

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.....	19
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)	51
3/1 Wohngebiete – gemeinsame Regelungen.....	51
3/2 Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)	59
3/3 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO).....	69
3/4 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO).....	79
3/5 Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)	87
4 Die gemischten Baugebiete (Regelungen §§ 5 bis 7 BauNVO)	103
4/1 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)	105
4/2 Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)	129
4/3 Mischgebiete (§ 6 BauNVO).....	137
4/4 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)	155
4/5 Kerngebiete (§ 7 BauNVO).....	163
5 Die gewerblichen Baugebiete (Gewerbegebiete, Industriegebiete – Regelungen §§ 8 bis 9 BauNVO)	181
5/1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	181
5/2 Industriegebiete (§ 9 BauNVO).....	197

6	Die Sondergebiete (Sondergebiete für Erholung und Einkauf – Regelungen §§ 10 bis 11 BauNVO)	217
6/1	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)	217
6/2	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	223
6/3	Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO)	227
7	Ergänzende Vorschriften (Stellplätze und Garagen, Gebäude und Räume für freie Berufe, Ferienwohnungen, Nebenanlagen – Regelungen §§ 12 bis 15 BauNVO)	247
7/1	Ergänzende Vorschriften zur Art der Nutzung (§§ 12 bis 14 BauNVO) .	247
7/2	Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)	249
7/3	Gebäude und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO).....	269
7/4	Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO)	277
7/5	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	279
7/6	Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§ 15 BauNVO)	299
8	Maß der baulichen Nutzung (Regelungen §§ 16 bis 21a BauNVO) ..	307
8/1	Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO).....	307
8/2	Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)	317
8/3	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	321
8/4	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)	327
8/5	Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO) .	341
8/6	Baumassenzahl, Baumasse (§ 21 BauNVO).....	361
8/7	Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)	371
9	Bauweise, überbaubare Grundstücke (Regelungen §§ 22 und 23 BauNVO).....	387
9/1	Bauweise (§ 22 BauNVO).....	389
9/2	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	403

10	Übergangs- und Schlussvorschriften (Regelungen §§ 25 bis 27 BauNVO)	423
10/1	Fortführung eingeleiteter Verfahren (§ 25 BauNVO)	423
10/2	Überleitungsvorschriften aus Anlass der zweiten bis vierten Änderung (§§ 25a bis 25c BauNVO)	425
10/3	Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung (§ 245a BauGB, § 25d BauNVO)	427
10/4	Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (§ 245d BauGB, § 25e BauNVO)	429
10/5	Berlinklausel, Überleitungsvorschriften aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands (§§ 26 und 26a BauNVO)	431
10/6	Inkrafttreten (§ 27 BauNVO)	433
11	Baunutzungsverordnung – BauNVO	435

4/2 Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)

Schematische Übersicht

Art des Baugebiets	Dörfliches Wohngebiet
Zweck des Baugebiets	Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
allgemein zulässige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohngebäude ▪ Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude ▪ Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten ▪ nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung ▪ die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ▪ Betriebe des Beherbergungsgewerbes ▪ sonstige Gewerbebetriebe ▪ Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
ausnahmsweise zulässige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude ▪ Gartenbaubetriebe ▪ Tankstellen

Allgemeines

Hintergrund der Regelung

§ 5a BauNVO – und damit der Gebietstypus „Dörfliche Wohngebiete“ – wurde mit der BauNVO-Novelle 2021 (Art. 2 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021, BGBl. I S. 1802, 1807) neu eingefügt. Mit dem Baulandmobilisierungs-

8 Maß der baulichen Nutzung (Regelungen §§ 16 bis 21a BauNVO)

8/1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Allgemeines

Die Struktur einer Siedlung, ihr Erscheinungsbild und ihre Infrastrukturausstattung werden entscheidend von der Anordnung, der Dichte und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist deshalb, zusammen mit der Art der baulichen Nutzung, eine zentrale Bestimmungsgröße im Städtebau. Die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung die dafür erforderlichen Regelungen treffen. Sie soll dabei die örtlichen Gegebenheiten angemessen berücksichtigen und das Abwägungsgebot in § 1 Abs. 6 BauGB beachten. Sie muss dabei auch die in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Anforderungen erfüllen. Dazu gehören z.B. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Nr. 1), die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Nr. 3), die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds (Nr. 4) sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich des Bodenschutzes (Nr. 7).

Das Maß der baulichen Nutzung kann sowohl im Flächennutzungsplan dargestellt (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) wie auch im Bebauungsplan festgesetzt (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) werden. § 16 BauNVO benennt die Darstellungsmöglichkeiten für den Flächennutzungsplan (Abs. 1) und die Festsetzungsmöglichkeiten, die der Gemeinde im Bebauungsplan zur Verfügung stehen (Abs. 2 und 3). Weiter sind die Zulässigkeit von Höchst- und Mindestmaßen sowie die zwingenden Maßfestsetzungen (Abs. 3 und 4, die Möglichkeit differenzierter Festsetzungen, beispielsweise oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche (Abs. 5), und die Zulässigkeit von Ausnahmen (Abs. 6) geregelt.

Die einzelnen „Maßbestimmungsfaktoren“ werden dann in den §§ 17 bis 21a im Einzelnen festgelegt. Sie sind auch anzuwenden, wenn außerhalb von Baugebieten (z.B. auf Gemeinbedarfsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)) das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden soll.

Die sich durch das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ergebende Ausnutzung der Baugrundstücke kann sich allerdings durch weitere Festsetzungen (Baugrenzen und Baulinien, Bauweise) oder durch andere öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. Abstandsflächen) einschränken.

