

**Hinweise und Erläuterungen
zum Vollzug der Vierten Verordnung zur Änderung
der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990
(BGBl. I S. 127)**

**Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen
vom 8. Juni 1990 (4096 - 456)**

Fundstelle: MinBl. S. 183

Gliederung

- 1 Allgemeines
- 2 Wesentliche Änderungen
- 3 Anwendungsbereich
 - 3.1 Überleitungsvorschrift (§ 25 c Abs. 1)
 - 3.2 Anwendung früherer Fassungen
 - 3.3 Anwendung während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)
 - 3.4 Anwendung in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB)
- 4 Art der baulichen Nutzung
 - 4.1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete (§ 1)
 - 4.1.1 Allgemeines
 - 4.1.2 Überplanung von Bestandsgebieten (§ 1 Abs. 10)
 - 4.1.3 Bestimmung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (§ 25 c Abs. 3 Satz 2)
 - 4.2 Die Vorschriften über die einzelnen Baugebiete
 - 4.2.1 Kleinsiedlungsgebiete (§ 2)
 - 4.2.2 Reine Wohngebiete (§ 3)
 - 4.2.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4)
 - 4.2.4 Besondere Wohngebiete (§ 4 a)
 - 4.2.5 Dorfgebiete (§ 5)
 - 4.2.6 Mischgebiete (§ 6)
 - 4.2.7 Kerngebiete (§ 7)
 - 4.2.8 Gewerbegebiete (§ 8)
 - 4.2.9 Industriegebiete (§ 9)
 - 4.2.10 Sonstige Sondergebiete (§ 11)
 - 4.2.11 Nebenanlagen (§ 14)
 - 4.2.12 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§ 15)
- 5 Maß der baulichen Nutzung

- 5.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16)
 - 5.1.1 Allgemeines
 - 5.1.2 Einzelregelungen
- 5.2 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17)
 - 5.2.1 Obergrenzen nach § 17 Abs. 1
 - 5.2.2 Überschreitungsmöglichkeiten
 - 5.2.3 Weitere Änderungen
- 5.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18)
- 5.4 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19)
- 5.5 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche (§ 20)
- 5.6 Baumassenzahl, Baumasse (§ 21)
- 5.7 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a)
- 6 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.1 Bauweise (§ 22)
 - 6.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23)
- 7 Überleitungs- und Schlußvorschriften
 - 7.1 Überleitungsvorschriften zur BauNVO 1962, BauNVO 1968, BauNVO 1977, BauNVO 1986
 - 7.2 Überleitungsvorschriften zur BauNVO 1990 (§ 25 c)
 - 7.3 Inkrafttreten (§ 27)

1 **Allgemeines**

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat mit Zustimmung des Bundesrates am 23. Januar 1990 die Vierte Verordnung zur Änderung der Bau-nutzungsverordnung erlassen. Die Verordnung ist am 26. Januar 1990 im BGBl. I S. 127 verkündet worden und nach ihrem Artikel 4 am 27. Januar 1990 in Kraft getreten.

Gleichzeitig ist die Neufassung der Baunutzungsverordnung bekanntgemacht worden (BGBl. I S. 132).

2 **Wesentliche Änderungen**

Die BauNVO 1990 enthält gegenüber dem bisherigen Recht folgende wesentliche Änderungen:

- In die „Allgemeinen Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete“ in § 1 ist der neue Absatz 10 aufgenommen, der die Überplanung von Bestandsgebieten erleichtern soll.
- Die differenzierenden Festsetzungen gem. § 1 Abs. 5 bis 10 über die allgemeine Zulässigkeit oder ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von Nutzungen und Anlagen sowie bestimmten Unterarten setzt – wie bisher – die Festsetzung eines Baugebiets im Bebauungsplan voraus. Eine Ausnahme davon gilt gem. § 25 c Abs. 3 Satz 2 für die Bestimmung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Gebieten, die im Zusammenhang bebaut sind und auf die § 34 Abs. 1 BauGB Anwendung findet.
- Die allgemeine Zweckbestimmung der Kleinsiedlungsgebiete (WS) in § 2 Abs. 1 ist dahin ergänzt worden, daß sie der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten dienen; dazu im einzelnen Nr. 4.2.1.
- Die allgemeine Zweckbestimmung der reinen Wohngebiete (WR) in § 3 Abs. 1 ist dahin geändert, daß diese „dem Wohnen“ – bisher: „ausschließlich dem Wohnen“ – dienen. Diese Änderung ergibt sich daraus, daß in Absatz 3 durch die neue Nr. 2 der Katalog der ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen und Anlagen erweitert worden ist. In § 3 Abs. 4 ist für Wohngebäude eine (Teil-) Definition aufgenommen worden. Danach gehören zu Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- Die allgemeine Zweckbestimmung der Dorfgebiete (MD) in § 5 Abs. 1 ist dahin geändert worden, daß sie der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben dienen. Dadurch soll dem Strukturwandel in der Landwirtschaft und der Entwicklung in den Dörfern Rechnung getragen werden, die durch eine Zunahme von Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet ist. Landwirtschaftliche Betriebe behalten dadurch einen Vorrang, daß auf ihre Belange einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist (§ 5 Abs. 1 Satz 2).
- Die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke in den Baugebieten wird abschließend geregelt und grundsätzlich der Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gleichgestellt. Hervorzuheben ist insbesondere in reinen Wohngebieten die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, sowie in Gewerbegebieten deren allgemeine Zulässigkeit.

- Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird abschließend geregelt. Dabei wird unterschieden zwischen „kernebietstypischen“ und „nicht-kernebietstypischen“ Vergnügungsstätten. Mit der abschließenden Zulässigkeitsregelung entfällt eine Beurteilung von Vergnügungsstätten als Unterart von Gewerbebetrieben.
- Die Obergrenzen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind nicht mehr an die Zahl der Vollgeschosse gekoppelt. Für einzelne Baugebiete sind die Obergrenzen zusammengefaßt und erhöht worden (§ 17 Abs. 1).
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind gem. § 19 Abs. 4 die Grundflächen bestimmter baulicher Anlagen mitzurechnen. Dabei ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 % zulässig, wobei innerhalb dieses Überschreitungsrahmens eine „Kappungsgrenze“ bei einer Grundflächenzahl von 0,8 einzuhalten ist. Geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden. Die Gemeinde kann im Bebauungsplan anderweitige Festsetzungen treffen.
- Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind nach der Neufassung des § 20 Abs. 3 die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen künftig nicht mehr mitzurechnen: dadurch soll der Ausbau von Dachgeschossen und anderen geeigneten Geschossen erleichtert werden. Nach § 25 c Abs. 2 kann auch in Gebieten mit Bebauungsplänen, die auf der Grundlage einer früheren Fassung der Baunutzungsverordnung aufgestellt worden sind und bei denen demgemäß eine Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen zu erfolgen hat, eine Überschreitung der festgesetzten Geschoßfläche zugelassen werden.

3 Anwendungsbereich

3.1 Überleitungsvorschrift (§ 25 c Abs. 1)

Die Überleitung auf das neue Recht ist wie bei bisherigen Änderungen geregelt: Für die Anwendung der Neufassung der BauNVO kommt es maßgeblich auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB an.

- Auf Bauleitpläne, die vor dem 27. Januar 1990 öffentlich ausgelegt worden sind, findet die BauNVO 1977/1986 Anwendung.
- Wird mit der öffentlichen Auslegung mit dem 27. Januar 1990 begonnen, so findet die BauNVO 1990 Anwendung.

Abzustellen ist auf die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB; eine erneute Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB ist unbeachtlich. Muß die öffentliche Auslegung

wiederholt werden, weil sie fehlerhaft war, so kommt es auf die wiederholte öffentliche Auslegung an.

Die BauNVO 1990 hat mithin keine rückwirkende Kraft. Eine Ausnahme davon bilden die Zulässigkeitsregelungen für Vergnügungsstätten in den Baugebieten. Gem. § 25 c Abs. 3 Satz 1 finden die Vorschriften der BauNVO 1990 über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten auch Anwendung in Gebieten mit Bebauungsplänen, die auf der Grundlage einer früheren Fassung der BauNVO aufgestellt worden sind. Enthält der Bebauungsplan besondere Festsetzungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, so bleiben diese unberührt.

