



Jetzt geht's los
Der Bebauungsplan wird konkret

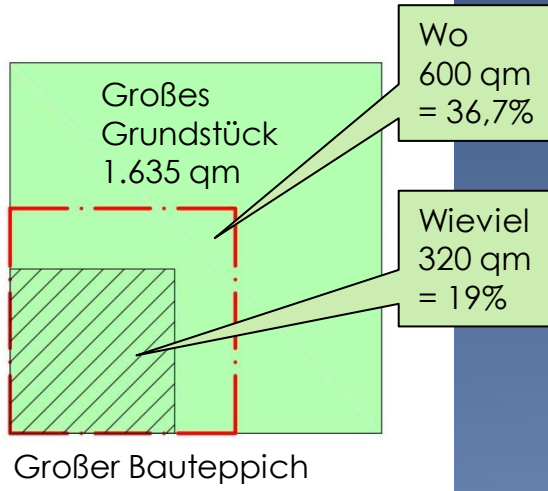
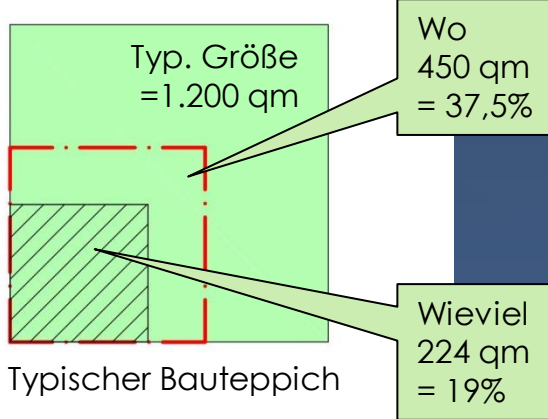
Grundsätze – insbes. für das Maß der baulichen Nutzung

1. **Der Bebauungsplan ist ein Zukunftsplan** – er wirkt langsam
2. **Umfassender Bestandsschutz** - deshalb kein Problem wenn neue Bauteppiche über den Bestandsgebäuden
3. **Jeder hat künftig mehr Baumöglichkeiten als bisher**
4. **Ein Bebauungsplan ist ein Kompromissvorschlag** – Geben und Nehmen
5. **2 Größen, die man nicht verwechseln darf**
Wieviel ich bauen darf = Bebaubarkeit = Grundstücksgröße x GRZ (0,3)
Wo (auf welcher Fläche) ich bauen darf = Bauteppich
6. **Geplante Bauteppiche ermitteln sich in Relation zu den alten Bauteppichen** – es muss aber auch praxistauglich sein
 - Mindestgrößen – damit man überhaupt sinnvoll bauen kann
 - Maximale Größen – damit das Ziel Ortsstruktur und Landschaftsverbinding auch erreicht wird



Wieviel kann gebaut werden?
Wo kann gebaut werden?

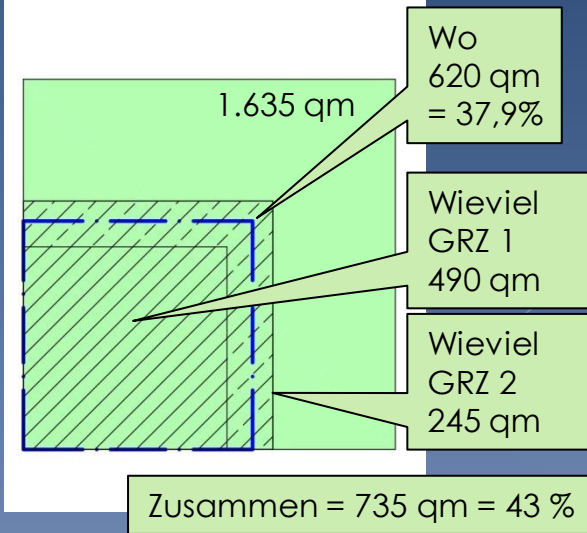
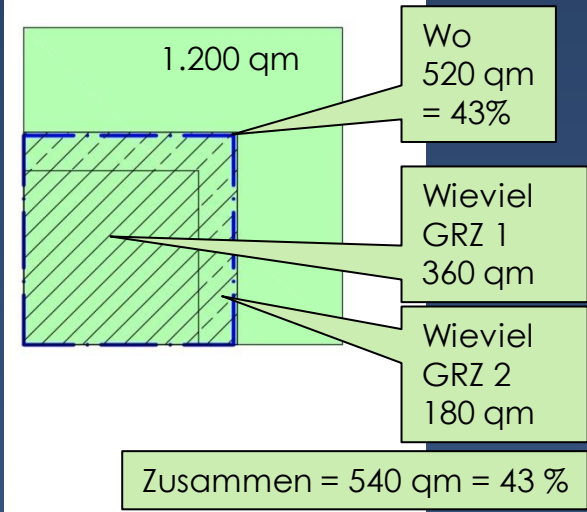
ALT