Maß der Nutzung im Flächennutzungsplan (Abs. 1)

Im Flächennutzungsplan kann das *allgemeine* Maß der baulichen Nutzung dargestellt werden. Es handelt sich dabei um eine Ermächtigung, nicht um eine Verpflichtung der Gemeinde (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Sofern davon unter Würdigung des Gebots der planerischen Zurückhaltung und der Erfordernisse der Abwägung (§ 1 Abs. 3 und 6 BauGB) überhaupt Gebrauch gemacht wird, reichen regelmäßig die Geschossflächenzahl, die Baumassenzahl oder die Höhe der baulichen Anlage aus (§ 16 Abs. 1). Darstellungen der Höhe baulicher Anlagen sind vor allem sinnvoll in höhenempfindlichen Situationen, insbesondere zum Schutz anderer Belange wie Landschaftsbild, Denkmalpflege etc.

Maß der Nutzung im Bebauungsplan (Abs. 2)

§ 9 Abs. 1 BauGB schreibt keine Mindestinhalte für einen Bebauungsplan vor. Ein *qualifizierter* Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) muss allerdings Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung enthalten. Sind diese Festsetzungen nicht getroffen, handelt es sich um einen *einfachen* Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, der allerdings für sich allein keine Baurechte begründen kann.

Die Festsetzungsmöglichkeiten, die der Gemeinde für das Maß der baulichen Nutzung zur Verfügung stehen, sind in § 16 Abs. 2 aufgelistet. Das Maß kann im Bebauungsplan festgesetzt werden durch

- ▶ Flächenangaben in m²:
 - Größe der Grundflächen (GR)
 - Größe der Geschossflächen (GF)
- ▶ Volumenangaben in m³:
 - Baumasse (BM)
- ▶ auf das Baugrundstück bezogene Verhältniszahlen:
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Geschossflächenzahl (GFZ)
 - Baumassenzahl (BMZ)

oder

8/2 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Allgemeines

§ 17 BauNVO gibt den Rahmen für die Festsetzung der Bebauungsdichte. Nach Auffassung des Gesetzgebers können i.d.R. die herkömmlichen Bau- und Nutzungsformen innerhalb der von § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verwirklicht werden.

Systemwechsel durch das Baulandmobilisierungsgesetz

§ 17 BauNVO enthielt seit der Erstfassung der Baunutzungsverordnung im Jahr 1962 ein System von Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung. Dieses System wurde bei der Änderung der Baunutzungsverordnung im Jahr 1990 vereinfacht, indem die Obergrenzen lediglich an die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen gekoppelt wurden. 2013 wurden dann die Regeln für die Überschreitung der Obergrenzen wesentlich vereinfacht und flexibler gestaltet, um die Möglichkeiten zur Innenentwicklung zu verbessern.

Eine tiefgreifende Veränderung brachte das Baulandmobilisierungsgesetz. § 17 BauNVO spricht nunmehr nicht mehr von Obergrenzen, sondern von Orientierungswerten. Entsprechend der Zielsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes sollen den Gemeinden mehr Möglichkeiten gegeben werden, Festsetzungen vorzusehen, die eine höhere Bebauungsdichte ermöglichen. Hiervon verspricht sich der Gesetzgeber die zusätzliche Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau.

Adressat nur Gemeinde

Die Vorschrift des § 17 BauNVO richtet sich ausschließlich an die Träger der Bauleitplanung, die Gemeinden. Sie ist damit nur bei der Aufstellung, Ergänzung oder Änderung von Bauleitplänen anzuwenden.

In den bauaufsichtlichen Verfahren zur Errichtung oder Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen spielen die Obergrenzen des § 17 BauNVO keine Rolle. Für die konkrete Ausnutzung eines Grundstücks sind allein die im Bebauungsplan festgesetzten Werte maßgebend. Es besteht weder ein An-

spruch auf höhere bauliche Ausnutzung eines Grundstücks unter Berufung auf § 17 Abs. 1 BauNVO, noch besteht ein Anspruch darauf, dass der Träger der Bauleitplanung die Höchstmaße ausschöpft.

Die Orientierungswerte können auch nicht zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben im unverplanten Innenbereich des § 34 Abs. 1 BauGB herangezogen werden. Im unverplanten Innenbereich richtet sich das zulässige Nutzungsmaß ausschließlich daran, ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung anhand der Kriterien Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaute Grundstücksflächen einfügt.

System des § 17

Die Tabelle in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung verknüpft die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung – ausgedrückt in Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ) – mit den Baugebieten der Baunutzungsverordnung. Die Orientierungswerte gelten mithin nur dort, wo in dem Bebauungsplan ein Baugebiet ausgewiesen ist. Trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Baugebietstyp, gelten die in der Tabelle angegebenen Orientierungswerte nicht automatisch. Dagegen gelten die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung auch dann, wenn in einem Bebauungsplan keine Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl festgesetzt ist.

Konkrete Maßfestsetzungen

Die Tabellenwerte in § 17 Baunutzungsverordnung sind Orientierungswerte. Im konkreten Fall muss die Gemeinde die gebotene Höhe des Maßes der baulichen Nutzungen unter Beachtung der Grundsätze des § 1 BauGB im Rahmen ihrer Planungshoheit festlegen. Dabei kann sie auch unterhalb der Orientierungswerte bleiben. Es besteht kein Rechtsanspruch auf höhere bauliche Ausnutzung eines Grundstücks unter Berufung auf § 17 BauNVO; die Gemeinde muss als Träger der Planungshoheit auch nicht die Höchstmaße ausschöpfen. Die Gemeinde ist im Rahmen ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit auch nicht gehalten, die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten eines neues Baugebiets exakt an den in der Umgebung tatsächlich vorhandenen Maßstäben auszurichten.