3.2 Anwendung früherer Fassungen

Abgesehen von der besonderen Regelung in § 25 c Abs. 3 Satz 1 finden frühere Fassungen der Baunutzungsverordnung auf solche Bebauungspläne weiterhin Anwendung, die unter ihrer Geltung aufgestellt worden sind.

Die in früheren Erlassen gegebenen Hinweise, zur Wahrung der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit auf den Bebauungsplänen die für sie geltende Fassung der Baunutzungsverordnung zu vermerken, sind auch künftig zu beachten.

3.3 Anwendung während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)

§ 24, der die Anwendung der BauNVO in Fällen des § 33 BBauG/BauGB regelte, ist ersatzlos entfallen. Es wird als selbstverständlich angenommen, daß die Vorschriften der BauNVO auch bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung Anwendung finden.

3.4 Anwendung in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB)

Bei Vorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil findet gemäß § 34 abs. 2 BauGB die BauNVO hinsichtlich der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung dann unmittelbar Anwendung, wenn der im Zusammenhang bebaute Ortsteil in seiner Eigenart einem Baugebiet der BauNVO entspricht. Diese Regelung im BauGB ist abschließend; für weitere Regelungen in der BauNVO enthält das BauGB deshalb auch

keine Ermächtigungsgrundlage mehr. In den Fällen des § 34 Abs. 2 BauGB ist die BauNVO 1990 anzuwenden.

4 **Art der baulichen Nutzung**

4.1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete (§ 1)

4.1.1 Allgemeines

Die Vorschriften in § 1 Abs. 1 bis 3 über die Darstellung und Festsetzung von Bauflächen und Baugebieten sind in ihrer Formulierung den Einleitungssätzen des § 5 Abs. 2 und § 9 Abs. 1 BauGB angepaßt. Dadurch soll das Planungsermessen der Gemeinde betont werden. Das Erfordernis für diese Darstellungen und Festsetzungen richtet sich nach dem Planungserfordernis des § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Zahl der zulässigen Bauflächen und Baugebiete ist unverändert. Es bleibt auch dabei, daß gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 mit der Festsetzung eines Baugebiets im Bebauungsplan die Vorschriften der BauNVO über das Baugebiet Bestandteil des Bebauungsplans werden, soweit nicht aufgrund der Absätze 4 bis 10 etwas anderes bestimmt wird.

In § 1 Abs. 3 wird durch den neuen Satz 3 klargestellt, daß bei der Festsetzung von Sondergebieten besondere Festsetzungen unmittelbar aufgrund der §§ 10, 11 getroffen werden können; § 1 Abs. 4 bis 10 findet keine Anwendung. Eine Änderung gegenüber dem bisher geltenden Recht ist damit nicht verbunden, vielmehr ist die dazu ergangene höchstrichterliche Rechtsprechung in die Verordnung eingegangen.

4.1.2 Überplanung von Bestandsgebieten (§ 1 Abs. 10)

Neu eingefügt worden ist in § 1 der Absatz 10. Er soll die Überplanung von Bestandsgebieten erleichtern und enthält folgende Regelungen:

Wenn die Gemeinde ein überwiegend bebautes Gebiet überplant und dabei ein bestimmtes Baugebiet ausweist, so kann sie für bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen, die nach den Zulässigkeitsvorschriften über dieses Baugebiet unzulässig wären, im Bebauungsplan festsetzen, daß Erweiterungen, Änderungen, Nut-

zungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Diese neue Regelung bedeutet eine Erweiterung des baurechtlichen Bestandsschutzes für diese baulichen und sonstigen Anlagen.

Die im Bebauungsplan möglichen Festsetzungen betreffen die allgemeine Zulässigkeit oder ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen. Dabei können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Das bedeutet einmal, daß von der genannten Aufzählung auch nur einzelne in Festsetzungen übernommen werden können, und bedeutet weiter, daß Einzelheiten, z.B. über Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Schutzvorkehrungen, festgesetzt werden können. Diese Festsetzungen betreffen die jeweilige bauliche oder sonstige Anlage; sie sind mithin anlagenbezogen zu treffen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muß in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben. Das bedeutet, daß dort der Charakter des festgesetzten Baugebiets, z.B. eines Mischgebiets, vorherrschen muß. Daher kann von der Möglichkeit des Absatzes 10 in dem ganzen Bereich dann nicht Gebrauch gemacht werden, wenn dadurch die Zweckbestimmung überhaupt in Frage gestellt würde.

