

Volker Schwier mit Karin Lehmann

# **Bauleitplanung für die Praxis**

Planen im Bestand mit  
einfachen Bebauungsplänen

Statt eines Vorworts:

Der einfache Bebauungsplan  
– Kurzfassung wichtiger Erkenntnisse 7

Zur aktuellen städtebaulichen und  
planungsrechtlichen Situation – oder:  
Warum wird das Instrument des einfachen  
Bebauungsplans immer wichtiger? 8

Zum Wandel der Planungsaufgaben 8

Zur Regelungsdichte 12

Die Demontage des qualifizierten B-Plans 13

Wie tauglich sind die bauleitplanerischen  
Instrumente zur Lenkung städtebaulicher  
Entwicklungen im Bestand? 15

Was sind einfache Bebauungspläne, wie  
werden sie aufgestellt und wie wirken sie? 17

Vier Elemente definieren den qualifizierten  
B-Plan 17

1.1 Die Art der baulichen Nutzung

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung

1.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen

1.4 Die örtlichen Verkehrsflächen

Was sind denn nun einfache Bebauungspläne? 21

Gibt es B-Pläne, die nur in Teilen qualifiziert sind? 23

Aufstellungsverfahren und Änderungen 24

Rechtliche Wirkungen einfacher B-Pläne 25

5.1 Sicherung der Bauleitplanung

5.2 Entschädigung, Bodenordnung, Enteignung  
und Erschließung

5.3 Erhaltungssatzungen und städtebauliche  
Gebote, Sozialplan und Härteausgleich

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von  
Vorhaben im Geltungsbereich einfacher  
Bebauungspläne 28

Grundsätzliches zur Zulässigkeit von  
Bauvorhaben in einfachen B-Plänen 28

1.1 Der Vorrang einfacher Bebauungspläne

1.2 Ausnahmen und Befreiungen

1.3 Zulässigkeit von Bauvorhaben während  
der Planaufstellung

1.4 Die Planungshoheit der Gemeinde

1.5 Zusammentreffen mit selbständigen  
Anforderungen aus anderen Gesetzen

2 Einfacher Bebauungsplan im Innenbereich  
– der Normalfall 30

2.1 Der „im Zusammenhang bebaute Ortsteil“  
– Anmerkungen zum Innenbereich

2.2 Grundsätzliches zum Begriff des „Einfügens“

2.3 Die geteilte planungsrechtliche Zulässig-  
keitsprüfung: Zum einen „Festsetzungen“,  
zum anderen „Einfügen“

2.4 Die nähere Umgebung

2.5 Die vier nach § 34 Abs. 1 BauGB zu  
prüfenden städtebaulichen Kriterien

2.5.1 Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung

2.5.2 Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung

2.5.3 Einfügen nach der Bauweise

2.5.4 Einfügen nach der zu überbauenden  
Grundstücksfläche

2.6 Gesicherte Erschließung

2.7 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

2.8 Beeinträchtigung des Ortsbildes

3 Einfache B-Pläne im Außenbereich 44

4 Einfache B-Pläne im Innen- und Außenbereich 46

5 Einfache B-Pläne als „Nachfolger“  
qualifizierter B-Pläne 47

5.1 Der Ersatz qualifizierter B-Pläne durch  
einfache B-Pläne

5.2 Die Änderung qualifizierter B-Pläne

V Empfehlungen 50

1 Zu ausgewählten Aspekten einfacher B-Pläne 50

1.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.4 Zahl der Vollgeschosse / Höhe  
baulicher Anlagen

## Inhalt

|       |   |     |
|-------|---|-----|
| 2     | Zu aktuellen bauleitplanerischen Fragen                                 | 64  |
|       | 2.1 Die Modifizierung von Baugebietstypen                               |     |
|       | 2.2 Bauleitplanerischer Umgang mit Emissionen und Immissionen           |     |
|       | 2.3 Öffentlich-rechtliche Gestaltanforderungen                          |     |
|       | 2.4 Grün-Festsetzungen  |     |
|       | 2.4.1 Bauleitplanerische Grundsätze für die Festsetzung von Grünflächen |     |
|       | 2.4.2 Gebote zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern                   |     |
|       | 2.4.3 Erhaltungsfestsetzungen   |     |
|       | 2.5 Verkehrsflächen   |     |
|       | 2.6 Ausschluß von Vergnügungsstätten                                    |     |
|       | 2.7 Großflächige Einzelhandelsbetriebe                                  |     |
| VI    | <b>Beispielhafte Planungsfälle</b>                                      |     |
|       | Anmerkungen zur Beispielsammlung  | 97  |
| Ort A |   | 98  |
|       | – Planbereich 1   | 99  |
|       | – Planbereich 2   | 104 |
| Ort B |   | 108 |
|       | – Planbereich 1: Lebensmittel-Discounter                                | 110 |
|       | – Planbereich 2: Vollerwerbsbetrieb / Wohnen                            | 114 |
|       | – Planbereich 3: Gemeinbedarfseinrichtungen                             | 118 |
|       | – Planbereich 4: Hauptgeschäftsstraße                                   | 122 |
| Dorf  |   | 126 |
|       | – Planbereich 1: Alte Ortslage / Landhandel                             | 127 |
|       | – Planbereich 2: Schule / B-Plan-Aufhebung                              | 134 |
|       | Dauerkleingärten  | 138 |
|       | Camping- und Wochenendplatz   | 142 |
|       | Gewerbegebiet / Einzelhandelsgroßbetriebe                               | 148 |
|       | Umgehungsstraße   | 152 |
|       | Ziegeleierweiterung im Ort  | 154 |
|       | Kleinstadtzentrum   | 158 |
|       | Literaturverzeichnis  | 164 |