



Möglichkeiten der Bebauung entlang der Hauptstraße



1. Inhalte eines Bebauungsplans
2. Welche Regelungen enthalten die Bebauungspläne für den Bereich der Hauptstraße?
3. Bauliche Entwicklung in den letzten Jahren



Mögliche Inhalte eines Bebauungsplans sind in § 9 Baugesetzbuch aufgeführt. Die häufigsten Festsetzungen beziehen sich auf

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- die Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke



Art der baulichen Nutzung

- Regelung durch Festsetzung eines der in § 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Baugebiete, z. B.
 - allgemeine Wohngebiete
 - Mischgebiete
 - Kerngebiete
 - Gewerbegebiete
 - Sondergebiete
- durch die Festsetzung eines Baugebietes werden die dazu bestehenden Vorschriften der BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans



Art der baulichen Nutzung

§ 6 Mischgebiete

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Beispiel Mischgebiet
Auszug aus der
BauNVO



Maß der baulichen Nutzung

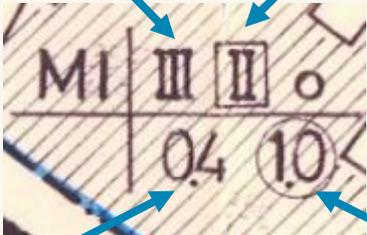
Das sog. Maß der baulichen Nutzung ist die entscheidende inhaltliche Regelung, welche die Größe eines Gebäudes festlegt bzw. maßgeblich beeinflusst. Hierzu zählen insbesondere Regelungen zur Höhe der baulichen Anlage, zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse, aber auch zur Versiegelungsintensität (Grundflächenzahl – GRZ) und Dichte (Geschossflächenzahl – GFZ) auf dem Baugrundstück.



Maß der baulichen Nutzung - Planzeichen

Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschosse Mindestgrenze



Grundflächenzahl
= Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der überbaut werden darf

Geschossflächenzahl
= Vorgabe, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind

WA	I
GRZ 0,25	GFZ (0,4)
a 1	FH 7,75 - 8,25 m TH 2,75 - 3,25 m
E/D	

Firsthöhe

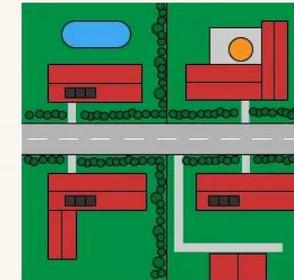
Traufhöhe



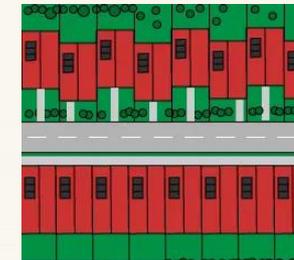
Bauweise

Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

Die offene Bauweise kennzeichnet sich dadurch, dass bei den Gebäuden ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist.



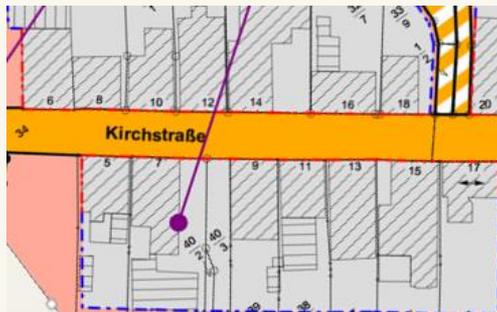
Bei der geschlossenen Bauweise gibt es keine seitlichen Grenzabstände. Die Häuser werden zusammengebaut.



Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan können die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

Beispiel für die Festsetzung einer Baulinie



Beispiel für die Festsetzung einer Baugrenze



Zulässige Höchstzahl der Wohnungen

Mit der Aufnahme einer Beschränkung der zulässigen Wohnungszahl wird die Bevölkerungsdichte in einem Gebiet gesteuert und damit die gewünschte Eigenart eines Gebietes geschützt.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 22 – Sanderbusch:

6. ANZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

IN WOHNGEBÄUDEN, DIE MIT EINEM ABSTAND VON MEHR ALS 30 m VON DEN STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIEN ERRICHTET WERDEN, IST GEM. § 9 (1) ZIFF. 6 BauGB HÖCHSTENS 1 WOHNUNG ZULÄSSIG, EIN DOPPELHAUS MIT 2 WOHNUNGEN IST ZULÄSSIG, WENN AN EINE VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE BEIDSEITIG GEBÄUDEHÄLFTEN MIT JE 1 WOHNUNG ANEINANDERGEBAUT WERDEN



Mindestmaß für Größe des Baugrundstückes

Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße kann eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden und gleichfalls eine unerwünschte Verdichtung verhindert werden.

