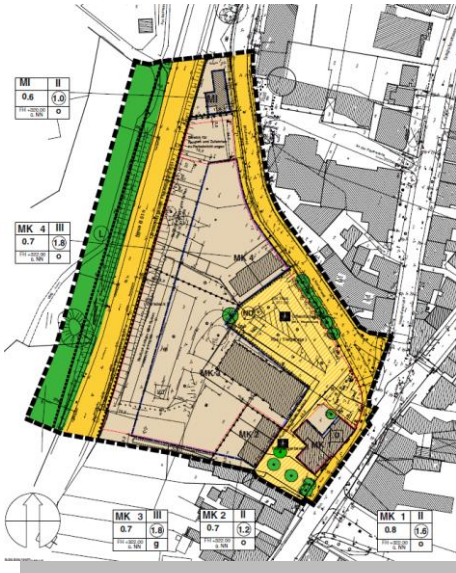




stadtwermelskirchen
der richtige ort.



Einführung in die Bauleitplanung

Übersicht über die wesentlichen Ebenen und Verfahren der kommunalen Bauleitplanung



Amt 61 – Amt für Stadtentwicklung

Stand: November 2020



Inhalt

1. Einleitung.....	3
2. Amt 61 – Amt für Stadtentwicklung.....	4
Sachgebiet 61.1 Umwelt und Vertragswesen.....	5
Sachgebiet 61.2 Stadtplanung	5
Sachgebiet 61.3 Bauordnung.....	5
3. Landes- und Regionalplanung	6
3.1 Landesentwicklungsplan.....	6
3.2 Regionalplan	8
3.3 Landschaftsplan.....	9
4. Flächennutzungsplan (FNP) – Vorbereitende Bauleitplanung	10
5. Bebauungsplan – Verbindliche Bauleitplanung	11
5.1 Arten von Bebauungsplänen	11
5.2 Erläuterung der Verfahrensschritte eines B-Plans.....	12
Städtebauliche Rahmenplanung	12
Aufstellungsbeschluss.....	13
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden.....	13
Öffentliche Auslegung des Entwurfes	15
Abwägung der Stellungnahmen	16
Satzungsbeschluss und Inkrafttreten	16
5.3 Inhalt des Bebauungsplans.....	17
Das Maß der der baulichen Nutzung	19
<i>Gesetzliche Grundlagen</i>	19
<i>Grundflächenzahl (GRZ)</i>	19
<i>Geschossflächenzahl (GFZ)</i>	19
<i>Vollgeschosse</i>	20
<i>Beispiele</i>	20
<i>Dachgeschosse</i>	20
<i>Keller und Sockelgeschosse</i>	21
<i>Alternative Festsetzungen</i>	22
6. Informelle Planungen – Entwicklungskonzepte	23
7. Regelverfahren Bebauungsplan	24
Ansprechpartner	25

1. Einleitung

Aufgabe von Stadtplanung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Städte und Gemeinden sowie deren Teilgebiete. Dabei sind die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. Stadtplanung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Darüber hinaus sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickelt werden.

Gesetzliche Grundlage für stadtplanerisches Handeln in Deutschland bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Im BauGB werden förmliche Verfahren zur Aufstellung verschiedener Pläne geregelt. Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem „Allgemeinen Städtebaurecht“ und dem „Besonderen Städtebaurecht“.

Den wesentlichen Stellenwert nimmt dabei die Bauleitplanung ein, die zwei Planwerke von unterschiedlicher Detailschärfe und Verbindlichkeit unterscheidet:

Als vorbereitender Bauleitplan dient der Flächennutzungsplan (FNP), der das gesamte Gemeindegebiet umfasst und die Grundlage für die Ausarbeitung von detaillierten Plänen für Teile des Gemeindegebietes bildet.

Für Teilbereiche eines Gemeindegebietes werden verbindliche Bauleitpläne, die Bebauungspläne, aufgestellt. Bebauungspläne werden vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Sie sind danach unmittelbar – nach Veröffentlichung - rechtswirksam gegenüber jedermann, insbesondere den Grundstückseigentümern im Plangebiet.

Der Gestaltungsspielraum im Rahmen der kommunalen Planungshoheit wird durch die Vorgaben der überörtlichen Planungsebenen begrenzt. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne, also der Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne, an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Um die verschiedenen Ebenen der Planung sowie die komplexen Verfahrensabläufe zu verdeutlichen, werden diese im Folgenden am Beispiel des Wermelskirchener Bebauungsplans Nr. 11 A/B – Hilfringhauser Straße – dargestellt. Die abgebildeten Planausschnitte beziehen sich jeweils auf das Beispielgebiet.



Schrägluftbild: 030_029_119000600 - east | © Rheinisch-Bergischer Kreis – Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation 2017

2. Amt 61 – Amt für Stadtentwicklung

Der Aufgabenbereich der Stadtplanung ist sehr vielfältig und erstreckt sich über die Bereiche Wohnungsbau, Gewerbe- und Industrieflächen, Planungen für Handel und Dienstleistungen, Gemeinbedarf, Freizeit, Verkehr, für die Ver- und Entsorgung sowie für den Natur- und Landschaftsschutz und das Grünflächennetz.

Bei der Stadt Wermelskirchen sind die Aufgaben der Stadtplanung im **Amt für Stadtentwicklung** (Amt 61) organisiert. Neben den Aufgabenbereichen Wirtschaft- und Tourismusförderung, die direkt bei der Amtsleitung angesiedelt sind, umfasst das Amt folgende drei Sachgebiete:

- 61.1 – Umwelt und Verträge
- 61.2 – Stadtplanung
- 61.3 – Bauordnung

Sachgebiet 61.1 Umwelt und Vertragswesen

In dem Sachgebiet 61.1 ist der kommunale Umweltschutz angesiedelt mit den Bereichen Bodenschutz/Altlasten, Natur- und Landschaftsschutz mit dem Ökokonto, Energie und Klimaschutz, Gewässerschutz, Lärmaktionsplanung und Gesundheitsvorsorge. Außerdem ist das Sachgebiet für Rechtsfragen zuständig, Schwerpunkt ist das Vertragsrecht mit Städtebaulichen Verträgen.

Sachgebiet 61.2 Stadtplanung

Das Sachgebiet 61.2 bearbeitet zum einen die Aufgaben, die sich mit der räumlich übergeordneten und gesamtstädtischen Planung befassen. Diese Aufgabenbereiche sind:

- Generelle Planung und vorbereitende Bauleitplanung – Regionalplan, Flächennutzungsplan, Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Baulandmanagementkonzept;
- Mobilität – Koordinierung Verkehrsplanung, ÖPNV;
- Stadtentwicklungskonzepte – Konzepterarbeitung (z.B. Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept IEHK).

Aufgaben, die sich mit städtebaulichen Einzelvorhaben, der Stadtgestalt und der Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung befassen, sind der zweite Aufgabenbereich des Sachgebietes:

- Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne, Satzungen;
- Städtebau – Städtebauliche Rahmen- und Gestaltungspläne;
- Planungsrechtliche Stellungnahmen – Stellungnahmen zu Bauanträgen, planungsrechtliche Beratung, Planauskunft.

Sachgebiet 61.3 Bauordnung

Die Bauordnung ist als staatliche Behörde für die Prüfung, Bearbeitung und Genehmigungen von Bauanträgen bei Neubauten, Um- und Anbauten und Nutzungsänderungen zuständig. Sonderbauten, Werbeanlagen, Baulasten, Brandschauen und Teilungsgenehmigungen sind ebenfalls Themen des Sachgebietes 61.3.

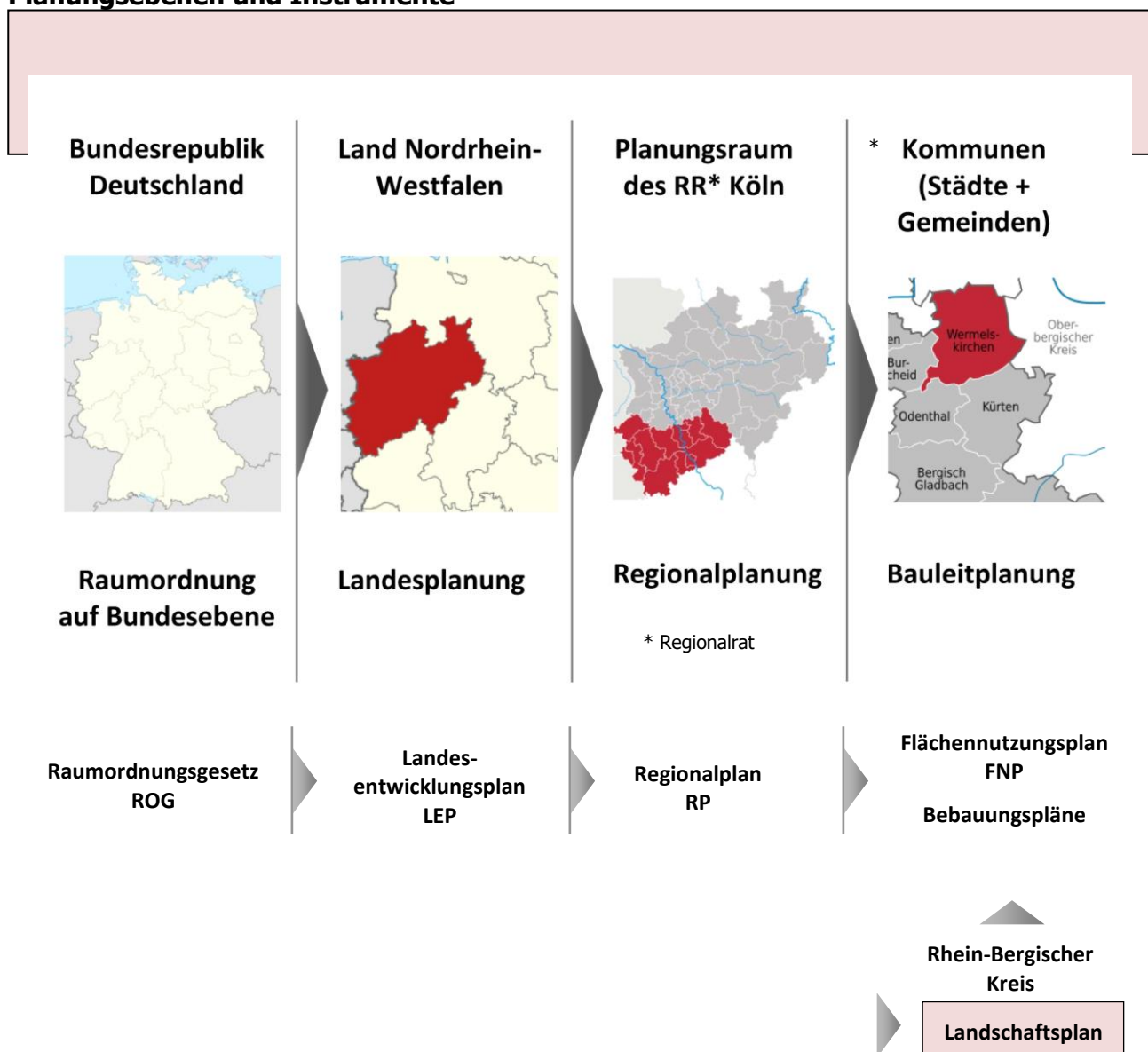
❶ Tipp: Die Kontaktdaten finden Sie auf der Website der Stadt Wermelskirchen unter folgendem Link: <https://www.wermelskirchen.de/rathaus/buergerservice/organisation-der-stadtverwaltung/amt-fuer-stadtentwicklung-20627/>

