

# Baunutzungsverordnung

## Inhalt:

### Einleitung

- [Verschiedene Fassungen der Baunutzungsverordnung](#)
- [Anpassung an die Baunutzungsverordnung 1990](#)

### BauNVO - Text (incl. Rechtsprechung)

#### **Erster Abschnitt**

#### **Art der baulichen Nutzung**

[§ 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete](#)

[§ 2 Kleinsiedlungsgebiete](#)

[§ 3 Reine Wohngebiete](#)

[§ 4 Allgemeine Wohngebiete](#)

[§ 4a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung \(besondere Wohngebiete\)](#)

[§ 5 Dorfgebiete](#)

[§ 6 Mischgebiete](#)

[§ 7 Kerngebiete](#)

[§ 8 Gewerbegebiete](#)

[§ 9 Industriegebiete](#)

[§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen](#)

[§ 11 Sonstige Sondergebiete](#)

[§ 12 Stellplätze und Garagen](#)

[§ 13 Gebäude und Räume für freie Berufe](#)

[§ 14 Nebenanlagen](#)

[§ 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher Anlagen und sonstiger Anlagen](#)

## **Zweiter Abschnitt Maß der baulichen Nutzung**

[§ 16 Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung](#)

[§ 17 Obergrenzen für die Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung](#)

[§ 18 Höhe baulicher Anlagen](#)

[§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche](#)

[§ 20 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche](#)

[§ 21 Baumassenzahl, Baumasse](#)

[§ 21a Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen](#)

## **Dritter Abschnitt Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

[§ 22 Bauweise](#)

[§ 23 Überbaubare Grundstückfläche](#)

## **Vierter Abschnitt**

[§ 24 \(weggefallen\)](#)

## **Fünfter Abschnitt Überleitungs- und Schlußvorschriften**

[§ 25 Fortführung eingeleiteter Verfahren](#)

[§ 25a Überleitungsvorschriften aus Anlaß der zweiten Änderungsverordnung](#)

[§ 25b Überleitungsvorschrift aus Anlaß der dritten Änderungsverordnung](#)

[§ 25c Überleitungsvorschrift aus Anlaß der vierten Änderungsverordnung](#)

[§ 26 Berlin-Klausel \(gegenstandslos\)](#)

[§ 26a Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands](#)

[§ 27 Inkrafttreten](#)

## Einleitung

Bei jedem Bebauungsplan ist auf die jeweils zugrunde liegende Baunutzungsverordnung hinzuweisen: das ist erforderlich, da die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zugrunde gelegte Fassung der BauNVO auch dann noch für den Bebauungsplan gilt, wenn eine spätere Fassung der BauNVO in Kraft getreten ist. Alte Fassungen der BauNVO sollten daher aufbewahrt werden.

Erstmals wurde die BauNVO am 26.06.1962 erlassen; heute gilt die Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993.

### Die verschiedenen Fassungen der Baunutzungsverordnung

BauNVO <b>1962</b>	<b>Baunutzungsverordnung</b> vom 26.06.1962, verkündet am 30.06.1962 Inkrafttreten am 01.08.1962	BGBI. I Seite 429
BauNVO <b>1968</b>	1. Verordnung zur Änderung der <b>Baunutzungsverordnung</b> vom 26.11.1968 Verkündet am 29.11.1968 Inkrafttreten am 01.01.1969	BGBI. I Seite 1233 und Seite 1237
BauNVO <b>1977</b>	2. Verordnung zur Änderung der <b>Baunutzungsverordnung</b> vom 15.07.1977 Verkündet am 20.09.1977 Inkrafttreten am 01.10.1977	BGBI. I Seite 1757 und Seite 1763
BauNVO <b>1986</b>	3. Verordnung zur Änderung der <b>Baunutzungsverordnung</b> vom 19.11.1986 Verkündet am 30.12.1986 Inkrafttreten am 01.01.1987	BGBI. I Seite 2665
BauNVO <b>1990</b>	4. Verordnung zur Änderung der <b>Baunutzungsverordnung</b> vom 23.01.1990 Verkündet am 26.01.1990 Inkrafttreten am 27.01.1990	BGBI. I Seite 127

Wenn eine Gemeinde einen älteren Bebauungsplan, der auf der Grundlage einer älteren Fassung der BauNVO erlassen wurde, den zwischenzeitlich geänderten Vorschriften der Baunutzungsverordnung 1990 anpassen möchte, so muß der Plan gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch geändert bzw. ergänzt werden.

Eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB kommt nur dann in Betracht, wenn durch diese *Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden*. Eine mögliche Änderung liegt jedoch nur so lange im **Planungsermessen** der Gemeinde, wie eine Änderung nicht sogar zur Planungspflicht wird.

Eine **Planungspflicht** entsteht *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist* (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Zu beachten ist, daß die Änderung von Bebauungsplänen zur Anpassung an die bestehende Fassung der Baunutzungsverordnung im Einzelfall zu Entschädigungsansprüchen führen kann. Zu beachten sind die §§ 39 ff BauGB.

Wird eine ursprünglich zulässige Nutzung eines Grundstückes nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit geändert oder gar aufgehoben, so kann der Eigentümer insbesondere nur dann eine Entschädigung für Eingriffe in die eine zulässige und ausgeübte Nutzung verlangen, wenn infolge der Änderung oder Aufhebung wenn die Ausübung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird (siehe § 42 Abs. 3 BauGB).

Außerdem ist Voraussetzung, daß der geänderte Bebauungsplan auch formell und materiell vor der Ergänzung oder Änderung rechtsgültig und die Erschließung rechtlich und tatsächlich gesichert war.

Wie eine Ergänzung oder Anpassung des Bebauungsplanes erfolgt, hängt vom Umfang der beabsichtigten oder erforderlichen Änderung ab. Wenn der Abwägungsvorgang es erlaubt, können ggf. sogar mehrere Bebauungspläne in einem Textbebauungsplan geändert werden. Dabei ist jedoch insbesondere auf die Anstoßwirkung zu achten, daß eben alle durch die Änderung Betroffenen vom Planverfahren informiert werden.

Außerdem kann gegen eine pauschale Änderung aller alten Bebauungspläne sprechen, daß eine individuelle und gebietsbezogene Begründung nicht möglich ist. Gerade aber die Änderungsbegründung muß sehr sorgfältig formuliert sein, da man im Regelfall bei einer Änderung in die Eigentumsrechte dergestalt eingreift, daß wirtschaftliche Interessen durch beispielsweise den Betrieb von großflächigem Einzelhandel, Vergnügungsstätten oder sonstigen – die städtebauliche Entwicklung beeinträchtigenden Nutzungen – beschränkt werden.