Als Klarstellung ist in den neuen Absatz 10 Satz 4 außerdem aufgenommen, daß diese Vorschriften auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen sowie von städtebaulichen Plänen gelten, die als Bebauungspläne übergeleitet sind (§ 173 Abs. 3 BBauG).

4.1.3 Bestimmung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den im Zusammenhang bebauten Gebieten (§ 25 c Abs. 3 Satz 2)

Die differenzierenden Festsetzungen nach § 1 Absätze 4 bis 10 setzen die Ausweisung eines Baugebiets voraus (vgl. Nr. 4.1.1).

Eine Ausnahme davon enthält § 25 c Abs. 3 Satz 2 mit den Vorschriften über die Bestimmung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in im Zusammenhang bebauten Gebieten, auf die § 34 Abs. 1 BauGB Anwendung findet.

Anwendungsbereich ist ein im Zusammenhang bebautes Gebiet, auf das § 34 Abs. 1 BauGB Anwendung findet. Das bedeutet:

- Für das Gebiet darf kein Bebauungsplan bestehen, in dem ein Baugebiet festgesetzt ist.
- Es muß sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S. von § 34 Abs. 1 BauGB handeln.
- Das Gebiet darf in seiner Eigenart **nicht** einem Baugebiet der BauNVO entsprechen, weil dann hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung § 34 Abs. 2 BauGB und nicht § 34 Abs. 1 BauGB Anwendung findet.

Anwendungsvoraussetzung ist, daß für die Bestimmung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten besondere städtebauliche Gründe vorliegen müssen. Dabei kann auf die höchstrichterliche Rechtsprechung zurückgegriffen werden, die zu den „besonderen städtebaulichen Gründen“ in § 1 Abs. 9 ergangen ist. „Besondere städtebauliche Gründe“ bedeuten keine Erschwerung, sondern sind aus der Besonderheit des Planbereichs abzuleiten.

Weitere Voraussetzung ist, daß die Bestimmung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder der städtebaulichen Funktion des Gebiets, die sich aus der vorhandenen Nutzung ergeben muß, zu verhindern. Dazu reicht die Gefahr einer Beeinträchtigung aus; eine tatsächliche eingetretene Beeinträchtigung ist nicht erforderlich.

Eine Beeinträchtigung der genannten Nutzungen oder Anlagen kann sich aus Emissionen, die von den Vergnügungsstätten einschließlich des Besucherverkehrs ausgehen, ergeben; sie kann auch die ungestörte Nutzungsausübung betreffen.

Die städtebauliche Funktion des Gebiets muß sich aus der vorhandenen Nutzung ergeben. Das bedeutet, daß sich aus dem vorhandenen Bestand eine bestimmte Funktion ableiten lassen muß; bloße planerische Vorstellungen der Gemeinde reichen nicht aus. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion kann sich aus einem Verdrängungseffekt infolge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und einer Minderung der städtebaulichen Qualität des Gebiets ergeben.

Hinzuweisen ist darauf, daß in Gebieten, die eine überwiegend gewerbliche Nutzung aufweisen, solche Bestimmungen nur zum Schutz von schutzbedürftigen Anlagen wie

Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten, oder zu einer Verhinderung einer städtebaulichen nachteiligen Massierung von Vergnügungsstätten getroffen werden können.

§ 25 c Abs. 3 Satz 2 kann nur angewandt werden auf im Zusammenhang bebaute Gebiete, auf die § 34 Abs. 1 BauGB Anwendung findet. Unberührt bleibt die Möglichkeit, durch Aufstellung von Bebauungsplänen, in den Baugebiete festgesetzt werden, weitergehende Festsetzungen über die allgemeine Zulässigkeit oder die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von Vergnügungsstätten nach § 1 Abs. 1 bis 10 zu treffen.

