

Wissenswertes zur Bauleitplanung

Möchten Sie wissen, wie Ihr Grundstück bebaut werden darf?

Eine wichtige Rolle für die Bebaubarkeit Ihres Grundstücks spielt die sogenannte Bauleitplanung. Sie ermöglicht es den Gemeinden, ihre bauliche Entwicklung eigenständig zu steuern, indem sie einen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet und Bebauungspläne für die einzelnen Teilbereiche aufstellen.

Der Flächennutzungsplan

– Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Bochum

Der Flächennutzungsplan legt für einen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren fest, in welchen Bereichen der Stadt sich zum Beispiel Wohn- und Gewerbeflächen, Sondernutzungen oder auch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen befinden sollen. Die beabsichtigte Bodennutzung wird dabei nicht parzellenscharf, sondern lediglich flächenhaft dargestellt.

Der Bebauungsplan

– Der rechtsverbindliche Bauleitplan

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des Flächennutzungsplans entwickelt. Er regelt, wie die Grundstücke in den einzelnen Teilbereichen des Stadtgebietes genutzt bzw. bebaut werden dürfen. Liegt Ihr Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, können Sie sich also ein genaues Bild darüber machen, wie Ihr eigenes Grundstück bebaut werden darf, aber auch darüber, welche Bebauung auf den Nachbargrundstücken möglich ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem förmlichen Verwaltungsverfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie anderer Behörden. Abschließend wird er vom Rat der Stadt Bochum als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan besteht in der Regel aus einem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen, einem Textteil mit weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht. Die Festsetzungen im Bebauungsplan können mehr oder weniger detailliert sein, in Abhängigkeit von den städtischen Planungszielen und den städtebaulichen Problemen, die zu lösen sind. Zumeist enthalten die Bebauungspläne Festsetzungen über

- **die Art der baulichen Nutzung**, um in einem Gebiet für ausgewogene Nutzungsstrukturen zu sorgen. Ist ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt, soll das Baugebiet vorwiegend dem Wohnen dienen. Untergeordnet sind jedoch auch Läden, Gaststätten und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen;
- **das Maß der baulichen Nutzung**, durch die die Dichte und oft auch die Höhe der Bebauung bestimmt werden. Die Stadt trifft in der Regel Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche, Gebäudehöhe und Anzahl der Vollgeschosse;
- **die bebaubaren Grundstücksflächen** („überbaubare Grundstücksflächen“). Mit der Festsetzung von Baugrenzen, Baulinien oder Bebauungstiefen wird die Lage der Hauptgebäude auf dem Grundstück geregelt und damit Einfluss auf das künftige Erscheinungsbild des Gebietes genommen. Nebenanlagen wie etwa Garagen, Carports oder kleine Gartenhäuser sind unter bestimmten Voraussetzungen auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig;
- **die örtlichen Verkehrsflächen**, um sicherzustellen, dass alle Grundstücke straßenmäßig erschlossen und somit baulich nutzbar sind.

Darüber hinaus kann die Stadt Bochum im Bebauungsplan weitere Festsetzungen treffen, zum Beispiel zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zu öffentlichen Grünflächen, zu Kinderspielflächen und zur Versickerung von Regenwasser.

Ihr Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es allen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die Erschließung gesichert ist. Widerspricht Ihr Vorhaben einer Festsetzung des Bebauungsplanes, kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme gewährt oder eine Befreiung erteilt werden. Um die Baugenehmigung einfach, zeitsparend und kostengünstig zu erhalten, empfiehlt es sich allerdings, die Vorgaben des Bebauungsplanes einzuhalten.

Bei allen Fragen zum Bebauungsplan steht Ihnen Ihre Architektin oder Ihr Architekt oder die Bauberatung der Stadt Bochum zur Verfügung.

Ausgleichsmaßnahmen

- Verantwortungsvoller Umgang mit Natur und Landschaft

Ein Bebauungsplan ermöglicht die Bebaubarkeit einzelner Flächen und ist daher in der Regel mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Ein verantwortungsvoller Umgang mit der Umwelt erfordert es, diese Eingriffe entsprechend auszugleichen, zum Beispiel durch das Pflanzen einer bestimmten Anzahl von heimischen Bäumen und Hecken oder durch die Renaturierung eines Bachlaufes.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden die Eingriffe, die durch die zukünftigen Nutzungen entstehen, bilanziert sowie geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden dabei entweder im Bebauungsplangebiet selber oder an einem anderen Ort im Stadtgebiet verwirklicht.

Das bedeutet für Sie als Bauherrin oder Bauherr, dass Sie auf Ihrem Grundstück möglicherweise bestimmte Ausgleichsmaßnahmen durchführen müssen oder die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle anteilig auf Sie umgelegt werden. In vielen Fällen sind die Ausgleichsbeiträge bereits im Grundstückspreis integriert, so dass hier keine zusätzlichen Kosten für Sie anfallen.

Ansprechpersonen

Weitere Informationen zum Thema Bauleitplanung erhalten Sie beim

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Abteilung Städtebau
Hans-Böckler-Str. 19
Technisches Rathaus
44777 Bochum

Monika Czerwinski | Telefon: 0234 910-1717 | E-Mail: MCzerwinski@bochum.de
Bernhard Hemker | Telefon: 0234 910-2855 | E-Mail: BHemker@bochum.de
und im Internet unter www.bochum.de/stadtplanung.

