

# NOMOSKOMMENTAR

Bönker | Bishopink [Hrsg.]

# Baunutzungs- verordnung

BauNVO | ImmissionsschutzR | PlanZV  
Ergänzende Vorschriften

3. Auflage



Nomos

# NOMOSKOMMENTAR

Prof. Dr. Christian Bönker  
Prof. Dr. Olaf Bishopink [Hrsg.]

# Baunutzungs- verordnung

BauNVO | ImmissionsschutzR | PlanZV  
Ergänzende Vorschriften

3. Auflage

**Dr. Martin M. Arnold**, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Fachanwalt für Agrarrecht, Münster | **Prof. Dr. Olaf Bishopink**, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Münster | Dipl.-Ing. (FH) **Joachim Bittner**, Planegg/München | **Prof. Dr. Christian Bönker**, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Berlin | **Prof. Dr. Stefan Pützenbacher**, Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Frankfurt a. M. | **Dr. Hendrik Schilder**, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Düsseldorf | **Dr. Jens Wahlhäuser**, Regierungsdirektor im Bundeskanzleramt (Angelegenheiten des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen), Berlin | **Alexander Wirth**, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Münster



**Nomos**

**Zitervorschlag:** Bönker/Bischopink/Autor BauNVO § ... Rn. ...

**Die Deutsche Nationalbibliothek** verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-7560-0040-1

3. Auflage 2024

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2024. Gesamtverantwortung für Druck und Herstellung bei der Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten.

## Vorwort

Die Herausgeber freuen sich, dass sich der vorliegende Kommentar inzwischen gut am Markt etabliert hat. Ausrichtung und Struktur des Werkes konnten im Rahmen der Neuauflage weitestgehend beibehalten werden; die BauNVO ist nach wie vor neben dem Baugesetzbuch ein zentrales Regelwerk des öffentlichen Baurechts, insbesondere mit der darin enthaltenen Baugebietstypologie.

Mit der dritten Auflage des Werkes werden Rechtsprechung, Literatur und neue Vorschriften aus der Zeit von Februar 2018 bis Juli 2023 berücksichtigt. Durch das Baulandmobilisierungsgesetz 2021 wurde unter § 5a BauNVO die neue Kategorie des dörflichen Wohngebietes eingeführt; ferner wurden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung unter § 17 BauNVO in Orientierungswerte umgewandelt. 2023 kamen dann durch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung in der Bauleitplanung und zur Änderung anderer Vorschriften einige klarstellende Vorschriften zur erleichterten Zulassung von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien hinzu – dies alles vor dem Hintergrund paralleler Novellierungen des Baugesetzbuchs.

Weitere Novellierungen des öffentlichen Baurechts sind für die kommenden Jahre angekündigt. Die Herausgeber und Autoren werden diese Novellierungen im Auge behalten und nicht nur in Folgeauflagen dieses Werkes aufgreifen, sondern ergänzend in regelmäßigen Abständen über die online zugängliche Fassung der Kommentierung einarbeiten.

Im Autorenkreis haben sich ebenfalls Änderungen ergeben, auf die an dieser Stelle hingewiesen werden soll. Aus dem Autorenkreis ausgeschieden sind Hans Vietmeier und Klaus Beckenbauer; ihnen sei herzlich für die Mitarbeit bis zur zweiten Auflage gedankt. Neu hinzugekommen ist Alexander Wirth, der die §§ 2, 3, 4 und 12 BauNVO übernommen hat. Als erfahrener Praktiker aus dem Bereich des Immissionsschutzes kommentiert ferner nunmehr Joachim Bittner die TA Lärm im 2. Kapitel des 3. Teils.

Dank gebührt neben den alten und neuen Autoren unserem Lektor Herrn Dr. Ganzhorn, der das Werk auch im Rahmen der dritten Auflage bestens betreut hat. Entsprechendes gilt für unsere Assistentinnen Frau Isabel Watzke und Frau Daniela ter Steege, deren ordnende Hände für die Herausgeber weiterhin unentbehrlich sind.

Die Herausgeber hoffen, dass sich die Mühen gelohnt haben und wünschen allen Leserinnen und Lesern eine weiterführende Lektüre.

Für Anregungen zu Optimierungen sind die Herausgeber weiterhin jederzeit offen und dankbar. Bitte senden Sie diese per E-Mail an [christian.boenker@kapellmann.de](mailto:christian.boenker@kapellmann.de) oder [bischopink@baumeister.org](mailto:bischopink@baumeister.org).

