

Das Verfahren

Für die Aufstellung der Bauleitpläne besteht ebenso wenig ein Rechtsanspruch, wie auf bestimmte Inhalte eines solchen Plans. Wird ein Bauleitplan aufgestellt, durchläuft er ein bundeseinheitlich geregeltes Verfahren, in dem die Bürgerinnen und Bürger zweimal Gelegenheit haben, Ihre Anregungen zu geben (siehe Schema). Die Stadt hat diese Anregungen und Stellungnahmen unter Berücksichtigung der Belange des Allgemeinwohls untereinander und gegeneinander gerecht zu bewerten. Dieses Prüfverfahren nennt man Abwägung. Das Ergebnis der Abwägung wird den Bürgerinnen und Bürgern nach dem Inkrafttreten des Bauleitplans mitgeteilt.

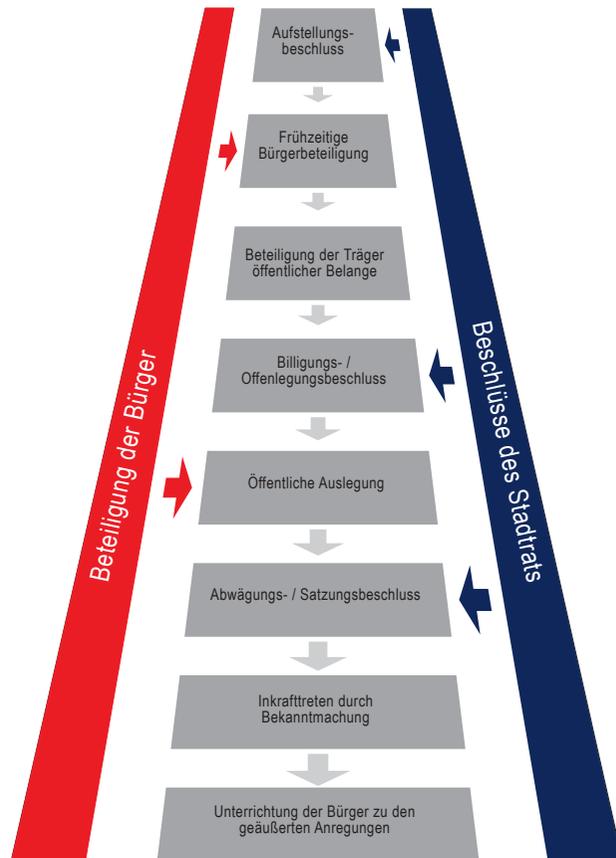


Abb.: Bebauungsplanverfahren, Verfahren zum FNP ist geringfügig abweichend

Städtebauliche Beratung

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung haben Sie die Möglichkeit, sich über aktuelle Verfahren der Bauleitplanung zu informieren, und Ihre Anregungen und Bedenken mitzuteilen.

Im Dienstleistungszentrum Bau erhalten Sie Informationen zu Ihren Fragen bezüglich Ihrer Bauvorhaben. Falls es einen Bebauungsplan gibt, wird Ihnen dieser zur Einsicht vorgelegt. Anhand der abgedruckten Legende können Sie sich über die Aussagen des Planes informieren. Sie erhalten Informationen darüber, welche Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten es für das Grundstück gibt, und was bei der Planung beachtet werden muss. Für den Fall, dass es keinen Bebauungsplan gibt und bei der Beurteilung Ihres Vorhabens § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zur Anwendung kommt, erhalten Sie Auskunft darüber, was die Umgebung prägt und eine erste Einschätzung, ob sich das von Ihnen geplante Objekt einfügt. Wenn Ihr Vorhaben im Außenbereich liegt, erhalten Sie Auskunft darüber, ob es sich um ein privilegiertes, begünstigtes oder sonstiges Vorhaben handeln könnte sowie welche Zulässigkeitsvoraussetzungen demzufolge bestehen.

