

Erklärung wichtiger Begriffe

Art der baulichen Nutzung (bundeseinheitlich)

Begriff aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO). In den Bauleitplänen wird die Art der baulichen Nutzung für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen durch Baugebiete (z. B. Reine Wohngebiete) oder genereller durch Bauflächen (z. B. Wohnbauflächen) sowie der innerhalb der Gebiete zulässigen Gebäudenutzungen bestimmt.

Aufstellungsbeschluss

Förmliche Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen. (Ist nicht zwingend erforderlich.)

Baugesetzbuch (BauGB) (bundeseinheitlich)

Grundlegendes Bundesgesetz zum Planungs-, Bau- und Bodenrecht. Es beinhaltet u. a. allgemeine Grundsätze für die Planung der Gemeinden und Gemeindeverbände, nach denen eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten ist. Es befasst sich u. a. mit der Art und der Aufstellung von Bauleitplänen und regelt Maßnahmen zur Sicherung und Umsetzung der Planungen.

Baugrenze

Die Baugrenze umschließt die Fläche, in welcher Gebäude erstellt werden dürfen.

Bauleitplanung / Bauleitpläne

Rechtsinstrument des Baugesetzbuches zur vorausschauenden Ordnung der städtebaulichen Entwicklungen. Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird in Bauleitplänen geregelt, wobei zwischen vorbereitenden Bauleitplänen (Flächennutzungsplan) und verbindlichen Bauleitplänen (Bebauungsplan) unterschieden wird. Flächennutzungspläne binden nur die Gemeinde und betreffende Behörden, Bebauungspläne sind rechtsverbindlich für jedermann

Baulinie

Die Baulinie ist der im Bebauungsplan festgelegte Verlauf einer Gebäudekante auf einem Grundstück. Auf der Baulinie **muss** direkt gebaut werden.

Baumassenzahl (BMZ) (bundeseinheitlich)

Begriff aus der Baunutzungsverordnung. Maß zur Bestimmung der baulichen Nutzung eines Baugrundstückes. Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie wird hauptsächlich für Gewerbe- und Sonderbauformen verwendet.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) (bundeseinheitlich)

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches erlassene Verordnung des Bundes zur baulichen Nutzung von Grundstücken. In der BauNVO werden u. a. Art und Maß der baulichen Nutzung definiert.

Bebauungsplan (B-Plan)

Der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan, in dem die Zulässigkeit von Bodennutzungen (z. B. Allg. Wohnbaugebiete, Straßenflächen, Grünflächen, Ausgleichsflächen, Gemeinbedarf usw.) und anderen Festsetzungen wie überbaubare Fläche, Anzahl der Vollgeschosse, Anpflanzung von Grünbestandteilen, Anlagen zur äußeren Erschließung der Grundstücke usw. festgesetzt werden können. Der B-Plan hat Rechtscharakter; er ist für jedermann verbindlich.

Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) (bundeseinheitlich)

Vom Bund erlassenes Rahmengesetz zu den Themen Naturschutz, Landschaftspflege und Landschaftsplanung, das von den Bundesländern die Aufstellung entsprechender Ländergesetze (Niedersächsisches Naturschutzgesetz) verlangt. Das BNatSchG enthält lediglich Rahmenvorschriften.

Erschließung

Anschluss eines Grundstücks oder Baugebietes an öffentliche Straßen und Wege sowie an Einrichtungen der Ver- und Entsorgung: Straßen, öffentliche Verkehrsmittel, Leitungen für Strom, Gas und Wasser/Abwasser usw. Dort, wo Grundstücke keine direkte Belegenheit an einer öffentlichen Straße haben, ist eine privatrechtliche Absicherung auch möglich.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan bildet die Grundlage für die Entwicklung einer Stadt oder Gemeinde. Er stellt flächenbezogen die verschiedenen Nutzungsarten für das gesamte Gemeindegebiet dar. Er reserviert Gebiete für künftige Nutzungen und schützt andere vor zu starker Inanspruchnahme. Der Flächennutzungsplan ist verbindlich für Behörden, hat jedoch keine unmittelbare Rechtswirkung auf Bürger. Bebauungspläne werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

formelle Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegung)

