

Inhaltsverzeichnis

	Vorwort	5
	Autorenverzeichnis	11
1	Schnellüberblick: Neuregelung der Baunutzungsverordnung	13
1/1	Entstehungsgeschichte und Inhalt der Baunutzungsverordnung. . .	13
1/2	Leitgedanken in der Baunutzungsverordnung.	18
2	Bauflächen und Baugebiete (Regelungen § 1 BauNVO inkl. bildlicher Darstellungen)	23
2/1	Bauflächen und Baugebiete (§ 1 BauNVO).	23
3	Die Wohngebiete (Regelungen §§ 2 bis 4a BauNVO) .	49
3/1	Wohngebiete – Gemeinsame Regelungen	49
3/2	Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)	57
3/3	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	66
3/4	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	76
3/5	Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO).	83
4	Die gemischten Baugebiete (Regelungen §§ 5 bis 7 BauNVO)	97
4/1	Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)	97
4/2	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	116
4/3	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO).	130
4/4	Kerngebiete (§ 7 BauNVO).	136
5	Die gewerblichen Baugebiete (Gewerbegebiete, Industriegebiete – Regelungen §§ 8 und 9 BauNVO)	151

5/1	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	151
5/2	Industriegebiete (§ 9 BauNVO)	166
6	Die Sondergebiete (Sondergebiete für Erholung und Einkauf – Regelungen §§ 10 bis 11 BauNVO) . . .	183
6/1	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO).	183
6/2	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	188
6/3	Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO)	191
7	Ergänzende Vorschriften (Stellplätze und Garagen, Gebäude und Räume für freie Berufe, Ferienwohnungen, Nebenanlagen – Regelungen §§ 12 bis 15 BauNVO)	209
7/1	Ergänzende Vorschriften zur Art der Nutzung (§§ 12 bis 14 BauNVO)	209
7/2	Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)	211
7/3	Gebäude und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)	230
7/4	Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO)	238
7/5	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	240
7/6	Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§ 15 BauNVO)	257
8	Maß der baulichen Nutzung (Regelungen §§ 16 bis 21a BauNVO)	265
8/1	Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) . .	265
8/2	Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)	274
8/3	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	279
8/4	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)	284

8/5	Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO)	296
8/6	Baumassenzahl, Baumasse (§ 21 BauNVO)	315
8/7	Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO).	325
9	Bauweise, überbaubare Grundstücke (Regelungen §§ 22 und 23 BauNVO)	339
9/1	Bauweise (§ 22 BauNVO)	339
9/2	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO).	354
10	Übergangs- und Schlussvorschriften (Regelungen §§ 25 bis 27 BauNVO)	371
10/1	Fortführung eingeleiteter Verfahren (§ 25 BauNVO)	371
10/2	Überleitungsvorschriften aus Anlass der zweiten bis vierten Änderung (§§ 25a bis 25c BauNVO).	373
10/3	Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung (§ 245a BauGB, § 25d BauNVO)	375
10/4	Berlinklausel, Überleitungsvorschriften aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands (§§ 26 und 26a BauNVO)	377
10/5	Inkrafttreten (§ 27 BauNVO)	378
11	Baunutzungsverordnung	380
11/1	Verordnungstext.	380

Urbanes Gebiet

Im Laufe der Jahre ist die Kritik an der strikten Funktionstrennung lauter geworden. Man sah, dass eine strikte räumliche Trennung von Wohnen und Gewerbe zu einem starken Anstieg des Verkehrs und zu einer Verödung der Innenstädte führte. Schon ab 1970 wurde der kleinteiligen Funktionsmischung und der Vitalisierung der historischen Stadtkerne wieder mehr Beachtung geschenkt. Das gesetzliche Instrumentarium hierzu lieferte u.a. das Städtebauförderungsgesetz. In der Baunutzungsverordnung wurde in mehreren Schritten der Weg zu einem stärkeren Nebeneinander von Wohnen und Nichtwohnen begangen. Die letzten Schritte hierzu markiert die Einführung des neuen Baugebiets, urbanes Gebiet, mit der Baugesetzbuchnovelle 2017. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit hat die Einführung dieses neuen Baugebiets ausdrücklich mit dem Wunsch nach einer stärkeren Nutzungsmischung begründet. Es sagt hierzu: „Unsere Städte müssen in jeder Hinsicht durchmischt sein, in den Nutzungen, in den sozialen Milieus und in der städtebaulichen Struktur.“ Für die Städte haben wir jetzt die Gelegenheit, das Leitbild der kompakten, integrierten und umweltfreundlichen Stadt schrittweise in die Realität umzusetzen. Es ist dies die Stadt der kurzen Wege zwischen Arbeit, Freizeit und Wohnen, vielfältig und offen.“