# Baunutzungsverordnung ( BauNVO )

i.d.F. vom 23. Januar 1990 ( BGBl. I Seite 127 )  
zuletzt geändert am 22. April 1993 ( BGBl. I Seite 466 )

## ERSTER ABSCHNITT ART DER BAULICHEN NUTZUNG

### § 1

#### Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete

(1) Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden als

1. Wohnbauflächen (W)
2. gemischte Bauflächen (M)
3. gewerbliche Bauflächen (G)
4. Sonderbauflächen (S).

(2) Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden als

1. Kleinsiedlungsgebiete (WS)
2. reine Wohngebiete (WR)
3. allgemeine Wohngebiete (WA)
4. besondere Wohngebiete (WB)
5. Dorfgebiete (MD)
6. Mischgebiete (MI)
7. Kerngebiete (MK)
8. Gewerbegebiete (GE)
9. Industriegebiete (GI)
10. Sondergebiete (SO).

(3) Im Bebauungsplan können die in Absatz 2 bezeichneten Baugebiete festgesetzt werden. Durch die Festsetzung werden die Vorschriften der §§ 2 bis 14 Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nicht aufgrund der Absätze 4 bis 10 etwas anderes bestimmt wird. Bei Festsetzung von Sondergebieten finden die Vorschriften über besondere Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 10 keine Anwendung; besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung können nach den §§ 10 und 11 getroffen werden.

(4) Für die in den §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebiete können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet

1. nach der Art der zulässigen Nutzung,

Zu § 1 Abs. 1

Bauflächen und Baugebiete haben im FNP zwar keine normative Wirkung, ihre Darstellung ist aber u.U. ein öffentl. Belang, der einem Vorhaben nach § 35 (3) Satz 1 Nr. BauGB entgegenstehen kann.

**(BVerwG vom 22.05.1987 – 4 C 57.84, BauR 1987, Seite 651)**

Zu § 1 Abs. 1 Nr. 4

Bei der Darstellung einer **Sonderbaufläche** im FNP muß deren allgemeine Zweckbestimmung angegeben werden (siehe auch zu § 11 BauNVO).

**(BVerwG 18.2.1994, BauR 1994, 486)**

Zu § 1 Abs. 2

Die Festsetzung von (Katalog) - Baugebieten einschließlich der allgemeinen Vorschriften der §§ 12 – 14 im BP hat kraft Bundesrecht grundsätzlich nachbarschützende Funktion.

**(BVerwG vom 16.09.1993 – 4 C 28.91, BauR 1994, Seite 223)**

Besondere Bestimmungen über Größe und Begrenzung eines Baugebietes bestehen nicht; hinsichtlich der Festlegung ist die Gemeinde grundsätzlich frei.

**(BVerwG vom 20.11.1995 – BRS 57 Nr. 3)**

Zu § 1 Abs. 3

Soweit die Gemeinde nach den Abs. 4-10 nichts anderes bestimmt, werden die nach den §§ 2 – 9 ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen durch Festsetzung der Baugebiete "gesetzliche" Ausnahmen im Sinne des § 31 (1) BauGB.

Die Ausnahmevorschriften der BauNVO sind unmittelbare Grundlage für die Zulassung der Ausnahmen durch die BAB.

**(OVG Lüneburg, 19.07.1963 BIGBWR 64, 140)**

Zu § 1 Abs. 4

2. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

gliedern. Die Festsetzungen nach Satz 1 können auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden; dies gilt auch für Industriegebiete. Absatz 5 bleibt unberührt.

(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(6) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,

1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder
2. in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(7) In Bebauungsplänen für Baugebiete nach den §§ 4 bis 9 kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, daß in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen

1. nur einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind,
2. einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können oder
3. alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 4 bis 9 vorgesehen sind, nicht zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt, allgemein zulässig sind.

(8) Die Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 7 können sich auch auf Teile des Baugebiets beschränken.

(9) Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, daß nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

(10) Wären bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und

Die Gliederung eines MI in einen Teilbereich, in dem nur Wohnen und in einen anderen Teil, in dem nur Gewerbe zulässig ist, ist unzulässig.

**(VGH BW – 3 S 1699/97, BauR 9/98, S 976)**

Die Festsetzung von **Emissionswerten** durch einen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist nicht nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB, wohl aber nach §1( 4) Satz 1 Nr2 und Satz 2 BauNVO möglich.

**(BVerwG 18.12.1990 – 4 N 6.88, ZfBR 91, 120)**

*Zu § 1 Abs. 5*

Der Ausschluß bestimmter Nutzungen (z. B. Vergnügungsstätten) nach § 1(5) kann wirksam sein.

**(BVerwG 29.07.1991 – 4 B 80.91, BauR 91,713)**

Die allgemeine **Zweckbestimmung** eines Baugebietes muß gewahrt bleiben (hier MI).

**(VGH BW 20.06.1995 - 8S 237/95, NVwZ 96,139)**

*Zu § 1 Abs. 6*

Nicht alle in den Absätzen 3 der §§ 2 – 9 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind gemeinsam zuzulassen oder auszuschließen.

**(BVerwG 22.05.1987 – 4 N 4.86, BauR 87, 520)**

Besondere Arten von Anlagen sind nur nach Abs. 9 zuzulassen.

*Zu § 1 Abs. 7*

Die **vertikale Gliederung** bedarf einer städtebaulichen Begründung, die speziell auf eine nach Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen geordnete Verteilung bestimmter Nutzungsarten auf den einzelnen Grundstücken ausgerichtet ist und die damit verbundene qualifizierte Einschränkung der Eigentümerbefugnisse zu rechtfertigen vermag. Denn eine bestimmte vertikale Gliederung z.B. im MI kann für die Eigentümer zur Folge haben, daß sie nicht nur oberhalb eines bestimmten Geschosses Wohnungen vorsehen dürfen, sondern gleichzeitig im unteren Bereich gewerbliche Nutzungen vorsehen müssen.

**(BVerwG 04.06.1991 – 4 NB 35.89, BauR 91, 718)**

*Zu § 1 Abs. 9*

Absatz 9 gestattet, über Absatz 5 hinausgehend auch einzelne Unterarten von Nutzungen sowie Anlagen mit planerischen Festsetzungen nach den Absätzen 5 – 8 zu erfassen.

