

Was darf ich bauen?

Die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung werden durch die nach den §§ 2-9 der Baunutzungsverordnung definierten Kategorien im Bebauungsplan festgesetzt. In folgender Abbildung wird ein zusammenfassender Auszug aus der BauNVO dargestellt.

Baugebiet	Abkürzung	Charakter
Kleinsiedlungsgebiet	WS	Kleinsiedlungen; Wohngebäude mit Nutzgärten
Reines Wohngebiet	WR	Ausschließlich Wohnen
Allgemeines Wohngebiet	WA	Vorwiegend Wohnen
Besonderes Wohngebiet	WB	Vorwiegend Wohnen, jedoch auch mit dem Wohnen vereinbare Gewerbebetriebe
Dorfgebiet	MD	Landwirtschaftliche Betriebe, Wohnen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
Mischgebiet	MI	Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
Kerngebiet	MK	Vorwiegend Handelsbetriebe, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur
Gewerbegebiet	GE	Vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe
Industriegebiet	GI	Ausschließlich Gewerbebetriebe; vorwiegend in anderen Baugebieten unzulässige Betriebe

Städtebauliche Beratung

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. Gegen Gebühr erhalten Sie auch einen Auszug als Kopie. Die Mitarbeiter des DLZ-Bau werden Ihnen Auskunft darüber geben, ob Ihr geplantes Bauvorhaben bzw. die beabsichtigte Nutzung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar ist. Sie erhalten Informationen darüber, welche Bauungs- / 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 (Art der Nutzung, Gebäudehöhen, Vorhandensein von Nebenanlagen z.B. Garagen...). Es erfolgt 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.

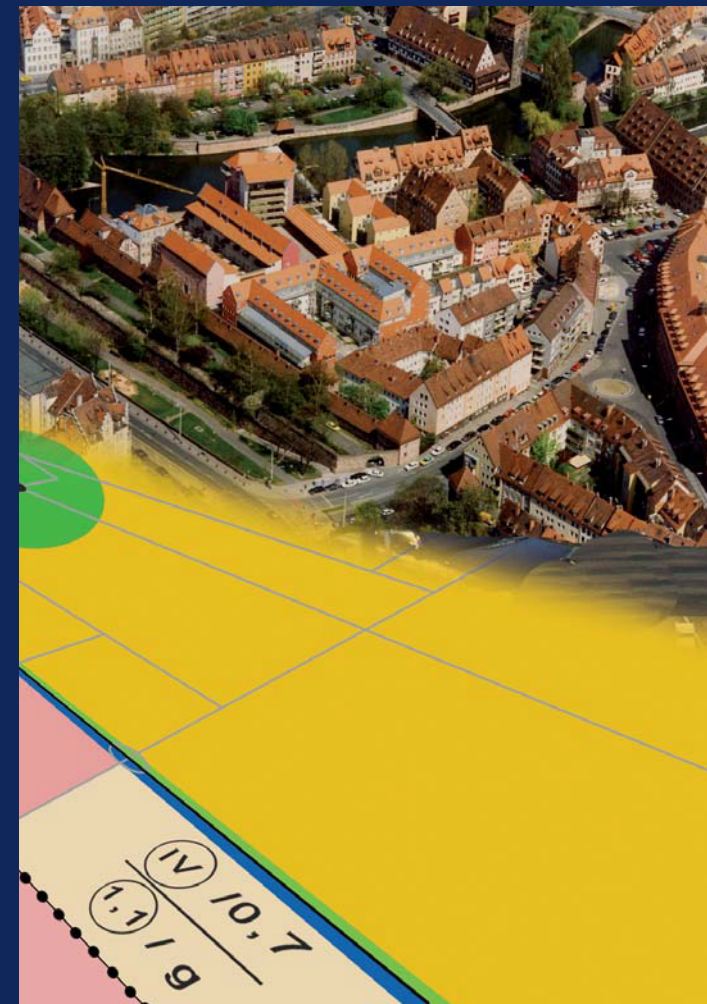
Kontakt

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
www.bauen.nuernberg.de

Impressum

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



Der Bebauungsplan

Bauen im beplanten Bereich

Was ist ein Bebauungsplan?

Der Bebauungsplan ist in ein zweistufiges System der Bauleitplanung eingebettet, die die Stadt Nürnberg in eigener Verantwortung betreibt. Der sogenannte vorbereitende Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan; der verbindliche Bauleitplan ist der Bebauungsplan. Bebauungspläne müssen die im Flächennutzungsplan getroffenen Vorgaben berücksichtigen.

Der Bebauungsplan ist das klassische Instrument für die Ordnung des Baugeschehens und regelt die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Bodennutzungen. Insbesondere sollen Nutzungskonflikte, z. B. zwischen Wohnen und Gewerbe, mit diesem Instrument verhindert oder auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Die möglichen Inhalte eines Bebauungsplans, sein Aufstellungsverfahren und die Anforderungen, die an einen solchen Plan gestellt werden, sind im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

Wie wirkt der Bebauungsplan?