Die im Baugesetzbuch vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung ist zweistufig angelegt. Nach der frühzeitigen Beteiligung (§3 (1) BauGB) ist die öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) von Plänen (i.d.R. ein Monat) während des Planungsprozesses das zentrale Element der Öffentlichkeitsbeteiligung. Sie basiert auf dem Entwurf und wird auch als formelle Beteiligung bezeichnet. Die Anregungen dienen als Material der Politik und der Verwaltung zur Meinungsbildung und stellen eine wichtige Säule bei der Diskussion um Planungsinhalte dar. Sie sind daher primär an den Planverfasser gerichtet und nicht als anfechtbarer Verwaltungsakt zu verstehen.

frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping)

Durch die frühzeitige Behördenbeteiligung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche von der Planung berührt werden, aufgefordert (gem. §4 (1) BauGB), sich vorrangig zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) zu äußern.

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Baugesetzbuch vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung ist zweistufig angelegt. Innerhalb der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 (1) BauGB) werden die Bürger auf Basis von ersten Konzepten oder eines Vorentwurfes informiert und aufgerufen, ihre Anregungen zur Planung einzubringen. Die Anregungen dienen als Material der Politik und der Verwaltung zur Meinungsbildung und stellen eine wichtige Säule bei der Diskussion um Planungsinhalte dar. Sie sind daher primär an den Planverfasser gerichtet und nicht als anfechtbarer Verwaltungsakt zu verstehen. Die formelle Beteiligung (§ 3 (2) BauGB) basiert auf dem Entwurf und wird im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt (siehe "formelle Bürgerbeteiligung Auslegung").

Gemeinbedarfsflächen

Flächen für bauliche Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Zusätzlich wird ein Verwendungszweck der Fläche zugewiesen, z. B. Schule, Kirche, Krankenhaus, Altenheim.

Geschlossene Bauweise

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beschreibt die bauliche Dichte eines Grundstückes. Sie ergibt sich aus der Summe der Geschossflächen aller Gebäude auf einem Grundstück im Verhältnis zur Grundstücksfläche.

Gewerbegebiete

In Gewerbegebieten sind in erster Linie nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe (siehe § 8 BauNVO) zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt das Verhältnis der überbauten Fläche zur Gesamtfläche eines Grundstückes an. Die GRZ beschreibt damit die bauliche Dichte eines Grundstückes.

Grünordnungsplan (GOP)

In Niedersachsen zunächst unverbindlicher Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der parallel zum Bebauungsplan aufgestellt wird, wenn dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Im Grünordnungsplan werden zur Verbesserung des Arten- und Biotopschutzes, des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beschrieben. Inhalte des GOP erlangen Rechtsverbindlichkeit, sofern sie in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Begriff aus der Baunutzungsverordnung (§ 16 BauNVO). Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch folgende Festsetzungen: Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen, Grundflächenzahl (GRZ), Größe der Geschossfläche, Geschossflächenzahl (GFZ), Baumasse, Baumassenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlage.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind untergeordnete Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugrundstückes dienen (siehe § 14 BauNVO). Sie sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, z. B. Müllboxen oder Verschläge für Kleintierhaltung. Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zählt auch Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO zu den Nebenanlagen. Diese können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Im Bebauungsplan kann ihre Zulässigkeit eingeschränkt werden. Nach der NBauO (siehe Anhang der NBauO) sind viele Nebenanlagen baugenehmigungsfrei.

normale Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden (i.d.R. innerhalb eines Monats) auf Basis des Planentwurfes und der Begründung gem. §4(2) BauGB beteiligt. Sie sind verpflichtet der Gemeinde Auskunft über ihre beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen zu geben.

offene Bauweise

Als offene Bebauung gelten Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit seitlichen Grenzabständen unter 50 m Länge.