Berlin und Münster im August 2023

*Christian Bönker und Olaf Bischopink*

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	5
Bearbeiterverzeichnis .....	11
Abkürzungsverzeichnis .....	13
Literaturverzeichnis .....	25

### 1. Teil: Kommentierung der BauNVO

Einführung .....	29
------------------	----

#### Erster Abschnitt Art der baulichen Nutzung

§ 1	Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete .....	54
§ 2	Kleinsiedlungsgebiete .....	103
§ 3	Reine Wohngebiete .....	112
§ 4	Allgemeine Wohngebiete .....	147
§ 4a	Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) .....	176
§ 5	Dorfgebiete .....	209
§ 5a	Dörfliche Wohngebiete .....	241
§ 6	Mischgebiete .....	252
§ 6a	Urbane Gebiete .....	282
§ 7	Kerngebiete .....	300
§ 8	Gewerbegebiete .....	331
§ 9	Industriegebiete .....	361
§ 10	Sondergebiete, die der Erholung dienen .....	372
§ 11	Sonstige Sondergebiete .....	393
§ 12	Stellplätze und Garagen .....	471
§ 13	Gebäude und Räume für freie Berufe .....	486
§ 13a	Ferienwohnungen .....	497
§ 14	Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme- Kopplungsanlagen .....	510
§ 15	Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen .....	533

#### Zweiter Abschnitt Maß der baulichen Nutzung

§ 16	Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung .....	574
§ 17	Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung .....	590
§ 18	Höhe baulicher Anlagen .....	602
§ 19	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche .....	609
§ 20	Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche .....	627
Anhang zu § 20:	Erläuterung zu weiteren Regelungen über die Flächenermittlung .....	641

## Inhaltsverzeichnis

---

§ 21	Baumassenzahl, Baumasse .....	642
§ 21a	Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen .....	648

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

§ 22	Bauweise .....	660
§ 23	Überbaubare Grundstücksfläche .....	674

### **Vierter Abschnitt**

§ 24	(weggefallen) .....	686
------	---------------------	-----

### **Fünfter Abschnitt Überleitungs- und Schlussvorschriften**

§ 25	Fortführung eingeleiteter Verfahren .....	686
§ 25a	Überleitungsvorschriften aus Anlass der zweiten Änderungsverordnung .....	686
§ 25b	Überleitungsvorschrift aus Anlass der dritten Änderungsverordnung .....	687
§ 25c	Überleitungsvorschrift aus Anlass der vierten Änderungsverordnung .....	687
§ 25d	Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts .....	687
§ 25e	Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland .....	687
§ 25f	Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht .....	688
§ 25g	Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften .....	688
§ 26	(Berlin-Klausel) .....	688
§ 26a	Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands .....	688
§ 27	(Inkrafttreten) .....	688

## **2. Teil:**

### **Kommentierung der PlanZV**

Einführung .....	695	
§ 1	Planunterlagen .....	698
§ 2	Planzeichen .....	702
§ 3	Überleitungsvorschrift .....	707
§ 4	Inkrafttreten .....	708
Anlage zur PlanZV .....	708	

## **3. Teil:**

### **Immissionsschutzrecht**

Kap. 1: Überblick .....	737
Kap. 2: TA Lärm .....	817

**4. Teil:  
Anhang**

1.	Baugesetzbuch (BauGB) .....	867
2.	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) .....	901
3.	Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV) .....	926
4.	Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) .....	968
5.	Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) .....	972
6.	Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV) .....	986
7.	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) .....	1034
8.	Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) .....	1056
9.	Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) .....	1306
10.	Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen .....	1341
11.	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) .....	1347
	Stichwortverzeichnis .....	1349

## Bearbeiterverzeichnis

<i>Dr. Martin M. Arnold</i> Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Fachanwalt für Agrarrecht, Münster	1. Teil (BauNVO): §§ 5, 5a, 13, 14
<i>Prof. Dr. Olaf Bishopink</i> Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Honorarprofessor für öffentliches Baurecht an der TU Dortmund, Münster	1. Teil (BauNVO): §§ 10, 11, 13a
<i>Dipl.-Ing. (FH) Joachim Bittner</i> Geschäftsführer von Müller-BBM Industry Solu- tions GmbH, Planegg/München	3. Teil (ImmSchR): Kap 2: TA Lärm
<i>Prof. Dr. Christian Bönker</i> Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architek- tenrecht, Honorarprofessor für Bau- und Archi- tektenrecht an der Brandenburgischen TU, Berlin	1. Teil (BauNVO): Einführung, §§ 1, 6a, 7, Anhang zu § 20 2. Teil (PlanZV)
<i>Prof. Dr. Stefan Pützenbacher</i> Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Verwal- tungsrecht, Honorarprofessor für Planungs- und Baurecht, Frankfurt a. M.	1. Teil (BauNVO): §§ 8, 9, 15
<i>Dr. Hendrik Schilder</i> Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Düsseldorf	1. Teil (BauNVO): §§ 16–27
<i>Dr. Jens Wahlhäuser</i> Regierungsdirektor im Bundeskanzleramt (Ange- legenheiten des Bundesministeriums für Woh- nen, Stadtentwicklung und Bauwesen), Berlin	1. Teil (BauNVO): §§ 4a, 6 3. Teil (ImmSchR): Kap. 1: Überblick
<i>Alexander Wirth</i> Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Münster	1. Teil (BauNVO): §§ 2, 3, 4, 12

Autoren bis zur Voraufgabe:

<i>Prof. Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer</i> Bielefeld	3. Teil (ImmSchR): B. TA Lärm (Rn. 224 ff.)
<i>Dr. Hans Vietmeier</i> Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Münster	1. Teil (BauNVO): §§ 2, 3, 4, 12