Die Stadt Nürnberg beschließt Bebauungspläne nach Ortsrecht als Satzung, damit sind sie für alle Bürgerinnen und Bürger unmittelbar geltendes Recht. Aus diesen rechtskräftigen Bebauungsplänen lässt sich dann auch Baurecht herleiten. Welche Bauvorhaben genehmigungsfähig sind, regeln ausschließlich die Festsetzungen in diesem Plan. Vorhaben die den Festsetzungen eines Bebauungsplans widersprechen sind dagegen im Grundsatz nicht zulässig.

Wie liest man einen Bebauungsplan?

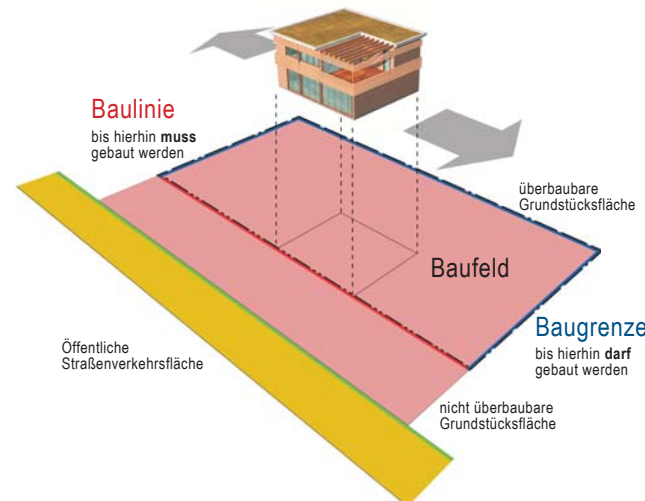
Das "Lesen" eines Bebauungsplans ist ohne Vorkenntnisse nicht ganz einfach. Zwei für die gesamte Bundesrepublik geltende Rechtsverordnungen muss man sich hierfür "neben den Plan legen". In der Planzeichenverordnung (PlanZV) sind die verwendeten Signaturen, Farben und Linien erklärt und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfährt man, welche Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten allgemein bzw. welche ausnahmsweise zugelassen werden können. Außerdem wird

hier erläutert, wie die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen zu interpretieren sind. Bei Verständnisfragen wenden Sie sich bitte an uns oder einen sachkundigen Planer.

Was steht in einem Bebauungsplan?

Die in einem Bebauungsplan verankerten Regelungen nennt man Festsetzungen. Die für das eigene Grundstück bedeutendsten Festsetzungen sind folgende:

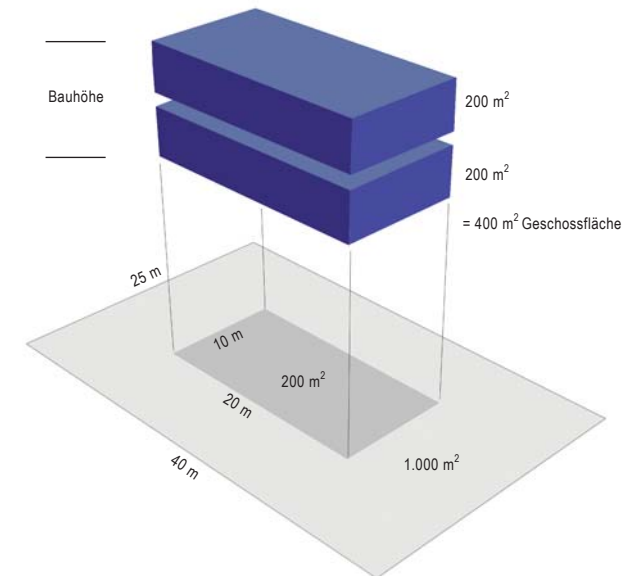
- Welche Art der Nutzung und Bebauung ist auf dem Grundstück zulässig, z.B. Wohnhaus, Lagerhalle, Schule, Parkanlage?
- Welche Grundstücksteile dürfen überbaut werden und welche nicht? Wie nahe darf ich zum Beispiel an die Straße heranbauen? Muss der rückwärtige Teil des Grundstücks frei von Bebauung bleiben?
- Welches Nutzungsmaß muss eingehalten werden, das heißt, wie hoch darf ich bauen und wie viel Quadratmeter meines Grundstücks darf ich überbauen?



Wieviel darf ich bauen?

Die zulässige Baudichte wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Beides sind Verhältniszahlen, die immer auf die Größe des interessierenden Baugrundstücks zu beziehen sind. Im nachstehenden Beispiel dürfen auf einem 1.000m² großen Grundstück maximal 200m² überbaut werden, weil die GRZ mit maximal 0,2 festgesetzt ist. Die GFZ darf maximal 0,4 betragen. Für das Beispiel bedeutet dies, dass auf einem 1.000m² großen Grundstück maximal 400m² Geschossfläche realisiert werden dürfen. Die dritte beachtliche Größe für die Ermittlung der zulässigen Baudichte ist die maximal zulässige Bauhöhe, die entweder in Metern oder über die Zahl der zulässigen Geschosse definiert wird. Im Beispiel sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Im Detail kann die Berechnung durch Garagen, Zufahrten etc. kompliziert werden. Ziehen Sie einen Architekten oder geeigneten Planer hinzu.



$$GRZ = \frac{\text{max. zulässige Grundfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{200 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = 0,2$$

$$GFZ = \frac{\text{max. zulässige Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{400 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = 0,4$$