

Baunutzungsverordnung: BauNVO

König / Roeser / Stock

6. Auflage 2025
ISBN 978-3-406-82588-0
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

6. Auflage 2025



Zitiervorschlag:
König/Roeser/Stock/Roeser BauNVO § 1 Rn. 1


beck.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG
ISBN 978 3 406 82588 0

© 2025 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
info@beck.de

Druck und Bindung: Friedrich Pustet GmbH & Co. KG
Gutenbergstraße 8, 93051 Regensburg

Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark
Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig
produktsicherheit.beck.de

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

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort zur sechsten Auflage

Seit dem Erscheinen der fünften Auflage im Jahr 2022 sind etwa dreieinhalb Jahre verstrichen. In diesem Zeitraum, der in die 20. Legislaturperiode fällt, ist die Baunutzungsverordnung zweimal vor allem aus Gründen des Klima- und Umweltschutzes geändert worden, und zwar durch das Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4.1.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6, in Kraft getreten rückwirkend am 1.1.2023) und das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. I Nr. 176, in Kraft getreten am 7.7.2023). Bei den Änderungen handelt es sich überwiegend um Klarstellungen bei der Zulässigkeit von Anlagen für erneuerbare Energien (§§ 8, 9 und 11), die Aufnahme von Wasserstoffanlagen (§ 14 Abs. 4) sowie eine neue Regelung in § 19 Abs. 5, mit der bestimmte Anlagen für erneuerbare Energien bei der zulässigen Grundfläche in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten begünstigt werden.

Zu deutlich weiter gehenden Eingriffen in die Baunutzungsverordnung, wie der Aufhebung des Baugebietstyps des Kleinsiedlungsgebiets, der Einführung eines Versiegelungsfaktors oder der Kodifizierung der Verkaufsflächen-thematik, die vom Bundesverwaltungsgericht angemahnt worden war (siehe Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung, BT-Drucksache 20/13091), ist es wegen des vorzeitigen Endes der 20. Legislaturperiode nicht mehr gekommen.

Die Baunutzungsverordnung wurde allerdings auch in der 20. Legislaturperiode – wie schon mehrfach seit 2015 – durch Änderungen in den Schlussvorschriften des Baugesetzbuchs modifiziert, insbesondere durch befristete Sonderregelungen für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 246 Abs. 10-12 BauGB). Die Geltungsdauer dieser Vorschriften wurde zunächst bis Ende 2024 und sodann bis zum 31.12.2027 verlängert. Nicht mehr anwendbar ist dagegen § 246b BauGB, der erleichterte Voraussetzungen für die Zulassung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Zuge der COVID 19-Pandemie vorsah; er bietet jedoch weiterhin die Rechtsgrundlage für Genehmigungsverfahren, die vor Ablauf der gesetzlichen Frist durchgeführt wurden. Nachrichtlich berücksichtigt werden konnte noch der Gesetzentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“.

Die vorliegende Kommentierung berücksichtigt die Neuregelungen sowie die bis März 2025 veröffentlichte Rechtsprechung und Literatur.

Wie in den ersten fünf Auflagen haben wir uns um knappe, präzise und praxisgerechte Erläuterungen bemüht. Wir hoffen, dass der Kommentar wie bisher ein aktuelles und zuverlässiges Hilfsmittel für die Lösung der zahlreichen Auslegungsfragen bleiben wird, und wünschen uns, dass die

Vorwort

sechste Auflage ebenso freundlich aufgenommen wird wie die früheren Auflagen.

München, Berlin und Bonn, im April 2025

Helmut Petz
Thomas Roeser
Jürgen Stock


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
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	31
§ 2	Kleinsiedlungsgebiete	84
§ 3	Reine Wohngebiete	109
§ 4	Allgemeine Wohngebiete	151
§ 4a	Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)	214
§ 5	Dorfgebiete	245
§ 5a	Dörfliche Wohngebiete	271
§ 6	Mischgebiete	291
§ 6a	Urbane Gebiete	312
§ 7	Kerngebiete	332
§ 8	Gewerbegebiete	353
§ 9	Industriegebiete	403
§ 10	Sondergebiete, die der Erholung dienen	419
§ 11	Sonstige Sondergebiete	440
§ 12	Stellplätze und Garagen	500
§ 13	Gebäude und Räume für freie Berufe	523
§ 13a	Ferienwohnungen	542
§ 14	Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen	552
§ 15	Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen	597

Zweiter Abschnitt. Maß der baulichen Nutzung

§ 16	Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	633
§ 17	Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der bauli- chen Nutzung	657
§ 18	Höhe baulicher Anlagen	683
§ 19	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	688
§ 20	Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche	705
§ 21	Baumassenzahl, Baumasse	723
§ 21a	Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	732

Inhaltsverzeichnis

Dritter Abschnitt. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 22	Bauweise	748
§ 23	Überbaubare Grundstücksfläche	769

Vierter Abschnitt

§ 24	(weggefallen)	790
------	---------------------	-----

Fünfter Abschnitt. Überleitungs- und Schlussvorschriften

§ 25	Fortführung eingeleiteter Verfahren	792
§ 25a	Überleitungsvorschriften aus Anlass der zweiten Änderungsverordnung	792
§ 25b	Überleitungsvorschrift aus Anlass der dritten Änderungsverordnung	792
§ 25c	Überleitungsvorschrift aus Anlass der vierten Änderungsverordnung	793
§ 25d	Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts	794
§ 25e	Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland	794
§ 25f	Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht	794
§ 25g	Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften	794
§ 26	(Berlin-Klausel)	800
§ 26a	Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands	801
§ 27	(Inkrafttreten)	802

Anhang

1.	DIN 18005: Schallschutz im Städtebau	803
2.	DIN 45691: Geräuschkontingentierung	809
3a.	VDI-Richtlinie 3894 Blatt 1: Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen – Haltungsverfahren und Emissionen – Schweine, Rinder, Geflügel, Pferde	831
3b.	VDI-Richtlinie 3894 Blatt 2: Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen – Methode zur Abstandsbestimmung – Geruch	893

Sachverzeichnis	943
------------------------------	-----