Wieviel = Bebaubarkeit
Wo = Bauteppich

Größenverhältnis

NEU





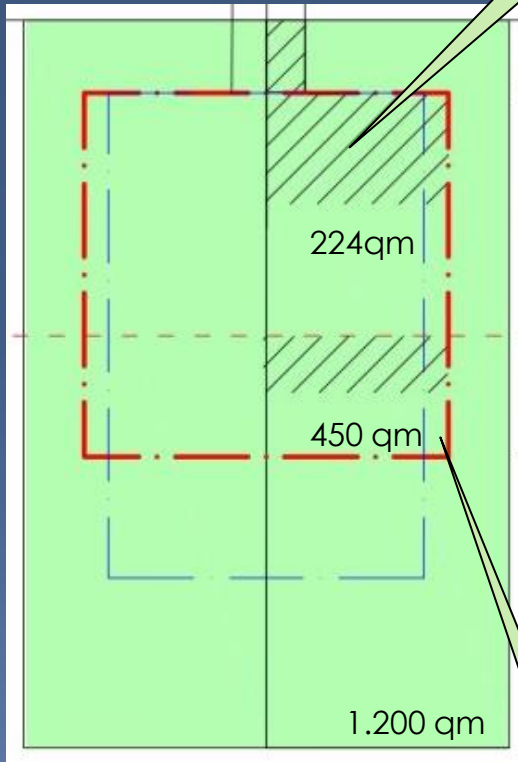
Wieviel kann gebaut werden?
Wo kann gebaut werden?

Wieviel = Bebaubarkeit
Wo = Bauteppich

Beispiel
typisches Grundstück

ALT

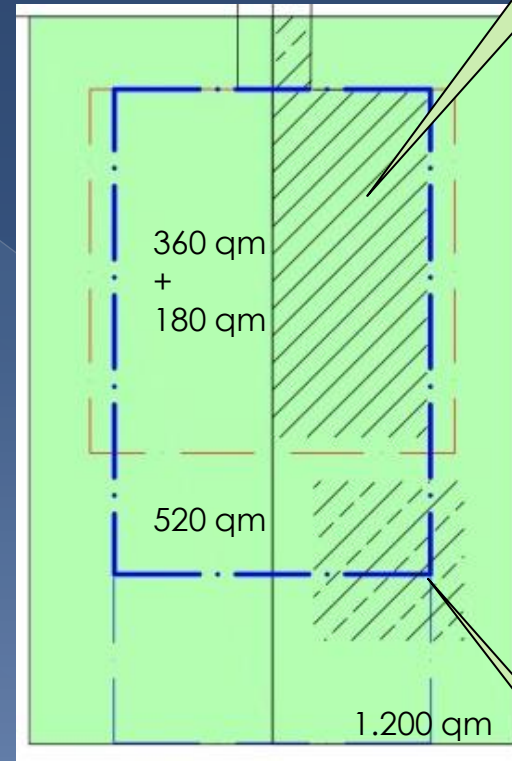
Wieviel



Wo

NEU

Wieviel



Wo



Wie errechnen sich die neuen Bauteppichgrößen?

Grundregeln

- Niemand hat weniger als vorher
- Wer hinten was dazubekommt, muss an der Seite was abgeben
- Doppelbauteppiche mind. 26x40 (13x40)
- Einzelbauteppiche mind. 12x40



Wie errechnen sich die neuen Bauteppichgrößen?

Die Methode

- Ausgangspunkt Regel-Doppelbauteppich: Aus $30 \times 30 = 900$ würde $26 \times 40 = 1.040$ qm, Steigerung um 140 qm oder 15%
- Daraus folgt: aus Einzelbauteppich $15 \times 30 = 450$ würde $13 \times 40 = 520$ qm, Steigerung um 70 qm oder 15%
- Kleine alte Bauteppiche bekommen im Verhältnis mehr dazu, um auf die sinnvollen Mindestgrößen (Breiten) zu kommen
- Sehr große alte Einzelbauteppiche bleiben mind. so groß wie vorher, wegen der Regel „niemand weniger“
- Würde nur prozentual gerechnet, also z.B. alle bekommen 15% Fläche dazu, bekämen große Bauteppich viel mehr echte qm dazu als andere und der zweite Grundsatz „Seite weg“ würde stark verwässert

Aus $12 \times 30 = 360$ würde $12 \times 40 = 480$ qm (weil man schmaler / kleiner nicht werden kann), Steigerung der Fläche um 120 qm oder 33%

Aus $13 \times 30 = 390$ würde $12 \times 40 = 480$ qm, Steigerung um 90 qm oder 23%

