

MERKBLATT

Bebauungspläne lesen und verstehen

Ein Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan und damit eine öffentliche Satzung. Er legt fest, wie Grundstücke in einem bestimmten Gebiet bebaut werden. Für Bauherren und Kaufinteressenten ist es daher wichtig, den B-Plan vor einer Bau- oder Kaufentscheidung zu prüfen und zu verstehen.

Wo kann der Bebauungsplan eingesehen werden?

Der Bebauungsplan für Ihr Grundstück kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden, sie finden die Bebauungspläne zusätzlich digital auf der Homepage der Gemeinde Wimsheim.

Die Baunutzungsschablone

Auf jedem Bebauungsplan ist eine sogenannte Baunutzungsschablone abgebildet. Sie fasst die wichtigsten Kennzahlen des jeweiligen Baugebiets in einer kleinen Tabelle zusammen. Das folgende Beispiel zeigt, wie die einzelnen Felder zu lesen sind:

Beispiel einer Baunutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA	III	Anzahl zulässiger Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,5	Geschossflächenzahl (GFZ)
Max. zulässige Traufhöhe (TH)	TH = 6,00	FH = 9,00	Max. zulässige Firsthöhe (FH)
Zulässige Bauweise	D	SD, WD	Zulässige Dachformen

Wichtige Begriffe im Überblick

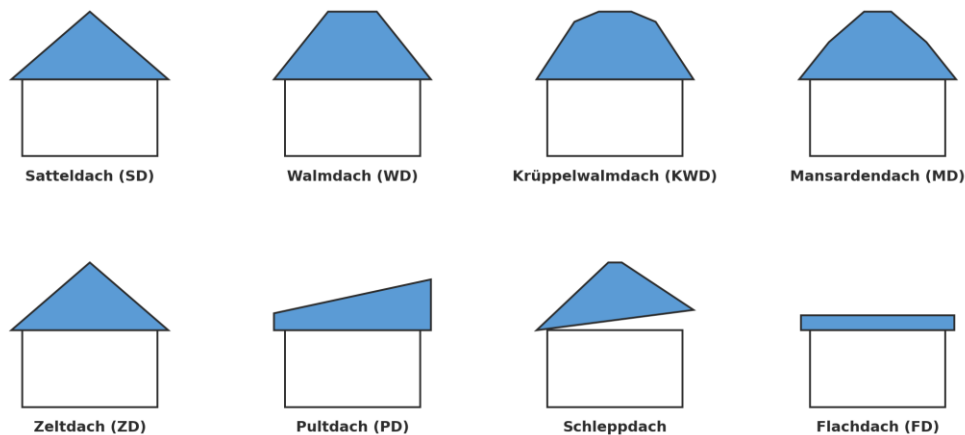
Art und Maß der baulichen Nutzung

- **Art der baulichen Nutzung:** legt fest, ob es sich um ein Wohn-, Gewerbe-, Misch- oder Sondergebiet handelt.
- **GRZ (Grundflächenzahl):** gibt an, welcher Anteil des Grundstücks überbaut werden darf.
- **GFZ (Geschossflächenzahl):** gibt das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche an.
- **Vollgeschosse (VG):** legen die höchstzulässige Zahl an Vollgeschossen fest.
- **Zulässige Bauweise:** legt fest, ob ein Einfamilienhaus (E) oder Doppelhaus (D) zulässig ist

Höhen und Dach

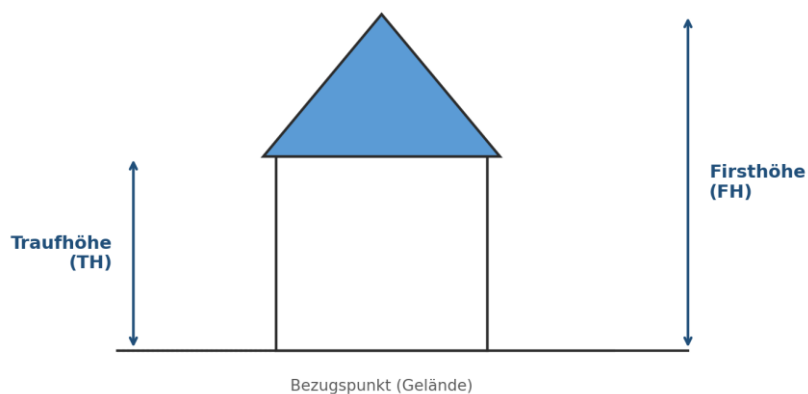
- **Traufhöhe (TH):** Höhe zwischen Gelände und der Tropfkante des Daches (unterer Dachrand).
- **Firsthöhe (FH):** Höhe zwischen Gelände und dem obersten Punkt des Daches (First).
- **Dachformen:** u. a. Satteldach (SD), Walmdach (WD), Flachdach (FD), Pultdach (PD), Krüppelwalmdach (KWD), Mansardendach (MD), Zeltdach (ZD), Schleppdach.

Manche Bebauungspläne geben statt der Dachform nur die zulässige Dachneigung vor.



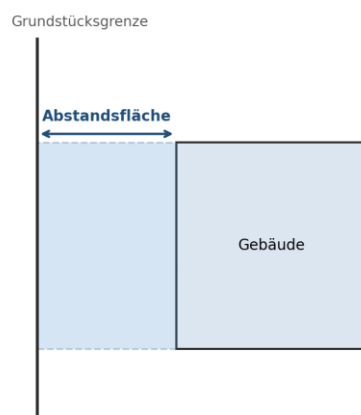
Trauf- und Firsthöhe im Schnitt

So werden Trauf- und Firsthöhe an einem Gebäude gemessen:



Lage des Gebäudes auf dem Grundstück

- **Geltungsbereich des Bebauungsplans:** durch eine gestrichelte Linie markiert; begrenzt den Bereich, für den die Festsetzungen gelten.
- **Baugrenze:** meist blau gestrichelt dargestellt; umgrenzt den Bereich, in dem das Hauptgebäude errichtet werden darf. Die Baugrenze darf nicht überbaut werden, nur in Ausnahmefällen sind Abweichungen zulässig.
- **Baulinie:** legt fest, dass die Gebäudefront genau auf dieser Linie stehen muss.
- **Abstandsflächen:** der einzuhaltende Mindestabstand zum Nachbargrundstück. Die genaue Berechnung richtet sich nach der Landesbauordnung.



Weitere Festsetzungen

- **Bepflanzung:** regelt Erhaltung oder Pflanzung von Bäumen und Sträuchern. Ein ausgefüllter Punkt im Kreis bedeutet Erhaltungspflicht, ein leerer Punkt eine Pflanzverpflichtung.
- **Baulast:** im Baulastenverzeichnis eingetragene Rechte, z. B. Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte zugunsten Dritter.
- **Flurstücksnummer:** eindeutige Kennzeichnung des Grundstücks im Liegenschaftskataster und Grundbuch.