In allen anderen Gebieten richtet sich die Möglichkeit, über die allgemeine Zulässigkeit oder ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von Vergnügungsstätten Festsetzungen zu treffen, nach den (allgemeinen) Vorschriften in § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO. Voraussetzung dafür ist – wie bisher – die Festsetzung eines bestimmten Baugebiets in einem Bebauungsplan.

4.2 Die Vorschriften über die einzelnen Baugebiete (§§ 2 bis 11)

Die Vorschriften über die einzelnen Baugebiete sind in ihrer Funktion und ihrem Aufbau unverändert:

Sie sind Vorgaben für die Gemeinde bei der Bauleitplanung und enthalten Regelungen über die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets (jeweils Abs.1), die in dem Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen (jeweils Abs. 2) und die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen und Anlagen (jeweils Abs. 3). Änderungen betreffen einzelne Baugebietsvorschriften.

4.2.1 Kleinsiedlungsgebiete (§ 2)

Die allgemeine Zweckbestimmung in Abs. 1 ist dahin geändert, daß von ihr auch Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten erfaßt werden.

Dementsprechend ist Abs. 2 Nr. 1 geändert worden.

Mit dieser Änderung ist der Begriff der Kleinsiedlung in der BauNVO nicht mehr identisch mit dem gleichlautenden Begriff in § 10 II. WoBauG: Das Wohngebäude braucht

keinen Wirtschaftsteil zu enthalten und der „entsprechende Nutzgarten“ braucht nicht alle Merkmale der angemessenen Landzulage zu erfüllen; er muß aber der Selbstversorgung und der Ergänzung des sonstigen Einkommens dienen.

4.2.2 Reine Wohngebiete (§ 3)

Die allgemeine Zweckbestimmung in Abs. 1 ist dahin geändert, daß reine Wohngebiete „dem Wohnen“ dienen; das Merkmal „ausschließlich“ ist entfallen. Mit dieser Änderung soll insbesondere der Erweiterung der ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen und Anlagen in Abs. 3 Nr. 2 Rechnung getragen werden.

Diese Erweiterung betrifft Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Anlagen sind künftig ausnahmsweise zulassungsfähig, wobei die Anlagen für soziale Zwecke nicht auf die Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes begrenzt sind.

Der bisherige Inhalt des Abs. 4 ist entfallen; die Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden kann bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe unmittelbar auf § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gestützt werden. Die Neufassung enthält ein Element des im Städtebaurecht nicht abschließend definierten Begriffs des Wohngebäudes. Danach gehören zum Wohnen auch Betreuung und Pflege; diesen Zwecken dienende Gebäude sind „Wohngebäude“ im Sinne der BauNVO.

Da es sich um eine Definition handelt, findet § 3 Abs. 4 auch auf diesen Begriff in früheren Fassungen der BauNVO Anwendung mit der Folge, daß sie bei Zulässigkeitsentscheidungen zu beachten ist.

4.2.3 Allgemeine Wohngebiete

Die Änderung betrifft die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke: sie sind nunmehr wie die anderen Infrastruktureinrichtungen allgemein zulässig. Der bisherige Abs. 4 ist ersatzlos entfallen (vgl. Nr. 4.2.2 Abs. 3).

4.2.4 Besondere Wohngebiete (§ 4 a)

In Abs. 1 ist das Merkmal „im wesentlichen bebaute Gebiete“ ersetzt durch „überwiegend bebaute Gebiete“. Eine sachliche Änderung ist damit nicht verbunden.

Von Bedeutung für die Praxis ist die Neufassung der Nr. 2 in Abs. 3:

Damit der Begriff der „nicht-kerngebietstypischen“ Vergnügungsstätten ausdrücklich in die BauNVO eingeführt. Den Gegensatz dazu bilden die „kerngebietstypischen“ Vergnügungsstätten.

Die BauNVO 1990 nimmt die von der höchstrichterlichen Rechtsprechung entwickelten Begriffe und Unterscheidungsmerkmale der Vergnügungsstätten auf, die auf Zweckbestimmung, Größe und Besucherkreis abstellen.

Auf den in Abs. 3 Nr. 2 eingeführten Begriff der „nicht-kerngebietstypischen“ Vergnügungsstätte wird in allen Zulässigkeitsbestimmungen der BauNVO Bezug genommen, wenn und soweit solche („nicht-kerngebietstypischen“) Vergnügungsstätten gemeint sind (vgl. § 5 Abs. 3, § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3). Die „kerngebietstypischen“ Vergnügungsstätten sind als „Vergnügungsstätten“ ohne weiteren Zusatz bezeichnet und in § 7 Abs. 2 Nr. 2 als allgemein zulässig und in § 8 Abs. 3 Nr. 3 als ausnahmsweise zulassungsfähig aufgeführt.

Mit diesen Vorschriften trifft die BauNVO 1990 eine abschließende Regelung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Daraus folgt, daß sich die Zulässigkeit danach richtet, ob sie in den Baugebietsvorschriften ausdrücklich geregelt ist; ist dies nicht der Fall, so sind Vergnügungsstätten unzulässig (z. B. in WS, WR, WA, GI). Außerdem können Vergnügungsstätten auch nicht mehr als Unterfall von sonstigen Gewerbebetrieben beurteilt werden.

Hinzuweisen ist darauf, daß gem. § 25 c Abs. 3 Satz 1 die Zulässigkeitsregelungen für Vergnügungsstätten in der BauNVO 1990 auch auf Gebiete mit Bebauungsplänen Anwendung finden, die auf der Grundlage früherer Fassungen der BauNVO aufgestellt sind.

4.2.5 Dorfgebiete (§ 5)

Die Änderung der allgemeinen Zweckbestimmung in Abs. 1 soll deutlich machen, daß Dorfgebiete land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Wohnen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienende Handwerksbetriebe aufnehmen sollen. Damit soll dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung getragen werden. Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe soll durch den neu eingefügten Satz 2 Rechnung getragen werden, der eine vorrangige Rücksichtnahme auf diese Betriebe zum Inhalt hat.

Die Änderungen in Abs. 2 sind im wesentlichen Folgeänderungen. Hinzuweisen ist darauf, daß der Störgrad der Gewerbebetriebe im Vergleich zur BauNVO 1977 heraufgesetzt ist von – bisher – „nichtstörend“ auf – jetzt – „nicht wesentlich störend“. Auch dadurch soll dem Strukturwandel Rechnung getragen und zugleich eine Gleichstellung mit dem Mischgebiet erreicht werden.

Nach dem neu angefügten Absatz 3 sind „nicht-kerngebietstypische“ Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulassungsfähig.

4.2.6 Mischgebiete (§ 6)

Die Änderungen betreffen die Zulässigkeitsregelungen für Vergnügungsstätten:

Die in Absatz 2 neu angefügte Nr. 8 regelt die allgemeine Zulässigkeit von „nicht-kerngebietstypischen“ Vergnügungsstätten, und zwar in den Teilen des Mischgebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Nach der Neufassung des Absatzes 3 sind „nicht-kerngebietstypische“ Vergnügungsstätten in den anderen, nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Mischgebiets ausnahmsweise zulassungsfähig.

Diese Regelungen entsprechen der bisherigen Rechtsprechung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Mischgebieten unter Anwendung des § 15.

Bei der Entscheidung über die Zulässigkeit in neugeplanten Mischgebieten, die entweder überhaupt noch nicht bebaut oder zwar bebaut, aber nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, ist folgendes zu beachten:

Die Vorschriften über die allgemeine Zulässigkeit von „nicht-kerngebietstypischen“ Vergnügungsstätten finden keine Anwendung, weil die Voraussetzung, daß das Gebiet überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sein muß, nicht vorliegt. Anwendung finden können allein die Vorschriften über die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit in Abs. 3.

4.2.7 Kerngebiete (§ 7)

Die allgemeine Zweckbestimmung in Abs. 1 ist dadurch ergänzt, daß Einrichtungen „der Kultur“ ausdrücklich aufgeführt sind; eine Änderung der Rechtslage ist damit nicht verbunden.

Bei den allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen ist der Störgrad von Gewerbebetrieben von – bisher – „nicht störend“ auf – jetzt – „nicht wesentlich störend“ heraufgesetzt (Abs. 2 Nr. 3).

Anlagen für sportliche Zwecke sind nach der Änderung in Abs. 2 Nr. 4 allgemein zulässig.

Die allgemeine Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen richtet sich weiter nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes; dabei wird nicht mehr auf die Festsetzung oberhalb eines bestimmten Geschosses abgestellt (Neufassung in Abs. 2 Nr. 7).

Die übrigen Änderungen sind entweder Folgeänderungen oder redaktionelle Anpassungen.

4.2.8 Gewerbegebiete (§ 8)

In Abs. 2 Nr. 1 ist das Merkmal, wonach die Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, entfallen. Eine sachliche Änderung ist damit nicht verbunden, weil dieses Merkmal bereits in Abs. 1 enthalten und unverändert übernommen ist.

Zu den allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen gehören jetzt auch Anlagen für sportliche Zwecke (Ergänzung des Abs. 2 um die neue Nr. 4).

Bei der ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Abs. 3 Nr.1) ist hinzugefügt worden, daß diese Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen. Es handelt sich dabei um eine Klarstellung. Schon nach bisher geltendem Recht sollten die Gewerbegebiete nur ausnahmsweise bestimmte Wohnungen aufnehmen und diese mußten in Zuordnung und Ausmaß untergeordnet sein.

Unter die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen und Anlagen sind neu Vergnügungsstätten aufgenommen worden, auch soweit sie „kerngebietstypisch“ sind (Ergänzung des Absatzes 3 um die neue Nr. 3). Dadurch sollen in Gewerbegebieten zum Beispiel Großdiscotheken ausnahmsweise zugelassen werden können.

4.2.9 Industriegebiete (§ 9)

Die Vorschriften über die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind – entsprechend der Ergänzung in § 8 Abs. 3 Nr. 1 – ergänzt worden; auf Nr. 4.2.8 wird verwiesen.

In Industriegebieten sind Vergnügungsstätten aller Art unzulässig.

4.2.10 Sonstige Sondergebiete (§ 11)

In die – nicht abschließende – Aufzählung des Abs. 2 Satz 2 sind zusätzlich aufgenommen worden Gebiete für den Fremdenverkehr und für die Fremdenbeherbergung sowie Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen. Eine Änderung der Rechtslage ist damit nicht erfolgt, weil auch nach der bisherigen Fassung solche Sondergebiete festgesetzt werden konnten und in der Praxis auch festgesetzt worden sind.

Bei der Festsetzung von Sondergebieten können Festsetzungen über eine Gliederung, die allgemeine Zulässigkeit oder ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von Nutzungen und Anlagen unmittelbar getroffen werden; eines Rückgriffs auf § 1 Absätze 4 bis 10 bedarf es dafür nicht (vgl. Nr. 4.1.1).

Hinzuweisen ist darauf, daß die Vorschriften über die Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben in Abs. 3 nicht geändert worden sind.

4.3 Nebenanlagen (§ 14)

Die nach Abs. 2 ausnahmsweise zulassungsfähigen Nebenanlagen sind um fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien ergänzt worden.

4.4 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§ 15)

Abs. 1 Satz 2 ist um einen neuen Halbsatz ergänzt worden, wonach sich die Unzulässigkeit im Einzelfall auch daraus ergeben kann, daß das Vorhaben unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt wird. Mit dieser Ergänzung nimmt die Verordnung die höchstrichterliche Rechtsprechung auf, wonach § 15 eine Ausprägung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme ist.

Die Neufassung des Abs. 2 will für den Vollzug deutlich machen, daß sich die Anwendung des Abs. 1 nach den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen in § 1 Abs. 5 BauGB zu richten hat. Zur Klarstellung ist zu bemerken, daß damit keine Abwägung, wie sie bei der Aufstellung von Bauleitplänen vorzunehmen ist, verbunden ist; auch eine Kompensation unterschiedlicher betroffener Belange scheidet aus.

Mit der Neufassung des Abs. 3 soll erreicht werden, daß die Zulässigkeit von Vorhaben nicht entscheidend dadurch bestimmt wird, welchem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren das Vorhaben zugeordnet ist. Die bisherige Rechtsprechung und ein Teil der Literatur hat an die Zuordnung zu den Verfahrensarten nach § 10 oder § 19 BImSchG Folgerungen für die bebauungsrechtliche Zulässigkeit geknüpft, wonach genehmigungspflichtige Anlagen nach § 10 BImSchG nur in Industriegebieten zulässig sind.