Auszug aus dem
Bebauungsplan Nr. 25 –
Cäciliengroden:

WA 3	I
GRZ 0,3	GFZ (0,4)
a1	F mind. 600 m ²
	

5. Grundstücksgröße

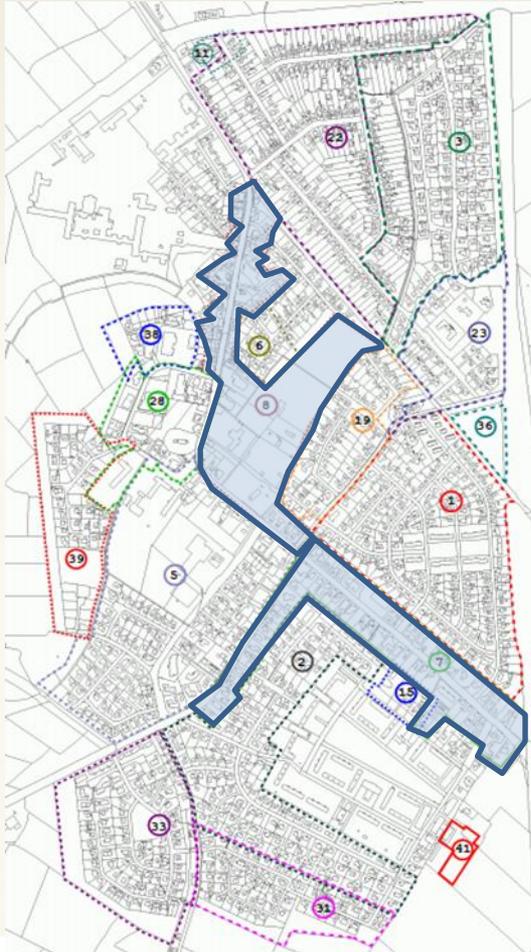
Immerhalb des Allgemeinen Wohngebiet WA 3 beträgt die Mindest-Baugrundstücksgröße (F) für Einzelhäuser 600qm, Unterschreitungen sind unzulässig. Als Baugrundstück, im oben genannten Sinne, gilt §2 Abs. 12 NBauO (ohne Baulast).



1. Inhalte eines Bebauungsplans
2. Welche Regelungen enthalten die Bebauungspläne für den Bereich der Hauptstraße?
3. Bauliche Entwicklung in den letzten Jahren