3. Landes- und Regionalplanung

Die kommunale Bauleitplanung ist räumlich beschränkt auf das Stadtgebiet bzw. auf ein bestimmtes Planungsgebiet innerhalb der Stadt. Bei der kommunalen Planung gilt es diverse Vorgaben zu beachten, die vom Bund, von den Bundesländern oder von anderen Planungsträgern aufgrund ihrer speziellen Zuständigkeiten entwickelt und festgelegt werden. Jede Planungsebene hat die Vorgaben übergeordneter Ebenen zu beachten und je nach Verbindlichkeit zu übernehmen. Gleichzeitig wird sie an den Planungen höherrangiger Ebenen beteiligt bzw. beteiligt nachgeordnete Ebenen an der eigenen Planung (Gegenstromprinzip).

In Deutschland gibt es keinen Plan für das gesamte Bundesgebiet, sondern das Bundesraumordnungsgesetz, das Grundsätze der Raumordnung definiert und in dem geregelt ist, wie die Raumordnung in den Ländern aufgebaut sein soll. Es werden also textlich Grundsätze formuliert, die in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind. Planwerke mit zeichnerischen Aussagen werden auf der Landesebene, der regionalen und der kommunalen Ebene erarbeitet.

Planungsebenen und Instrumente

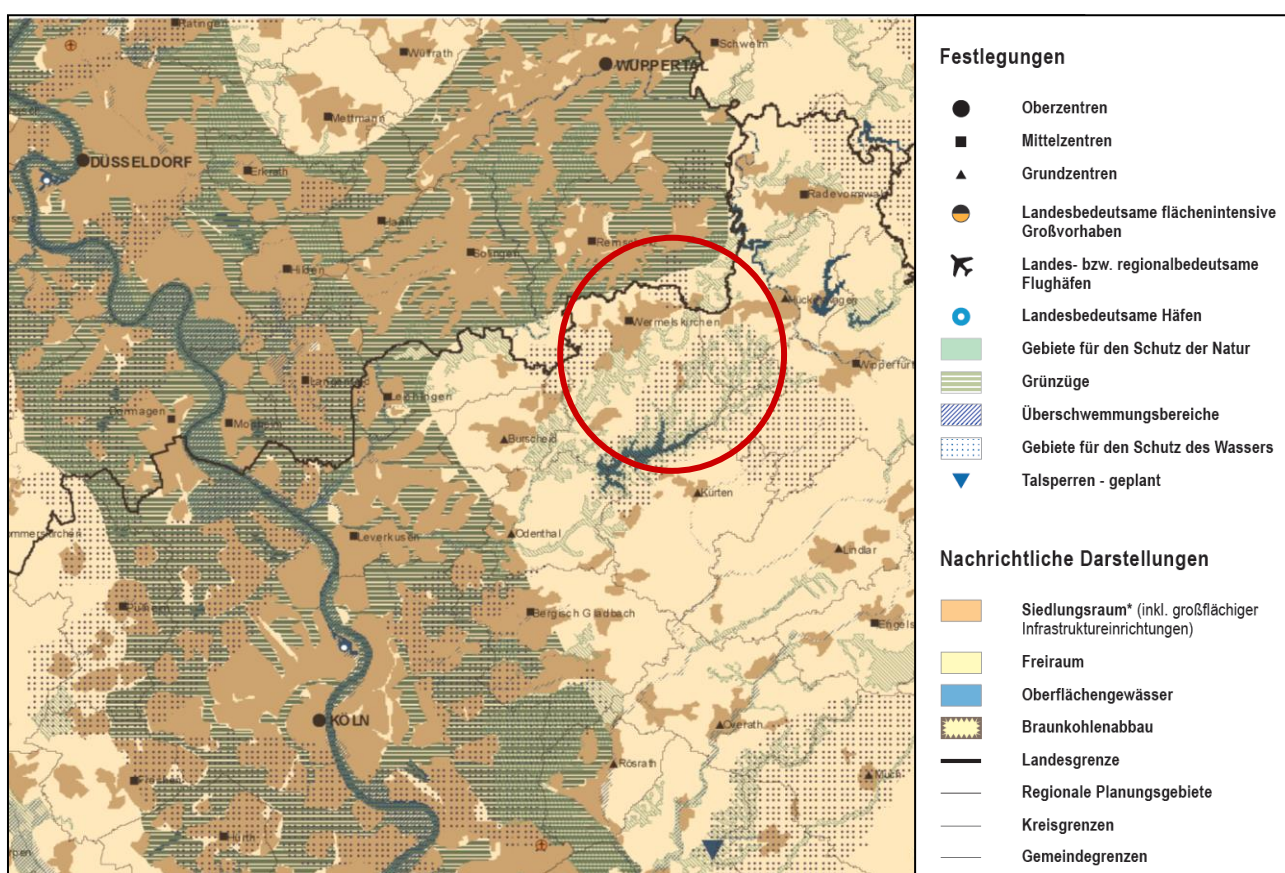


Planungsebenen mit den entsprechenden Instrumenten | Quelle: Grafiken Wikipedia/ eigene Darstellung

3.1 Landesentwicklungsplan

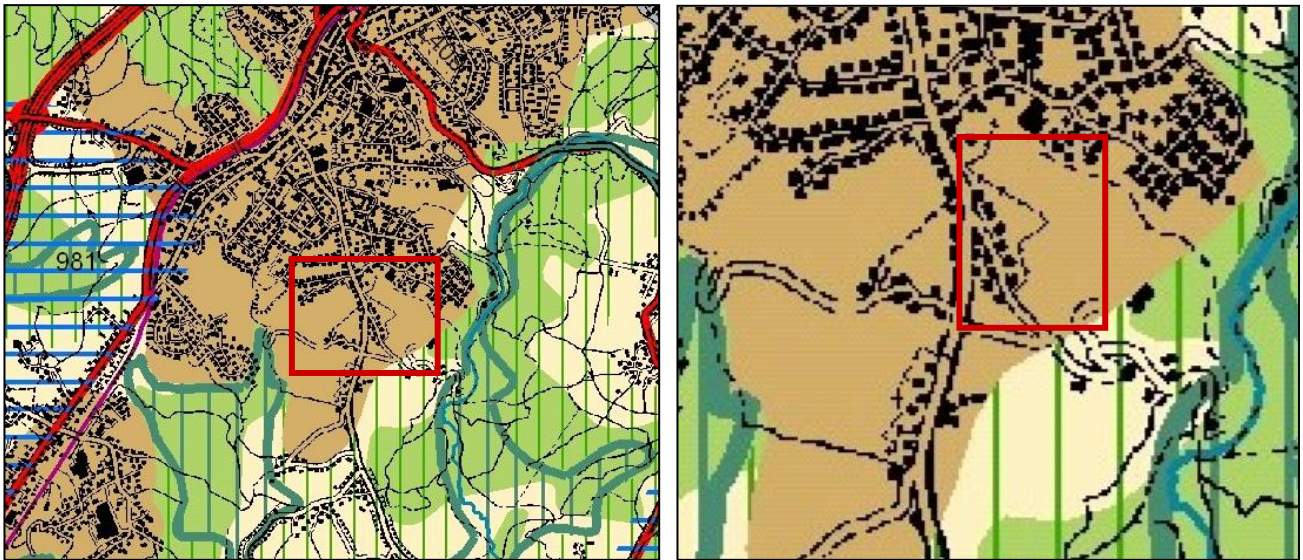
Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem Entwurf des Landesentwicklungsplans, der das gesamte Land NRW umfasst. Der Originalmaßstab beträgt 1:300.000 und ist somit sehr klein. Die Aussagen des Planes beschränken sich nur darauf, dass grundsätzlich unterschieden wird in Bereiche, die als Siedlungsraum genutzt werden können und solche, die als Freiraum zu erhalten sind, wobei dem Freiraum noch unterschiedliche Qualitäten zugewiesen werden.

Eine weitere wichtige Aussage ist die Festlegung der raumordnerischen Funktion der Kommunen. Der LEP bestimmt, welche Kommune die Funktionen eines Oberzentrums, welche die eines Mittelzentrums und welche die eines Grundzentrums übernehmen soll. Der Rheinisch-Bergische Kreis umfasst 8 Städte und Gemeinden, wobei die Stadt Wermelskirchen neben Bergisch Gladbach und Leichlingen als Mittelzentrum eingestuft ist. Sie bietet ihrer eigenen Bevölkerung Angebote, die über die eines Grundzentrums deutlich hinausgehen, aber übernimmt trotz ihrer Einstufung als Mittelzentrum – aufgrund der Attraktivität der Haupteinkaufsbereiche der konkurrierenden Mittel- und Oberzentren wie Köln, Leverkusen oder Remscheid – keine wesentliche Versorgungsfunktion für umliegende Nachbargemeinden.



Ausschnitt LEP NRW | Originalmaßstab 1: 300.000

3.2 Regionalplan



Ausschnitt GEP mit der Beispielfl. in Hilfringhausen, rechts in Vergrößerung | Originalmaßstab 1: 300.000

Mit dem Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan) werden die Ziele der Raumordnung auf der Ebene des Regierungsbezirks festgelegt. Zuständig sind die Bezirksregierung Köln als Regionalplanungsbehörde und der Regionalrat als beschlussfassendes Organ. Der Regionalrat stellt gemäß § 9 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) den Regionalplan auf. Der Planungsausschuss des Regionalrats bereitet diese Entscheidung vor. Bei der Aufstellung der Raumordnungspläne sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung gegeneinander und untereinander abzuwägen. Sonstige öffentliche Belange sowie private Belange sind in der Abwägung zu berücksichtigen, d.h. die Kommunen und die Öffentlichkeit werden bei Aufstellung und Änderung beteiligt.