Kontakt

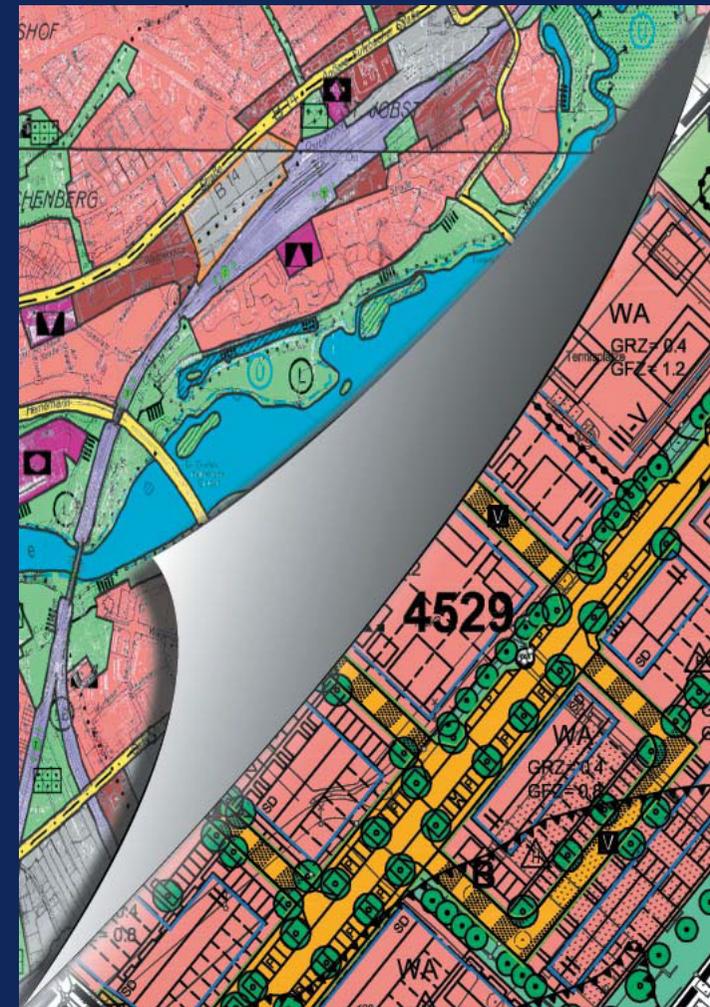
Stadt Nürnberg - Stadtplanungsamt
Lorenzer Str. 30 - 90402 Nürnberg
DLZ - Dienstleistungszentrum Bau

Begutachtung (Auskünfte zu Bauvorhaben nach BauGB)
Telefon (DLZ-Nord): 0911 / 231-3005
Telefon (DLZ-Süd): 0911 / 231-3004

Planaufgabe (Auskünfte zu Bebauungsplänen und Flächennutzungsplan)
www.bauen.nuernberg.de

Impressum

Herausgeber: Stadt Nürnberg - Der Oberbürgermeister
Verantwortlich: Stadtplanungsamt
Konzept: Contextplan Dresden / Stadtplanungsamt
Auflage: 2.000
Stand: April 2009



Die Bauleitplanung

Flächennutzungs- und Bebauungsplan

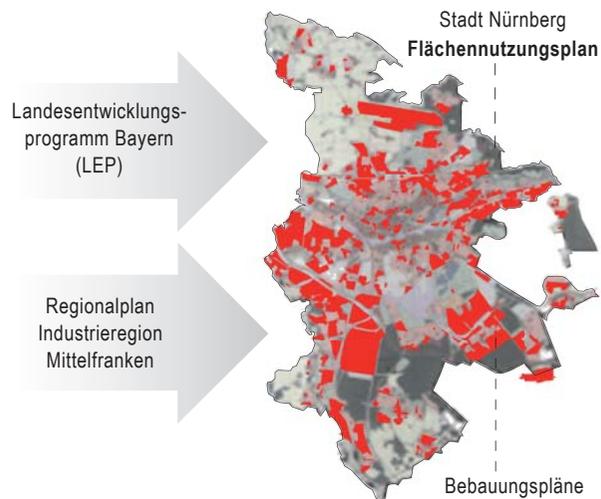
Das System der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist ein wichtiges Instrument zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde. Sie wird in einem amtlichen Verfahren vollzogen, das im Baugesetzbuch (BauGB) umfassend geregelt ist. Das System der Bauleitplanung ist zweistufig, bestehend aus dem gesamtstädtischen Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und den konkretisierenden teilträumlichen Bebauungsplänen (verbindlicher Bauleitplan).

