



Hinweis zur Bauleitplanung

Die Bebauungspläne enthalten rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Sie sind jedoch nicht die einzige Rechtsquelle, in deren Geltungsbereichen Baurecht besteht.

Das würde voraussetzen, dass das Gemeindegebiet insgesamt oder zumindest in den Bereichen, in denen eine Bebauung faktisch überhaupt infrage kommt, mit rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplänen überdeckt sein müsste. Das ist aber in der Realität ausgeschlossen.

In den jeweiligen Bebauungsplänen sind sogenannte „Textliche Festsetzungen“ über z.B.:

- a) die Art der baulichen Nutzung
- b) das Maß der baulichen Nutzung
- c) die Bauweise
- d) den Immissionsschutz
- e) die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- f) die Gebäudehöhen
- g) die Einfriedungen und
- h) die Werbeanlagen

enthalten.

Das Baugesetzbuch unterscheidet für die städtebauliche Zulässigkeit von Vorhaben drei Bereichstypen:

- den Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 BauGB, Plan-Innenbereich),
- den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ohne qualifizierten Bebauungsplan (§ 34 BauGB, Bau-Innenbereich) und
- den Außenbereich (§ 35 BauGB, der weder Plan- noch Bau-Innenbereich ist).