

## Das Bebauungsplanverfahren

#### Warum Stadtplanung?

Stadtplanung geschieht zur geordneten Entwicklung des Stadtgebietes und damit im Interesse der Bürgerinnen und Bürger.

Die vielfältigen und oft gegenläufigen Wünsche und Vorstellungen unserer sich ständig wandelnden Gesellschaft wirken auf das Stadtgefüge ein. Der Bedarf an Bauland und öffentlich nutzbaren Flächen, die Wiedernutzung von ehemaligen Gewerbeflächen, aufgegebenen Kasernen oder Bahnflächen sowie bestehende Mängel- und Problemsituationen geben Anlass zu planen. Die Ziele des Städtebaus, des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Schutzes der Umwelt sind dabei u.a. zu berücksichtigen.

Die Planung ist in einem vom Baugesetzbuch vorgesehenen Verfahren zu erarbeiten, das eine wirkungsvolle Zusammenarbeit zwischen Bürgerinnen und Bürgern, politischen Gremien und den verschiedensten Stellen innerhalb und außerhalb der Stadtverwaltung vorsieht. Sie findet ihre Grundlage im Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde, im Baugesetzbuch sowie den Naturschutzgesetzen des Bundes und des Freistaates Bayern.

#### Auswahl von häufig verwendeten Planzeichen und Fachausdrücken im Bebauungsplan

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung regelt kurz gesagt das „Wieviel!“ Dabei können u.a. folgende Festsetzungen das Maß näher definieren.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Eine Grundflächenzahl von 0,4 bedeutet dement-sprechend, dass das Grundstück zu 40% über- und unterbaut werden darf.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Qua-dratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Eine Geschossflächenzahl von 0,8 erlaubt beispielsweise auf einem Grundstück von 1.000 m² die Errichtung eines Gebäudes mit 800 m² Geschossfläche.

#### Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grund-stücksfläche zulässig sind. Eine Baumassenzahl von 4,5 erlaubt auf einem Grundstück von 1.000 m² die Errichtung eines Gebäudes mit einer Baumasse von 4.500 m³.

#### Vollgeschoss

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festge-legten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundflä-che eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Für Kellergeschosse gelten Sonder-regelungen.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Bauweise regeln kurz gesagt das „Wo“.

#### Baulinie (rot)

Die Baulinie begrenzt die überbaubare Grundstücksfläche. Auf diese muss gebaut werden.

#### Baugrenze (blau)

Die Baugrenze begrenzt die überbaubaren Grundstücksflächen. Ein Neubau darf sie nicht überschreiten, kann jedoch von ihr zurück gesetzt werden.

#### Straßenbegrenzungslinie (grün)

Die Straßenbegrenzungslinie begrenzt die Verkehrsflächen. Darunter fallen die Stra-ßen mit Bürgersteigen und Radwegen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbe-stimmung wie z.B. Fußgängerzonen und verkehrsberuhigte Bereiche.

#### Bauweise

Im Bebauungsplan wird die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenz-abstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

**Wenn Sie Fragen haben oder sich zu einzelnen Planungsverfahren äußern möchten, wenden Sie sich bitte an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Weitere Informationen finden Sie auch auf unserer Internetseite unter [www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan).**

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstraße 28b  
80331 München

Planungsbezirk Mitte  
Tel.: 233 – 2 32 68

Planungsbezirk Ost  
Tel.: 233 – 2 29 32

Planungsbezirk West  
Tel.: 233 – 2 24 59

Entwicklungsmaßnahmen  
Tel.: 233 – 2 20 55

Stadtsanierung  
Tel.: 233 – 2 39 10

Impressum:

Herausgeber:  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Hauptabteilung II  
Blumenstraße 28b  
80331 München

Karikaturen: Ernst Hürlimann

Grafik: Helga Zellerhoff

Stand: Juni 2009

#### Auswahl von häufig verwendeten Planzeichen und Fachausdrücken im Bebauungsplan

#### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung regelt kurz gesagt das „Was!“ Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung für die Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, durch Baugebiete mit unterschiedlich zulässigen Nutzungen festgesetzt. Im Satzungstext des Bebauungsplanes kann die Art der zulässigen Bebauung erweitert und eingeschränkt werden.