Während der Flächennutzungsplan nur behördenverbindliche Darstellungen über die Grundzüge der Bodennutzung enthält, regeln die Festsetzungen der Bebauungspläne die bauliche und sonstige Nutzung von Grund und Boden detailliert und allgemeinverbindlich. Damit sind die Bebauungspläne bindend für alle Bürger.

Bei der Bauleitplanung müssen die Gemeinden Ziele der Raumordnung in Raumordnungsplänen beachten (Anpassungspflicht) sowie öffentliche und private Belange berücksichtigen (Abwägungspflicht).

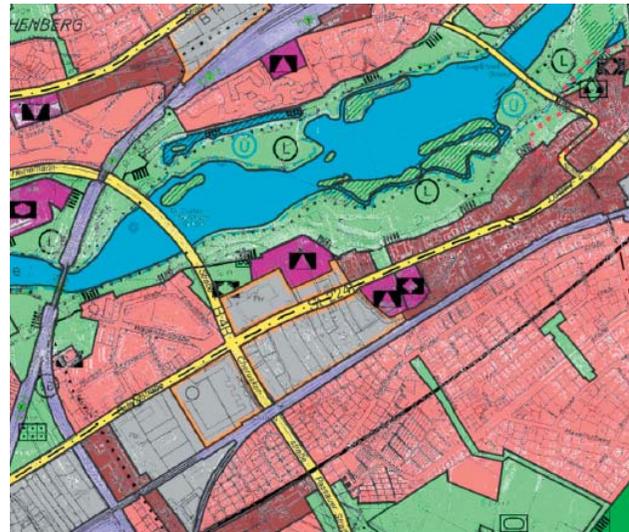
Nach den im BauGB festgelegten Grundsätzen sollen Bauleitpläne neben der baulichen Ordnung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.



Der Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, der keine direkte Rechtskraft für den Bürger entfaltet, sondern für Behörden verbindliche Hinweise zur Entscheidung über Genehmigungen von Vorhaben oder den Inhalt von Bebauungsplänen gibt. Die Darstellungen (Inhalte) des Flächennutzungsplans sind nicht flächenscharf, das heißt, dass weder Flurstücksgrenzen abgebildet noch Flurstücksnummern angegeben werden müssen.

Der Flächennutzungsplan regelt die langfristige Entwicklung der Stadt, schafft aber kein Baurecht. Im Flächennutzungsplan werden z. B. die für die Bebauung vorgesehenen Flächen, Flächen für Verkehrsanlagen, Grünflächen, aber auch die Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen dargestellt. Daneben enthält der Plan Hinweise auf bestehende überörtliche Fachplanungen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde auswirken. Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung beizufügen. In der Begründung sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplans und in einem Umweltbericht die maßgeblichen Belange des Umweltschutzes darzulegen.



Der Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist das klassische Instrument für die Ordnung des Baugeschehens und regelt die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Bodennutzungen. Damit schafft der Bebauungsplan für alle geltendes Baurecht. Die Stadt Nürnberg beschließt Bebauungspläne als Satzung, damit sind sie für alle Bürgerinnen und Bürger unmittelbar geltendes Recht. Insbesondere sollen Nutzungskonflikte, z.B. zwischen Wohnen und Gewerbe, mit diesem Instrument verhindert oder verträglich reduziert werden.

Der Bebauungsplan besteht in der Regel aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und einem Begründungstext. Mit diesen Bestandteilen werden für jedermann verbindliche Regelungen zur Art und zum Maß der Nutzung, häufig auch zu gestalterischen Fragen getroffen. Die bedeutsamsten Festsetzungen sind folgende:

- Welche Art der Nutzung und Bebauung ist zulässig, z.B. Wohnhaus, Lagerhalle, Handwerksbetrieb etc.?
- Welche Grundstücksteile dürfen überbaut werden und welche nicht?
- Welche Dachform darf ich bauen (Gestaltung)?
- In welchem Maß darf ich bauen? Wie hoch und wieviel Fläche meines Grundstücks darf ich bebauen?

