



Bauen im Innenbereich

Was ist, wenn für Ihr Grundstück kein Bebauungsplan existiert?

Nicht für alle Bereiche des Stadtgebietes gibt es einen Bebauungsplan. Daher bietet das Baugesetzbuch den Gemeinden die Möglichkeit, Bauvorhaben unter bestimmten Voraussetzungen auch außerhalb von Bebauungsplangebietem zuzulassen. Dabei ist von Bedeutung, ob sich Ihr Grundstück im sogenannten Innenbereich oder im Außenbereich befindet.

- Als Innenbereich bezeichnet man einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Bauvorhaben im Innenbereich müssen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren.
- Im Außenbereich ist Bauen prinzipiell unerwünscht, sodass hier in erster Linie nur die gesetzlich definierten „privilegierten Vorhaben“ zulässig sind, wie etwa landwirtschaftliche Betriebe. Der Neubau sonstiger Gebäude – also auch von Wohngebäuden – ist dort in der Regel nicht zulässig.

Wann liegt Ihr Grundstück im Innenbereich?

Ihr Grundstück liegt in der Regel dann im Innenbereich, wenn es sich um ein Gebiet handelt, das schon seit langer Zeit überwiegend baulich genutzt wird und einen mehr oder minder geschlossenen Bereich darstellt – auch wenn einzelne Grundstücke unbebaut sind (Baulücken) oder anderweitig genutzt werden, zum Beispiel als Lagerplatz oder Grünland. Am Ortsrand ist die Einschätzung, ob sich Ihr Grundstück noch im Innenbereich oder schon im Außenbereich befindet, hingegen deutlich schwieriger. Die Bauberatung der Stadt Bochum erteilt Ihnen für Ihr Grundstück gerne Auskunft.

Welches sind die wichtigsten Zulässigkeitskriterien im Innenbereich?

Das Grundstück im Innenbereich ist grundsätzlich bebaubar, wenn die Erschließung gesichert ist (also zum Beispiel die Anbindung an Straße, Wasser oder Strom; siehe Broschüre „Erschließung“). Die schon vorhandene Bebauung bestimmt,

- wie das geplante Gebäude genutzt werden darf,
- welche Höhe und Außenabmessungen zulässig sind,
- wie das geplante Gebäude auf dem Grundstück zu platzieren ist.

Da die Bebauung in vielen Gebieten historisch gewachsen und deshalb auch innerhalb eines Gebietes unterschiedlich ausgeprägt ist, ergeben sich hieraus bei der Beurteilung neuer Vorhaben manchmal Schwierigkeiten. Darüber hinaus konkurrieren beispielsweise Erweiterungswünsche von bestehenden gewerblichen Betrieben mit dem Ruhebedürfnis der Personen, die die Bebauung in der Umgebung nutzen.

Bei Fragen zur grundsätzlichen Bebaubarkeit sowie zu Art und Maß der Bebaubarkeit von Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans hilft Ihnen die Bauberatung der Stadt Bochum gerne weiter.

Ansprechpersonen

Weitere Informationen zum Thema Bauen im Innenbereich erhalten Sie beim

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Bauberatung

Hans-Böckler-Str. 19 (Technisches Rathaus)

44777 Bochum

Peter Simmchen | Telefon: 0234 910-3449 | E-Mail: Simmchen@bochum.de

Margret Emken | Telefon: 0234 910-1885 | E-Mail: MEemken@bochum.de