

# Der Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Vorschriften zur baulichen Nutzung von Grundstücken. Er bestimmt, wie und was an welcher Stelle gebaut werden darf.

In einem Bebauungsplan können z. B. Festsetzungen zur Grundstücksnutzung, zur Bauweise und zur bebaubaren Grundstücksfläche getroffen werden.

Zum Beispiel kann vorgeschrieben werden, ob Wohngebäude oder Gewerbebetriebe zulässig sind, wie viele Geschosse diese haben können und wo sie auf dem Baugrundstück errichtet werden dürfen.

Ein Bebauungsplan kann auch festlegen, wo eine Straße gebaut oder eine Grünfläche angelegt werden soll. Er ist bei der Genehmigung von Bauvorhaben zu beachten, da er vom Rat der Stadt Bochum als Satzung beschlossen und damit zum Ortsrecht wird.

Ein Bebauungsplan besteht aus einem Plan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Dazu wird eine Begründung und ggf. ein Umweltbericht erstellt.

In der Begründung wird erläutert, warum der Bebauungsplan aufgestellt wurde und welche Ziele er verfolgt.

Im Umweltbericht wird festgehalten, wie Eingriffe in die Umwelt vermindert werden können.

**Rechtskräftige Bebauungspläne können Sie in der Planauslage im Technischen Rathaus und im Internet einsehen. Ebenso erhalten Sie dort Auskunft zu Bebauungsplänen, die sich im Aufstellungsverfahren befinden.**

# Beispiele für zeichnerische Festsetzungen

## Art der baulichen Nutzung

In einem Bebauungsplan können verschiedene Baugebiete festgesetzt werden. Sie bestimmen, welche Art von Gebäuden dort zulässig ist. Nachfolgend sind beispielhaft einige Baugebietstypen mit zulässigen Nutzungen erläutert.

**WR** Im *reinen Wohngebiet* sind nur Wohngebäude zulässig.

**WA** Im *allgemeinen Wohngebiet* sind außer Wohngebäuden auch kleine Läden oder Gaststätten zulässig.

**MI** Im *Mischgebiet* sind Wohngebäude, kleine Gewerbebetriebe und Handwerker zulässig.

**MK** Im *Kerngebiet* sind vor allem Einzelhandel, Gaststätten, Geschäfts- und Bürogebäude zulässig.

**GE** Im *Gewerbegebiet* sind z. B. Gewerbebetriebe, Bürohäuser und Tankstellen zulässig.

**GI** Im *Industriegebiet* sind große störende Gewerbebetriebe zulässig.

**SO** Im *Sondergebiet* kann genau bestimmt werden, was dort zulässig ist, z. B. ein Einkaufszentrum oder eine Hochschule.

## Maß der baulichen Nutzung

Durch das Maß der baulichen Nutzung wird die Bebauungsdichte der Grundstücke festgelegt. Diese erfolgt z.B. durch:

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

**0,8** Geschossflächenzahl (GFZ)

**III** maximale Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl gibt den Flächenanteil des Baugrundstückes an, der bebaut werden darf. Zum Beispiel bedeutet eine GRZ von 0,4, dass von einem 1000 m<sup>2</sup> großen Grundstück 400 m<sup>2</sup> bebaut werden dürfen. Die Geschossflächenzahl regelt das Verhältnis der Flächen aller Geschosse zur Gesamtfläche des Baugrundstückes. Zum Beispiel bedeutet eine GFZ von 0,8, dass bei einem 1000 m<sup>2</sup> großen Grundstück die Summe aller Geschossflächen nicht größer sein darf als 800 m<sup>2</sup>.

## Bauweise

Es gibt die offene und die geschlossene Bauweise.

**o** offene Bauweise

**g** geschlossene Bauweise

In der geschlossenen Bauweise werden die Häuser ohne Abstand an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut. In der offenen Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser) müssen seitliche Abstände zur Grundstücksgrenze eingehalten werden. Zudem kann bestimmt werden, welcher Typ von Häusern zulässig ist.

**E** nur Einzelhäuser zulässig

**D** nur Doppelhäuser zulässig

**H** nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig

## Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb eines Baugebietes werden durch Baugrenzen und Baulinien bebaubare Grundstücksflächen (Baufelder) vorgegeben. Baugrenzen setzen einen äußeren Rahmen, innerhalb dessen gebaut werden darf. Baulinien legen fest, dass genau an dieser Linie gebaut werden muss.

**Baulinie**

**Baugrenze**

## Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf werden festgesetzt, um Bauflächen für bestimmte öffentliche Einrichtungen (z. B. Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser) zu sichern.

**Fläche für den Gemeinbedarf**

**- Kindergarten -**

**- Schule -**

## Verkehrsflächen

In der Regel muss jedes Baugrundstück durch eine Verkehrsfläche erschlossen sein.

**Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen können mit einer besonderen Zweckbestimmung versehen werden (z. B. verkehrsberuhigter Bereich, Fußgängerzone oder Marktplatz).

**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

## Grünflächen

Im Bebauungsplan wird zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen unterschieden. Dabei werden öffentliche Grünflächen meist mit einer Zweckbestimmung versehen (z. B. Spielplatz, Sportplatz oder Parkanlage).