#### Baugebiete

Allgemein zulässige Bebauung (Die weniger relevanten Baugebiete „Dorfgebiete - MD“, § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und „besondere Wohngebiete - WB“, § 4 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind hier nicht aufge-führt; sie können der BauNVO entnommen werden.)

#### Reine Wohngebiete (WR) § 3 BauNVO

dienen dem Wohnen. Allgemein zulässig sind nur Wohngebäude.

#### Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO

dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### Mischgebiete (MI) § 6 BauNVO

dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Woh-nen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhan-delsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewer-bes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im eingeschränkten Umfang.

#### Kerngebiete (MK) § 7 BauNVO

dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Allgemein zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhan-delsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewer-bes, Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaberinnen und Be-triebsinhaber und Betriebsleiterinnen und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

#### Gewerbegebiete (GE) § 8 BauNVO

dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbe-betrieben. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

#### Industriegebiete (GI) § 9 BauNVO

dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwie-gend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öfentliche Betriebe, Tankstellen.

#### Sondergebiete (SO) §§ 10, 11 BauNVO

Als Sondergebiete kommen solche Gebiete in Betracht, die sich von den vor-stehend genannten Baugebieten wesentlich unterscheiden. Dies sind entweder Sondergebiete, die der Erholung dienen oder sonstige Sondergebiete. Im Sonder-gebiet ist die jeweilige Zweckbestimmung und die Art der Nutzung im Bebauungs-plan darzustellen und festzusetzen.

Der **Bebauungsplan** ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche und grünplanerische Ordnung. So kann er u.a. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Straßen, Schulen, Grünflächen, Erhalt von Biotopen, An-pflanzung von Baumgruppen usw. festsetzen.

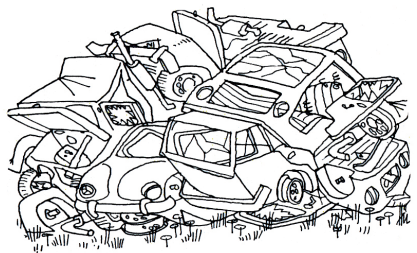
Der Bebauungsplan bildet die Grund-lage für Baugenehmigungen bzw. Genehmigungsfreistellungen und wei-tere Maßnahmen (z.B. Bodenordnung, Enteignung, Erschließungsanlagen, Bau- und Pflanzgebote).

Wie sich die Bürgerinnen und Bürger an der Aufstellung des Flächennut-zungsplanes und der Bebauungspläne beteiligen können, erfahren Sie exem-plarisch anhand des Bebauungsplan-verfahrens auf der Innenseite.

#### Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

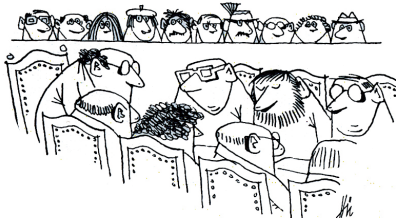
Der Stadtrat der Landeshauptstadt München verlangt bei städtebaulichen Planungen, die Kosten und Lasten bei der Landeshauptstadt München auslö-sen und zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang führen, dass sich die Planungsbegünstigten an bestimmten ursächlichen Kosten und Lasten beteiligen und sich kosten-relevanten Bindungen unterwerfen. Die vereinbarten Leistungen gelten (- von den Planungsbegünstigten widerleg-bar -) als angemessen, wenn den Planungsbegünstigten mindestens 1/3 des planungsbedingten Wertzu-wachses bleibt. Nähere Informationen finden Sie auch im Internet unter **www.muenchen.de** (Suchbegriff: SoBoN).

## Das Bebauungsplanverfahren - Regelverfahren



Zum Beispiel: Einige Grundstücke im Stadtbereich liegen brach oder werden nicht entsprechend der Zielsetzung des Städtebaus genutzt. Die Stadtplanung möchte dem Stadtrat die Änderung der Situation durch Bebauungsplanung vorschlagen. Dazu benötigt sie eine Vielzahl an Informationen, wofür sie u.a. den örtlichen Bezirksausschuss, die Behörden und Träger öffentlicher Belange (z.B. Kirchen, Handwerkskammer) anhört.

Die eingehenden Äußerungen werden geprüft und das Ergebnis in die vorgeschlagenen Planungsziele eingestellt, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans im Stadtrat beantragt wird. Ob überhaupt und mit welchem Ziel für diese Grundstücke ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufgestellt wird, beschließt der Stadtrat in öffentlicher Sitzung.