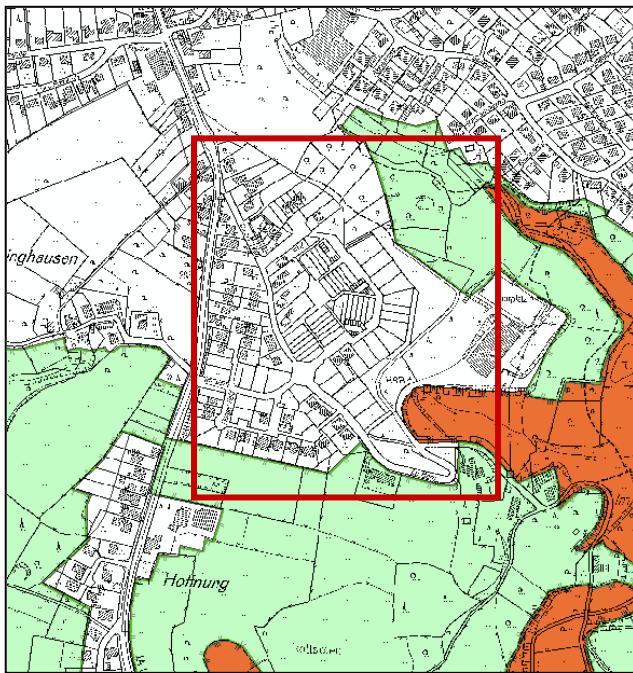
Der Regionalplan formuliert sowohl textliche als auch zeichnerische Zielvorgaben vor allem in den Bereichen Siedlungsraum, Freiraum und Infrastruktur. Bei den zeichnerischen Darstellungen im Maßstab 1:50.000 trifft der Regionalplan Aussagen hinsichtlich der zu entwickelnden „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ (ASB), den „Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) und den zu erhaltenen Freiräumen. Bei unserem Beispiel ist die Fläche als ASB (braun) gekennzeichnet.

Der Regionalplan hat zugleich die Funktion des Landschaftsrahmenplanes. Das bedeutet, dass sowohl Flächennutzungspläne der Städte, als auch die Landschaftspläne den Regionalplan beachten müssen.

❶ Tipp: Der Regionalplan mit dem Ausschnitt Wermelskirchen ist auf der Website der Bezirksregierung Köln zu finden: http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/aktueller_regionalplan/teilabschnitt_koeln/zeichnerisch/index.html

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan ist eines der wichtigsten Planungsinstrumente des Rheinisch-Bergischen Kreises, da er der Verwirklichung der gesetzlichen Aufgaben und Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dient. Durch die Festsetzungen von verschiedenen Schutzkategorien, wie Natur- und Landschaftsschutz, sorgt er für einen grundlegenden Flächenschutz. Zudem sichert der Landschaftsplan den Freiraum für die erholungssuchende Bevölkerung.



Ausschnitt Landschaftsplan Fokus Hilfringhausen
| Originalmaßstab 1: 10.000

Der Landschaftsplan erstreckt sich auf den sogenannten Außenbereich, also auf die Flächen außerhalb der bebauten Stadtfläche, und wird von den Kreisen bzw. den kreisfreien Städten als Satzung beschlossen. Seine Festsetzungen für besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft sind für jeden Bürger verbindlich. Sie sind bei allen Planungen und Handlungen zu beachten.

Falls die Gemeinde ein Bauleitplanverfahren im Geltungsbereich des Landschaftsplanes betreibt, ist es zwingend erforderlich, dass der Landschaftsplan bei Inkrafttreten des Bebauungsplans zurücktritt, bzw. der Bauleitplan diesem nicht widerspricht. Diese Entscheidung

wird durch den Träger der Landschaftsplanung, im Fall der Stadt Wermelskirchen ist dies der Rheinisch-Bergische Kreis, getroffen. Die zuständigen Behörden des Kreises werden dazu durch die untere Landschaftsbehörde beteiligt.

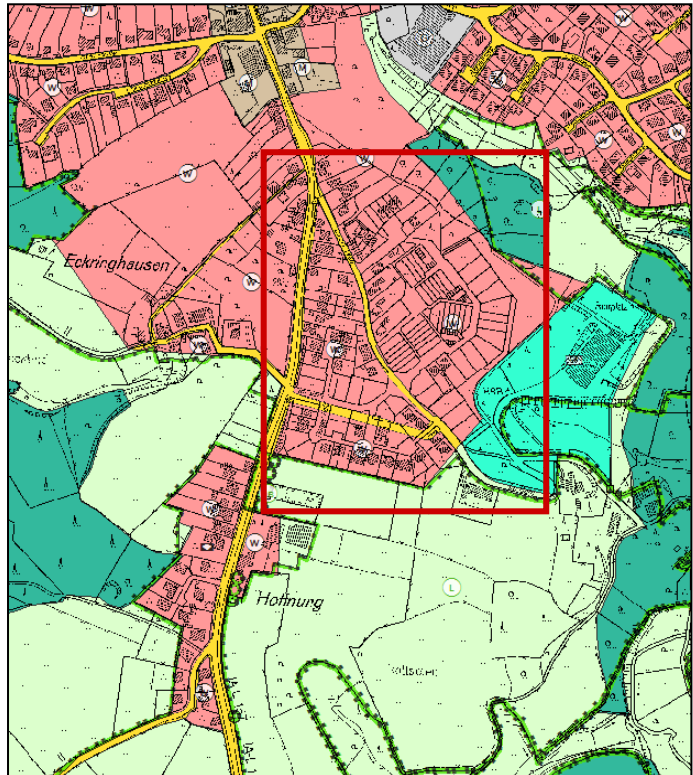
Alle Kreise und kreisfreien Städte in NRW sind durch das Landschaftsgesetz verpflichtet, für ihr Kreis- bzw. Stadtgebiet Landschaftspläne aufzustellen. Die rechtliche Grundlage des Landschaftsplanes ist das „Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG)“ des Landes NRW.

💡 Tipp: Den Landschaftsplan und weitere Karten können online auf der Website der Stadt Wermelskirchen eingesehen werden: <https://www.wermelskirchen.de/planen-bauen/stadtplanung-entwicklung/>

4. Flächennutzungsplan (FNP) – Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) umfasst das gesamte Gemeindegebiet und stellt die langfristig geplante Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Flächen für die Landwirtschaft und den Wald, etc.) der Gemeindeflächen für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren dar. Die Aussagen dieses Plans beziehen sich auf die beabsichtigte Entwicklung des Gemeindegebiets und kennzeichnen die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde (§ 5 BauGB). Da der Flächennutzungsplan die Grundlage für die Bebauungspläne bildet, wird er im Baugesetzbuch (BauGB) als **vorbereitender Bauleitplan** bezeichnet.

Im Flächennutzungsplan selbst wird die beabsichtigte Bodennutzung flächenhaft und nicht parzellenscharf dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist die verwaltungsinterne Vorgabe für die nachfolgenden Bebauungspläne sowie für Planungen anderer Planungsträger und Fachbehörden. Der FNP ist keine Satzung und schafft kein Baurecht. Der FNP der Stadt Wermelskirchen hat den Maßstab 1:10.000.



Ausschnitt FNP | Originalmaßstab 1: 10.000

Die Aufstellung bzw. Änderung des FNP muss mit der Bezirksregierung landesplanerisch abgestimmt werden. Die Bezirksregierung prüft, ob der FNP mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Bei dieser Prüfung werden u.a. die Darstellungen des Regionalplans sowie die Flächenbelange der Gemeinde geprüft.

Dem Flächennutzungsplan, bzw. jeder FNP-Änderung, muss eine Begründung beigefügt werden (§ 5 Abs. 5 BauGB), die die Ziele und die Zwecke sowie die wesentlichen und die möglichen Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt (Umweltbericht) umfasst (§ 2a BauGB). Die Begründung zum Flächennutzungsplan enthält auch eine zusammenfassende Erklärung, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt worden sind (§ 6 Abs. 5 BauGB).

Die Bebauungspläne, die durch die Gemeinde aufgestellt werden, müssen aus dem FNP entwickelt werden. Das bedeutet, dass ein Bebauungsplan für ein Wohngebiet nur in einem Bereich aufgestellt werden kann, für das der FNP auch Wohnbaufläche darstellt. Wenn dieses Entwicklungsgebot eingehalten wird, bedarf der Bebauungsplan keiner Genehmigung durch die Bezirksregierung.

5. Bebauungsplan – Verbindliche Bauleitplanung

5.1 Arten von Bebauungsplänen

Der qualifizierte Bebauungsplan

Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt dann vor, wenn der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Liegt ein Baugrundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, ist ein Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Vorhabenbezogene Bebauungspläne können von den Gemeinden auf der Grundlage eines von einem (privaten) Vorhabenträger mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans aufgestellt werden. Voraussetzung ist, dass der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung der Maßnahmen verpflichtet. Auch im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Vorhaben planungsrechtlich zulässig, wenn sie dem Bebauungsplan nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Der einfache Bebauungsplan

Ein einfacher Bebauungsplan liegt vor, wenn weder die Voraussetzungen eines qualifizierten noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfüllt sind. Sie regeln die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben grundsätzlich nicht abschließend. Das bedeutet, der Bebauungsplan enthält weniger Festsetzungen als die anderen beiden Arten.

Die Beurteilung des Sachverhaltes bzw. des Bauvorhabens, für den die Festsetzung fehlt, erfolgt nach § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (im Außenbereich). Für die fehlende Bestimmung wird unter anderem die Bebauung in der näheren Umgebung herangezogen.

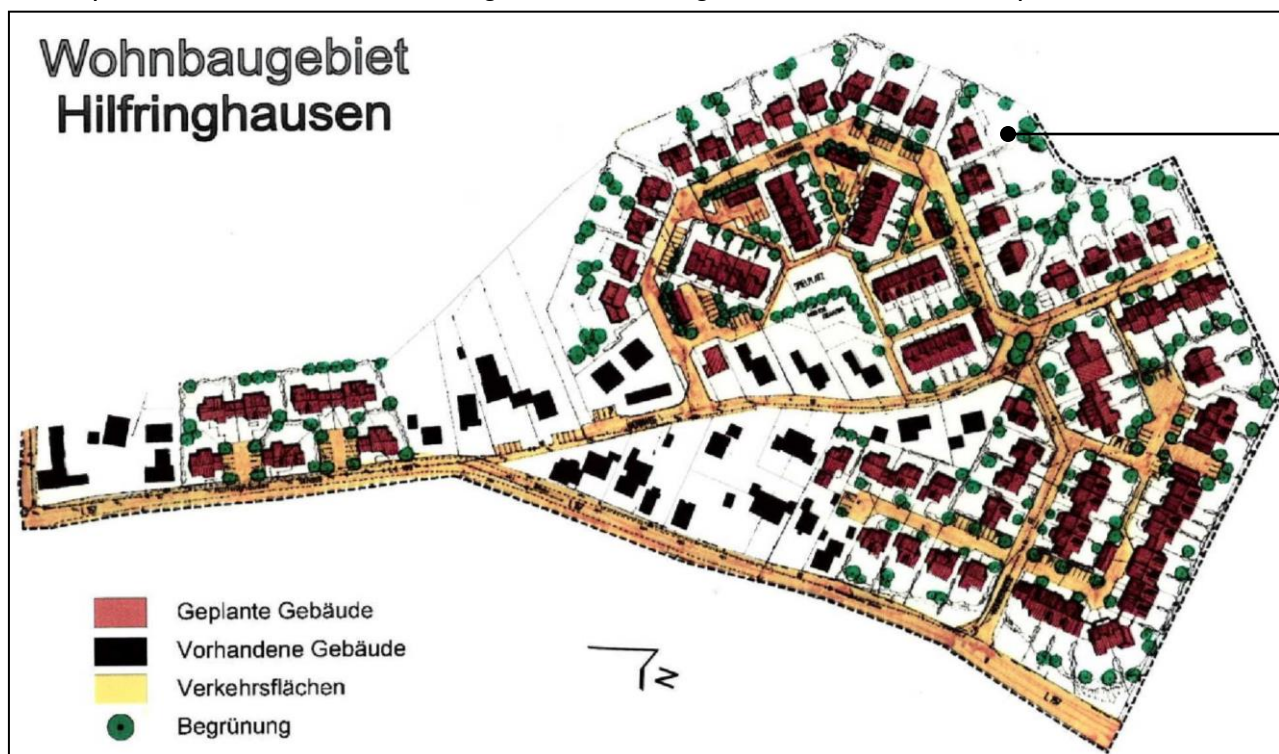
5.2 Erläuterung der Verfahrensschritte eines B-Plans

Mit dem vorgestellten Beispiel (Bebauungsplan Nr. 11 A/B – Hilfringhauser Straße) wird der Regelablauf für das Bebauungsplanverfahren dargestellt. Bei Anwendung des § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ und des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ kann dieser Verfahrensablauf vor allem hinsichtlich der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verkürzt werden.

① **Tipp:** Der hier als Beispiel vorgestellte Bebauungsplan ist im Internet auf unserer Website zu finden: <https://www.wermelskirchen.de/planen-bauen/stadtplanung-entwicklung/>
Hier finden Sie auch alle Bebauungspläne, aktuelle Planbeteiligungen, den Flächennutzungsplan und weitere Informationen.

Städtebauliche Rahmenplanung

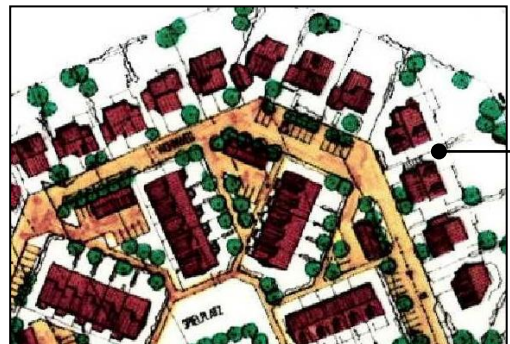
Am Anfang des Bebauungsplanentwurfes stehen häufig ein Rahmenplan oder ein städtebauliches Konzept. Diese dienen dazu, die mögliche Anordnung und Größe von Baukörpern, Freiflächen und



Bebauungsvorschlag für das Plangebiet Hilfringhausen

Straßen darzustellen und verschiedene Varianten „auf dem Papier“ auszuprobieren. Umfang, Art der Darstellung und der Grad der Detaillierung unterscheiden sich je nach Entwicklungsgebiet. Die Rahmenpläne werden von der Verwaltung oder auch durch mögliche Investoren erstellt. Die Darstellung im Rahmenplan zeigt immer nur eine mögliche Bebauung. Der spätere Bebauungsplan setzt als „Angebotsplan“ dafür dann die Rahmenbedingungen fest. Die tatsächliche Bebauung kann, innerhalb der Vorgaben, auch anders aussehen. Beispielsweise könnten dreigeschossige Gebäude zulässig sein, gebaut werden aber nur zweigeschossige Häuser.

Mit den städtebaulichen Entwürfen sollte dargestellt werden, wie eine Bebauung der großen Fläche mit teils hanglagigen Grundstücken möglich ist und welche Festsetzungen dafür im Bebauungsplan notwendig sind.



Ausschnitt Bebauungstypen

Aufstellungsbeschluss

Bebauungspläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis kann sich zum Beispiel durch einen Wohn- oder Gewerbeflächenbedarf ergeben, der ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht gedeckt werden kann.

Bei dem gewählten Beispiel in Hilfringhausen wurde ein Bedarf für Wohnbauflächen festgestellt. Dadurch, dass der Flächennutzungsplan für diesen Bereich Wohnbauflächen darstellt, kann die Stadt Wermelskirchen hier durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes verbindliches Planungsrecht schaffen und diese Fläche somit erschließen und vermarkten.

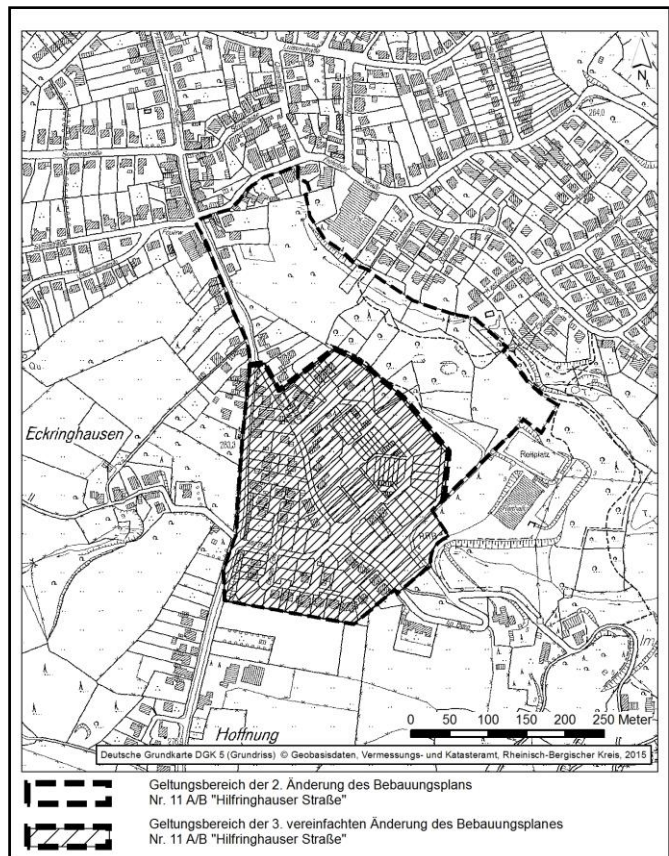
Die Verwaltung prüft in einem solchen Fall zunächst das Erfordernis der Planung und fertigt bei Feststellung des Erfordernisses eine Vorlage zur Beschlussfassung über den Aufstellungsbeschluss. Die Vorlage enthält in der Regel die Abgrenzung des vorgesehenen Geltungsbereiches sowie eine kurze Erläuterung zu Ziel und Zweck der Planung.

Diese Vorlage wird dann zunächst vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vorberaten und durch den Rat beschlossen.

Politik: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans (hier Nr. 11 A/B – Hilfringhauser Straße) nach § 2 (1) BauGB und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch den Rat

Verwaltung: Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Hinweis auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung

Nach § 14 BauGB kann die Gemeinde eine Veränderungssperre erlassen, wenn für das fragliche Gebiet die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen ist. Eine Veränderungssperre ist immer dann sinnvoll, wenn die Gefahr besteht, dass während des Planverfahrens im Plangebiet Vorhaben beantragt werden, die nach geltendem Planungsrecht zulässig wären, die aber den Zielen des in Aufstellung befindlichen Planes widersprechen.



Geltungsbereich

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden

Nach dem Aufstellungsbeschluss beginnt die eigentliche Entwurfsarbeit am Bebauungsplan. Es werden die notwendigen Grundlagen ermittelt und der Bestand analysiert. Verschiedene Lösungsalternativen werden erarbeitet und deren Auswirkung ermittelt. Untersuchungen zur Erschließung (Verkehr), Lärm, Boden, etc. werden durchgeführt bzw. in Auftrag gegeben.

Aufgrund dieser Arbeiten werden ein Vorentwurf sowie die Hinweise zur Planung erarbeitet. Mit diesen Unterlagen werden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsveranstaltung wird in Form einer Offenlage aller Planunterlagen zur Einsicht für einen Monat oder einer Informationsveranstaltung durchgeführt, auf der die Öffentlichkeit die Möglichkeit hat, sich über die Planung zu informieren und Anregungen und Bedenken dazu abzugeben.

Wann und wo die Planung ausgelegt und vorgestellt wird, wird eine Woche vorher ortsüblich (Website der Stadt und lokale Tagespresse) bekannt gemacht.

Verwaltung: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Behördenbeteiligung dient dazu zu prüfen, welche Belange der Behörden bzw. der Nachbargemeinden betroffen sein können und Hinweise auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten. Bei Bedarf sind weitere Fachgutachten notwendig.

Verwaltung: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abstimmung möglicher betroffener Belange und Abfrage des Untersuchungsumfanges der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

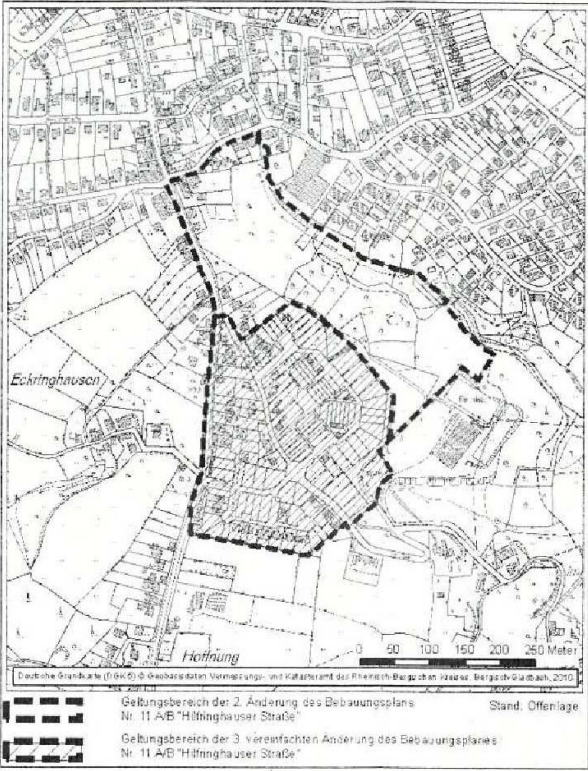
Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen wird der Vorentwurf weiter ausgearbeitet und die Festsetzungen konkretisiert. Neben der zeichnerischen Darstellung gehören zum Bebauungsplan auch die textlichen Festsetzungen, die Begründung und der Umweltbericht. Nach Bedarf werden weitere Untersuchungen durchgeführt.

Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Stadt Wermelskirchen
Amtliche Bekanntmachung

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 A/B „Hilfringhauser Straße“

a) Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 17.10.2011 die erneute Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 A/B „Hilfringhauser Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen.
Ziel der 3. vereinfachten Änderung ist es, eine größere Flexibilität bei der Vermarktung des Wohngebietes zu erreichen, ohne in die Grundzüge der Planung einzugreifen. Die Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Anordnung von mehr freistehenden Einfamilienhäusern und die dazu gehörenden gestalterischen Festsetzungen.
Das Plangebiet erfasst den Bereich, der als Neubaugebiet östlich der L 157 im Bereich Hilfringhauser Straße begonnen wurde. Der Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung zu ersehen.



b) Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 17.10.2011 beschlossen, den Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 A/B „Hilfringhauser Straße“ einschließlich der Begründung mit Artenschutzprüfung und der gestalterischen Festsetzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 2 öffentlich auszulegen.
Die Entwurfsunterlagen liegen in der Zeit vom 02. November bis zum 06. Dezember 2011 im Rathaus der Stadt Wermelskirchen, Telegrafienstraße 29-33, im Flurbereich der 3. Etage vor Raum 3.01 des Amtes für Wirtschaft, Umwelt und Stadtentwicklung, Sachgebiet 61/2 'Stadtplanung und ÖPNV', während der folgenden Zeiten öffentlich aus:
montags und mittwochs 8.00 – 12.00 Uhr und 12.30 – 16.00 Uhr,
dienstags 8.00 – 12.00 Uhr und 12.30 – 17.00 Uhr,
donnerstags 8.00 – 12.00 Uhr und 12.30 – 17.30 Uhr,
freitags 7.30 – 12.00 Uhr.
Während dieser Auslegungsfrist können Stellungnahmen zu der Bebauungsplanänderung schriftlich oder zur Niederschrift bei der genannten Dienststelle abgegeben werden.
Hinweise:
• Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.
• Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (Normenkontrollantrag) ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
• Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen.
• Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches abgesehen.
Wermelskirchen, den 18.10.2011
Der Bürgermeister
gaz. Eric Weik

Ist der Vorentwurf inklusive Begründung und Umweltbericht soweit erarbeitet, dass davon ausgegangen werden kann, dass alle zu berücksichtigenden Belange bei der Planung in die Abwägung eingeflossen sind, erarbeitet die Verwaltung eine Beschlussvorlage zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wird nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr anschließend vom Rat gefasst. Der Bebauungsplanentwurf ist dann für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer dieser öffentlichen Auslegung müssen wiederum mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht werden. Die Stadt Wermelskirchen tut dies über die Amtliche Bekanntmachung, die in der lokalen Zeitung, im Internet und als Aushang annonciert wird.

Während der öffentlichen Auslegung können erneut Stellungnahmen zur Planung vorgebracht werden, wozu alle Bürgerinnen und Bürger berechtigt sind, auch wenn sie nicht unmittelbar von der Planung betroffen sind.

Parallel zu der öffentlichen Auslegung findet die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt, die durch den Planentwurf berührt sein können, um deren Stellungnahmen zum Planentwurf einzuholen.

Politik: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der Begründung durch den Rat. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Verwaltung: Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB). Öffentliche Auslegung des Planentwurfes für die Dauer eines Monats.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Abwägung der Stellungnahmen

Alle fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen sind durch die Verwaltung zu prüfen. Die Bedenken und Anregungen werden gewichtet, dem bisherigen Planungsergebnis gegenübergestellt und gegeneinander und untereinander abgewogen. Den politischen Gremien wird ein Beschlussvorschlag über die einzelnen Stellungnahmen vorgelegt. Gegebenenfalls werden entsprechende Änderungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet, falls erforderlich können auch weitere Fachgutachten erstellt werden.

Falls im Abwägungsprozess Anregungen und Bedenken berücksichtigt werden und es zu einer Planänderung kommt, die die Grundzüge der Planung berührt, muss der geänderte Entwurf erneut öffentlich ausgelegt werden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Politik: Beschlussfassung über die während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen durch den Rat

Satzungsbeschluss und Inkrafttreten

Nachdem über die eingegangenen Stellungnahmen beraten worden ist, wird in der Regel in derselben Ratssitzung der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Die Verwaltung unterrichtet alle Einwender über die durch den Rat vorgenommene Abwägung und führt die Bekanntmachung durch. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Politik: Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Rat (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Verwaltung: Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten des Bebauungsplanes als Satzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

❶ Tipp: Die Bekanntmachungen erfolgen über die Amtliche Bekanntmachung der Stadt Wermelskirchen. Alle aktuellen Bekanntmachungen sind auf folgender Internetseite zu finden:
<https://www.wermelskirchen.de/aktuelles/bekanntmachungen/>

5.3 Inhalt des Bebauungsplans

Bebauungsplan Nr. 11 A/B "Hilfringhauser Straße"

3. vereinfachte Änderung

Gemarkung Niederwermelskirchen
Flur 21 u. 22

1. Ausfertigung Teil A

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 2 F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Bauordnungsverordnung (BauNOV)

§ 2 F. der Bekanntmachung vom 23.07.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 1.06.2015 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung (BauO NRW)

§ 2 F. der Bekanntmachung vom 07.03.2000 (GV. NRW. S. 296), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729)

Gemeindeordnung NRW (GO NRW)

§ 2 F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 696), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.05.2015 (GV. NRW. S. 496)

Zeichnerische Darstellung

Legende

Die mit (*) gekennzeichneten Festsetzungen sind durch weitere textliche Festsetzungen gem. Teil B dieses Bebauungsplanes ergänzt und definiert.

- Grenze des Bebauungsplans
- Änderungsbereich des B-Planes
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung (Teilgebiet 1 - 4)

- Allgemeine Wohngebiete (*)
- Baugrenze
- Allgemeine Wohngebiete Baufenster
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Grundflächenzahl (*) (GRZ) als Höchstmaß
- Grundflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- geschlossene Bauweise, nur Hausgruppen
- Flächen für Neuzulassung
- Stellplätze
- Garage
- Gerätehaus
- Zentrale Wärmeversorgung

Zeichenerklärung

- Straßenbegrenzungslinie
- Örtliche Verkehrsflächen
- Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- keine Ein- und Ausfahrt
- Lärmschuttdamm
- Sichtschuttdamm
- Abgrenzung unterschiedliche Lärmpegelbereiche
- LAPB Lärmpegelbereich (I, II u. IV)
- landwirtschaftliche Flächen
- Grünflächen
- Spielfeld öffentlich
- Waldflächen
- Erholungswald
- Waldabstand
- Umgrenzung Schutz gegen Umwelteinwirkungen
- Umgrenzung Maßnahmen für Naturschutz (*)
- Kompensationsmaßnahmen
- Ausgleichflächen
- Pflegemaßnahmen
- Eingriffsfläche für Grundstücke (siehe textl. Festsetzungen (9.a))
- Umgrenzung Flächen für Anpflanzung
- Anpflanzung Bäume
- Anpflanzung Sträucher
- Umgrenzung Erhaltung Bepflanzungen/Gewässer
- Erhaltung Bäume
- Umgrenzung Schutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiet

Textliche Festsetzungen (kann noch zusätzl. auf Planzeichnung stehen)

GFL Geh-/Fahr-/Leitungsrechte
(seilt. Begrenzung)

Firstichtung

Vorgeschlagene Straßengestaltung
Nutzungsregelungen Pflege allg.

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Pfeile Flurstücksnummern

Flurstücksnummern

Flurstücksgrenze

Flurbezeichnung / Flurgrenze

vorhandene Gebäude

Bemaßung

Bezeichnung und Verfahrensablauf

ANREGUNGEN

entwerfen hat die eingegangenen Anregungen aus
der Sitzung am 15.12.2019 geprüft und über ihre
Bedeutung entschieden.

15.01.2020

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Wermelskirchen beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in
Verbindung mit § 17 und § 14 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-
Westfalen (GO NRW) am 15.12.2019, diesen Bebauungsplan als Satzung
der Stadt Wermelskirchen zu beschließen. Der Bebauungsplan wird als Satzung
der Stadt Wermelskirchen veröffentlicht.

Wermelskirchen, den 15.01.2020

glt.
Rahner Stek
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses
Bebauungsplans mit dem hierzu ergrungenen Satzungsentwurf des Rates
der Stadt Wermelskirchen vom 15.12.2019 übereinstimmt und dass die für
die Rechtskraft erforderlichen Verfahrensschritte befolgt wurden. Die Bekanntmachung wurde am 23.01.2020 angedruckt.

Wermelskirchen, den 25.01.2020

glt.
Rahner Stek
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.01.2020
erstmals bekannt gemacht. Er tritt damit in Kraft. Die
Bebauungspläne mit der Begründung zu jedem einzelnen Einzelfall
sind und werden weiter bekannt gemacht.

