für die mit WA festgesetzten Baugebiete im Beispielbebauungsplan ist die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit

seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur einzelne dieser Hausarten zulässig sind.

abweichende Bauweise (a)

a	

Bei der abweichenden Bauweise werden im Plan konkrete Aussagen getroffen.

geschlossene Bauweise (g)

g	

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Bei geschlossener Bauweise entsteht somit eine Gebäudezeile ohne Unterbrechung.

2d) Welche weiteren wichtigen zeichnerischen Festsetzungen gibt es?

- **Verkehrsflächen**

Um ein Grundstück baulich nutzen zu können, ist eine Erschließung erforderlich. Diese kann über eine öffentliche Straße erfolgen oder über Privatwege.

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie - Sie legt die äußere Begrenzung des öffentlichen Straßenraumes fest. Innerhalb der Straßenbegrenzungslinien können Hinweise zur geplanten Aufteilung des Straßenraumes aufgezeigt werden.
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Die Signatur wird zum Beispiel für Fußgängerzonen genutzt.
	Fläche für Geh-, Fahr-, Leitungsrecht - Wege, Straßen oder Leitungstrassen, die über Fremdgrundstücke führen, sind für die jeweiligen Nutzer planungsrechtlich abzusichern. Dies geht über die zeichnerische Festsetzung mit dem Textzusatz der Art des Rechtes. Beispiel: Oft werden Wohngebäude über Privatstraßen mehrerer Eigentümer erschlossen. In solch einem Fall würde im Plan eine Fläche für ein Wegerecht festgesetzt.

- **Grünflächen und Pflanzungen**

Im Bebauungsplan können Regelungen getroffen werden, um die bestehenden Grünstrukturen wie Hecken oder Bäume zu erhalten oder neue Anpflanzung vorzusehen. Die entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen sind in den textlichen Festsetzungen zu konkretisieren.

	zu erhaltender Baum - der Bebauungsplan 1231 regelt beispielsweise, dass die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche eingetragenen Bäume als Kompensationsmaßnahme dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Die Neupflanzung der Bäume kann in der Lage geringfügig abweichen.
	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - im Beispielbebauungsplan gilt diese Festsetzung für den im Plangebiet liegenden Teich

- **Gemeinbedarfsflächen**

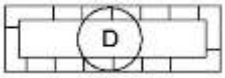
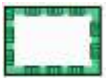
	Gemeinbedarfsflächen werden mit einem zusätzlichen Symbol genauer spezifiziert, um so den genauen Zweck zu verdeutlichen, zum Beispiel
	Schule
F	Feuerwehr
	Altenheim (wie hier im Bebauungsplan 1231)

- **Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**

	Abwasser (zum Beispiel Kläranlage)
	erhebliche Bodenbelastungen

2e) Was sind nachrichtliche Übernahmen und welche gibt es?

Bebauungspläne können Informationen enthalten, die aus anderen als den Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan resultieren, die aber dennoch zum Verständnis des Planes oder der Beurteilung von Planungsvorhaben notwendig oder zweckmäßig sind. Insbesondere sind hier zu nennen:

	Denkmäler (zum Beispiel Gebäude- oder Bodendenkmäler)
 	Schutzgebiete: Abgrenzung Landschaftsschutz / Naturschutz Symbol Landschaftsschutz Symbol Naturschutz Überschwemmungsgebiete überörtliche Versorgungsleitungen

3. Welchen Zweck haben textliche Festsetzungen?

Es kann über die zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan hinaus die Notwendigkeit textlicher Festsetzungen geben. Diese konkretisieren die Planzeichnungen.

- **Lärm**

  Im Rahmen von Gutachten zur Lärmsituation werden ggf. Maßnahmen zum Lärmschutz für erforderlich gehalten, die im Bebauungsplan berücksichtigt werden müssen. Dabei kann es sich um Aussagen zu Schalldämmaßen an Gebäuden, die Stellung von Gebäuden oder die Festsetzung von Gebäudehöhen handeln.

