

Overview Regulations Germany

Zoning plan (Bebauungsplan) (consists of only a map, as far as I could see in Dortmund)

Here is an example of the legend:

<p>Bauweise - Stellung der baulichen Anlagen - Baulinien - Baugrenzen <small>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BBauG und §§ 22 und 23 BauVVO)</small></p> <p>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)</p>	<p>(example Dortmund)</p> <p>Topology</p> <ul style="list-style-type: none"> - Only single-family and duplexes - Only building groups - Contiguous construction - Ridge direction - Building line - Building border <p>Design</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gable roof - Hip roof - Shed roof - Flat roof - Roof slope 																				
<p>Festsetzungen Art der baulichen Nutzung (§ 2 - § 11 BauVVO)</p> <table border="1"> <tr><td>WS</td><td>Kleinsiedlungsgebiete</td></tr> <tr><td>WR</td><td>Reine Wohngebiete</td></tr> <tr><td>WA</td><td>Allgemeine Wohngebiete</td></tr> <tr><td>MD</td><td>Dorfgebiete</td></tr> <tr><td>MI</td><td>Mischgebiete</td></tr> <tr><td>MK</td><td>Kerngebiete</td></tr> <tr><td>GE</td><td>Gewerbegebiete</td></tr> <tr><td>GI</td><td>Industriegebiete</td></tr> <tr><td>SW</td><td>Wochenendhausgebiete</td></tr> <tr><td>SO</td><td>Sondergebiete</td></tr> </table> <p>Maß der baulichen Nutzung <small>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BBauG sowie §§ 16 und 17 BauVVO)</small></p>	WS	Kleinsiedlungsgebiete	WR	Reine Wohngebiete	WA	Allgemeine Wohngebiete	MD	Dorfgebiete	MI	Mischgebiete	MK	Kerngebiete	GE	Gewerbegebiete	GI	Industriegebiete	SW	Wochenendhausgebiete	SO	Sondergebiete	<p>Type of building use</p> <p>...</p> <p>Density</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum number of floors - Exactly defined number of floors - Ground space index - Floor area ratio - Building volume to parcel area ratio
WS	Kleinsiedlungsgebiete																				
WR	Reine Wohngebiete																				
WA	Allgemeine Wohngebiete																				
MD	Dorfgebiete																				
MI	Mischgebiete																				
MK	Kerngebiete																				
GE	Gewerbegebiete																				
GI	Industriegebiete																				
SW	Wochenendhausgebiete																				
SO	Sondergebiete																				

An example of the map:

- The buildings are on the same parcel and can still get light and do not pose a fire hazard
- In überwiegend bebauten Gebieten können geringere Tiefen der Abstandsflächen gestattet oder verlangt werden, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies auch unter Würdigung nachbarlicher Belange rechtfertigen. In den Gebieten nach Satz 1 kann gestattet werden, dass an der Stelle eines Gebäudes, das die Abstandsflächen nicht einhält, aber Bestandsschutz genießt, ein nach Kubatur gleichartiges Gebäude errichtet wird, wenn das Vorhaben ansonsten dem öffentlichen Recht entspricht und die Rechte der Angrenzer nicht nachteilig betroffen werden.
- Open space (§8)
 - If you construct a building with more than 3 apartment you must provide a playground (how big? Big enough..) either on the parcel itself or on another parcel in the immediate neighborhood (what is immediate?)

Federal Building use law (Baunutzungsverordnung)

- Building styles § 22 (Bauweise)
 - Open: detached, duplexes or building groups (meaning triplexes and above) with a maximum length of 50m and side clearance
 - Closed: no side clearance
- Buildable land area § 23
 - Building line (Baulinie): the outer wall of the building must be positioned along this line
 - Building border (Baugrenze): the same as Baufenster. Buildings can be placed inside these boundaries

Federal Building law (Baugesetzbuch)

- Artikel 34

Choice of Area based on planning interest and data availability

Munich - We have all zoning plans as polygons and for some of the zoning plans, we have the Baufenster in vector format (see picture below). However, most of Munich is not covered by zoning [plans](#) and this is where most densification happens. We can use the