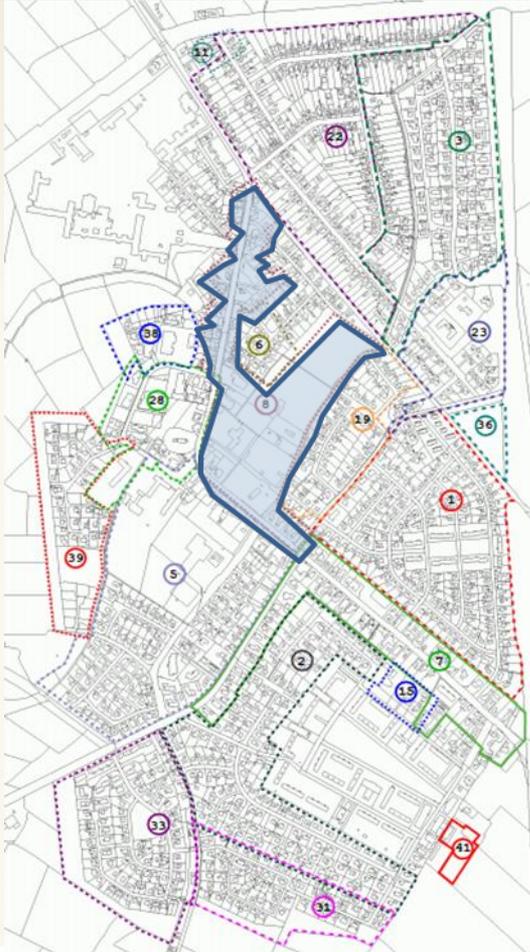


Regelungen im Bereich der Hauptstraße



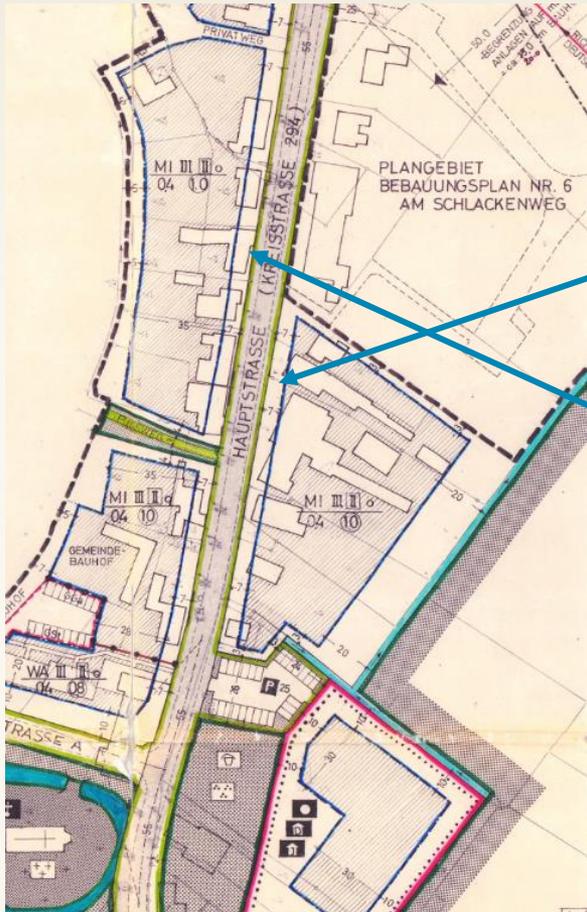
„Betroffene“ Bebauungspläne von Nord nach Süd:

- Nr. 11 – Oestringer Straße
- Nr. 22 – Sanderbusch
- Nr. 6 – Schlackenweg
- Nr. 28 – Ortsmitte
- Nr. 8 – Hauptstraße
- Nr. 5 – Brahms/Lührs
- Nr. 7 – Hauptstraße/Dollstraße



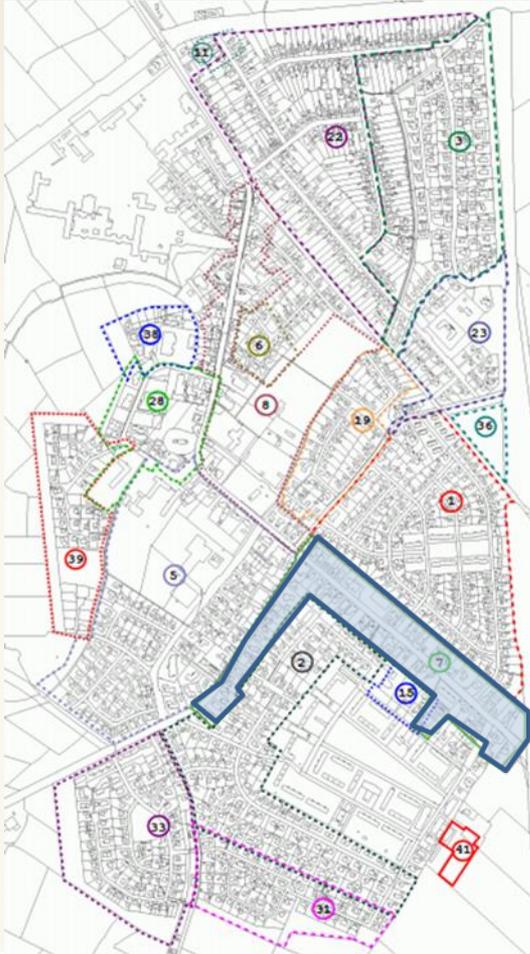
Nr. 8 – Hauptstraße

- Ursprungsplan aus dem Jahr 1972
- Mischgebiet
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 1,0
- Mindestens 2, maximal 3 Vollgeschosse; rückwärtig auch eingeschossige Bauweise möglich
- offene Bauweise