Das urbane Gebiet gibt den Gemeinden die Möglichkeit, Gebiete zu entwickeln, die einen hohen Anteil an Wohnbebauung haben, gleichzeitig aber auch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe in kleinteiliger Nutzungsmischung beherbergen. Das urbane Gebiet erlaubt eine höhere bauliche Dichte und eine flexiblere Nutzungsmischung, als dies bisher möglich war. Gleichzeitig wurde das Immissionschutzrecht diesen neuen baurechtlichen Vorgaben angepasst. Die Lärmschutzverordnung und die Sportanlagenlärmschutzverordnung wurden auf die neuen planungsrechtlichen Ziele hin ausgerichtet.

Umweltschutz

Umweltpolitische Überlegungen haben in der Baunutzungsverordnung auch eine wichtige Rolle gespielt. So schreibt § 19 Abs. 4 vor, dass bei der Ermittlung einer zulässigen Grundfläche für ein neues Gebäude auch die Grundflächen von Garagen, Nebenanlagen und unterirdischen Anlagen mitgerechnet werden müssen. Das bedeutet, dass weniger Grundfläche für das Hauptgebäude verbleibt und dass der Überbauungsgrad und damit der Versiegelungsgrad der Grundstücke verhindert wird.

Keine „gebietsübergreifende“ Gliederung

Die Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO kann nur für das jeweilige Baugebiet erfolgen. Die Möglichkeit, die in einem Baugebiet jeweils zulässigen Anlagen auf zwei oder mehrere voneinander getrennte Gebiete zu verteilen, besteht grundsätzlich nicht. Eine Ausnahme sieht § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO allerdings für Gewerbe- und Industriegebiete vor.

Beispiel

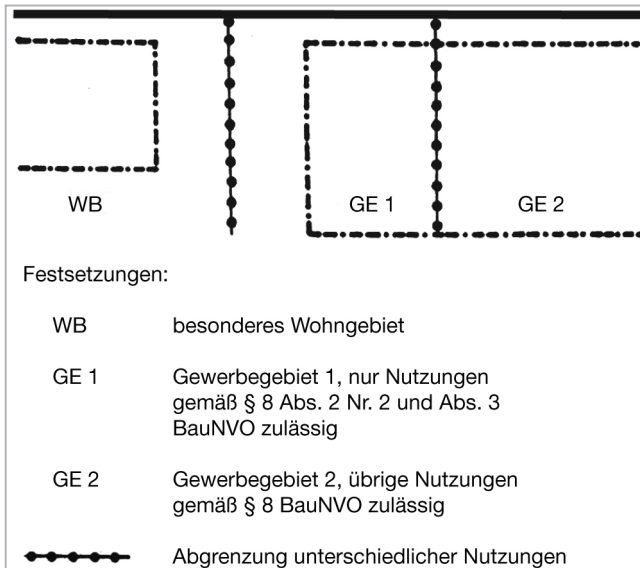
So kann festgesetzt werden, dass in dem Gewerbegebiet A nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und in dem Gewerbegebiet B neben den im Gebiet A zulässigen oder anstelle der in A zulässigen die übrigen Gewerbebetriebe zulässig sind. Auf diese Weise kann eine Gemeinde einzelnen Gewerbe- und Industriegebieten unterschiedliche Funktionen zuweisen. Die Verteilung auf verschiedene Gewerbe- bzw. Industriegebiete muss allerdings insgesamt dazu führen, dass alle in § 8 bzw. in § 9 BauNVO aufgeführten Anlagen innerhalb der Gemeinde zulässig bleiben.

Allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Die Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO) erfasst die allgemeinen und die ausnahmsweise in dem jeweiligen Baugebiet zulässigen Nutzungen. Die Gliederung muss aus städtebaulichen Gesichtspunkten gerechtfertigt sein. Gesichtspunkte einer bestimmten Wirtschaftspolitik oder des Wettbewerbs dürfen zwar daneben eine Rolle spielen, nicht aber das ausschlaggebende Argument darstellen.

Beispiel

Ein Gewerbegebiet wird derart räumlich gegliedert, dass in einem Teil nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), während die übrigen im Gewerbegebiet zulässigen Anlagen in dem verbleibenden Bereich mit Rechtsanspruch zulässig sind.