- **Altlasten**

  In Plangebieten können aufgrund von Vornutzungen (zum Beispiel Bergbau, Galvanikbetriebe oder Tankstellen) Bodenverunreinigungen bestehen. Diese werden im Rahmen des Verfahrens untersucht mit dem Ziel, Aussagen zum Umgang mit der belasteten Fläche treffen zu können. Diese Aussagen sind Gegenstand der textlichen Festsetzungen.

  Beispielsweise kann es in Gewerbegebieten reichen, die belasten Flächen abzudecken, in dem auf diesen Flächen ein Parkplatz angelegt wird. Unter Umständen sind Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Details dazu enthalten die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

- **Pflanzungen / Regelungen zur Grüngestaltung**

  Wenn in einem Bebauungsplan Flächen zum Erhalt oder zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, eine Dachbegrünung vorgeschrieben wird oder Einzelbäume erhalten bzw. angepflanzt werden sollen, müssen genauere Aussagen zur Bepflanzung getroffen werden. Dies geschieht häufig in Form einer Pflanzliste oder durch den Verweis auf die Aussagen eines landschaftspflegerischen Begleitplanes.

  Der Beispielbebauungsplan enthält in dem Zusammenhang Regelungen zur Dachbegrünung, aber auch zur Vorgartengestaltung:

  > Als Vorgarten gelten die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straße von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Alle nichtbefestigten Flächen der Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze sowie Abstellplätze für Müllbehälter zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

- **Artenschutz**

  Hinsichtlich des Artenschutzes kann es - wie im vorliegenden Beispielplan - Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag oder auch Maßnahmen zum Insektenschutz geben:

  Vermeidung von Vogelschlag: Zur Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen von künftigen Neubauten sind Vogelschutzgläser bei großformatigen Glasflächen einzubauen bzw. Markierungen auf den Glasscheiben vorzunehmen, die wirkungsvoll die Kollision von Vögeln vermeiden helfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Gemäß § 44 BNatSchG ist das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.

  Insektenschutz: Für die Außenbeleuchtung sind Insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen) einzusetzen. Die Beleuchtung ist in vollständig abgeschlossenen Lampengehäusen (deren Oberfläche nicht heißer als 60 °C werden) möglichst niedrig anzubringen. Um ein unerwünschtes Abstrahlen des Lichtes in die Umgebung zu verhindern, soll die Beleuchtung auf einen Winkel kleiner als 70 ° zur Vertikalen beschränkt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

- **Klimaschutz / Klimafolgenanpassung**

  Vorsorge gegen die Folgen des Klimawandels sowie Klimafolgenanpassung durch Regelungen zu Regenrückhalteflächen, Retentionsdächern, Begrünungen, Beschränkung der Versiegelung oder auch die Berücksichtigung von Notwasserwegen bei Starkregenereignissen.

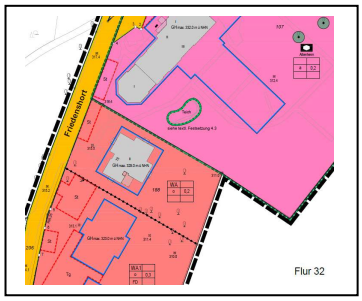
D. Zulässigkeit von Bauvorhaben

1. Wo ist ein Bauvorhaben zulässig?

Bei der Beurteilung von Bauvorhaben wird zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit geprüft. Dabei wird die Frage geklärt, ob das Vorhaben mit den Bestimmungen des Baugesetzbuches vereinbar ist.

Wesentlich ist, wo sich das Vorhaben befindet, ob es im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 30 Baugesetzbuch), innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils – eines so genannten Innenbereiches (§ 34 Baugesetzbuch) – oder im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) liegt und die jeweiligen Bestimmungen einhält.