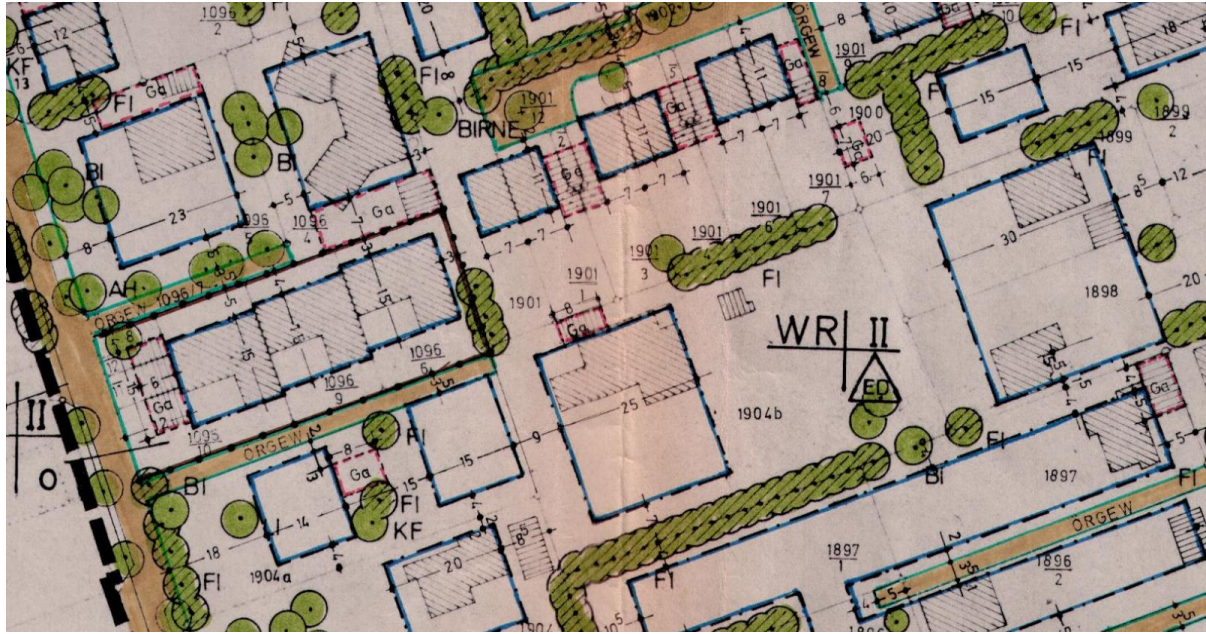
existing Baufenster polygons to apply SimPLU to Germany (test run in a small neighborhood) but there won't be much densification potential to find there. So from a densification perspective, Munich is not very interesting.

Denise uploaded the polygons in the figure below to the FTP server together with the buildings and parcels. This is sensitive data and not to be shared outside of the Subdense project! The corresponding pdf zoning plans can be found [here](#):

