

2. MÄRZ 2021

McMakler GmbH

Nikolay Abrosov

Chief Marketing Officer

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

## Augen auf bei der Grundstückswahl: Die wichtigsten Fakten zum Bebauungsplan

- *Ein Bebauungsplan enthält verbindliche Vorschriften über die zulässige und mögliche Bebauung sowie Nutzung von Grundstücken*
- *Die Einsichtnahme in den Bebauungsplan ist für jedermann möglich, besonders vor einem Grundstückskauf ist dies sehr empfehlenswert*
- *Wenn kein Bebauungsplan existiert, ist das kein Freifahrtschein für beliebiges Bauen: In diesem Fall greifen die Vorgaben gemäß Paragraph 34 im Baugesetzbuch*

**Berlin, 2. MÄRZ 2021** – Nachdem das Traumhaus fertig geplant ist, kann der Bau beginnen: Das funktioniert meist nur in der Theorie. Denn jeder, der eine Immobilie bauen will, muss sich bei deren äußeren Gestaltung am Bebauungsplan orientieren. Ein Bebauungsplan, auch B-Plan genannt, enthält verbindliche Vorschriften über die zulässige und mögliche Bebauung sowie Nutzung von Grundstücken. Kaufinteressenten sollten den B-Plan unbedingt vor Unterzeichnung des Kaufvertrags einsehen, sofern sie vorhaben, ein unbebautes Grundstück zu kaufen. McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)), der deutschlandweit lokale Makler, beantwortet nachfolgend die wichtigsten Fragen rund um den Bebauungsplan.

### Was ist ein Bebauungsplan?

Bebauungspläne werden von den Gemeinden angefertigt, um die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu steuern. Sie werden auf der Grundlage des jeweiligen Flächennutzungsplans entwickelt. Dieser wird auch als vorbereitender Bebauungsplan bezeichnet. Er enthält Auskünfte darüber, welche Nutzungsart wo auf dem Gemeindegebiet möglich ist. Für verschiedene Gebiete und Gemeinden gibt es jeweils separate Bebauungspläne. Sie regeln auch, ob ein Grundstück zu Gewerbebezwecken oder als Wohnfläche, Fußweg, Straße, Grünanlage oder zum Beispiel als Kinderspielplatz genutzt werden darf. „Der Bebauungsplan enthält genaue Vorgaben zu den Gebäuden, die auf einem Grundstück errichtet werden dürfen. Dazu zählt auch, wie viele Geschosse zulässig sind. Somit wird beispielsweise verhindert, dass mehrstöckige Häuser das angrenzende Bauland verschatten“, weiß Matthias Klauser, Chief Revenue Officer von McMakler. Diese Vorgaben sind sowohl für die Baubehörden als auch für Bauherren verbindlich. Abweichungen von den Vorschriften der B-Pläne sind nur in eng begrenzten Fällen zulässig.

### Was steht in einem Bebauungsplan?

In der Regel setzt sich der Bebauungsplan aus zwei Teilen zusammen: Teil A, in dem ein oder mehrere Pläne enthalten sind und Teil B, welcher beschreibende Texte enthält. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt, was ein Bebauungsplan genau beinhaltet. Dabei sollten zwei Verordnungen

bekannt sein: die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV). Erstere legt fest, welche Nutzungen zugelassen werden können und wie die Vorschriften zu Bauweise, Abstandsfläche, etc. auszulegen sind. Dagegen erklärt die PlanZV die verwendeten Farben, Signaturen, Abkürzungen und Linien. „Je nach Gemeinde können die Vorschriften des B-Plans sehr detailliert ausfallen. Manche Gemeinden geben sogar die Farbe der Dacheindeckung oder die Fassadengestaltung vor“, lässt Klauser von McMakler wissen.

## **Wer darf einen Bebauungsplan anfordern und wo ist das möglich?**

Die Einsichtnahme in den Bebauungsplan ist für jedermann möglich. Gerade vor einen Grundstückskauf ist dies besonders wichtig. Den B-Plan können Kaufinteressenten beim zuständigen Bauordnungs- oder Stadtplanungsamt einsehen und anfordern. Teilweise lassen sich die Pläne auch online abrufen. Trotz ausführlicher Legenden ist es jedoch für Grundstückskäufer nicht immer einfach, den Bebauungsplan zu interpretieren. Guter Tipp: Wer sichergehen möchte, den B-Plan richtig gelesen zu haben, kann bei der zuständigen Baubehörde eine kostenlose Beratung in Anspruch nehmen.

## **Was tun, wenn kein Bebauungsplan vorliegt?**

Wenn kein B-Plan existiert, ist das kein Freifahrtschein für beliebiges Bauen: In diesem Fall greifen die Vorgaben gemäß Paragraf 34 im BauGB. Darin wird geregelt, dass die Nutzungsart, das Ausmaß der Nutzung sowie die Bauweise der unmittelbaren Nachbarschaft angepasst sein müssen. „Wenn Interessenten ein Grundstück kaufen möchten, dafür aber kein Bebauungsplan existiert, können sie eine Bauvoranfrage stellen. Diese ist weitaus kostengünstiger als ein Bauantrag,“ erklärt Immobilienexperte Klauser. Und weiter: „So erfahren Interessenten, ob es sich um Bauland handelt und inwieweit das Land konkret bebaubar ist. Mit der Bauvoranfrage können Vorschläge für die zukünftige Bebauung beim Bauamt gestellt werden.“ Bei einer förmlichen Bauvoranfrage erhalten Bauherren einen rechtswirksamen Bauvorbescheid mit einer Gültigkeit von drei Jahren. In dieser Zeit muss dann der richtige Bauantrag folgen. Denn der Bauvorbescheid selbst ist noch keine Baugenehmigung.

## **Fazit**

„Ein Bebauungsplan beinhaltet Vorschriften darüber, wie ein Grundstück bebaut und genutzt werden darf. Wenn Interessenten ein Grundstück kaufen und anschließend bebauen möchten, sollten sie darauf achten, dass dieses als Bauland eingetragen ist“, resümiert Klauser von McMakler.

Weitere aktuelle [Ratgeber-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet McMakler auf seiner Website.

# McMakler PRESSEMITTEILUNG

## Über McMakler

McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister. Das Unternehmen beschäftigt mehr als 400 eigene Immobilienmakler an über 20 Standorten, die sich hervorragend mit den regionalen Gegebenheiten auskennen. Sie werden unterstützt durch knapp 300 Mitarbeiter in der Zentrale in Berlin, in der unter anderem die Analyse- und Vermarktungstechnologie von McMakler entwickelt wird. McMakler ist das bekannteste Immobilienmaklerunternehmen Deutschlands und der am schnellsten wachsende Hybridmakler Deutschlands. Das Unternehmen zeichnet sich durch hohe Professionalität, umfangreiche Technologie und einen schnellen, sicheren Verkauf aus. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion.