

## 1. Was ist ein Bebauungsplan?

Der Bebauungsplan (B-Plan) gibt als örtliche Satzung für ein definiertes Gebiet die zukünftige Nutzung verbindlich vor. Im Regelfall erfolgt das durch Festsetzung von:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Höhe der Gebäude / Zahl der Vollgeschosse
- überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche und
- öffentliche Verkehrsfläche

Der Bebauungsplan kann die künftige Nutzung sowohl über Festsetzungen in der Planzeichnung als auch über textliche Festsetzungen regeln. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen bilden zusammen die Satzung über den Bebauungsplan.

Ob ein Bebauungsplan für Ihr Grundstück besteht, können Sie auf nachfolgender interaktiver Übersicht des Wetteraukreis prüfen:

<https://gis.wetterau.de/GISWetterau/synserver?client=core&project=GISBPlan&x=490692,55&y=5577788,65&scale=300000>

Die Bebauungspläne der Stadt Bad Vilbel können zudem über diesen Link eingesehen werden: [Bad Vilbel - Stadt der Quellen \(bad-vilbel.de\)](http://www.bad-vilbel.de)

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Den aktuellen Flächennutzungsplan (Planstand 31.12.22) können Sie auf nachfolgender interaktive Karte des Regionalverband Frankfurt Rhein/Main einsehen: [RegioMap \(region-frankfurt.de\)](http://www.region-frankfurt.de)

## 2. Wie wird ein Vorhaben beurteilt, wenn kein Bebauungsplan vorliegt?

Existiert kein Bebauungsplan, richtet sich die Bebaubarkeit danach, ob das Grundstück im unbeplanten Innenbereich oder im Außenbereich liegt. Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils/Innenbereich ist ein Vorhaben nach §34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Grundsätzlich gilt, dass nur der Innenbereich bebaubar ist, während der Außenbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Ausnahmen von diesem Grundsatz gelten im Außenbereich nur für einige privilegierte Vorhaben, §35 des Baugesetzbuchs (BauGB) bildet hierfür die rechtliche Grundlage.

Zur richtigen Einschätzung Ihres Vorhabens, vereinbaren Sie im Rahmen der Bauberatung gerne ein persönliches Beratungsgespräch.

## 3. Wann müssen Stellplätze nachgewiesen werden?

Für nahezu alle Vorhaben muss eine Aussage zur Stellplatzsituation auf dem Grundstück getroffen sowie eine Stellplatzberechnung vorgelegt werden. Nachzuweisende Stellplätze (PKW und Fahrräder) müssen auf dem Grundstück bereitgestellt und im Freiflächenplan/Lageplan eingezeichnet werden. Die aktuell gültige Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel können Sie unter nachfolgendem Link einsehen: [Bad Vilbel - Stadt der Quellen \(bad-vilbel.de\)](http://www.bad-vilbel.de)

#### **4. Wo kann Einsicht in Bauakten genommen werden?**

Bauakten können beim Kreisbauamt des Wetteraukreises eingesehen werden. Unter folgendem Link finden Sie weiterführende Informationen: [Wetteraukreis: Akteneinsicht](#)

#### **5. Allgemeine Fragen zum Nachbarrecht**

Bei allgemeinen Fragen zum Thema Nachbarrecht empfiehlt sich ein Blick in die Broschüre zum Nachbarrecht des Justizministerium Hessen. Die Broschüre bietet weiterführende Informationen zu z.B. Grenzabstände von Bäumen, Pflanzen und Gebäuden, Zäune, Grundstücksvertiefungen und Erhöhungen, Immissionen (z.B. Lärm, Gerüche etc.) und vieles mehr. Die Broschüre kann unter nachfolgendem Link eingesehen werden: [Nachbarrecht | justizministerium.hessen.de](#)