Wermelskirchen, den 25.01.2020

glt.
Rahner Stek
Bürgermeister

STADT WERMELSKIRCHEN

DEZERNAT III

Amt für Stadtentwicklung

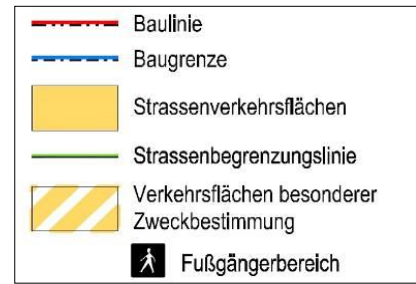
BP Nr. 11 A / B Hilfringhauser Straße
Gebietserweiterung der 3. vereinfachten Änderung

1. Ausfertigung

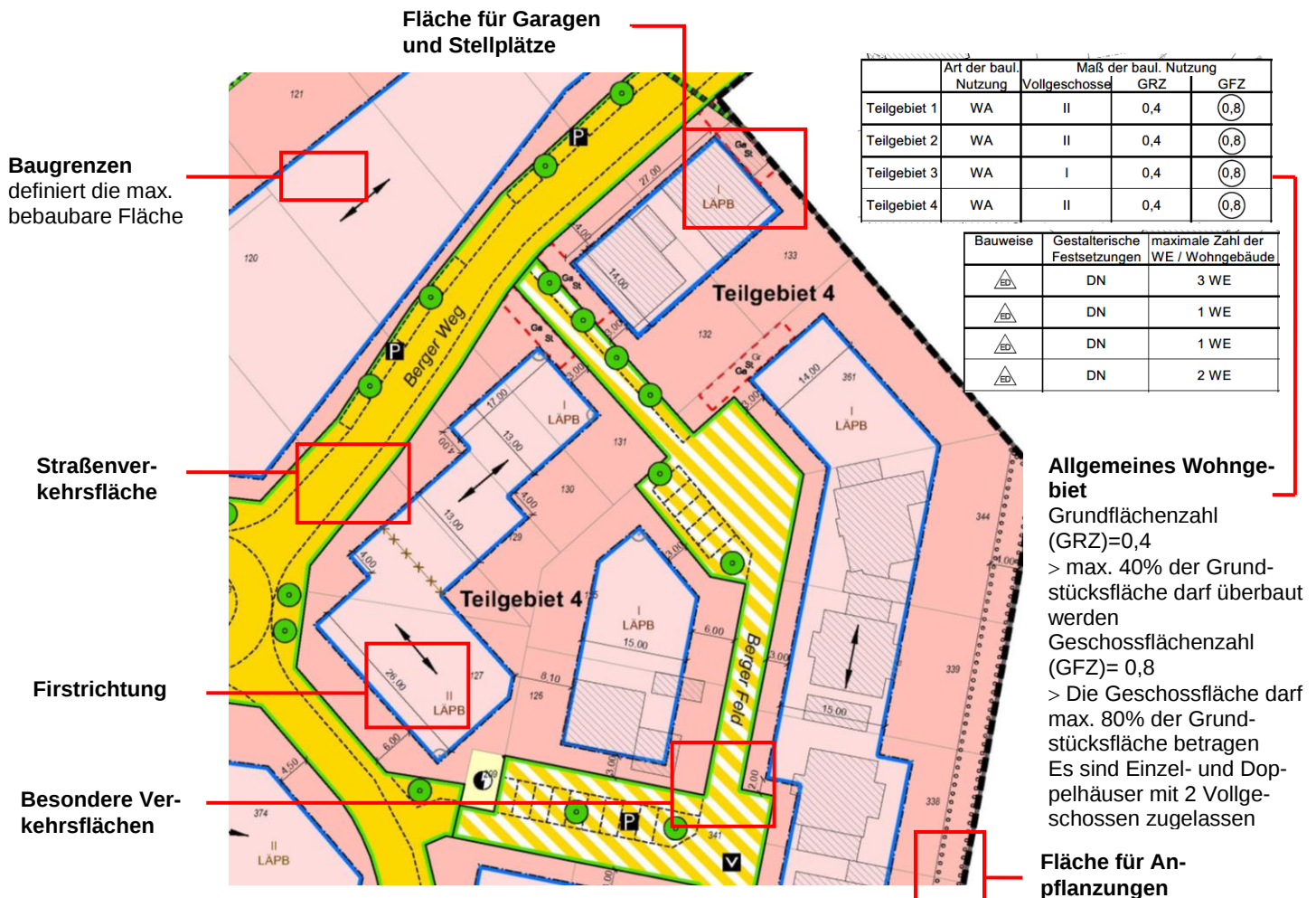
Planverfasser:
Stadt Wermelskirchen
Telefonnummer 29 - 33
42929 Wermelskirchen



Die möglichen Inhalte eines Bebauungsplans sind im Baugesetzbuch (§ 9 BauGB) bestimmt. Demnach können in einem Bebauungsplan insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke getroffen werden. Die Regelungen eines Bebauungsplans sind für die Zulässigkeit von Bauvorhaben für jedermann verbindlich, da er vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen und somit zum Ortsrecht wird (§ 10 (1) BauGB). Damit bestimmen die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Inhalt und Schranken des Grundeigentums. Ein Bebauungsplan ist als Angebotsplanung zu verstehen, die von den jeweiligen Eigentümern umgesetzt werden kann, aber nicht muss.



Auszug aus der Zeichenerklärung



Ausschnitt aus der Planzeichnung mit Erläuterung der zeichnerischen Festsetzungen

Der Bebauungsplan besteht aus der zeichnerischen Darstellung und den textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beizufügen, die aber nicht Bestandteil der Satzung ist, sondern deren Erläuterung dient.

Art und Maß der baulichen Nutzung und die Darstellung im Bebauungsplan werden, in Ergänzung zum § 9 BauGB, durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzVO) geregelt.

Im BauGB ist beschrieben, was im Bebauungsplan geregelt werden kann. Es besteht kein gesetzlicher Zwang, alle Regelungen, die möglich wären, in einem Bebauungsplan zu treffen. Um jedoch alleinige Rechtsgrundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben darzustellen, müssen zumindest Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt sein. In diesem Fall spricht man von einem „qualifizierten Bebauungs-

plan", in dem die Zulässigkeit von Vorhaben abschließend geregelt ist. Einige wesentliche Festsetzungen sind hier in einem Ausschnitt des angeführten Bebauungsplans kurz erläutert.

Das Maß der der baulichen Nutzung

Gesetzliche Grundlagen

In einem Bebauungsplan können, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Art und Maß der baulichen Nutzung festgelegt werden. Wie das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen ist, regelt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in §16:

§ 16 Abs. 2 BauNVO

Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung

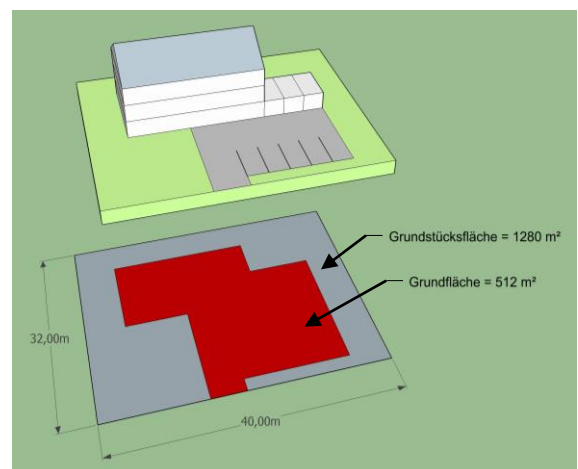
1. der Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
3. der Zahl der Vollgeschosse,
4. der Höhe der baulichen Anlagen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Für die Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche mitzurechnen.

In der Grafik ist ein dreigeschossiges Gebäude mit Garagen und Stellplätzen dargestellt. Die Grundstücksfläche beträgt 1280m², die Grundfläche 512m².

$$GRZ = \frac{\text{Grundfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{512 \text{ m}^2}{1280 \text{ m}^2} = 0,4$$



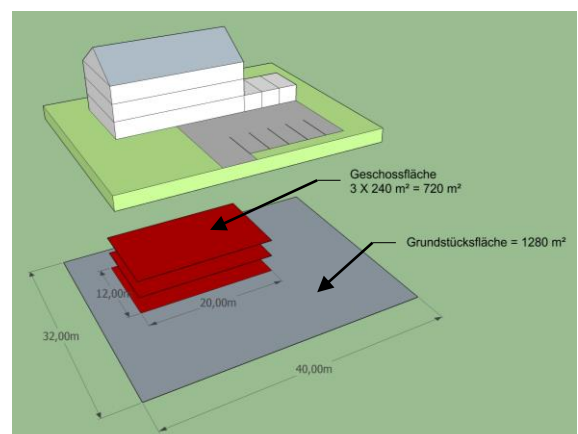
Beispiel GRZ | © Stadt Wermelskirchen

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass auch die Flächen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschoss), die nach Landesrecht keine Vollgeschosse bilden, ebenfalls hinzugerechnet werden.

In diesem Beispiel hat das Gebäude ohne Nebenanlagen eine Grundfläche von 240m², die auf drei Vollgeschosse angerechnet wird.

$$GFZ = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{720 \text{ m}^2}{1280 \text{ m}^2} \approx 0,56$$



Beispiel GFZ | © Stadt Wermelskirchen

Vollgeschosse

Die Definition des Vollgeschosses erfolgt über die landesrechtlichen Vorschriften. In NRW ist das die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018, gültig seit 01.01.2019).

§ 2 Abs. 5 BauO NRW

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen, im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

§ 2 Abs. 6 BauO NRW

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Beispiele

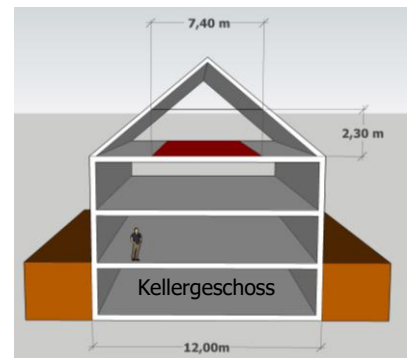
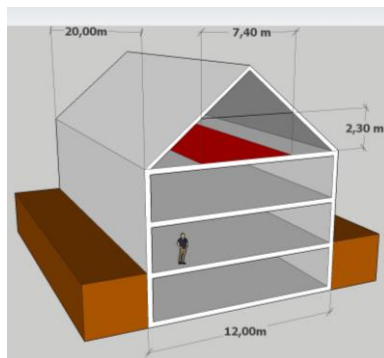
Folgende Beispiele sollen Gebäudeformen und Grundstückssituationen illustrieren, wie sie in der Praxis vorkommen können. Es handelt sich jeweils um ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen. Die Außenabmessungen unserer Musterhäuser betragen 12m x 20m und haben damit eine Grundfläche von 240m². Die Geschosshöhen der Normalgeschosse betragen hier 3m.

Dachgeschosse

Bei einem geneigten Dach darf die Fläche 3/4 der Grundfläche des Dachgeschosses nicht überschreiten, in diesem Beispiel sind das max. 180m², sonst wäre es ein Vollgeschoss. Bei einem Staffelgeschoss beträgt die maximal zulässige Fläche ebenfalls 3/4 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses.

1. Satteldach

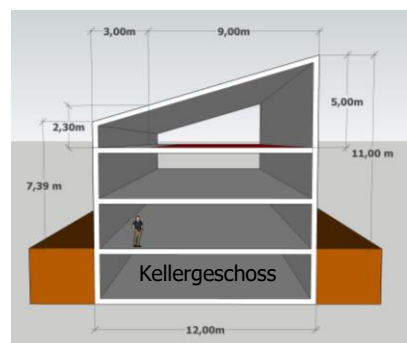
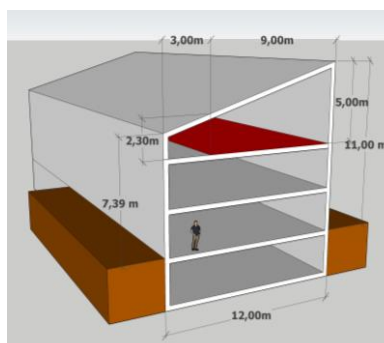
Das Beispiel zeigt ein Satteldach mit 45° Dachneigung. Maßgebend für ein Vollgeschoss bei geneigten Dächern ist die Grundfläche des Daches, die mehr als 2,30 m Höhe über der darunter liegenden Geschossdecke hat. Das sind hier 7,40 m x 20 m = 148 m². Das ist weniger als 3/4 der Grundfläche des Daches und damit ist das Dachgeschoss kein Vollgeschoss.