Der Beschluss des Stadtrates wird im Amtsblatt der Landeshauptstadt München bekannt gemacht. Ab diesem Zeitpunkt besteht die Möglichkeit, die Planung vor gegenläufigen Bauvorhaben zu schützen. Die amtlichen Bekanntmachungen im Amtsblatt können auch im Internet unter [www.muenchen.de/bekanntmachungen](http://www.muenchen.de/bekanntmachungen) eingesehen werden.



Im Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden aufgrund einer genauen Bestandsaufnahme Möglichkeiten ausgearbeitet, wie die Grundstücke künftig genutzt werden können. Dabei werden auch die möglichen Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt gewürdigt. Zur Findung eines Planungskonzeptes werden ggf. Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Es ist u.U. möglich, dass sich hierbei mehrere Planungsalternativen ergeben, deren Verwirklichung sinnvoll und machbar erscheint.



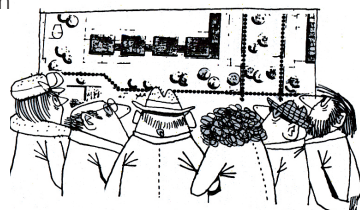
Die Ergebnisse dieser Arbeiten werden als Vorentwürfe in Plänen und Textform so dargestellt, dass Ziele und Zwecke der Planung mit den wesentlichen Auswirkungen allgemein verständlich werden. Diese Unterlagen dienen als Informationsgrundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.



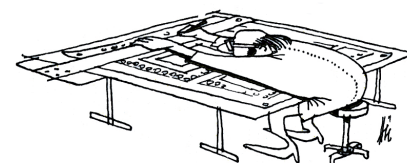
Die Einzelheiten (wo, wann, wie) der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden im Amtsblatt der Landeshauptstadt München, der Süddeutschen Zeitung, im Münchner Merkur und im Internet unter [www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan) bekannt gegeben.



Die Unterlagen können einen Monat lang im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, bei der zuständigen Bezirksinspektion (Ausnahme 12. Stadtbezirk: hier Mohr-Villa Freimann e.V.) und der nächstgelegenen Stadtbibliothek eingesehen werden. Wer sich dazu äußern möchte, schreibt an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung oder spricht mit der Sachbearbeiterin/dem Sachbearbeiter im Planungsreferat, die/der für Äußerungen oder Erörterungen zur Verfügung steht. Zusätzlich werden die Unterlagen zur Planung auch im Internet unter [www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan) eingestellt.



Wenn mehrere Bürgerinnen und Bürger oder der Bezirksausschuss es wünschen, wird die Planung in einer öffentlichen Veranstaltung mit der Stadtverwaltung erörtert. Hier besteht die Möglichkeit, sich direkt gegenüber der Verwaltung zu äußern, Fragen zu stellen und zu diskutieren. Der Termin der Erörterung wird entweder mit Bekanntgabe der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (siehe Nr. 6) oder zu einem späteren Zeitpunkt im Amtsblatt der Landeshauptstadt München, in der Süddeutschen Zeitung und im Münchner Merkur veröffentlicht.



Sämtliche Äußerungen zu dem Planungsvorhaben werden im Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der örtliche Bezirksausschuss werden ein weiteres Mal angehört. Die Planung wird anhand der Äußerungen abgestimmt; ggf. wird daraufhin die Planung geändert. Der Bebauungsplanentwurf wird anschließend in die rechtlich vorgeschriebene Form gebracht (siehe Außenseite) und entsprechend begründet.



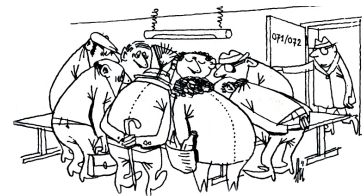
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung) wird mit sämtlichen vorgebrachten Äußerungen und Ergebnissen aus den Erörterungen dem Stadtrat in öffentlicher Sitzung zur Entscheidung vorgelegt. Billigt der Stadtrat den Entwurf, beschließt er dessen öffentliche Auslegung sowie die Auslegung der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.



Die öffentliche Auslegung wird im Amtsblatt der Landeshauptstadt München bekannt gemacht. In der Süddeutschen Zeitung, im Münchner Merkur sowie im Internet unter [www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan) wird auf die Bekanntmachung hingewiesen.



Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegt für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtplanung und Bauordnung aus. Zusätzlich werden die Unterlagen im Internet unter [www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan) eingestellt. In dieser Zeit werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit entgegengenommen und Auskünfte erteilt. Einwendungen, die im Rahmen der Auslegung eines Bebauungsplanes nicht oder verspätet eingebracht werden, machen einen späteren Antrag auf Normenkontrolle unzulässig (siehe Punkt 19).



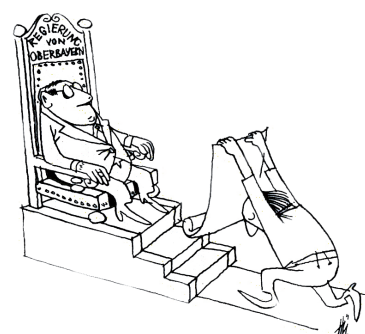
Im Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird geprüft, ob die vorgebrachten Stellungnahmen bei der Planung berücksichtigt werden können. Erforderlichenfalls wird das Verfahren ab Punkt 10 wiederholt. Die Dauer der erneuten Auslegung (vgl. Punkt 12) kann in diesem Fall jedoch auf zwei Wochen verkürzt werden. Es kann zudem bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.



Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wird mit allen Stellungnahmen dem Stadtrat vorgelegt. Der Stadtrat entscheidet in öffentlicher Sitzung, ob bzw. inwieweit die Stellungnahmen berücksichtigt werden und ob der Entwurf verbindliches Recht wird.



Bebauungspläne, die nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen und aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan entsprechend geändert ist, werden der Regierung von Oberbayern zur Genehmigung vorgelegt.

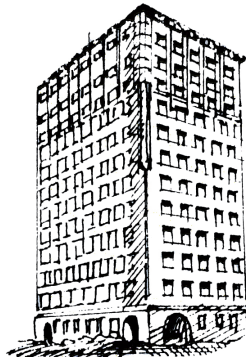


Der Beschluss des Stadtrates über den Erlass des Bebauungsplanes (bzw. die Erteilung der Genehmigung - siehe Punkt 15) wird durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.



Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung liegt im Planungsreferat zur Einsicht bereit. Eine Kopie des Bebauungsplanes kann im Vermessungsamt erworben werden.

Hinweis: Im Internet sind unter [www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan) bereits eine Vielzahl rechtsverbindlicher Bebauungspläne eingestellt.

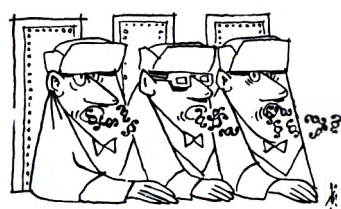


Der Bebauungsplan wird Realität. Die Herstellung von Verkehrs- und Grünflächen ist möglich und mit den Baumaßnahmen auf den Grundstücken kann nach Durchführung der in der Bayerischen Bauordnung vorgeschriebenen Verfahren begonnen werden.

Die Landeshauptstadt München überwacht die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten. Damit sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig erkannt werden, um ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.



Ein Bebauungsplan kann innerhalb eines Jahres im Wege der Normenkontrolle vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof überprüft werden. Auf Punkt 12, letzter Satz wird verwiesen.



**1.** Bei der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens lässt das Gesetz insbesondere bei der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mehrere Alternativen hinsichtlich des Zeitpunktes der Beteiligung zu. So kann z.B. auch - anders als in dem oben aufgezeigten Verfahrensweg - die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen. Im dargelegten Verfahrensweg ist nur eine mögliche Alternative mit den dazu maßgebenden Verfahrensschritten eines Bebauungsplanverfahrens wiedergegeben.

### Hinweise:

**2.** Das Baugesetzbuch, das u.a. die Anforderungen für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen enthält, regelt drei Verfahren. Der Inhalt der geplanten Bebauungspläne bestimmt die Anwendung. Der oben dargestellte Verfahrensweg stellt das Regelverfahren dar. Informationen zum vereinfachten oder beschleunigten Verfahren erhalten Sie im Internet unter [www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan).

19