örtliche Gestaltungsvorschriften

Eine Stadt oder Gemeinde kann örtliche Bauvorschriften als Satzungen erlassen, die in Bebauungsplänen aufgenommen werden können. In den Vorschriften können lt. § 56 Niedersächsische Bauordnung besondere gestalterische Anforderungen an zu planende Gebäude und Freiflächen gestellt werden, wie z. B. Farb- und Materialwahl von Dächern und Fassaden.

Planfeststellungsverfahren

Rechtsverbindliches Planungsverfahren nach Fachgesetzen, z. B. Verkehr, Hafententwicklung, Flughafen oder Eisenbahn.

Planzeichen

Planzeichen sind Symbole zur Darstellung und Festsetzung der baulichen Vorschriften in den Bauleitplänen. Die Planzeichenverordnung (PlanzV) legt die Symbole und Farbgebungen für Bauleitpläne fest.

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches erlassene Verordnung des Bundes zur einheitlichen Darstellung von Symbolen und Festsetzungen in den Bauleitplänen. Die PlanzV schreibt hierfür einheitliche Planzeichen vor.

Rahmenplan

Der Rahmenplan ist ein informelles Planwerk. Er beinhaltet lediglich informelle und konzeptionelle Planungen größerer städtischer bzw. gemeindlicher Teilflächen und ist nur verwaltungsintern verbindlich, z. B. existiert im Gegensatz zum Bebauungsplan aus dem Rahmenplan heraus kein Baurecht. Der Rahmenplan stellt damit ein Bindeglied zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan dar. Die informellen Planungen konkretisieren die Inhalte z. B. der gesamtgemeindlichen vorbereitenden Bauleitplanung und Landschaftsplanung für den Gemeindeteil.

Sondergebiete

Sondergebiete sind Flächen für spezielle Einrichtungen, z. B. Einkaufszentren, Krankenhäuser, Bildungseinrichtungen, Hafengelände, Campingplätze, Wochenendhausgebiete, Flächen für Windkraftenergieanlagen und großflächige Handelsbetriebe.

Stadtplanung

Stadtplanung ist die vorausschauende Ordnung der räumlichen Entwicklung einer Stadt bzw. Gemeinde. Dabei soll sie den jeweils aktuellen als auch zukünftigen Anforderungen der Bürger an ihre Stadt in baulicher und gestalterischer Hinsicht gerecht werden. Zur Entscheidungsfindung dienen die auf unterschiedlichen politischen Ebenen vorgegebenen Gesetze und Richtlinien des Baugesetzbuches. In diesem Zusammenhang sind auch die Festlegungen und Vorgaben des Flächennutzungsplans als Richtlinie für die zukünftige Stadt- bzw. Gemeindestruktur zu berücksichtigen.

Träger öffentlicher Belange (TöB)

Behörden und Institutionen des öffentlichen Rechts, die mit der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben betraut sind und deshalb bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, z. B. der Bauleitplanung, zu beteiligen sind (Landkreis, Naturschutzbehörden, Landwirtschaftskammer, Ver- und Entsorgungsträger, ÖPNV, etc.).

Überbaubare Grundstücksfläche

Begriff der Baunutzungsverordnung und Bestandteil im Bebauungsplan. Die überbaubare Grundstücksfläche ist derjenige Teil eines Grundstücks, auf welchem entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und unter Beachtung bauordnungsrechtlicher Vorschriften gebaut werden darf.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine Sonderform des Bebauungsplanes. Dieser findet Anwendung, wenn ein bereits präzise umrissenes Projekt von einem Investor realisiert werden soll. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zwischen Investor und Kommune auf Grundlage des Baugesetzbuches abgestimmt. Über einen Durchführungsvertrag regelt die Kommune mit dem Investor die zu erbringenden Erschließungsmaßnahmen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan dient der beschleunigten Umsetzung von Bauprojekten und ersetzt das Bebauungsplanverfahren.

Wohngebiete

Unterschieden werden Kleinsiedlungsgebiet (WS), Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA) und Besondere Wohngebiete (WB). Siehe dazu § 2 bis 4a BauNVO.