

Baunutzungsverordnung: BauNVO

König / Roeser / Stock

5. Auflage 2022
ISBN 978-3-406-77240-5
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

König/Roeser/Stock
Baunutzungsverordnung


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Baunutzungs- verordnung

Kommentar

Begründet von

Helmut König
Prof. Dr. Thomas Roeser
Dr. Jürgen Stock

Fortgeführt von

Helmut Petz
Landrat des Landkreises Freising
Richter am Bundesverwaltungsgericht a. D.
Lehrbeauftragter der Universität München

Prof. Dr. Thomas Roeser
Präsident des Verwaltungsgerichts Frankfurt (Oder) a. D.
Honorarprofessor an der Europa-Universität Viadrina,
Frankfurt/Oder a. D.

Dr. Jürgen Stock
Ministerialrat a.D. im Bundesministerium des Innern,
für Bau und Heimat

5. Auflage 2022



Zitervorschlag:
Bearbeiter in König/Roeser/Stock BauNVO § 1 Rn. 1


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 77240 5

© 2022 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Meta Systems Publishing und Printservices GmbH, Wustermark
Umschlaggestaltung: Druckerei C.H. Beck Nördlingen


chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort zur fünften Auflage

Rund drei Jahre nach dem Erscheinen der vierten Auflage dieses Kommentars legen Autoren und Verlag die fünfte Auflage vor. Anlass dazu bestand wiederum vor allem wegen der Beschlüsse des Bundesgesetzgebers zur Änderung des Städtebaurechts in der 19. Legislaturperiode. Zentral war dabei das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.6.2021, mit dem zahlreiche Regelungsvorschläge der Baulandkommission umgesetzt wurden. Wie schon 2013 und 2017 war die Baunutzungsverordnung auch 2021 mittelbar durch Regelungen im Baugesetzbuch oder unmittelbar Gegenstand von Rechtsänderungen betroffen. Die wohl weittragendste Änderung war die Umwandlung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in § 17 BauNVO in Orientierungswerte. Damit wird eine potenziell erhebliche bauliche Verdichtung möglich. Es bleibt abzuwarten, ob und wie sich diese rechtliche Lockerung mittel- und langfristig auf das Erscheinungsbild der Städte und Gemeinden auswirken wird. Mit dem Dörflichen Wohngebiet wurde nach dem Urbanen Gebiet ein weiterer Baugebietstyp eingeführt, der die Zahl der gemischten Baugebiete auf nunmehr fünf anwachsen lässt. Der Gesetzgeber hat mit dem neuen Baugebiet auf eine seit vielen Jahren zu beobachtende Entwicklung reagiert, wonach in ländlichen Gebieten häufig keine landwirtschaftlichen Betriebe im Haupterwerb mehr zu finden sind. In der Anwendungspraxis muss sich erweisen, ob es einen größeren Bedarf für das Dörfliche Wohngebiet gibt. Zur Unterstützung des Mobilfunkausbaus wurden Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, wie Mobilfunkanlagen, in allen Baugebieten für zulässig erklärt.

Das Baulandmobilisierungsgesetz hat die 2015 aufgenommenen mittelbaren Änderungen der Baunutzungsverordnung bzw. die erleichterten Zulassungsregelungen durch § 246 Abs. 10–12 BauGB nach deren vorübergehendem Außerkrafttreten wieder aufgegriffen. Nunmehr gelten die Sonderregelungen für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte und sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende bis zum 31.12.2024. Mittelbare Auswirkungen auf die BauNVO hinterließen auch die COVID-19-Pandemie und die Hochwasserkatastrophen vom Juli 2021. Für dringend benötigte medizinische Einrichtungen zur Bekämpfung der Pandemie (§ 246b BauGB) wurde eine bis zum 31.12.2022 geltende Abweichungsregelung erlassen. Mit dem Aufbauhilfegesetz 2021 wurde ab dem 15.9.2021 für die Errichtung von mobilen Notunterkünften für Wohn- und andere Nutzungszwecke (§ 246c BauGB) ebenfalls eine bis zum 31.12.2022 geltende Abweichungsregelung in Kraft gesetzt.