Beispiel Gebäude mit Satteldach | © Stadt Wermelskirchen

2. Pultdächer

Dargestellt ist hier ein Gebäude mit einem Pultdach. Es gelten hier ebenfalls die Aussagen für ein geneigtes Dach. Das Dach umfasst die gesamte Gebäudegrundfläche von 240 m². Maßgebend für ein Vollgeschoss ist die Fläche, die höher als 2,30 m ist, das sind hier 9 m x 20 m = 180 m². Das ist we-



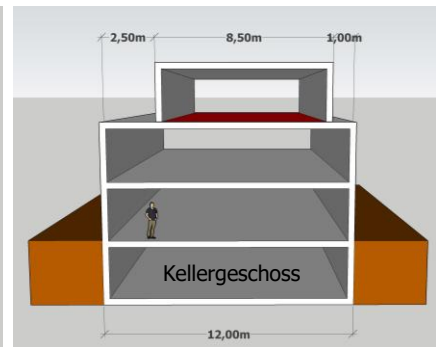
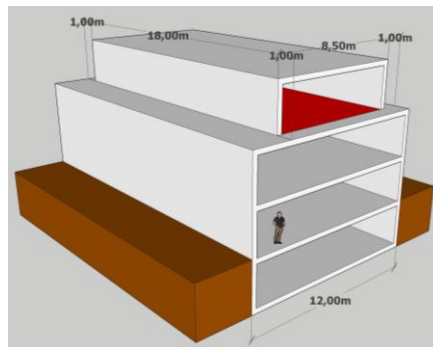
Beispiel Gebäude mit Pultdach | © Stadt Wermelskirchen

niger als 3/4 der Grundfläche des Daches und damit ist das Dachgeschoss kein Vollgeschoss.

3. Staffelgeschoss

Ein Staffelgeschoss darf nach der BauO NRW maximal 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen. Im Beispiel sind das $\frac{3}{4} \times 240 \text{ m}^2 = 180 \text{ m}^2$.

Im Beispiel beträgt die Dachgeschossfläche $8,50 \text{ m} \times 18 \text{ m} = 153 \text{ m}^2$. Damit ist dieses Staffelgeschoss kein Vollgeschoss.

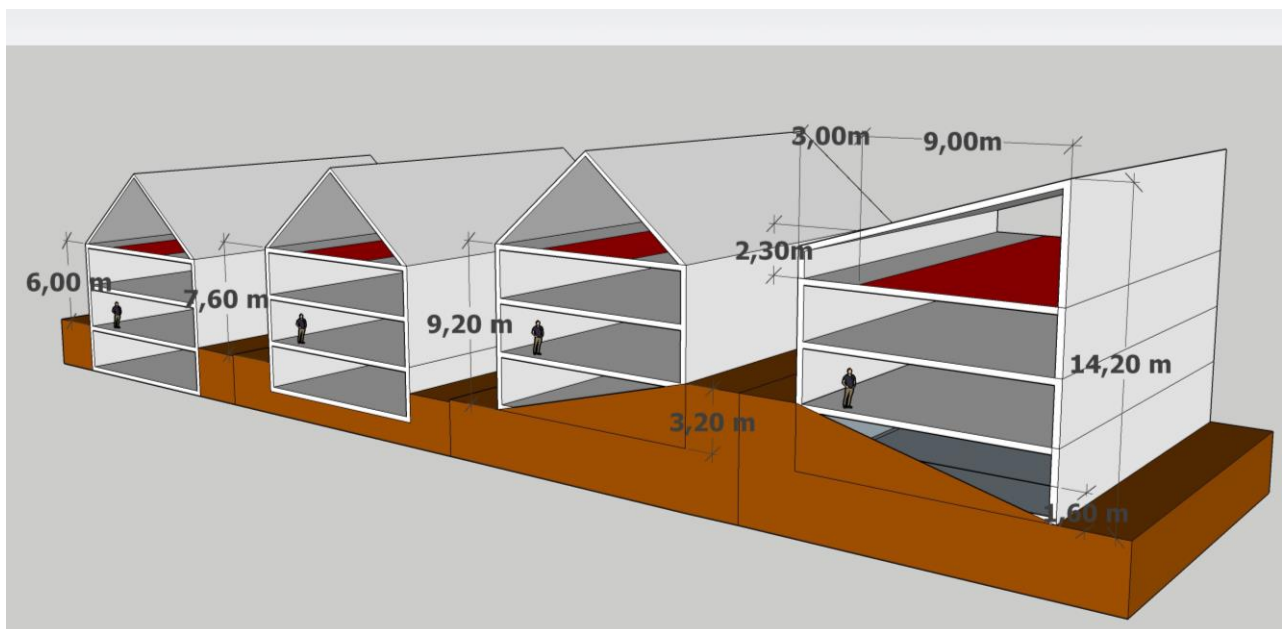


Beispiel Gebäude mit Staffelgeschoss | © Stadt Wermelskirchen

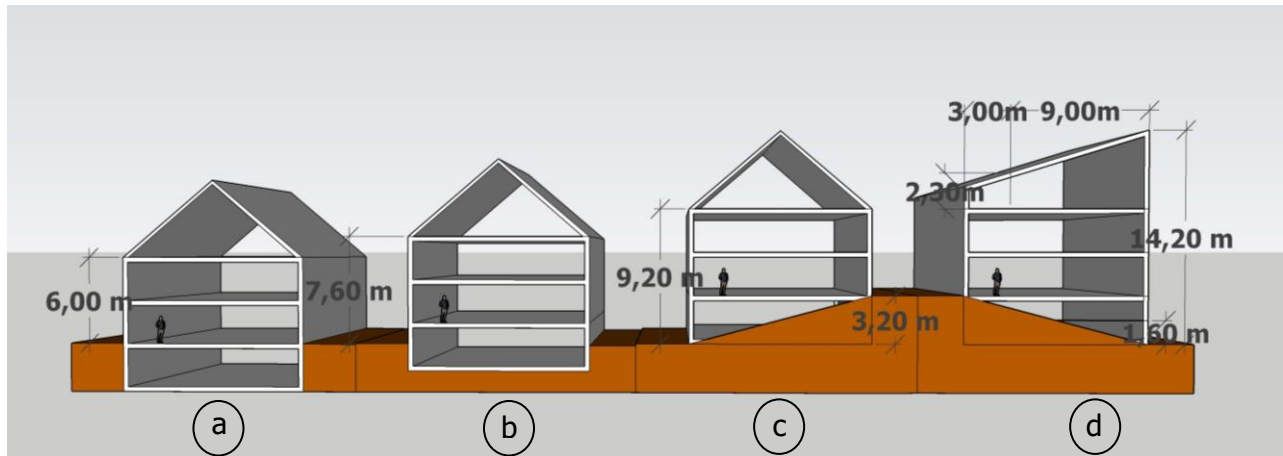
In der bis Ende 2018 geltenden Fassung der Bauordnung musste das Staffelgeschoss außerdem einen umlaufenden Rücksprung auf allen Gebäudeseiten aufweisen. Dies ist seit 2019 nicht mehr der Fall.

Keller und Sockelgeschosse

Bei einem Gebäude mit Keller kann es vorkommen, dass das Kellergeschoss aus dem Gelände herausragt. Die BauO NRW definiert, dass Geschosse die nicht mehr als 1,60m über das Gelände herausragen keine Vollgeschosse sind. In Hanglagen ist dabei die mittlere Geländehöhe rund um das Gebäude maßgebend.



Darstellung Beispiele zu Keller- und Sockelgeschossen | © Stadt Wermelskirchen



Die vier Beispiele sind jeweils Gebäude mit nur zwei Vollgeschossen nach der Bauordnung. Trotzdem können die Trauf- und die Gebäudehöhe stark variieren.

Beispiel (a) zeigt ein Gebäude mit Satteldach, bei dem das Erdgeschoss die gleiche Höhe wie das Gelände aufweist. Die Traufhöhe beträgt 6,00 m.

Im Beispiel (b) bildet das Kellergeschoss einen Sockel von 1,60 m und ist dadurch noch kein Vollgeschoss. Die Traufhöhe beträgt bei gleicher Dachform 7,60 m.

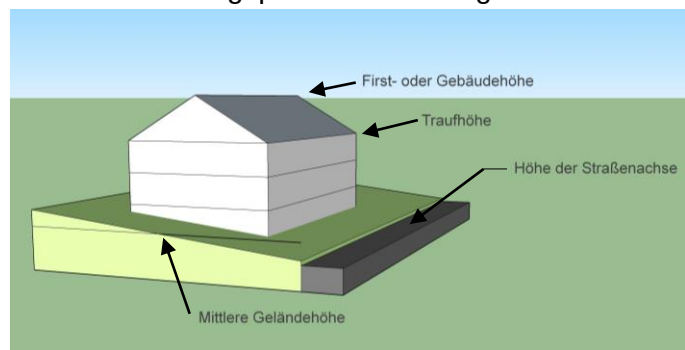
Die Beispiele (c) und (d) stellen vereinfacht eine typische Hanglage dar. Das Kellergeschoss ragt dabei auf einer Seite 3,20 m aus dem Gelände, im Mittel aber nur 1,60 m und ist damit kein Vollgeschoss. Auf der einen Seite ergibt sich aber eine Traufhöhe über dem Gelände von 9,20 m.

In Beispiel (d) ist die gleiche Geländesituation mit einer anderen Dachform kombiniert. Dach und Keller sind nach Definition der Bauordnung auch hier keine Vollgeschosse. Die Ansicht auf der rechten Seite entspricht mit einer Traufhöhe von 14,20 m mehr als vier Geschossen obwohl das Gebäude baurechtlich nur zwei Geschosse hat.

Alternative Festsetzungen

Die Festsetzung von zulässigen Vollgeschossen im Bebauungsplan ist eine Möglichkeit die Gebäudehöhen zu begrenzen, die Spielräume bei der Gestaltung der Gebäude offen lässt. Neben den gezeigten Beispielen gibt es noch zahlreiche weitere Möglichkeiten der Dachausbildung.