**(BVerwG 22.05.1987 – 4 C 77.84, BRS 47, Nr. 58)**

*Zu § 1 Abs. 10*

Nicht geeignet ist die Anwendung dieser Vorschrift, z. B. in einem "eingeschränkten" GI nur die bestehenden Anlagen sowie deren Änderungen und Erweiterungen im Rahmen des Bestandsschutzes, im übrigen aber nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe

<p>sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muß in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen.</p>	<p>im Sinne von § 8 Abs. 2 zuzulassen. <b>(BVerwG 06.05.1993 – 4 NB 32.92, ZfBR 93, 297)</b></p>
--	--

<b>§ 2 Kleinsiedlungsgebiete</b>	
<p>(1) Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.</p> <p>(2) Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,</li> <li>2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.</li> </ol> <p>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,</li> <li>2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> <li>3. Tankstellen,</li> <li>4. nicht störende Gewerbebetriebe.</li> </ol>	<p>Zu § 2</p> <p>Das WS ist – ebenso wie das WA – gegen gebietsfremde Störungen nachbarrechtlich geschützt. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 2 und Abs. 3. Entsprechend dem Gebietscharakter handelt es sich um eine Schutzvorschrift zugunsten des einzelnen Grundstückseigentümers, dem ein subjektiv – öffentliches Recht zusteht. <b>(BVerwG 16.09.1993 – 4 C 28.91, BRS 55, Nr. 110)</b></p>

<b>§ 3 Reine Wohngebiete</b>	
<p>(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.</p> <p>(2) Zulässig sind Wohngebäude.</p> <p>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p>(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.</p>	<p>Zu § 3</p> <p>Der <b>Begriff des Wohnens</b> ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet. <b>(BVerwG 25.03.1996 – 4B 302.95, BauR 96,676)</b></p> <p>Im WR- und WA- Gebiet ist ein <b>Kinderspielplatz</b> grundsätzlich zulässig. Entsprechende Beeinträchtigungen sind von den Nachbarn grundsätzlich hinzunehmen. <b>(BVerwG 12.12.1991 – 4 C 5.88, BauR 92, 338)</b></p> <p><b>Kindertagesstätte</b> im Zuge der Ausnahme unzulässig. <b>(OVG NW 7.6.1994 – 10 B 2923/93, BauR 95,</b></p>

	<p><b>66)</b>  <b>Kindertagesstätte</b> gemäß § 3 (3) Nr. 2  ausnahmsweise zulässig.  <b>(OVG NW 1.7.1994 – 11 B 620/94, BauR  95/69)</b></p>
--	---

<b>§ 4</b> <b>Allgemeine Wohngebiete</b>	
<p>(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.  (2) Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohngebäude,</li> <li>2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,</li> <li>3. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, <ol style="list-style-type: none"> <li>2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>3. Anlagen für Verwaltungen,</li> <li>4. Gartenbaubetriebe,</li> <li>5. Tankstellen.</li> </ol> </li> </ol>	<p><i>Zu § 4</i></p> <p>Sind in einem als WA festgesetzten Gebiet tatsächlich nur bauliche Nutzungen vorhanden, die auch in einem WR-Gebiet zugelassen werden könnten, so bleiben die in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen gleichwohl zulässig.  <b>(BVerwG 18.8.1995 – 4 B 183.95, BauR 95, 813)</b></p> <p>Unzulässigkeit einer <b>Gaststätte</b> im WA, deren Besucher realistisch nur mit dem Kfz kommen können.  <b>(BVerwG 3.9.1998 – 4 B 85.98, BauR 1999, 29)</b></p> <p>Unterkunft für <b>Asylbewerber</b> in einem demontierbaren Container im WA-Gebiet ist als Anlage für soziale Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1968 zulässig.  <b>(OVG Saarland 24.10.1991, BauR 1992, 199)</b></p> <p>DRK – Rettungswache kann in einem WA unter Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme zulässig sein.  <b>(BayVGH 20.5.1996, BauR 1996, 818)</b></p>

<b>§ 4a</b> <b>Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besondere Wohngebiete)</b>
---

<p>(1) Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.</p> <p>(2) Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohngebäude,</li> <li>2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,</li> <li>3. sonstige Gewerbebetriebe,</li> <li>4. Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</p>	<p><i>Zu § 4a Abs. 1</i></p> <p>Überwiegend bebaute Gebiete im Sinne des WB weisen lediglich mehr oder weniger große Baulücken auf.  <b>(OVG NW 30.11.1988 – 7 A NE 36/88, unveröff.)</b></p>
---	---



<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,</li> <li>2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,</li> <li>3. Tankstellen.</li> </ol> <p>(4) Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, daß</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder</li> <li>2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.</li> </ol>	
--	--

<b>§ 5 Dorfgebiete</b>	
<p>(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.</p> <p>(2) Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,</li> <li>2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,</li> <li>3. sonstige Wohngebäude,</li> <li>4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,</li> <li>5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>6. sonstige Gewerbebetriebe,</li> <li>7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> <li>8. Gartenbaubetriebe,</li> <li>9. Tankstellen.</li> </ol> <p>(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.</p>	<p>Zu § 5</p> <p>Vorrang für die <b>Landwirtschaft</b> im MD, vermindert daher die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung. Ein typischer landwirtschaftlicher Betrieb mit u.a. 24 Schweinen verletzt gegenüber umgebender Wohnbebauung das <b>Rücksichtnahmegebot</b> nur unter ganz außergewöhnlichen Umständen.  <b>(VGH BW 30.1.1995, BauR 1995, 819)</b>  Der Neubau eines größeren Schweinestalls muß nicht regelmäßig zu unzumutbaren Belästigungen oder Störungen eines 77 m entfernten Wohnhauses führen (VDI-Richtlinie 3471; kein Verstoß gegen § 15 BauNVO)  <b>(BayVGH 26.2.1993, BauR 1993, 442)</b>  Die von einem <b>Schweinestall</b> ausgehenden Geruchsbelästigungen sind in einem MD dann zumutbar und verstoßen nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme..., wenn sich die Geruchsereignisse quantitativ auf unter 3% der Jahresstunden beschränken und qualitativ nicht in besonderer Weise intensiv oder unangenehm sind.  <b>(VGH BW 12.10.1992, NVwZ 1993, 1217)</b>  Im MD sind <b>gewerbliche Anlagen</b>, von deren Nutzung typischerweise keine wesentlichen, über das im MD auch sonst übliche hinausgehenden Immissionen für die Nachbarschaft zu erwarten sind, als "Sonstige Gewerbebetriebe" im Sinne des § 5 (2) Nr. 6 BauNVO unabhängig davon zulässig, ob es sich um einen Gewerbebetrieb handelt, der dorfgebietstypisch ist oder zur Zweckbestimmung des MD einen funktionalen Zusammenhang aufweist.</p>

	<p><b>(BVerwG 7.9.1995, BauR 1996, 78)</b> Zur Ausweisung MD als Schutz für einen außerhalb des Plangebiet gelegenen Hofes, obwohl im Plangebiet eine Wohnbebauung angestrebt ist. <b>(BayVGH 10.7.1995 – 14 N 94/1158)</b></p>
--	---

<b>§ 6</b> <b>Mischgebiete</b>	
<p>(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>(2) Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohngebäude,</li> <li>2. Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>4. sonstige Gewerbebetriebe,</li> <li>5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> <li>6. Gartenbaubetriebe,</li> <li>7. Tankstellen,</li> <li>8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.</li> </ol> <p>(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.</p>	<p>Zu § 6 i. V. m. § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO</p> <p>Die <b>Gliederungsmöglichkeiten</b> des § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO (1977 / 1990) lassen es nicht zu, im MI eine Beschränkung des Wohnnutzungsanteils auf einen bestimmten Prozentsatz der Geschoßfläche oder eine Beschränkung der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten je Gebäude festzusetzen. <b>(BVerwG 12.12.1990, BauR 1991, 169)</b></p> <p>Die <b>Gliederung eines Mischgebiets</b> in zwei selbstständig zu bewertende Baugebiete, denen aufgrund ihrer räumlichen Ausdehnung jeweils ein eigenständiges städtebauliches Gewicht zukommt und die deshalb hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung nicht einer einheitlichen Gesamtbetrachtung unterzogen werden können mit der Folge, daß in der einen Hälfte nur eine (eingeschränkte) gewerbliche Nutzung möglich ist und in der anderen Hälfte eindeutig die Wohnnutzung dominiert, ist unzulässig. <b>(VGH BW 4.2.1998, BauR 1998, 976)</b> Unzulässigkeit eines <b>Bordellbetriebes</b> <b>(VGH BW 19.10.1990, BauR 1991, 300)</b> Ein <b>"Pizza-Heimservice"</b> ist in einem MI als "Sonstiger (nicht wesentlich störender) Gewerbebetrieb" i.S. des § 6 Abs. 2 Nr. 4 den Nachbarn regelmäßig zumutbar. <b>(VGH BW 21.6.1994, BauR 1995, 216)</b></p>

<b>§ 7</b> <b>Kerngebiete</b>	
<p>(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.</p> <p>(2) Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,</li> <li>3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,</li> <li>4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> </ol>	<p>Zu § 7 Abs. 2 Nr. 2</p> <p>Auch eine <b>Spielhalle</b> mit einer Größe von 790 qm ist im MK - Gebiet einer Mittelstadt nicht von vornherein nach § 15 BauNVO unzulässig; vielmehr ist die Zulässigkeit im Einzelfall zu prüfen. Eine planerische Steuerung über § 15 BauNVO ist nicht möglich. <b>(BVerwG 29.7.1991, BauR 1991, 714)</b></p> <p>Die Festsetzung, daß im MK <b>Wohnungen</b> allgemein und überall zulässig sind, verstößt gegen § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO 1977/1990, weil dadurch die allgemeine Zweckbestimmung des MK nicht gewahrt ist. Die Überplanung eines faktischen MI, in dem die Wohnnutzung überwiegt, als MK, setzt eine erkennbare Bestandsaufnahme bei der</p>

<p>5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,</p> <p>6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,</p> <p>7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,</li> <li>2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.</li> </ol> <p>(4) Für Teile eines Kerngebiets kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, daß</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder</li> <li>2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.</li> </ol> <p>Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient.</p>	<p>Ermittlung der abwägungsrelevanten Gesichtspunkte voraus. Weiterhin müssen gewichtige Gründe für eine Umgestaltung des Gebietscharakters angeführt werden können und die erforderlichen Veränderungen müssen zumindest langfristig als realisierbar erscheinen.</p> <p><b>(OVG NW 21.8.1997, BauR 1998, 294)</b></p> <p>Es verstößt gegen das Gebot gerechter <b>Abwägung</b>, wenn bei der Verteilung unterschiedlicher Nutzungen in einem Gebiet die gewerbliche Nutzung auf einen Bereich im Eigentum eines einzigen Eigentümers konzentriert wird und wenn gleichzeitig Wohnnutzung dort für immer festgeschrieben wird, wo sie – zufällig – gerade vorhanden ist. Vor- und Nachteile einer Planung sind im Prinzip gleichmäßig zu verteilen.</p> <p><b>(BayVGH 12.11.1993, UPR 1994, 396)</b></p>
--	---

<b>§ 8 Gewerbegebiete</b>	
<p>(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.</p> <p>(2) Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li> <li>2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>3. Tankstellen,</li> <li>4. Anlagen für sportliche Zwecke.</li> </ol> <p>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</li> <li>2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,</li> <li>3. Vergnügungsstätten.</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><i>Zu § 8</i></p> <p>Im Gewerbegebiet sind nur solche Gewerbebetriebe aller Art zulässig, die im Einklang mit der von der BauNVO vorausgesetzten typischen Funktion dieses Gebietes stehen und nicht anderen Baugebieten ausdrücklich oder nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung zugewiesen sind.</p> <p><b>Beherbergungsbetriebe</b>, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, sind im Gewerbegebiet unzulässig.</p> <p><b>(BVerwG 29.4.1992 – 4 C 43.89, DÖV 1993,115)</b></p> <p>Eine <b>Wohnung für Bereitschaftspersonen</b> muß nicht, um gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 30Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden zu können, aus betrieblichen Gründen unabdingbar sein. Es genügt, daß sie – auf der Grundlage der Betriebsabläufe – aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll ist (<b>im Anschluß an BVerwG, Urteil vom 16.3.1984 – 4 C 5.80</b>). Die Erreichbarkeit der Bereitschaftspersonen</p>

	<p>außerhalb der Betriebszeiten auch durch Mobiltelefon oder Anrufumleitung ist deshalb nicht allein schon ein Grund, der die (betriebliche) Erforderlichkeit der Wohnung auf dem Betriebsgrundstück ausschließt (Vermietung von Teilen für Hoch- und Tiefbau).  <b>(BVerwG 22.6.1999, BauR 1999, 1134)</b></p>
--	---

<b>§ 9 Industriegebiete</b>	
<p>(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.</p> <p>(2) Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li> <li>2. Tankstellen.</li> </ol> <p>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</li> <li>2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><i>Zu § 9</i></p> <p>Mit geltendem Recht ist es nicht vereinbar, ein "<b>eingeschränktes GI</b>" in der Weise festzusetzen, daß in ihm nur die bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes bestehenden Anlagen nach § 9 Abs. 2 BauNVO sowie deren Änderungen und Erweiterungen im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig sind, im übrigen aber nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne von § 8 Abs. 2 BauNVO.  <b>(BVerwG 6.5.1993, NVwZ 1994, 292)</b>  Der Umstand, daß ein Gewerbebetrieb (hier eine <b>Schlachtere</b>i) eine gemäß § 4 BImSchG immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage ist, bewirkt allein noch nicht, daß sie bauplanungsrechtlich nur in einem GI gemäß § 9 BauNVO zulässig ist.  <b>(BVerwG 24.9.1992, NVwZ 1993, 987)</b></p>

<b>§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen</b>	
<p>(1) Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht  Wochenendhausgebiete,  Ferienhausgebiete,  Campingplatzgebiete.</p> <p>(2) Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.</p> <p>(3) In Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß Wochenendhäuser nur als Hausgruppen zulässig sind oder ausnahmsweise als Hausgruppen zugelassen werden können. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Zu § 10 Abs. 1</i></p> <p>Bei fortschreitender Umnutzung von <b>Wochenendhäusern</b> zu Dauerwohnzwecken in der Nähe einer dörflichen Ortslage kann eine Änderung des Bebauungsplanes gerechtfertigt sein, die einen Teil des Wochenendhausgebietes in ein reines Wohngebiet umwandelt.  <b>(VGH Kassel, 7.6.1994, NVwZ 1995, 605)</b>  Die Festsetzung eines <b>Ferienhausgebietes</b> ist fehlerhaft, wenn die Lärmbelastungen, denen das Gebiet durch eine angrenzende Autobahn künftig ausgesetzt sein wird, nicht sachgerecht prognostisch abgeschätzt worden ist.  <b>(OVG NW, 31.7.1995, NVwZ-RR 1996, 375)</b>  <b>Campingplätze</b> gehören in Sonderbaugebieten und dürfen im FNP nicht innerhalb einer Grünfläche dargestellt werden.  <b>(VGH Kassel 16.1.1991, NVwZ-RR 1992, 230)</b></p>

(4) In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.

(5) In Campingplatzgebieten sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig.

### § 11 Sonstige Sondergebiete

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht

Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete, Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.

(3)

1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und

Zu § 11 Abs. 1 und 2

Bei der Darstellung einer Sonderbaufläche im FNP muß deren allgemeine Zweckbestimmung angegeben werden (siehe auch zu § 11 BauNVO).

Die Darstellung einer Sonderbaufläche "**großflächiger Einzelhandel**" genügt den Anforderungen des § 5 Abs. 1 und 2 BauGB.

**(BVerwG 18.2.1994, BauR 1994, 486)**

Bei der Festsetzung eines Sondergebietes ist die Gemeinde nicht an den Katalog der Nutzungsarten der BauNVO gebunden. Soweit sie einen Begriff aus dem Katalog verwendet, ist sie nicht gehindert, ihn anhand der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebietes abzuwandeln ( hier: Apparthotel ).

BVerwG 8.5.1989 – 4 B 78.89, BauR 1989, 440  
Zu § 11 Abs. 3

Ein **Einkaufszentrum** im Sinn des § 11 (3) BauNVO setzt im Regelfall einen von vornherein einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedenster Art und Größe – zumeist verbunden mit verschiedenen Dienstleistungsbetrieben – voraus. Sollen mehrere Betriebe ohne eine solche Planung ein **Einkaufszentrum** im Rechtssinne darstellen, so ist hierfür außer ihrer engen räumlichen Konzentration ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation erforderlich, welche die Ansammlung mehrerer Betriebe zu einem planvoll gewachsenen und aufeinander bezogenen Ganzen werden läßt.

**BVerwG 27.4.1990 – 4 C 16.87, BauR 1990, 573**

**BVerwG 15.2.1995 – 4 B 84.94, unveröffentlicht**

Setzt ein Bebauungsplan in einer Ortsrandlage ein SO-Gebiet für einen großflächigen

<p>3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, daß Auswirkungen bereits bei weniger als 1200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche vorliegen oder bei mehr als 1200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche nicht vorliegen; dabei sind in bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.</p>	<p>Einzelhandel fest, so begründet dies grundsätzlich keinen Nachteil im Sinne des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO für alle in den innerstädtischen Bereichen ansässigen Gewerbetreibenden, die eine Veränderung der für sie wirtschaftlich vorteilhaften Situation, besonders der Wettbewerbssituation, befürchten.</p> <p><b>BVerwG 16.1.1990 – 4 NB 1.90, ZfBR 1990, 207</b></p> <p>Die Regelvermutung des § 11(3) Satz 3 BauNVO 1977 gilt auch bei einer nur geringfügigen Überschreitung der Geschoßfläche von 1500 qm, selbst wenn die Verkaufsfläche um wenige qm unter 1000 qm liegt.</p> <p><b>BVerwG 28.7.1989 – 4 B 18.89, BauR 1989, 704</b></p> <p>Ein <b>Trödelmarkt</b> ist weder als großflächiger Einzelhandelsbetrieb noch als Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO anzusehen.</p> <p><b>OVG NW 21.7.1995 – 10 B 1978/95, BauR 1995, 821</b></p>
--	--

<b>§ 12 Stellplätze und Garagen</b>	
<p>(1) Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt.</p> <p>(2) In Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sowie Sondergebieten, die der Erholung dienen, sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.</p> <p>(3) Unzulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in reinen Wohngebieten,</li> <li>2. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten.</li> </ol> <p>(4) Im Bebauungsplan kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, daß in bestimmten Geschossen nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschosse) zulässig sind. Eine Festsetzung nach Satz 1 kann auch für Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. Bei Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 sind</p>	<p><b>Zu § 12</b></p> <p>Es ist zulässig, im Bebauungsplan entweder nur Garagen oder nur Stellplätze zuzulassen.</p> <p><b>BVerwG 31.8.1989 – 4 B 161.88, BRS 49 Nr. 16</b></p> <p>Auch Festsetzungen nach § 12 Abs. 2 BauNVO sind nachbarschützend.</p> <p><b>BVerwG 16.9.1993 – 4C 28.91, BauR 1994, 223</b></p> <p>Baurechtswidrigkeit eines genehmigungsfreien Stellplatzes.</p> <p><b>BVerwG 4.3.1997 – 4 B 233/96 NJW 1997, 2063</b></p>

<p>Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück nur in den festgesetzten Geschossen zulässig, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.</p> <p>(5) Im Bebauungsplan kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, daß in Teilen von Geschossen nur Stellplätze und Garagen zulässig sind. Absatz 4 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.</p> <p>(6) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.</p> <p>(7) Die landesrechtlichen Vorschriften über die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche bleiben bei Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 6 unberührt.</p>	
--	--

<b>§ 13</b> <b>Gebäude und Räume für freie Berufe</b>	
<p>Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 Räume, in den Baugebieten nach den §§ 4a bis 9 auch Gebäude zulässig.</p>	<p>Zu § 13</p> <p>Zur quantitativen Begrenzung der Nutzung von Räumen durch freie und ähnliche Berufe im Wohngebiet.</p> <p><b>BVerwG 25.1.1985 – 4 C 34.81, BRS 44 Nr. 47</b></p>

<b>§ 14</b> <b>Nebenanlagen</b>	
<p>(1) Außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Soweit nicht bereits in den Baugebieten nach dieser Verordnung Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung zulässig sind, gehören zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 auch solche für die Kleintierhaltung. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.</p> <p>(2) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht</p>	<p>Zu § 14</p> <p><b>Klassische Definition:</b> Zu den Wesensmerkmalen einer untergeordneten Nebenanlage gehört, daß die Anlage sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke (oder des Baugebiets selbst) sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist.</p> <p><b>BVerwG 17.12.1976 – IV C 6.75 BRS 30 Nr. 117</b></p> <p>Ein nach § 4 BImSchG genehmigungspflichtiges Heizwerk ist grundsätzlich keine Nebenanlage i. S. § 14 BauNVO.</p> <p><b>OVG Berlin 27.11.1981 BRS 38 Nr. 7</b></p> <p>Zulässigkeit einer privaten Windenergieanlage mit 12 Meter hohem Stahlrohrmast auf 1200 qm großem Grundstück.</p> <p><b>BVerwG 18.2.1983 - 4 C 18.81 BRS 40 Nr. 64</b></p>

Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet.

**§ 15****Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen**

(1) Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

(2) Die Anwendung des Absatzes 1 hat nach den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs zu erfolgen.

(3) Die Zulässigkeit der Anlagen in den Baugebieten ist nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen.

**Zu § 15**

§ 15 ist **nicht anwendbar auf das Maß** der baulichen Nutzung.

**BVerwG – 4 C 3.94 unveröffentlicht**

Die **Festsetzung von Baugebieten** einschließlich der allgemeinen Vorschriften der § 12 – 14 BauNVO im Bebauungsplan hat kraft Bundesrecht **grundsätzlich**

**nachbarschützende Funktion**. Der selbe Schutz besteht auch im unbeplanten Innenbereich, wenn die nähere Eigenart der Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Ein Verstoß gegen das in § 15 BauNVO enthaltene **Rücksichtnahmegebot** ist ausgeschlossen, wenn alle durch das Gebot geschützten, möglicherweise beeinträchtigten Belange auch durch spezielle bauordnungsrechtliche Regelungen geschützt sind und das Vorhaben deren Anforderungen genügt. Der Nachbar hat auf die Bewahrung der Gebietsart einen Schutzanspruch, der über das Rücksichtnahmegebot hinausgeht.

**BVerwG 16.9.1993 – 4 C 28.91, BauR 1994, 223**

**ZWEITER ABSCHNITT  
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

**§ 16****Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung**

(1) Wird im Flächennutzungsplan das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dargestellt, genügt die Angabe der Geschoßflächenzahl, der Baumassenzahl oder der Höhe baulicher Anlagen.

(2) Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung

1. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. der Geschoßflächenzahl oder der Größe der Geschoßfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
3. der Zahl der Vollgeschosse,
4. der Höhe baulicher Anlagen.

(3) Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen

1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne

**Zu § 16**

Die **Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung** durch Bebauungspläne haben – anders als die Festsetzung von Baugebieten, vgl. **Urteil vom 16.9.1993 – 4 C 278.91 (BauR 1994, 223)**, - kraft Bundesrechts **grundsätzlich keine nachbarschützende Funktion**.

**BVerwG 23.6.1995 – 4 B 52.95, BauR 1995, 823**

Ob Festsetzungen eines Bebauungsplanes über das **Maß der baulichen Nutzung** und über die überbaubaren Grundstücksflächen **drittschützende** (Festsetzungen) sind, hängt vom Willen der Gemeinde ab.

**BVerwG 19.10.1995 – 4 B 215.95 BauR 1996, 82**

**Zu § 16 Abs. 3**

Bei der Festsetzung des **Maßes der baulichen Nutzung** darf auch die Festsetzung der **Grundflächenzahl** oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990 auch dann nicht



<p>ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.</p> <p>(4) Bei Festsetzung des Höchstmaßes für die Geschoßflächenzahl oder die Größe der Geschoßfläche, für die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan kann zugleich ein Mindestmaß festgesetzt werden. Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen können auch als zwingend festgesetzt werden.</p> <p>(5) Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden.</p> <p>(6) Im Bebauungsplan können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden.</p>	<p>verzichtet werden, wenn die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO festgesetzt wird.</p> <p><b>BVerwG 18.12.1995 – 4 NB 36.95 BauR 1996, 353</b></p> <p>Werden Festsetzungen über das <b>Maß der baulichen Nutzung</b> getroffen, muß nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990 immer entweder die <b>Grundflächenzahl</b> oder die <b>Größe der Grundfläche</b> der baulichen Anlagen festgesetzt werden.</p> <p><b>OVG NW 16.8.1995 – 7 a D 154/94 NE NWVBl. 1997, 265</b></p> <p>Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung allein durch die Zahl der zulässigen Geschosse ohne die in § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990 vorgeschriebene weitere Festsetzung (Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage) ist unwirksam.</p> <p><b>OVG NW 16.8.1995 – 7 a D 154/95 NE NVwZ. 1996, 923</b></p> <p>Die Festsetzung über die Zahl der <b>Vollgeschosse "I + ID"</b> ist dann von der Ermächtigung des § 16 (2) BauNVO 1977 gedeckt, wenn der Bebauungsplan zugleich auch Festsetzungen über die <b>höchstzulässige Gebäudehöhe</b> enthält.</p> <p><b>VGH BW 12.9.1994 – 8 S 1031/94 BauR 1995, 209</b></p>
---	---

<b>§ 17</b> <b>Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung</b>	
<p>(1) Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 dürfen, auch wenn eine Geschoßflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenzen nicht überschritten werden: siehe Grafik</p>	<p>Zu § 17</p> <p>Mit der Ersetzung des Wortes "<b>rechtfertigen</b>" in § 17 Abs. 9 BauNVO <b>1977</b> durch das Wort "<b>erfordern</b>" in § 17 Abs. 3 BauNVO <b>1990</b> sind die inhaltlichen Anforderungen für eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung <b>erhöht</b> worden.</p> <p><b>BVerwG 23.1.1997 - 4 NB 7.96, BauR 1997, 442</b></p>

<b>Das Maß der baulichen Nutzung darf folgende Obergrenzen nicht überschreiten:</b> <b>( § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung )</b>			
1	2	3	4
<b>Baugebiet</b>	<b>Grund- flächenzahl ( GRZ )</b>	<b>Geschoß- flächenzahl ( GFZ )</b>	<b>Baumassen- zahl ( BMZ )</b>
in Kleinsiedlungsgebieten ( <a href="#">§ 2 BauNVO</a> ) <b>WS</b>	0,2	0,4	---
in reinen Wohngebieten ( <a href="#">§ 3 BauNVO</a> ) <b>WR</b> allgemeinen Wohngebieten	0,4	1,2	---

( § 4 BauNVO ) <b>WA</b> Ferienhausgebieten ( § 10 Abs. 4 BauNVO ) <b>SO</b>			
in besonderen Wohngebieten ( § 4a BauNVO ) <b>WB</b>	<b>0,6</b>	<b>1,6</b>	---
In Dorfgebieten ( § 5 BauNVO ) <b>MD</b> Mischgebieten ( § 6 BauNVO ) <b>MI</b>	<b>0,6</b>	<b>1,2</b>	---
In Kerngebieten ( § 7 BauNVO ) <b>MK</b>	<b>1,0</b>	<b>3,0</b>	---
in Gewerbegebieten ( § 8 BauNVO ) <b>GE</b> Industriegebieten ( § 9 BauNVO ) <b>GI</b> sonstigen Sondergebieten ( § 11 BauNVO ) <b>SO</b>	<b>0,8</b>	<b>2,4</b>	<b>10,0</b>
in Wochenendhausgebieten ( § 10 Abs. 3 BauNVO ) <b>SO</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	---

Die dargestellten Obergrenzen können überschritten werden, wenn

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern
- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Dies gilt nicht für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete. ( § 17 Absatz. 2 BaunutzungsVO)

<p>(2) Die Obergrenzen des Absatzes 1 können überschritten werden, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,</li> <li>2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und</li> <li>3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.</li> </ol> <p>Dies gilt nicht für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete.</p> <p>(3) In Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, können die Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies</p>	<p>Die Verbesserung der <b>wirtschaftlichen Nutzbarkeit</b> eines Grundstückes ist kein städtebaulicher Grund, der eine <b>Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung</b> rechtfertigt.</p> <p><b>VGH BW 8.9.1995 – 8 S 850/95 UPR 1996, 160</b></p>
---	--

erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 ist entsprechend anzuwenden.	
---	--

<b>§ 18 Höhe baulicher Anlagen</b>	
--	--

(1) Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. (2) Ist die Höhe baulicher Anlagen als zwingend festgesetzt (§ 16 Abs. 4 Satz 2), können geringfügige Abweichungen zugelassen werden.	
--	--

<b>§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche</b>	
---	--

(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind. (2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. (3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist. (4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,</li> <li>2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,</li> <li>3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden <ol style="list-style-type: none"> <li>1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder</li> <li>2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu</li> </ol> </li> </ol>	
--	--

einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.	
---	--

**§ 20**  
**Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche**

(1) Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

(2) Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(3) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

(4) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

*Zu § 20 Abs. 1*

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse im BP kann nachbarschützend sein.

**OVG NW 18.4.1991 – 11 A 696/87, BauR 92, 60**

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (hier: GFZ, Zahl der Vollgeschosse) dienen regelmäßig nur öffentlichen städtebaulichen Belangen. Der Wille des Plangebers, sie mit nachbarschützender Wirkung anzureichern, muß sich hinreichend deutlich aus dem BP (z.B. Textteil, Begründung etc.) unter Berücksichtigung der konkreten Situation vor Ort ergeben.

VGH BW 11.1.1995 – 3 S 3096/94, BauR 95, 512

Bei einem Dachgeschoßausbau ist es für das Einfügen (§ 34 BauGB) nach dem Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich unerheblich, ob der Ausbau nach landesrechtlichen Berechnungsregeln zu einem weiteren Vollgeschoß führt, ohne daß dies als solches von außen wahrnehmbar ist (im Anschluß an **BVerwG 23.3.1994 – 4 C 18.92**)  
**BVerwG 21.6.1996 – 4 B 84.96 NWSStGB 97, 55**

**§ 21**  
**Baumassenzahl, Baumasse**

(1) Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(2) Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Bei baulichen Anlagen, bei denen eine Berechnung der Baumasse nach Satz 1 nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln.

(3) Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 20 Abs. 4 bleiben bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt.

(4) Ist im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen oder die Baumassenzahl nicht

festgesetzt, darf bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschößflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden.	
---	--

§ 21a Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	
--	--

<p>(1) Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.</p>	<p>Zu § 21a Abs. 5</p> <p>Bei der Festsetzung der Vergünstigung des § 21a Abs. 5 ("Tiefgaragenbonus") bedarf es keiner ausdrücklichen Bestimmung einer Höchstgrenze.</p> <p>Der "Tiefgaragenbonus" ist auf die Garagen beschränkt, die der Bauherr in Erfüllung der ihm obliegenden Stellplatzpflicht errichtet hat.</p> <p><b>BVerwG 27.2.1992 – 4 C 43/87 NVwZ 1993, 170</b></p> <p>Die Vergünstigung des § 21 a Abs. 5 besteht nur aufgrund einer Festsetzung im Bebauungsplan (und gilt nicht in Fällen des § 34BauGB).</p> <p><b>OVG NW 6.11.1990 – 11 A 190/87, NWVBI 91, IV</b></p>
---	--

(2) Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Baugesetzbuchs hinzuzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

(3) Soweit § 19 Abs. 4 nicht entgegensteht, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig; eine weitergehende Überschreitung kann ausnahmsweise zugelassen werden

1. in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten,
2. in anderen Baugebieten, soweit solche Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuchs im Bebauungsplan festgesetzt sind.

(4) Bei der Ermittlung der Geschößfläche oder der Baumasse bleiben unberücksichtigt die Flächen oder Baumassen von

1. Garagengeschossen, die nach Absatz 1 nicht angerechnet werden,
2. Stellplätzen und Garagen, deren Grundflächen die zulässige Grundfläche unter den Voraussetzungen des Absatzes 3 überschreiten,
3. Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

(5) Die zulässige Geschößfläche oder die zulässige Baumasse ist um die Flächen oder Baumassen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, insoweit zu erhöhen, als der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

## § 22 Bauweise

(1) Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

(2) In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.

(3) In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

(4) Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muß.

*Zu § 22 Abs. 2 Satz 3*  
Zum Begriff des Doppelhauses  
**OVG NW 4.6.1998 – 10 A 1318/97 BauR 99, 478**  
Zum Wesen eines Doppelhauses gehört es nicht, daß es auf zwei (aneinandergrenzenden) Grundstücken steht.  
**VGH BW 25.6.1996, BauR 1997, 274**  
*Zu § 22 Abs. 3*  
Eine Abweichung gemäß § 23 (3) kann – außer durch zwingende Vorschriften, etwa des Ordnungsrechts – nur aus städtebaulichen Gründen erfordert sein.  
**OVG NW 28.2.1991 – 11 B 2967/90 ZMR 91, 276**  
*Zu § 22 Abs. 4*  
Sind untere Geschosse in geschlossener Bauweise grenzständig errichtet und ist eine "Penthouse- Bebauung" mit Grenzabstand errichtet, so muß auch vom Nachbargrundstück aus mit Grenzabstand gebaut werden.  
**OVG NW 12.3.1992 – 7 A 1651/89 unveröffentl.**

## § 23 Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Ist eine Baulinie festgesetzt, so muß auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.

(3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.

(4) Ist eine Bebauungstiefe festgesetzt, so gilt Absatz 3 entsprechend. Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

(5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

*Zu § 23*  
Baugrenzen und Baulinien haben regelmäßig **nachbarschützende Wirkung**.  
**VGH BW 23.7.1991, BauR 1992, 65**  
Baugrenzen haben regelmäßig **drittschützende Wirkung** zugunsten des an derselben Grundstücksseite liegenden Nachbarn.  
**VGH BW 9.3.1994, BauR 1994, 603**  
Vordere **straßenseitige Baugrenzen** dienen regelmäßig nicht dem Schutz der Eigentümer seitlich angrenzender Grundstücke.  
**VGH BW 9.3.1995, BauR 1995, 514**  
Die Festsetzung einer **hinteren Baugrenze** ist regelmäßig **nicht nachbarschützend**.  
**OVG NW 21.7.1994, BauR 1995, 211**  
*Zu § 23 Abs. 5*  
1. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten müssen im Verhältnis zum Gesamtbauvorhaben, insbesondere von der Baumasse her, unbedeutend erscheinen.  
2. Vorbauten dürfen ihrer Funktion und ihrem Zweck nach nicht dazu dienen, weitere Wohnfläche zu gewinnen.  
3. Balkone, die etwa ein Drittel der Gebäudefront überschreiten oder umlaufende Balkone können in der Regel nicht mehr als untergeordnet zum Gesamtbauwerk gesehen werden.  
**Hess. VGH 12.10.1995 BRS 57, Nr. 139**

<b>VIERTER ABSCHNITT</b>
--------------------------

<b>§ 24</b>
-------------

(weggefallen)
---------------

<b>§ 25</b>
-------------

<b>Fortführung eingeleiteter Verfahren*</b>
---

<p>Für Bauleitpläne, deren Aufstellung oder Änderung bereits eingeleitet ist, sind die dieser Verordnung entsprechenden bisherigen Vorschriften weiterhin anzuwenden, wenn die Pläne bei dem Inkrafttreten dieser Verordnung bereits ausgelegt sind.</p>	
--	--

\*) Diese Vorschrift betrifft die Fortführung eingeleiteter Verfahren bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung (1. August 1962) in der ursprünglichen Fassung vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429). Für die Fortführung eingeleiteter Verfahren bei Inkrafttreten der Änderungsverordnung (1. Januar 1969) bestimmt Artikel 2 der Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 (BGBl. S. 1233):

*"Für Bauleitpläne, deren Aufstellung oder Änderung bereits eingeleitet ist, gilt die Verordnung in der bisherigen Fassung, wenn die Pläne bei Inkrafttreten dieser Verordnung bereits nach § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes ausgelegt sind."*

<b>§ 25a</b>
--------------

<b>Überleitungsvorschriften aus Anlaß der zweiten Änderungsverordnung</b>
---

<p>(1) Für Bauleitpläne, deren Aufstellung oder Änderung bereits eingeleitet ist, gilt diese Verordnung in ihrer bis zum Inkrafttreten der Zweiten Verordnung zur Änderung dieser Verordnung vom 15. September 1977 (BGBl. S. 1757) gültigen Fassung wenn die Pläne bei Inkrafttreten der zweiten Änderungsverordnung nach § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes oder § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der bis zum 1. Januar 1977 geltenden Fassung ausgelegt sind.</p>	
--	--

(2) Von der Geltung der Vorschriften der zweiten Änderungsverordnung über gesonderte Festsetzungen für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstige Teile baulicher Anlagen sind solche Bebauungspläne ausgenommen, auf die § 9 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes in der ab 1. Januar 1977 geltenden Fassung nach Maßgabe des Artikels 3 § 1 Abs. 3 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. S. 2221) keine Anwendung findet. Auf diese Bebauungspläne finden die Vorschriften dieser Verordnung über gesonderte Festsetzungen für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile

baulicher Anlagen in der bis zum Inkrafttreten der zweiten Änderungsverordnung gültigen Fassung weiterhin Anwendung.	
--	--

<b>§ 25b</b> <b>Überleitungsvorschrift aus Anlaß der dritten Änderungsverordnung</b>	
(1) Ist der Entwurf eines Bebauungsplans vor dem Inkrafttreten der dritten Änderungsverordnung nach § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes öffentlich ausgelegt worden, ist auf ihn § 11 Abs. 3 Satz 3 in der bis zum Inkrafttreten der dritten Änderungsverordnung geltenden Fassung anzuwenden. Das Recht der Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erneut einzuleiten, bleibt unberührt.	
(2) Auf Bebauungspläne, auf die § 11 Abs. 3 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 Anwendung findet, ist § 11 Abs. 3 Satz 4 entsprechend anzuwenden.	

<b>§ 25c</b> <b>Überleitungsvorschrift aus Anlaß der vierten Änderungsverordnung</b>	
Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 27. Januar 1990 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 26. Januar 1990 geltenden Fassung anzuwenden. Das Recht der Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans erneut einzuleiten, bleibt unberührt.	<i>Zu § 25 c Abs. 1</i> § 25 c Satz 1 ist auch anzuwenden, wenn der Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB nach dem Inkrafttreten der BauNVO 1990 erneut ausgelegt worden ist.
(2) (aufgehoben)1) (3) (aufgehoben) 1) 1) Die Absätze 2 und 3 wurden aufgrund des Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) mit Wirkung vom 01.05.1993 aufgehoben.	<i>Zu § 25c Abs. 2 (Aufenthaltsräume)</i> § 25c Abs. 2 ist wegen Fehlens einer hinreichenden Ermächtigungsgrundlage nichtig <b>BVerwG 27.2.1992 – 4 C 43/87 NVwZ 1993, 170</b> <i>Zu § 25 c Abs. 3 (Vergnügungsstätten)</i> Die Vorschrift, die die rückwirkende Anwendung der die Vergnügungsstätten betreffenden Vorschriften der BauNVO 1990 auf ältere Bebauungspläne zuläßt, ist unwirksam. <b>OVG NW 23.10.1991, BauR 1992, 336</b>

<b>§ 26</b> <b>Berlin- Klausel</b>	
Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes in Verbindung mit § 247 des Baugesetzbuchs auch im Land Berlin.	

<b>§ 26a</b> <b>Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands</b>	
(1) In dem in Artikel 3 des Einigungs- vertrages genannten Gebiet ist § 17 Abs. 3 auf Gebiete anzuwenden, die am 1. Juli 1990 überwiegend bebaut waren.	
(2) Soweit in dieser Verordnung auf Vorschriften verwiesen wird, die in dem in Artikel 3 des Einigungs- vertrages genannten	



<p>Gebiet keine Anwendung finden, sind die entsprechenden Vorschriften der Deutschen Demokratischen Republik anzuwenden. Bestehen solche Vorschriften nicht oder würde ihre Anwendung dem Sinn der Verweisung widersprechen, gelten die Vorschriften, auf die verwiesen wird, entsprechend.</p>	
---	--

<b>§ 27 Inkrafttreten</b>	
<p>2) Die vierte Änderungsverordnung vom 23. 1. 1990 ist am 27.01.1990 in Kraft getreten. Die dritte Änderungsverordnung vom 19.12.1986, die – der vierten Änderungsverordnung vorgezogen - § 11 Abs. 3 novellierte, ist am 01.01.1987 in Kraft getreten.</p>	