Die vorliegende Kommentierung berücksichtigt die Neuregelungen sowie die bis September 2021 veröffentlichte Rechtsprechung und Literatur.

Wie in den ersten vier Auflagen haben wir uns um knappe, präzise und praxisgerechte Erläuterungen bemüht. Wir hoffen, dass der Kommentar wie

Vorwort

bisher ein aktuelles und zuverlässiges Hilfsmittel für die Lösung der zahlreichen Auslegungsfragen bleiben wird, und wünschen uns, dass die fünfte Auflage ebenso freundlich aufgenommen wird wie die früheren Auflagen.

München, Berlin und Bonn, im November 2021

*Helmut Petz
Thomas Roeser
Jürgen Stock*


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

| | |
|-------------------|------|
| Abkürzungen | IX |
| Literatur | XIII |
| Einleitung | 1 |

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

Erster Abschnitt. Art der baulichen Nutzung

| | |
|--|-----|
| § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete | 29 |
| § 2 Kleinsiedlungsgebiete | 82 |
| § 3 Reine Wohngebiete | 106 |
| § 4 Allgemeine Wohngebiete | 147 |
| § 4a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) | 207 |
| § 5 Dorfgebiete | 237 |
| § 5a Dörfliche Wohngebiete | 263 |
| § 6 Mischgebiete | 284 |
| § 6a Urbane Gebiete | 305 |
| § 7 Kerngebiete | 324 |
| § 8 Gewerbegebiete | 345 |
| § 9 Industriegebiete | 393 |
| § 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen | 409 |
| § 11 Sonstige Sondergebiete | 429 |
| § 12 Stellplätze und Garagen | 487 |
| § 13 Gebäude und Räume für freie Berufe | 509 |
| § 13a Ferienwohnungen | 528 |
| § 14 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen | 538 |
| § 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen | 574 |

Zweiter Abschnitt. Maß der baulichen Nutzung

| | |
|---|-----|
| § 16 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung | 611 |
| § 17 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der bauli- chen Nutzung | 635 |
| § 18 Höhe baulicher Anlagen | 661 |
| § 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche | 665 |
| § 20 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche | 680 |
| § 21 Baumassenzahl, Baumasse | 698 |
| § 21a Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen | 706 |

Dritter Abschnitt. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

| | |
|---------------------|-----|
| § 22 Bauweise | 723 |
|---------------------|-----|

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----|
| § 23 Überbaubare Grundstücksfläche | 743 |
|--|-----|

Vierter Abschnitt

| | |
|--------------------------|-----|
| § 24 (weggefallen) | 765 |
|--------------------------|-----|

Fünfter Abschnitt. Überleitungs- und Schlussvorschriften

| | |
|--|-----|
| § 25 Fortführung eingeleiteter Verfahren | 767 |
| § 25a Überleitungsvorschriften aus Anlass der zweiten Änderungsverordnung | 767 |
| § 25b Überleitungsvorschrift aus Anlass der dritten Änderungsverordnung | 767 |
| § 25c Überleitungsvorschrift aus Anlass der vierten Änderungsverordnung | 768 |
| § 25d Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts | 769 |
| § 25e Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland | 769 |
| § 26 [Berlin-Klausel] | 775 |
| § 26a Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands | 775 |
| § 27 [Inkrafttreten] | 776 |

Anhang

| | |
|---|-----|
| 1. DIN 18005: Schallschutz im Städtebau | 779 |
| 2. DIN 45691: Geräuschkontingentierung | 783 |
| 3a. VDI-Richtlinie 3894 Blatt 1: Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen – Haltungsverfahren und Emissionen – Schweine, Rinder, Geflügel, Pferde | 805 |
| 3b. VDI-Richtlinie 3894 Blatt 2: Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen – Methode zur Abstandsbestimmung – Geruch | 867 |
| 4. Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen (Geruchsmissionen-Richtlinie – GIRL) | 917 |

| | |
|------------------------------|-----|
| Sachverzeichnis | 969 |
|------------------------------|-----|