Grund der Gliederung des Gewerbegebiets:

Das angrenzende „besondere Wohngebiet (WB)“ soll vor unzumutbaren Emissionen des Gewerbegebiets geschützt werden.

Abb. 1: Gliederung der Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

Gliederung nach der Art der Betriebe und ihrer besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften

Die Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) kann einmal auf Gründe des Immissionsschutzes, aber auch auf die Bedürfnisse der jeweiligen Industrie- und Gewerbebranche zurückgehen. So benötigen bestimmte Fabrikationsanlagen ein besonders ausgebautes Straßennetz, einen Gleisanschluss, eine Wasserstraße usw. Dabei bedeutet Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen, dass die einzelnen Gewerbebranchen nach ihrer Produktion und den sich hieraus ergebenden Betriebsformen getrennt werden. So können z.B. Betriebe der Metallverarbeitung in einem bestimmten Bereich zusammengefasst werden. Die Gliederung nach den besonderen Bedürfnissen der Betriebe kann Rücksicht nehmen auf das Bedürfnis der Nähe zu bestimmten Infrastrukturen oder auf das

4/3 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Art des Baugebiets	Urbanes Gebiet
Zweck des Baugebiets	Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
allgemein zulässige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohngebäude ▪ Geschäfts- und Bürogebäude ▪ Einzelhandelsbetriebe ▪ Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ▪ sonstige Gewerbebetriebe ▪ Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
ausnahmsweise zulässige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind ▪ Tankstellen
mögliche Sonderfälle für urbane Gebiete oder Teile davon	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnnutzung im Erdgeschoss an der Straßenseite ▪ Wohnungen oberhalb eines bestimmten Geschosses ▪ bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche bzw. eine bestimmte Größe der Geschossfläche ist für Wohnungen zu verwenden ▪ bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche bzw. eine bestimmte Größe der Geschossfläche ist für gewerbliche Nutzungen zu verwenden

Allgemeines

Hintergrund der Regelung

§ 6a BauNVO – und damit der Gebietstypus „Urbane Gebiete“ – wurde mit der BauNVO-Novelle 2017 neu eingefügt. Damit soll den Kommunen an der Schnittstelle von Städtebaurecht und Immissionsschutzrecht zur Erleichterung des Bauens in stark verdichteten städtischen Gebieten mehr Flexibilität eingeräumt werden, dies vor dem Hintergrund, dass das Zusammenleben der Menschen in den Städten von Vielfalt und Wandel geprägt ist, so vor allem hinsichtlich technischer Innovationen, Wanderungsbewegungen, demografischem Wandel und Klimawandel. § 6a BauNVO ermöglicht es, solche aktuellen Entwicklungen und Problemlagen aufzugreifen, um das neue Zusammenleben in der Stadt zu stärken (Begründung der Bundesregierung, BT-Drucks. 18/10942, S. 1 f.). Parallel zur Einführung des neuen Gebietstyps „Urbane Gebiete“ wurde auch die TA Lärm entsprechend angepasst, d.h., in einem urbanen Gebiet ist ein mehr Lärm zumutbar als in anderen Gebieten. Wer in die Nähe von bestehendem Kleingewerbe, von bestehenden Bars, Klubs und Diskotheken zieht, der muss auch bereit sein, eine höhere Lärmbelastung zu akzeptieren. Er wird andererseits mit einem lebendigen Stadtteil belohnt.

Zielsetzung

Die Städtebaurechtsnovellen 2007 und 2013 hatten insbesondere dem Ziel gedient, die Innenentwicklung gegenüber einer Inanspruchnahme von Flächen „auf der grünen Wiese“ zu stärken. Die Konzentration auf Innenentwicklungspotenziale hat aber auch in den Blick zu nehmen, dass bei zunehmender Verdichtung in Innenstadtlagen Nutzungskonkurrenzen sowie konfligierende Nutzungsansprüche und damit zunehmend auch Lärmschutzkonflikte auftreten können. Für diese Konfliktlagen soll § 6a BauNVO den städtebaulichen Handlungsspielraum der Kommunen erweitern, ohne dabei das grundsätzlich hohe Lärmschutzniveau zu verlassen. Mit § 6a BauNVO sollen die Kommunen planerisch die „nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege“ verwirklichen können (Begründung der Bundesregierung, BT-Drucks. 18/10942, S. 32, 56). Gleichzeitig soll das urbane Gebiet die Konzentration des Städtebaus auf die Innenentwicklung fördern und einen Beitrag dazu leisten, die Flächenneuinanspruchnahme zu reduzieren (Krautberger/Stüer, BauR 2017, 474, 481).