**Grünfläche**

**- Spielplatz -**

**- Parkanlage -**

# Bebauungsplanauskunft

## Service-Telefon

0234 / 910 - 1717

## E-Mail

bebauungsplanauskunft@bochum.de

## Planauslage

Sie finden die Planauslage im Foyer des Technischen Rathauses

Hans-Böckler-Straße 19  
44787 Bochum

## Öffnungszeiten

Montag	8:00 - 13:00 Uhr
Dienstag	8:00 - 13:00 Uhr
Mittwoch	8:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag	8:00 - 18:00 Uhr
Freitag	8:00 - 13:00 Uhr

## Internet

www.bochum.de/bebauungsplaene

**STADT BOCHUM**

**BOCHUM**

Öffentliche Grünfläche



# Bürgerinformation Bebauungspläne

**Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Abteilung Städtebau und Mobilität**

Stand: 08|2017

# Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Baugesetzbuch (BauGB) genau festgelegt. Das Gesetz regelt auch die Form der Bürgerbeteiligung. Die Stadt Bochum muss sich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen an diese Vorschriften halten.

Sie können sich in zwei Stufen an der Planung beteiligen und der Stadt Ihre Meinung zur Planung mitteilen:

1. während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung,

2. im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

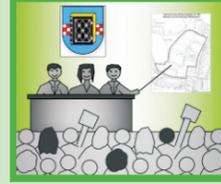
Wenn der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, kann die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung entfallen.

Ob und wann ein Bebauungsplan aufgestellt wird, entscheiden die politischen Gremien der Stadt Bochum. Es gibt keine Verpflichtung, für das gesamte Stadtgebiet Bebauungspläne aufzustellen.

Die Initiative zur Aufstellung eines Bebauungsplanes kann von den Bürgern, der Verwaltung, einem Investor oder der Politik ausgehen.



Wenn ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, fasst der zuständige Ausschuss des Rates einen *Aufstellungsbeschluss*. Mit dem Aufstellungsbeschluss beginnt das Bebauungsplanverfahren.



Der *Aufstellungsbeschluss* mit der Abgrenzung des Plangebietes wird im Amtsblatt und im Internet veröffentlicht. [www.bochum.de/bebauungsplaene](http://www.bochum.de/bebauungsplaene)



Zusätzlich können Sie den *Aufstellungsbeschluss* in der *Planauslage* im Technischen Rathaus einsehen und sich erläutern lassen.



siehe Öffnungszeiten

Jetzt beginnt die eigentliche Arbeit am Plan: Vom Amt für Stadtplanung und Wohnen werden – eventuell zusammen mit einem Planungsbüro oder einem Investor – städtebauliche *Ideen* entwickelt und ein *Plankonzept* erarbeitet.



Das Plankonzept wird auf einer Bürgerversammlung und durch Auslegung der Öffentlichkeit vorgestellt (*frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung*). Beides wird i. d. R. eine Woche vorher im Amtsblatt und im Internet angekündigt.



Auf der *Bürgerversammlung* wird Ihnen das Plankonzept (ggf. mit verschiedenen Planvarianten) erläutert. Anschließend haben Sie die Möglichkeit, mit den Vertretern der Verwaltung darüber zu diskutieren und eine Stellungnahme abzugeben.



Gleichzeitig liegt das Plankonzept *30 Tage* lang in der *Planauslage* im Technischen Rathaus aus und kann von Ihnen eingesehen werden. Dort können Sie sich die Planung erläutern lassen und eine Stellungnahme abgeben. Diese können Sie auch per Brief, per E-Mail oder zur Niederschrift vorbringen.



siehe Öffnungszeiten

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden Behörden und sonstige öffentliche Institutionen über die Planung informiert (*frühzeitige Behördenbeteiligung*). Diese geben wichtige Hinweise für die Planung. Die *Öffentlichkeitsbeteiligung* und die *Behördenbeteiligung* dienen dazu, Überlegungen und Interessen der Bürger und anderer Behörden frühzeitig zu berücksichtigen und in die Planung einfließen zu lassen.



Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung erstellt das Amt für Stadtplanung und Wohnen einen *Bebauungsplanentwurf*. Parallel werden die Begründung und ggf. der Umweltbericht erarbeitet.



Der Bebauungsplanentwurf wird anschließend *30 Tage* in der *Planauslage* im Technischen Rathaus öffentlich ausgelegt. Den Beschluss dazu fassen die zuständige Bezirksvertretung und der zuständige Ausschuss des Rates (*Auslegungsbeschluss*).



Ort und Zeitraum der *öffentlichen Auslegung* werden eine Woche vorher im Amtsblatt und im Internet angekündigt. [www.bochum.de/bebauungsplaene](http://www.bochum.de/bebauungsplaene)



Während der *öffentlichen Auslegung* können Sie den Planentwurf in der *Planauslage* im Technischen Rathaus einsehen und sich erläutern lassen. Dann können Sie erneut eine *Stellungnahme* abgeben. Diese können Sie auch per Brief, per E-Mail oder zur Niederschrift vorbringen. Parallel findet auch eine *Behördenbeteiligung* statt.



Alle Stellungnahmen werden von der Verwaltung ausgewertet. Ergeben sich hierdurch neue Erkenntnisse und wird deshalb der Plan wesentlich geändert, muss eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt werden. Dann wird von der Verwaltung ein Abwägungsvorschlag für den Rat der Stadt Bochum erstellt. In der Abwägung werden alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Anschließend wird der Bebauungsplan vom Rat der Stadt Bochum als Satzung beschlossen. Danach wird Ihnen das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt und inwieweit Ihre Stellungnahme berücksichtigt werden konnte.



Mit der *Bekanntmachung* des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt und im Internet wird der Bebauungsplan *rechtskräftig* und Teil des Bochumer Ortsrechts.



Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens können Sie Bebauungspläne in der *Planauslage* im Technischen Rathaus und im Internet einsehen. [www.bochum.de/bebauungsplaene](http://www.bochum.de/bebauungsplaene)



siehe Öffnungszeiten

Der rechtskräftige Bebauungsplan legt verbindlich fest, wie und was gebaut werden darf und bildet die Grundlage für Baugenehmigungen.

