

Was ist ein Bebauungsplan?

Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung eines Teilgebiets in der Gemeinde, seines Geltungsbereiches, und stellt die Konkretisierung der Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan dar (siehe "Was ist ein Flächennutzungsplan?").

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. Als Angebotsplanung kann er von allen Bürgerinnen und Bürgern umgesetzt werden.

Ob und wann ein Bebauungsplan aufgestellt wird, liegt im Ermessen der Gemeinde. Laut [Baugesetzbuch \(BauGB\)](#) sollen Bebauungspläne aufgestellt werden, "sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist." ([§ 1 \(3\) BauGB](#)). Die Gemeinde ist somit nicht verpflichtet, für das gesamte Stadtgebiet Bebauungspläne zu erstellen. In der Regel werden Bebauungspläne immer nur für Teilgebiete der Gemeinde erstellt. Alternativ zum "normalen" Bebauungsplan kann die Gemeinde auch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) aufstellen ([§ 12 BauGB](#)). Dieser wird zumeist bei Vorhaben angewandt, bei denen ein oder mehrere konkrete Nutzer und Investoren eine Bebauung beabsichtigen.

Zu jedem Bebauungsplan gehören neben der zeichnerischen Darstellung, dem eigentlichen Plan, auch die Begründung (ggfl. mit Umweltbericht, s.u.: "Hinweis") und die zusammenfassende Erklärung. In der Begründung werden die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele und Zwecke erläutert, wohingegen in der zusammenfassenden Erklärung dargelegt wird, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt worden sind. Zudem enthält sie die Begründung für den aus mehreren Alternativen gewählten Entwurf. Der Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung können von jedermann eingesehen werden ([§ 2a BauGB](#)).