Wenn Bauvorhaben mit den Festsetzungen eines Bebauungsplanes übereinstimmen, die Erschließung des Grundstücks im Hinblick auf Zuwegung sowie Ver- und Entsorgung (Entwässerung) gesichert ist und sie den Bestimmungen der Landesbauordnung und allen anderen Rechtsvorschriften entsprechen, dann hat die Antragstellerin / der Antragsteller einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.



Es können auch Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zugelassen werden. Diese sind entweder im Bebauungsplan eindeutig geregelt oder aber die Genehmigungsbehörde kann nach Rücksprache mit den Fachbehörden eine Abweichung zulassen.

Innerhalb von <u>zusammenhängend bebauten Ortsteilen (§ 34 Baugesetzbuch)</u>, für die es keinen Bebauungsplan gibt, sind Bauvorhaben grundsätzlich zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Kriterien, nach denen geprüft wird, sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche (zur Begriffserläuterung siehe Kapitel C Punkt 2a und b), die überbaut werden soll.

Zudem muss die Erschließung gesichert sein und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Ebenfalls müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden und es darf kein Verstoß gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme vorliegen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) unterliegt strengen Bestimmungen. Dort können bauliche Anlagen nur unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden. Solche Voraussetzungen erfüllen so genannte privilegierte Vorhaben, die wegen ihrer Zweckbestimmung an diese Standorte außerhalb der Ortslagen gebunden sind. Hierzu zählen zum Beispiel Vorhaben im Zusammenhang mit land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben sowie Anlagen zur Energiegewinnung und zur öffentlichen Ver- und Entsorgung, wie zum Beispiel Windenergieanlagen, Kläranlagen, Wassergewinnungsanlagen.
Es können aber auch im Einzelfall nicht privilegierte Vorhaben im Außenbereich nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch als sonstige Vorhaben zugelassen werden. Hierbei dürfen keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. Zu den entgegenstehenden Belangen zählen zum Beispiel die Darstellungen von Flächennutzungs- und Landschaftsplänen oder Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Eine erleichterte Zulassung gibt es für Änderungen und Umnutzungen ehemals privilegierter Gebäude im Außenbereich, wie zum Beispiel Nutzungsänderungen von landwirtschaftlichen Hofstellen (§ 35 Abs. 4 Baugesetzbuch).

Mit Datum 30. Oktober 2025 trat das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft. Ziel des Gesetzgebers war es, von bestimmten bauplanungsrechtlichen Vorschriften Abweichungen zu ermöglichen, um schneller neuen Wohnraum schaffen zu können. Diese Neuregelungen werden auch Bauturbo genannt. Sie sind befristet bis zum 31.12.20230 gültig.
Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat auf seiner Homepage eine Zusammenstellung von Fragen samt Antworten zu dem Thema veröffentlicht (BMWSB Homepage - Bau-Turbo - BMWSB).

Für die Stadt Wuppertal fasste der Rat einen Grundsatzbeschluss mittels der Vorlage VO/0938/25 zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Wohnungsbau-Turbo“) in Wuppertal. Sollten Sie Fragen zum Wohnungsbauturbo haben, wenden Sie sich gerne an die in E unter „Bauleitplanung – Bebauungspläne: Ressort 105 - Bauen und Wohnen“ genannten Ansprechpersonen.

Exkurs - Photovoltaik:

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und des Ukraine-Krieges wurde die Nutzung regenerativer (unerschöpflicher, natürlicher) Energien vermehrt diskutiert und inzwischen auch durch entsprechende Gesetzgebung erleichtert. Es handelt sich dabei um die Nutzung von Windenergie, von Wasserkraft sowie solarer Strahlungsenergie. Insbesondere letztere ist auch für Privatpersonen von Interesse, weshalb kurz auf das Thema eingegangen werden soll.

In Bebauungsplänen können Regelungen zur Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen getroffen werden.

