vipnetzwerk.com

Flächendeckende Baurechtsanalysen

Die flächendeckende Baurechtsanalysen (BRA) werden bei allen expandierenden Unternehmen sowie bei Projektentwicklern benötigt.

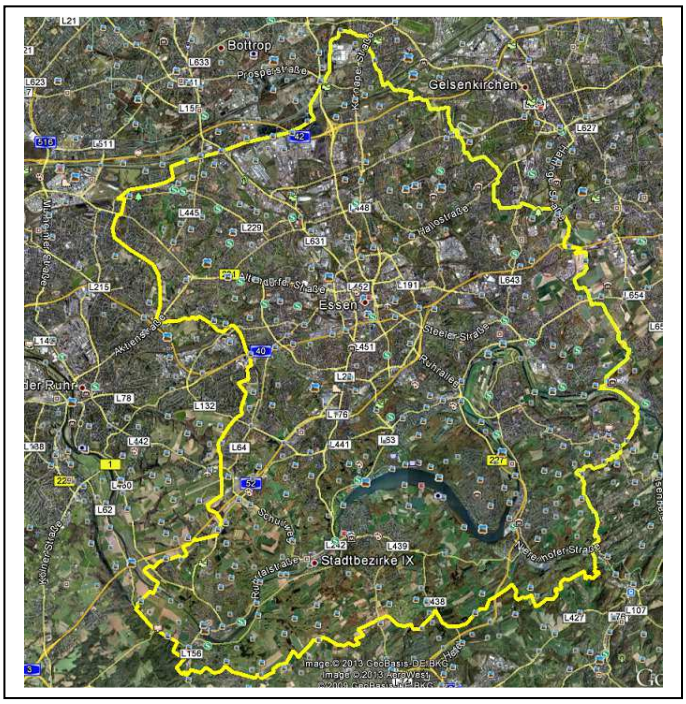
⇒ Mit Hilfe der BRA können Immobilien- und Grundstücksangebote, die in eigener Regie ermittelt oder von außen angetragen werden, überprüft werden. Dadurch kann man sofort ohne Aufwand die baurechtlichen Möglichkeiten dieser Angebote überprüfen und damit zeitliche und finanzielle Ressourcen sparen und gleichzeitig die Entwicklungsdauer verkürzen.

⇒ Noch wichtiger ist aber eine zweite Möglichkeit der BRA:
Anstatt bebaute und unbebaute Grundstücke nach der optimalen Lage zu suchen und dann die notwendigen Informationen zusammen zu tragen, kann man innerhalb eines festgesetzten Gebietes (z. B. einzelne Stadtteile oder ganze Stadtgebiete) alle Flächen erkennen, die je nach Profilvorgabe eine weitere Entwicklung baurechtlich zulassen. (z. B. großflächiger Handel, Systemgastronomie, Vergnügungsstätten oder Tankstellen…)

⇒ Durch die „flächendeckende“ grafische Bearbeitung hat man zusätzlich einen dritten enormen Vorteil: man erkennt sofort, welche Flächen die notwendigen Gebietscharakteren nach FNP haben, aber nicht mit einem B-Plan belegt sind – also nach § 34 / 35 betrachtet werden. Man kann also ohne weitere Nachfragen eine Bauvoranfrage stellen und muss die zuständigen Ämter nicht schon im Vorfeld einbinden. Bei eher genehmigungsschwierigen Branchen ein großer Vorteil – auch was die Vertraulichkeit der Bearbeitung betrifft.