Gerade in Hanglagen kann das zu unerwünschten Ergebnissen führen. Wie in §16 der Baunutzungsverordnung aufgeführt, gibt es alternativ oder zusätzlich die Möglichkeit, die Höhe der Gebäude konkret festzusetzen.



Bezeichnung Höhenangaben | © Stadt Wermelskirchen

Dabei kann die Gebäude- bzw. Firsthöhe und alternativ oder zusätzlich die Traufhöhe des Gebäudes festgesetzt werden. Die Angaben können entweder absolut als Höhe über NHN (Normalhöhennull = Höhe über dem Meeresspiegel) oder relativ, z.B. zur Geländehöhe oder zum Straßenniveau, angegeben werden. Im Bebauungsplan muss eindeutig sein, worauf sich die Festsetzungen beziehen.

6. Informelle Planungen – Entwicklungskonzepte

Zu den Aufgaben der Stadtplanung gehört neben der Abwicklung formeller Planungsverfahren wie der Bauleitplanung auch die Aufstellung informeller städtebaulicher Planungen. Unter diesem Begriff werden alle Planungen verstanden, die nicht das förmliche Bauleitplanverfahren und nicht deren rechtliche Bindungswirkung entfalten. Sie können beispielsweise der Erarbeitung städtebaulicher Leitbilder, der Entwicklung von Planungskonzepten, der Überprüfung der Machbarkeit einzelner Projekte oder dem Aufzeigen von Planungsalternativen dienen und setzen auf unterschiedlichen Maßstabsebenen an. Folgende Instrumente können hierfür zum Beispiel in Frage kommen:

- Stadt- oder Stadtteilentwicklungskonzepte
- Rahmenplanungen / Masterpläne
- Städtebauliche Wettbewerbe
- Machbarkeitsstudien
- Städtebauliche Konzepte und Entwürfe

Dabei können informelle Planwerke das gesamte Stadtgebiet umfassen, oder sich auf einzelne Stadtteile oder Quartiere beschränken. Auch inhaltlich können sich diese Planungen auf einzelne Themen beschränken, z.B. Einzelhandel oder Vergnügungsstätten, oder verschiedene Fachthemen zu einem ganzheitlichen Konzept zusammenfassen. Letzteres ist z.B. in Form des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes (IEHK) geschehen. Je nach Planungsinhalt und Planungsziel wird die informelle Planung unter Beteiligung und Mitwirkung von Bürgern, bestimmten Gruppierungen oder Interessensträgern erarbeitet.

Häufig wird mittels einer vorab erstellten informellen Planung ein förmliches Bauleitplanverfahren vorbereitet oder währenddessen konkretisiert. Als Voruntersuchung werden zum Beispiel mit einer Rahmenplanung die Vorgaben, Grundzüge und Eckpunkte der nachfolgenden Bauleitplanung ermittelt und aufgezeigt und deren Machbarkeit geprüft. Im folgenden Beispiel wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt.

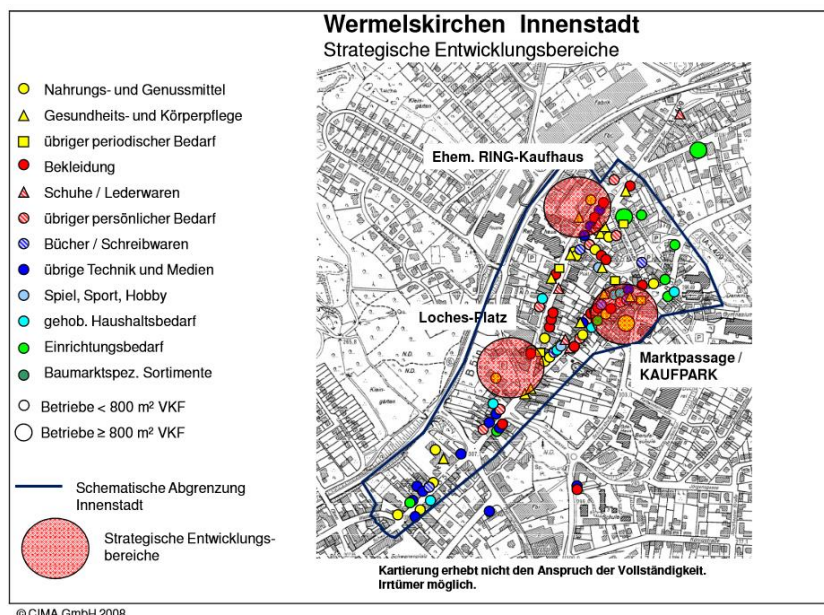
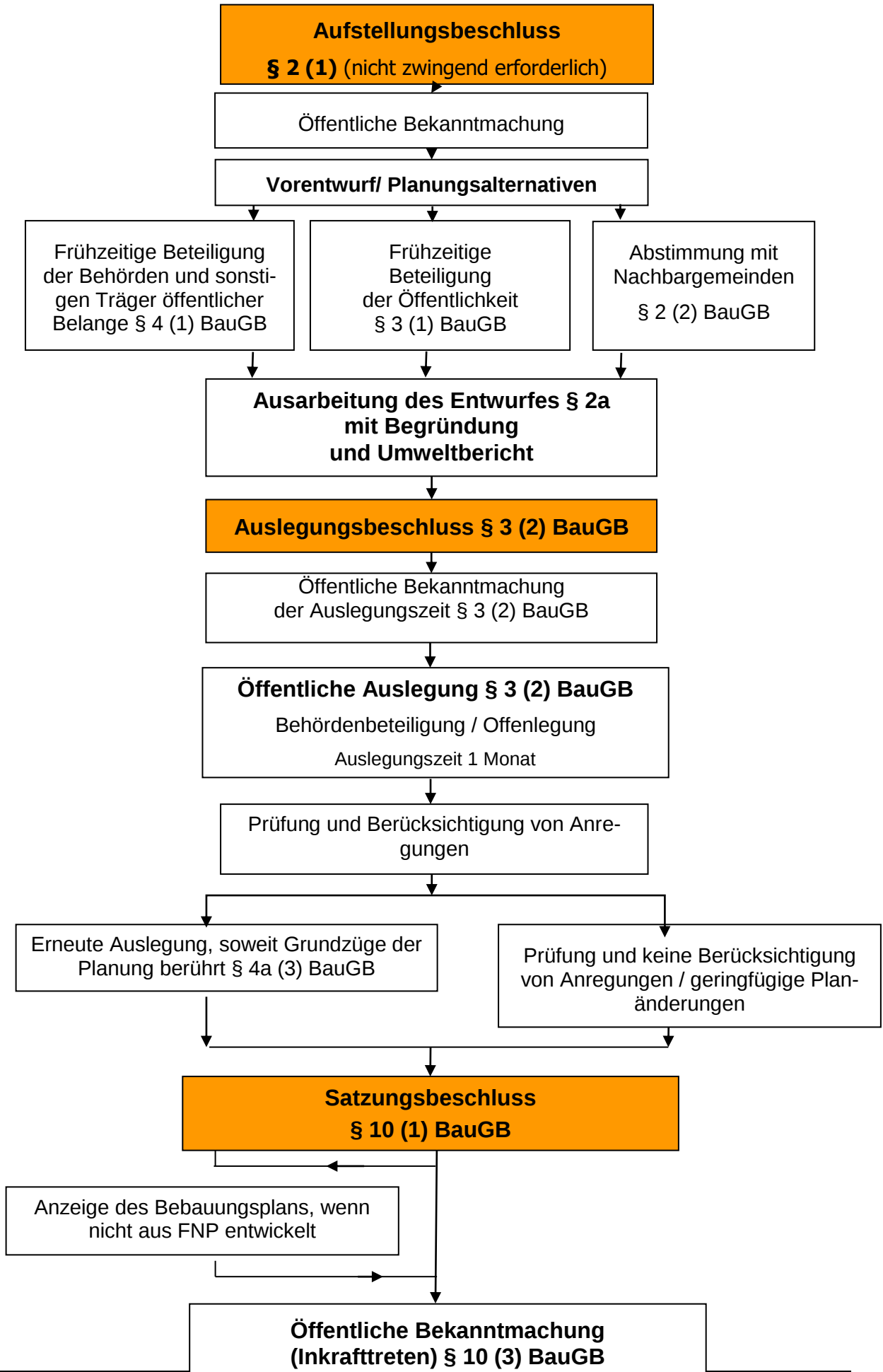


Abbildung zur Bestandsstruktur des Einzelhandels in der Innenstadt
Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Wermelskirchen 2008

Neben dem inhaltlichen Wert, aufeinander abgestimmte Maßnahmen mit einem entsprechenden Handlungsprogramm aufzuzeigen, bieten integrierte Konzepte die Möglichkeit, Fördermittel für die darin dargestellten Maßnahmen zu bekommen.

Unmittelbar rechtliche Wirkung haben die informellen Planungen nicht. Hat der Stadtrat solche Pläne jedoch beschlossen, sind sie Bestandteil der Abwägung zur Aufstellung von Bauleitplänen (gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). So können informelle Planungen die städtebauliche Grundlage für Festsetzungen in Bebauungsplänen sein. Insbesondere für die Steuerung spezieller Nutzungen, wie Einzelhandel und Vergnügungsstätten, sind gesamtstädtische Entwicklungskonzepte die einzige Grundlage, um die Ansiedlung solcher Nutzungen rechtssicher zu steuern. Auch für unbeplante Innenbereiche, die nach §34 BauGB zu beurteilen sind, schafft ein Entwicklungskonzept Klarheit über die Zulässigkeit der entsprechenden Nutzungsarten.

7. Regelverfahren Bebauungsplan



Ansprechpartner

Amt 61 Amt für Stadtentwicklung

Amtsleitung

Herr Leßke

f.lesske@wermelskirchen.de

Tel.: 710-610

Amt 61/2 Stadtentwicklung

Sachgebietsleitung

Frau Zache

d.zache@wermelskirchen.de

Tel.: 710-612

Bauleitplanung

Frau Becker

m.becker@wermelskirchen.de

Tel.: 710-616

Bauleitplanung

Herr Röthling

b.roethling@wermelskirchen.de

Tel.: 710-613

Bauleitplanung

Frau Schwanke

e.schwanke@wermelskirchen.de

Tel.: 710-617

GIS / Kataster

Herr Müller

g.mueller@wermelskirchen.de

Tel.: 710-618

GIS-Bearbeitung, Straßenbeleuchtung

Frau Thomalla

c.thomalla@wermelskirchen.de

Tel.: 710-614

<https://www.wermelskirchen.de/planen-bauen/>

Stadt Wermelskirchen

Amt für Stadtentwicklung

Telegrafienstraße 29-33

42929 Wermelskirchen

Stand: November 2020