Generell gilt:

- Meist werden Photovoltaikanlagen im Garten fest montiert (auf dem Gartenhaus, Geräteschuppen, dem Dach eines Carports o.ä.). Die Anbringung an einer Fassade ist möglich. Auch eine freie Aufstellung ist machbar. Eine Photovoltaikanlage für den Garten fällt in der Regel so klein aus, dass keine Baugenehmigung dafür benötigt wird.
- Laut § 65 der Landesbauordnung NRW ist die Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, an Gebäudewänden und auf Flachdächern zwar genehmigungsfrei, besitzen Sie allerdings ein Baudenkmal, so ist eine Erlaubnis der zuständigen Denkmalbehörde (in Wuppertal die Untere Denkmalbehörde) erforderlich.
- Gebäudeunabhängige Anlagen mit mehr als 3 Metern Höhe und 9 Metern Länge sind genehmigungspflichtig.
- Für Solaranlagen im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Hofstellen gelten die Regelungen des § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wonach ein räumlich- funktionaler Zusammenhang zum Betrieb bestehen muss, die Grundfläche der Anlage 25.000 m² unterschreiten muss und je Hof nur eine Anlage zulässig ist.

- Große von landwirtschaftlichen Betrieben unabhängige Photovoltaikanlagen wie Freiflächenanlagen und Solarparks sind immer genehmigungspflichtig. Ob als Voraussetzung dafür ein Bebauungsplan vorliegen muss, hängt von der Lage der jeweiligen Flächen ab. Für die Stadt Wuppertal ist unter Freiflächen-Solarenergieanlagen | Wuppertal eine Übersicht zu Flächeneignungen für Freiflächen-Solarenergieanlagen zu finden. Diese zeigt unter Beachtung der derzeit gültigen rechtlichen Regelungen die Flächen im Wuppertaler Stadtgebiet auf, welche besonders geeignet sind oder grundsätzlich geeignet wären.
- Ihre PV-Anlage muss im Marktstammdatenregister, beim Netzbetreiber und beim Finanzamt angemeldet werden.

Hinweis: Am 1. Januar 2024 ist die Solarpflicht in der Landesbauordnung NRW in Kraft getreten (§ 42a und § 48 Absatz 1a). Daraus ergibt sich eine Installationspflicht von Solaranlagen bei Wohn- und Nichtwohngebäuden, von Stellplätzen und bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut von Gebäuden. Ab 01. Januar 2026 gilt in NRW die letzte Stufe der Solardachpflicht. Dann müssen auch Dächer von Bestandsgebäuden bei einer Dachsanierung mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden.

2. Wie kann die Gemeinde unerwünschte (Bau)Vorhaben verhindern?

Durch Bebauungspläne wird die Bebauung eines Gebietes geordnet. Bauvorhaben, die zu einer unerwünschten städtebaulichen Entwicklung führen würden, sollen verhindert werden. Das bedeutet, auch wenn ein beabsichtigtes Bauvorhaben nach den bauplanungsrechtlichen Vorschriften zulässig wäre, so kann die Gemeinde zur Sicherung ihrer städtebaulichen Ziele ein Bauvorhaben verhindern. Zur Sicherung der Planungsziele während der Planaufstellung stehen der Gemeinde zwei Instrumente, die Zurückstellung von Baugesuchen und die Veränderungssperre zur Verfügung. Diese Sicherungsinstrumente sind in den §§ 14-18 Baugesetzbuch geregelt.

2a) Zurückstellung von Baugesuchen

Ist die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes beschlossen, so kann die Baugenehmigungsbehörde nach Rücksprache mit den Fachbehörden die Entscheidung über einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage bis zu 12 Monaten zurückstellen.

2b) Veränderungssperre

Ist die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, kann die Gemeinde zur Sicherung ihrer Planung eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

- Vorhaben, die die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder die Beseitigung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, nicht durchgeführt werden dürfen;
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, nicht vorgenommen werden dürfen.

Eine Veränderungssperre muss folgende Voraussetzungen und Anforderungen erfüllen:

- Der Beschluss über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans muss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht sein.
- Die Veränderungssperre muss für die Sicherung der Planung erforderlich sein.
- Die zu sichernde Planung muss ein Mindestmaß an Konkretisierung haben.
- Die Veränderungssperre ist vom Rat der Stadt als Satzung zu beschließen.
- Die Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen.