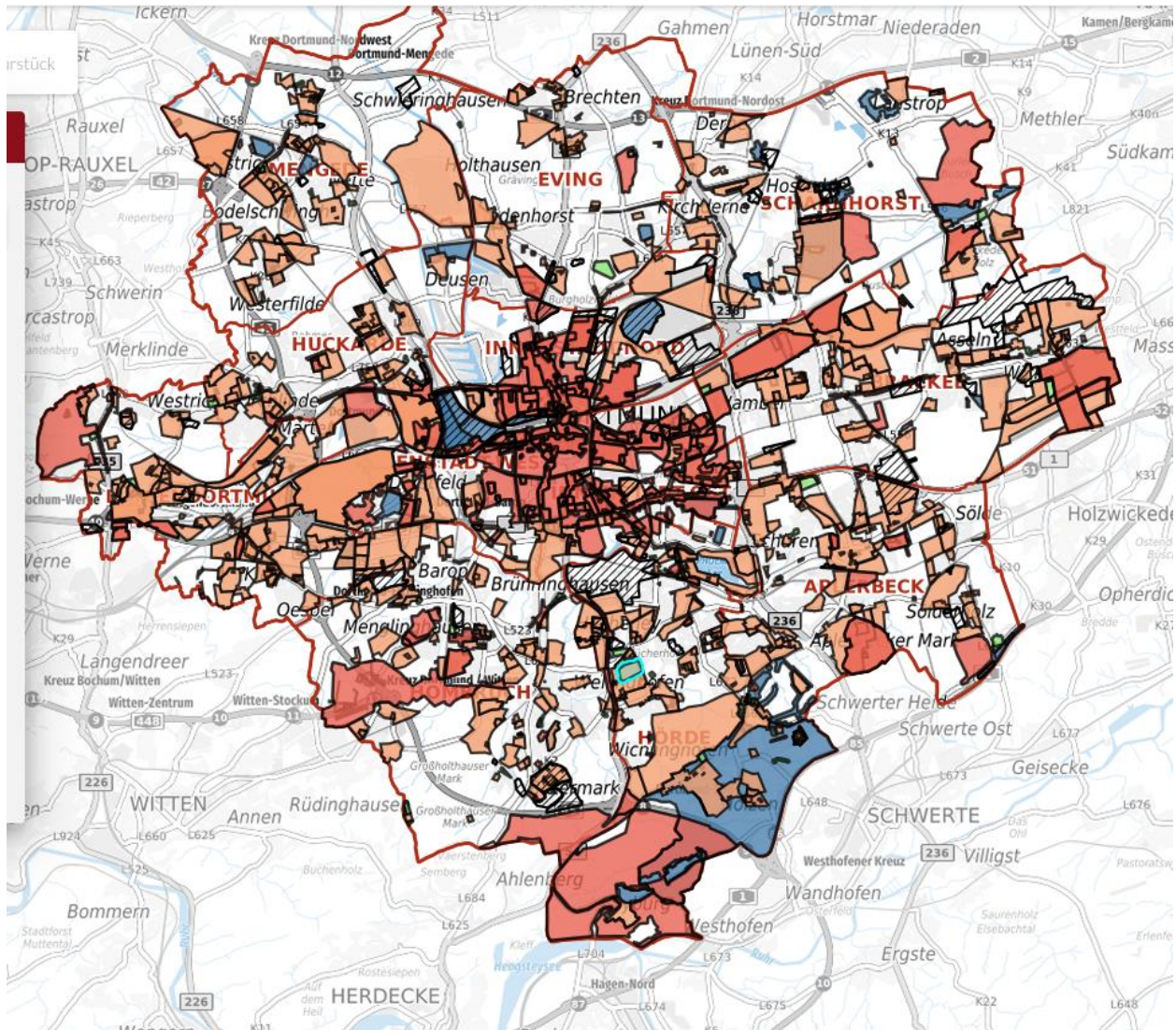
- [70A](#)
- [70B](#)
- [70H](#)
- [70D](#)
- [70L](#)
- [1530](#)
- [927](#)
- [70N](#)
- [70M](#)



Munich suburbs in Bavaria – More complete coverage by zoning [plans](#) but no digital Baufenster (see example below). This is where we expect a bit more densification potential



Dortmund – has less pressure on the housing market and we expect a lot of potential. Good [coverage](#) by zoning plans. However, it looks like they at least have their zoning plan pdf's georeferenced (see example below)! Thomas has close connections with the municipality, and I will ask if they have the Baufenster digitalized somewhere.



dortmund.de/geo Bebauungsplanübersicht

Intro starten Anleitung Geoportal Kontakt Open Data Portal Rechtliches

Suche: Bebauungsplan, Straße, Hausnr. oder Cernamark, Flur, Flurstück

Kartinhalt

- ☐ Hoe 235 01
 - ☒ Hoe_235_03
 - ☒ Hoe_235_02
 - ☒ Hoe_235_01
 - ☒ Hoe_235
- ☒ We 123 04
 - ☒ We_123_04
- ☐ Nord II 08
 - ☒ Nord_II_12
 - ☒ Nord_II_10
 - ☒ Nord_II_08
- ☐ InW 109

Hoe 235 01

1 von 2

Zoomen auf

Name des Plans	H0 235 Silberhecke Änderung Nr. 1
Rechtsstand	Rechtskraft
Datum des Inkrafttretens	19.4.1996
Planart	Qualifizierter Bebauungsplan
Download Geltungsbereich	Hoe_235_01.xml
Dokumentendownload	Begründung Hoe 235_01 Rechtsplan Hoe 235_01

+ Bebauungsplan laden

Legende

- Aufstellungsbeschluss
- Einfacher Bebauungsplan
- Qualifizierter Bebauungsplan
- Sonstige Pläne und Satzungen

To do:

- ask Dortmund for georeferenced pdf's or whether they have the Baufenster polygons separately
- Pdf plan for the munich neighborhood