Nr. 8 – Hauptstraße

- straßenseitige Baugrenze 7 m parallel zur Grundstücksgrenze
- viele Gebäude standen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bereits näher an der Straße, diese genießen Bestandsschutz



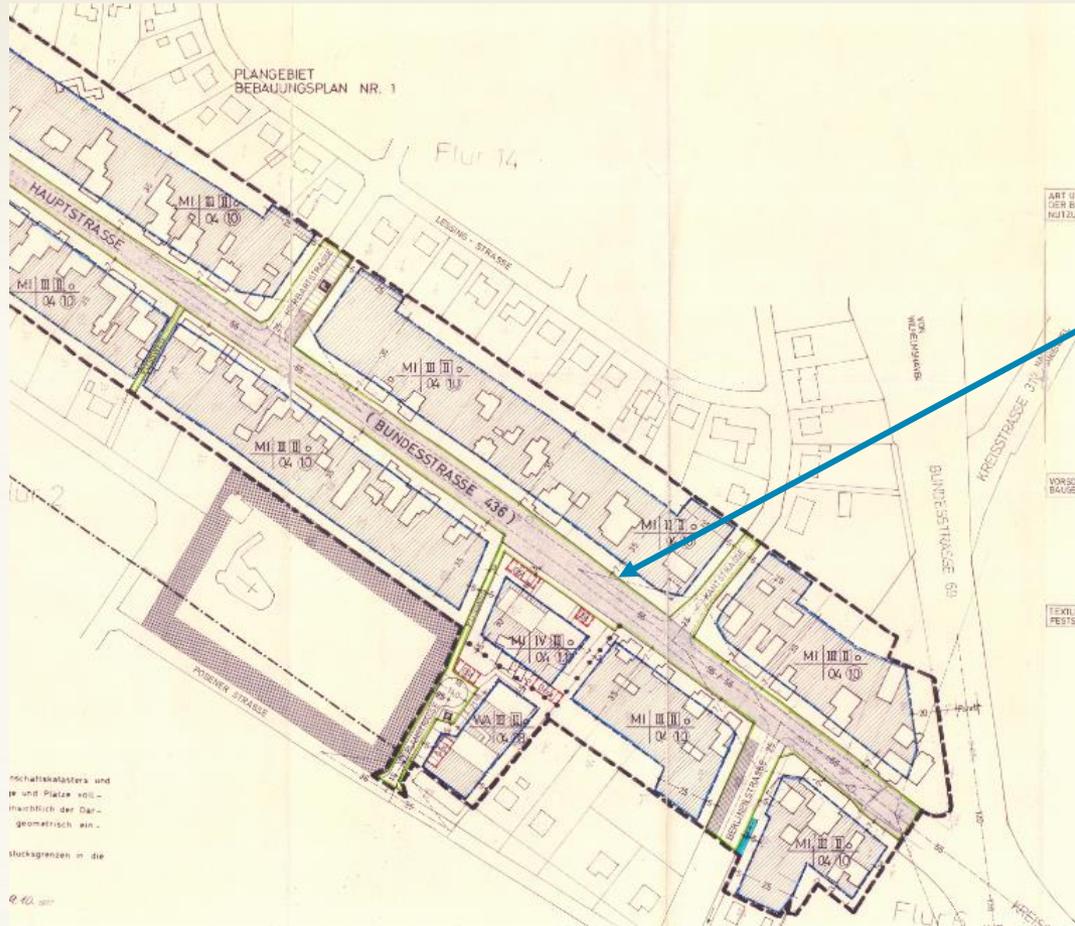
Nr. 7 – Hauptstraße/Dollstraße

- Mischgebiet
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 1,0
- Mindestens 2, maximal 3 Vollgeschosse; rückwärtig auch eingeschossige Bauweise möglich
- offene Bauweise

Regelungen im Bereich der Hauptstraße

Nr. 7 – Hauptstraße/Dollstraße

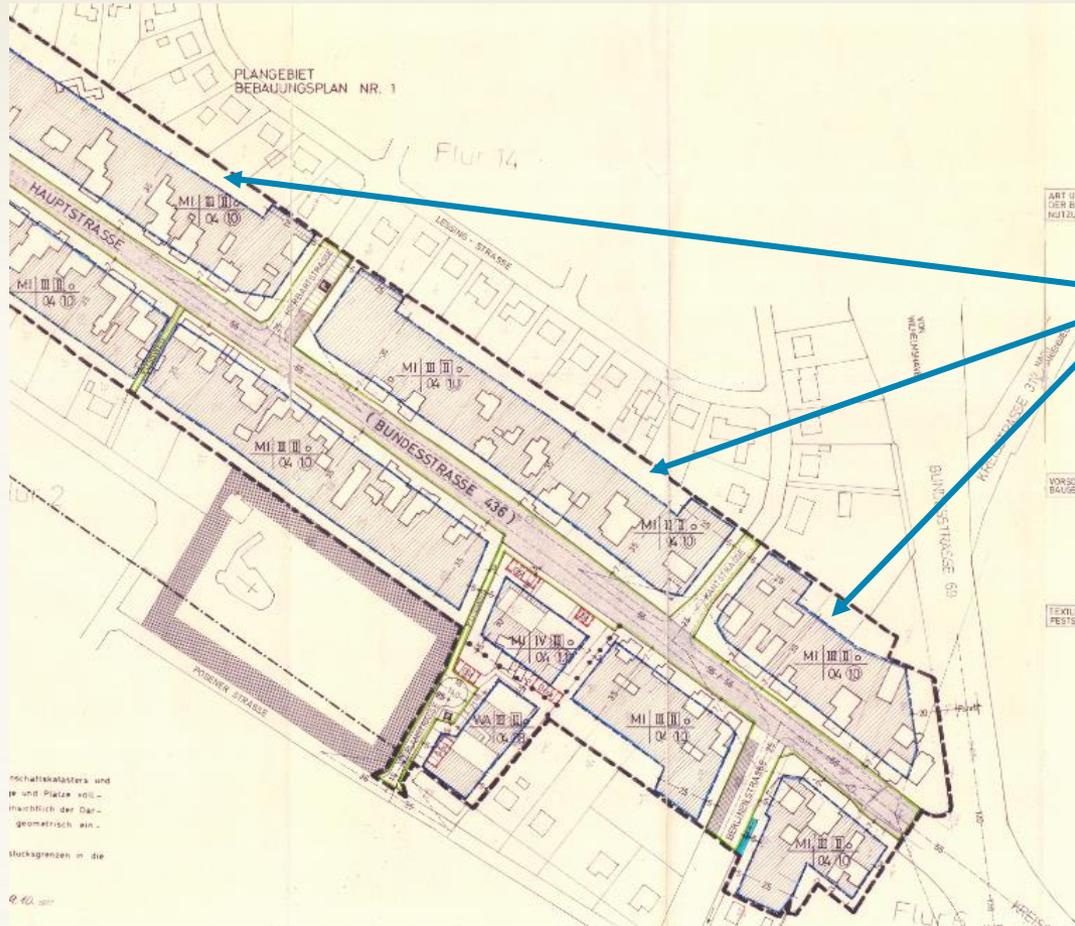
- straßenseitige Baugrenze 7 m parallel zur Grundstücksgrenze
- viele Gebäude standen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bereits näher an der Straße, diese genießen Bestandsschutz



Regelungen im Bereich der Hauptstraße

Nr. 7 – Hauptstraße/Dollstraße

- rückwärtige Baugrenzen mit einem Abstand von 7-10 m zur Grundstücksgrenze sollen einen notwendigen Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung sicherstellen
- Gebäude, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des BPlans innerhalb dieses Bereiches stehen, genießen Bestandsschutz





Regelungen im Bereich der Hauptstraße

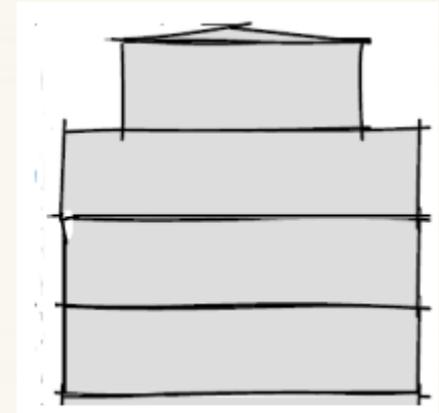
Für beide Bebauungspläne gilt, dass eine maximale Gebäudehöhe nicht festgesetzt ist, sondern die Höhe über die Zahl der maximalen Vollgeschosse geregelt wird

ABER:

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bebauungspläne waren sogenannte **Staffelgeschosse** noch nicht weit verbreitet

Definition Staffelgeschoss:

Ein **Staffelgeschoss** ist eine gegenüber den Außenwänden eines Hauses zurückstehende Etage. Dabei weist dieses eine geringere Grundfläche als die darunter liegenden Geschosse auf.

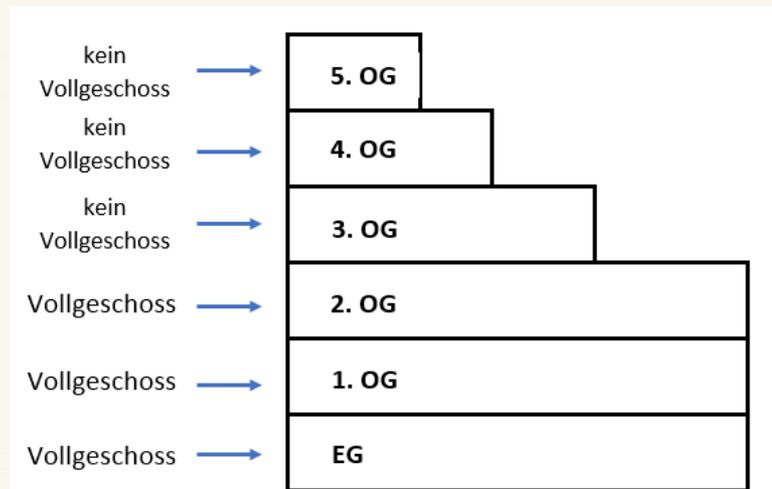




Regelungen im Bereich der Hauptstraße

Ein Staffelgeschoss ist kein Vollgeschoss, wenn es kleiner als zwei Drittel der Fläche der darunter liegenden Etage ist.

→ Es können Gebäude entstehen, die zwar der Vorgabe hinsichtlich der maximalen Anzahl der Vollgeschosse entsprechen, von denen aber die Wirkung höherer Gebäude ausgehen.





1. Inhalte eines Bebauungsplans
2. Welche Regelungen enthalten die Bebauungspläne für den Bereich der Hauptstraße?
3. **Bauliche Entwicklung in den letzten Jahren**

In den letzten Jahren sind diverse Mehrfamilienhäuser entlang der Hauptstraße errichtet worden:



Hauptstraße 87 / 87 a

- Baujahr 2015
- Abriss Einfamilienhaus
- Bau von 12 Wohneinheiten (WE)



Hauptstraße 97

- Baujahr 2018
- Abriss Einfamilienhaus
- Bau von 6 Wohneinheiten (WE)



Hauptstraße 77

- Baujahr 2017
- Grünfläche nach Abriss ehemaliger Hofstelle
- Bau von 24 Wohneinheiten (WE)



Am Markt 26 / 26a

- Baujahr 2021
- Abriss ehemaliges
Feuerwehrgebäude
- Bau von 12
Wohneinheiten (WE)



Hauptstraße 25

- Baujahr 2021
- Abriss Einfamilienhaus
- Bau von 16 Wohneinheiten (WE)



Quelle: Casa Concept Immobilien GmbH

Hauptstraße 24

- Baujahr 2022
- Abriss Geschäftshaus
- Bau von 12 Wohneinheiten (WE)



Vielen Dank!

Gibt es Fragen?