Die Veränderungssperre wirkt zwei Jahre und tritt danach außer Kraft. Die Geltungsdauer kann um ein Jahr und wenn besondere Umstände es erfordern nochmals um ein weiteres Jahr verlängert werden. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

E. Kontakt und Ansprechpartner

Bauleitplanung – Bebauungspläne:

Ressort 105 - Bauen und Wohnen,

Rathaus Barmen, Gebäude C (Neubau), Ebene 2

Sekretariat	Frau Theis	0202 563 6941
Abteilungsleitung	Herr Walter	0202 563 6695
Bebauungspläne:		
Bauleitplanverfahren Team West (Vohwinkel, Elberfeld, Elberfeld-West, Uellendahl-Katernberg, Cronenberg)	Herr Kassubek	0202 563 6334
Bauleitplanverfahren Team Ost (Barmen, Oberbarmen, Heckinghausen, Langerfeld-Beyenburg, Ronsdorf)	Herr Kasten	0202 563 6621
Bauleitplanverfahren BUGA	Frau Kussauer	0202 563 6672
Beteiligung an der Bauleitplanung	Frau Dunkel	0202 563 6496

Bauleitplanung - Flächennutzungsplan:

Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau,

Rathaus Barmen, Gebäude C (Neubau), Ebene 2

Sekretariat	Frau Hollmann	0202 563 5249
Abteilungsleitung Stadtentwicklung	Herr Macdonald	0202 563 2358
Planverfahren und Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan allgemein)	Herr Knippschild	0202 563 5715

Bürgerberatung Bauen:

Ressort 105 - Bauen und Wohnen,

Rathaus Barmen, Gebäude C (Neubau), Ebene 0, Raum C-078

Öffnungszeiten[1]: Dienstag und Donnerstag jeweils von 08.00 bis 12.00 Uhr sowie Donnerstagnachmittag von 14.00 bis 16.00 Uhr

Herr Becker 0202 563 5069

[1]um telefonische Terminabstimmung wird gebeten

Bauanträge und Bauüberwachung:

Ressort 105 - Bauen und Wohnen,

Rathaus Barmen, Gebäude C (Neubau), Ebene 1

Sekretariat	Frau Becker	0202 563 5373
Abteilungsleitung	Frau Pollmann	0202 563 5393
Baurechtliche Verfahren und Bauüberwachung:		
Bautechnisches Team West (Vohwinkel, Elberfeld, Elberfeld-West, Uellendahl-Katernberg, Cronenberg)	Frau Giersch	0202 563 4203
Bautechnisches Team Ost (Barmen, Oberbarmen, Heckinghausen, Langerfeld-Beyenburg, Ronsdorf)	Frau Ahrendt	0202 563 5312

Auskunft und Auszüge aus dem Planungsrechtskataster:

Ressort 102 - Vermessung, Katasteramt und Geodaten,

Rathaus Barmen, Gebäude C (Neubau), Ebene 0, Zimmer C-010 und C-055

Öffnungszeiten[1]: Dienstag und Donnerstag jeweils von 09.00 bis 12.00 Uhr

Planungsrecht:	Fr. Menzel	0202 563 5978
Baulasten:	H. Tayouri	0202 563 6824

Verkauf von Bauleitplänen – Geodatenzentrum:

Ressort 102 - Vermessung, Katasteramt und Geodaten

Rathaus Barmen, Gebäude C (Neubau), Ebene 0, Zimmer C-078

Öffnungszeiten[1]: Dienstag und Donnerstag jeweils von 09.00 bis 12.00 Uhr

Geodatenzentrum 0202 563 5399

geodatenzentrum@stadt.wuppertal.de

[1]nur nach Terminvereinbarung

Internet: www.wuppertal.de/bebauungsplaene