



Qualifizierter **Bebauungsplan**, beinhaltet alle vier folgenden Merkmale

- **Art** der baulichen Nutzung (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen...)
- (zulässiges) **Maß** der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, zulässige Vollgeschosse, BMZ)
- Angabe von **überbaubaren Grundstücksflächen** (Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen)
- örtlichen **Verkehrsflächen** (privat oder öffentlich)

Einfacher **Bebauungsplan**, hier fehlt mindestens eines der vier Merkmale z.B.

- **Art** der baulichen Nutzung
- (zulässige) **Maß** der baulichen Nutzung (definiert z.B. durch zulässige Vollgeschosse)
- Angabe von **überbaubaren Grundstücksflächen**
- örtlichen **Verkehrsflächen**

Vorhabenbezogener **Bebauungsplan**, hier als Sonderfall nicht weiter betrachtet



Beispiel eines einfachen **Bebauungsplanes**:

- Angabe von **überbaubaren Grundstücksflächen** (hier z. B. Definition von Baufeldern durch Baugrenzen)
 - (zulässiges) **Maß** der baulichen Nutzung (hier z. B. durch die zulässigen Vollgeschosse)
- Hier also ohne die Art der baulichen Nutzung und öffentliche Verkehrsflächen!



Bei überbaubaren Grundstücksflächen auch Vermessung nötig!

Festlegung der Geschossigkeit als "Maß der baulichen Nutzung": hier z. B. zweigeschossig.



Klagerisiko - Vermögensschaden nach Nutzungsänderung (BG) durch Rückbauforderung auf II Geschosse.

Klagerisiko - Vermögensschaden durch Verwehrung von III Geschossen nach § 34 BauGB.

(Trauf-)Höhe festschreiben? Wo ist der planerische Bezugspunkt?

Festlegungen von Bezugspunkten (z. B. Kanaldeckel, natürliche Geländeoberfläche nicht definierbar)

Die verbleibenden Merkmale (Art der Nutzung, Verkehrsflächen) werden weiterhin nach §34BauGB geprüft.

Umweltbericht und Artenschutzgutachten bleiben notwendig!

Ggf. kommen noch weitere Gutachten hinzu (Schallschutz, Geruch, Niederschlagsentwässerung, Altlasten, ...)



§ 13 Vereinfachtes Verfahren

- (1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die **Grundzüge der Planung nicht berührt** oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem **Gebiet nach § 34** der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn . . .

§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

- (1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der **Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn** in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
- 1. weniger als 20 000 Quadratmetern**, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
 - 2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern**, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

- (1) **Bis zum 31. Dezember 2019** gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 **von weniger als 10 000 Quadratmetern**, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- (2) Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann **nur bis zum 31. Dezember 2019** förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.