Aus $14 \times 30 = 420$ würde $12,5 \times 40 = 500$ qm, Steigerung um 80 qm oder 19%

Aus $15 \times 30 = 450$ würde $13 \times 40 = 520$ qm, Steigerung um 70 qm oder 15%

Das Ganze ist also eine „Kurve“, weiter ginge es mit:

Aus $16 \times 30 = 480$ würde $13,5 \times 40 = 540$ qm, Steigerung um 60 qm oder 12,5%

Aus $17 \times 30 = 510$ würde $14 \times 40 = 560$ qm, Steigerung um 50 qm oder 10%

Aus $18 \times 30 = 540$ würde $14,5 \times 40 = 580$ qm, Steigerung um 40 qm oder 7%

Aus $19 \times 30 = 570$ würde $15 \times 40 = 600$ qm, Steigerung um 30 qm oder 5%

Aus $20 \times 30 = 600$ würde $15,5 \times 40 = 620$ qm, Steigerung um 20 qm oder 3%

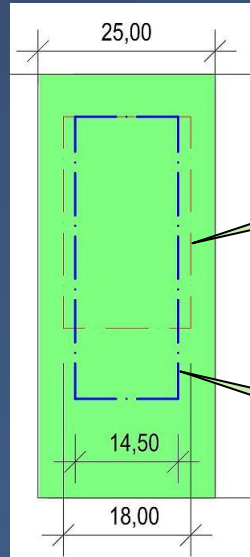
Aus $21 \times 30 = 630$ würde $16 \times 40 = 640$, Steigerung um 10 qm oder 1,5%

Aus $22 \times 30 = 660$ würde $16,5 \times 40 = 660$ qm, Keine Steigerung mehr

Ab hier bleibt Fläche immer gleich, wegen Grundregel „niemand weniger“



Wie errechnen sich die neuen Bauteppichgrößen? Grundsätzliche Berechnungsbeispiele für die unterschiedlichen Fälle

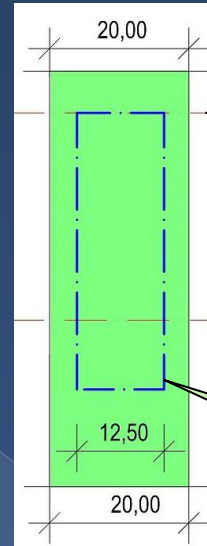


Aus Einzelbauteppich ALT wird Einzelbauteppich NEU

Bauteppich, bisher

z.B. $B(\text{alt})=18,0\text{m}$
gemäß Berechnungsmethode
 $B(\text{neu})=14,5\text{m}$

Bauteppich, geplant

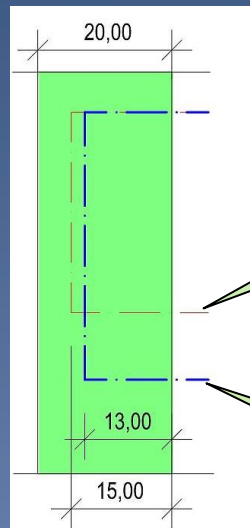


Aus Mehrfachbauteppich ALT wird Einzelbauteppich NEU

Bauteppich, bisher

z.B. $B(\text{alt})=20,0\text{m}$ • Da aber an beiden Grenzen wegen Grenzabstand 3,0m kein Hauptgebäude stehen darf:
 $B(\text{alt, effektiv})=20,0-3,0-3,0=14,0\text{m}$
gemäß Berechnungsmethode
 $B(\text{neu})=12,5\text{m}$

Bauteppich, geplant

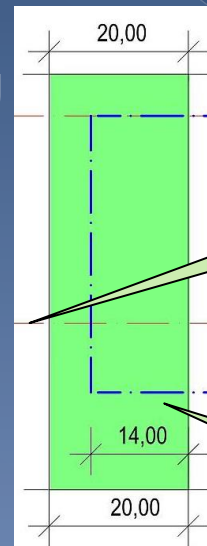


Aus Doppelbauteppich ALT wird Doppelbauteppich NEU

Bauteppich, bisher

z.B. $B(\text{alt})=15,0\text{m}$
gemäß Berechnungsmethode
 $B(\text{neu})=13,0\text{m}$

Bauteppich, geplant



Aus Mehrfachbauteppich ALT wird Doppelbauteppich NEU

Bauteppich, bisher

z.B. $B(\text{alt})=20,0\text{m}$ • Da aber an einer Grenze wegen Grenzabstand 3,0m kein Hauptgebäude stehen darf:
 $B(\text{alt, effektiv})=20,0-3,0=17,0\text{m}$
gemäß Berechnungsmethode
 $B(\text{neu})=14,0\text{m}$

Bauteppich, geplant