vipnetzwerk.com

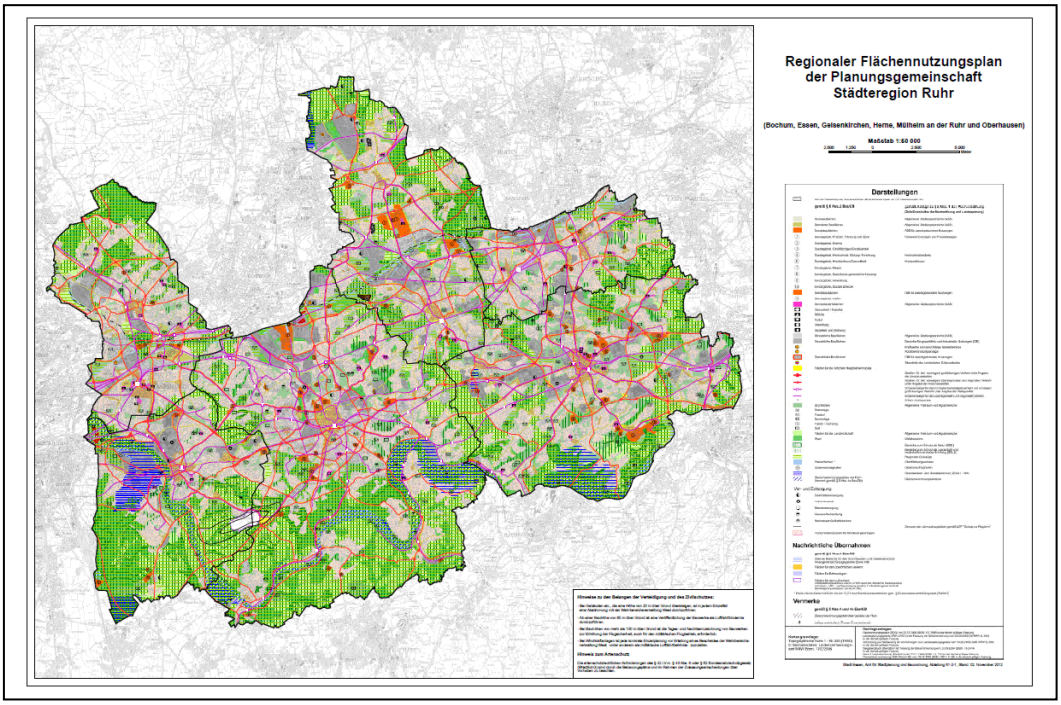
Wie sehen die Bearbeitungsschritte aus?



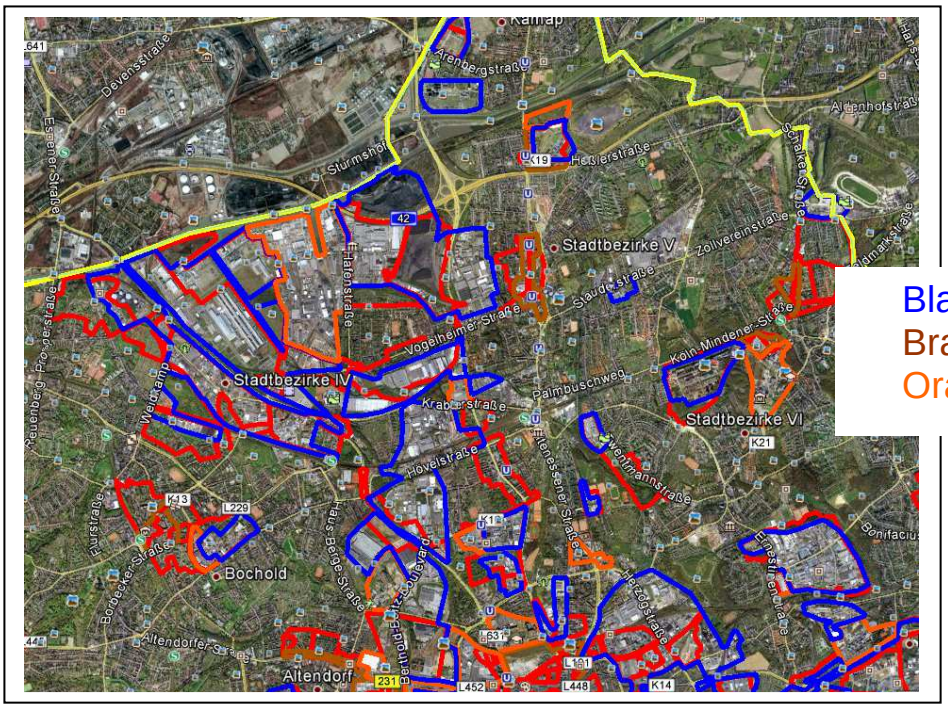
Zunächst werden die zu untersuchenden Gebiete genau definiert und grafisch dargestellt.

Danach werden aus dem FNP alle passenden Gebiete eingetragen

- Gewerbe (GE/GI)
- Sondergebiete (SO)
- Mischbebaute Gebiete (MK/MI)



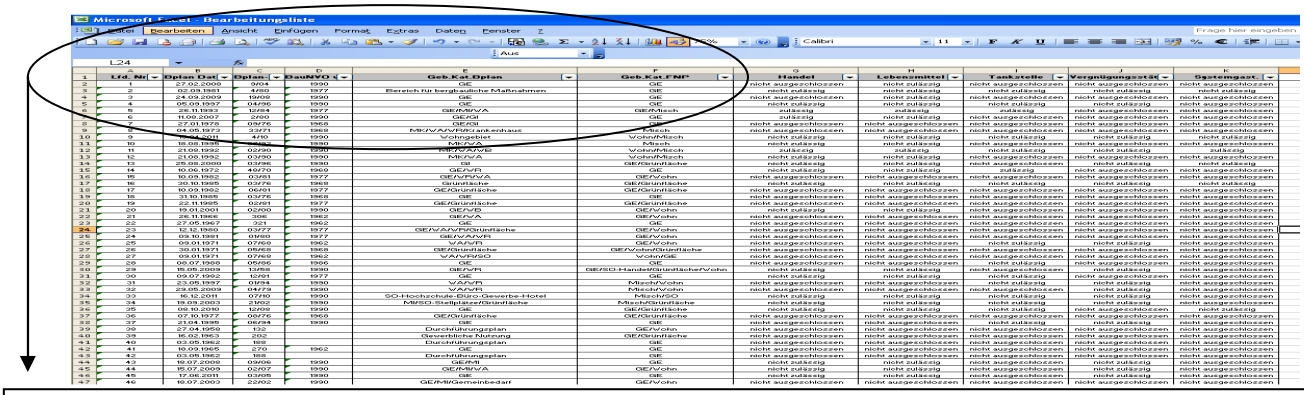
vipnetzwerk.com



Blau – Gewerbe
Braun – Mischgebiet
Orange - Sondergebiet

Danach werden alle aktuellen B-Pläne, die in diese Gebiete fallen, besorgt und digitalisiert. Die B-Pläne werden dann ebenfalls in der gleichen Darstellung eingezeichnet – in rot

Zusätzlich zur grafischen Darstellung werden alle B-Pläne gelesen und in einer Excel-Liste strukturiert und nummeriert eingetragen



Lfd. Nr.	Bplan Datum	Bplan-Nr.	BauNVO	Geb.Kat. Bplan	Geb.Kat.FNP	Handel	Tankstelle	Vergnügungsstätten	Systemgast.
1	27.02.2008	9/04	1990	GE	GE	nicht ausgeschlossen	nicht ausgeschlossen	nicht ausgeschlossen	nicht ausgeschlossen
2	02.09.1981	4/80	1977	SO	EZH	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig
3	24.09.2009	19/08	1990	GE	GE	nicht ausgeschlossen	nicht ausgeschlossen	nicht ausgeschlossen	nicht ausgeschlossen
4	05.09.1997	04/96	1990	GE	GE	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht ausgeschlossen
5	26.11.1993	12/84	1977	GE/MI/WA	GE/Misch	zulässig	zulässig	nicht ausgeschlossen	nicht ausgeschlossen
6	11.08.2007	2/80	1990	GE/GI	GE	zulässig	nicht ausgeschlossen	nicht ausgeschlossen	nicht ausgeschlossen
7	27.01.1978	09/76	1968	GE/GI	GE	nicht ausgeschlossen	nicht ausgeschlossen	nicht ausgeschlossen	nicht ausgeschlossen
8	04.05.1973	33/71	1968	MK/WA/WR	Misch	nicht ausgeschlossen	nicht ausgeschlossen	nicht ausgeschlossen	nicht ausgeschlossen

Ferner wird die Zulässigkeit von Handel (Food/Nonfood), Tankstellen, Systemgastronomie sowie Vergnügungsstätten eingetragen. Außerdem die für den B-Plan geltende BauNVO, die für die Genehmigung in vielen Fällen entscheidend sein kann.

Damit der Kunde alle in Frage kommenden Flächen weiter bearbeiten kann, übergeben wir alle Bearbeitungsunterlagen (ebenfalls strukturiert)

Sie erhalten den FNP, die Excel-Liste sowie eine kmz-Datei mit der grafischen Darstellung der FNP-Gebiete sowie der B-Pläne

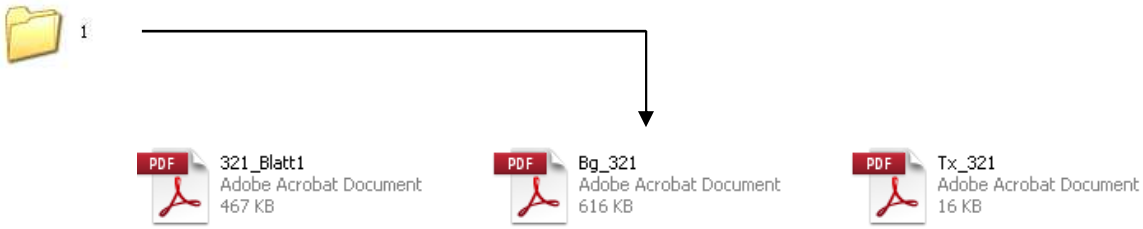
Bearbeitungsliste
Microsoft Excel-Arbeitsblatt
74 KB

FNP
Adobe Acrobat Document
5.812 KB

Markierungen
Google Earth-KMZ-Datei
102 KB

vipnetzwerk.com

Alle B-Pläne werden als PDF-Dateien in nummerierten Ordnern gespeichert. Diese Nummern finden Sie sowohl in der Excel-Liste als auch in der grafischen Darstellung wieder. Damit ist eine schnelle durchgängige Bearbeitung möglich.



Textliche Festsetzungen 09/04 Seite 1 von 4

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

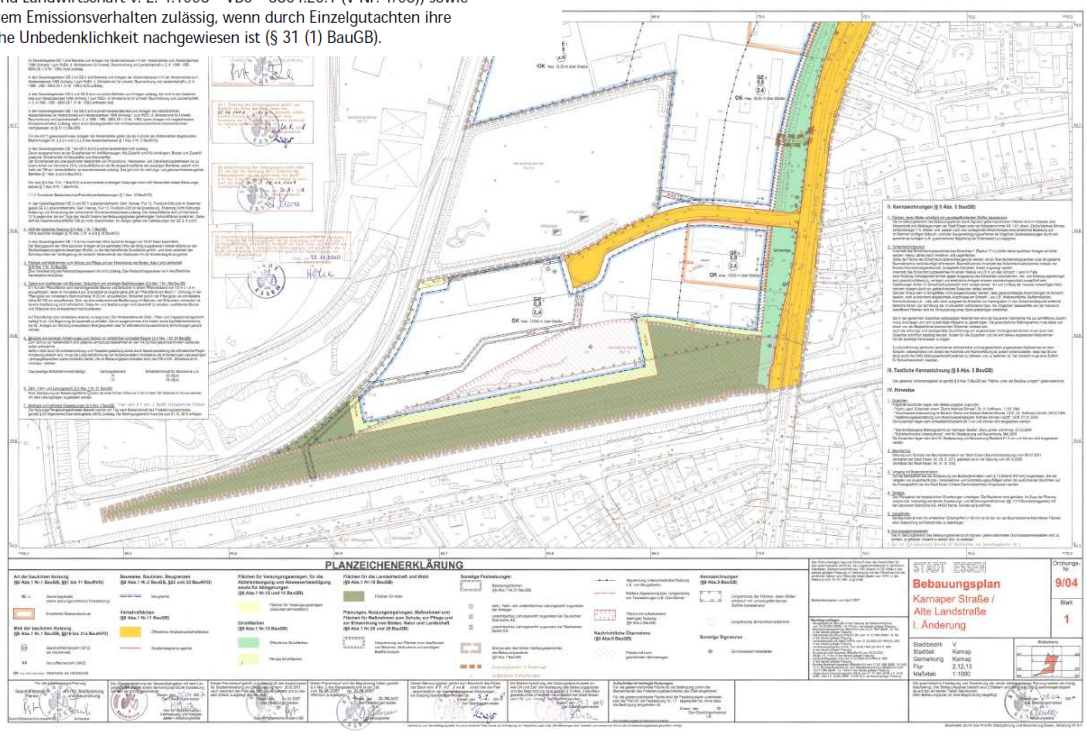
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung/Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE 1 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-V der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2. 4. 1998- VB5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 4 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2. 4. 1998 - VB5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 5 und GE 6 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nicht in der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2. 4.1998 - VB5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) enthalten sind.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 sind ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2. 4.1998 - VB5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig, wenn durch Einzelgutachten ihre immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachgewiesen ist (§ 31 (1) BauGB).