Zur Zulässigkeit von Chemischreinigungs- und Textilausrüstungsanlagen ist in diesem Zusammenhang folgendes zu beachten: In der Vergangenheit hat sich gezeigt, daß diese Anlagen trotz Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen

Immissionen auf die Wohnnutzung verursachen, die im Hinblick auf das Lösungsmittel „PER“ Restrisiken enthalten. Zur Gewährleistung eines vorsorgenden Umweltschutzes sind daher Chemischreinigungs- und Textilausrüstungsanlagen in Wohngebieten oder in Gebieten, die auch teilweise dem Wohnen zu dienen bestimmt sind, nur dann zulässig, wenn genügend Abstände zur Wohnnutzung eingehalten werden können. Soweit die Einhaltung von Abständen aufgrund der räumlichen Situation nicht möglich ist, können Chemischreinigungs- und Textilausrüstungsanlagen in diesen Gebieten nicht zugelassen werden.

5 **Maß der baulichen Nutzung**

5.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16)

5.1.1 Allgemeines

Die grundlegenden Vorschriften über die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind in § 16 zusammengefaßt und wie folgt aufgebaut:

- Absatz 1 regelt die Darstellung des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan;
- Absatz 2 enthält eine Aufzählung der Faktoren, mit denen das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt werden kann;
- Absatz 3 regelt die zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan notwendigen Bestimmungsfaktoren;
- Absatz 4 gibt die Möglichkeit, die Festsetzung des Höchstmaßes für GFZ, GF, Z und H im Bebauungsplan zugleich ein Mindestmaß festzusetzen sowie Z und H als zwingend festzusetzen;
- nach Absatz 5 kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets, einzelne Grundstücke und Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden;
- Absatz 6 gibt der Gemeinde die Möglichkeit, im Bebauungsplan Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorzusehen.

Die Höhe der baulichen Anlagen (H) wird in Absatz 2 Nr. 4 als selbständiger Faktor zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung herausgestellt und tritt gleichwertig neben die bisherigen Maßfaktoren Grundflächenzahl (GRZ), Größe der Grundfläche (GF), Geschoßflächenzahl (GFZ), Größe der Geschoßfläche (GF), Baumassenzahl (BMZ), Baumasse (BM) und die Zahl der Vollgeschosse (Z).

In der BauNVO 1977 hatte die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen eher den Charakter eines städtebaulichen Gestaltungsfaktors.

§ 16 enthält - im Gegensatz zu § 16 Abs. 2 Satz 1 BauNVO 1977 - keine Bezugnahme auf die Vorschriften über die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in § 17 Abs. 1. Das bedeutet nicht, daß bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 nicht zu beachten wären; dies wird als selbstverständlich vorausgesetzt (vgl. Nr. 5.2.1).

Im übrigen enthält § 16 keine wesentlichen materiellen Änderungen. Er führt vielmehr Vorschriften, die in der BauNVO 1977 an verschiedenen Stellen geregelt waren, zusammen: Z. B. die Vorschriften über gesonderte Festsetzungen der GF für jedes Vollgeschoß (bisher: § 16 Abs. 2 Satz 3) und unterschiedliche Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung für Teile des Baugebietes oder einzelne Grundstücke (bisher: § 16 Abs. 5) sind jetzt in § 16 Abs. 5 zusammengefaßt. Die bisherigen Vorschriften in § 16 Abs. 3 über die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als zwingend, als Höchstgrenze oder als Mindestgrenze und in § 17 Abs. 4 über entsprechende Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse sind in § 16 Abs. 4 zusammengefaßt.

5.1.2 Einzelregelungen

Die Darstellung des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan ist in § 16 Abs. 1 ohne Änderung der bisherigen Rechtslage geregelt. Der Wegfall der Worte „soweit es erforderlich ist“ ist eine Anpassung an den Einleitungssatz in § 5 Abs. 2 BauGB und entspricht den Änderungen in § 1 Abs. 1 und 2.

Absatz 1 stellt klar, daß für die Darstellung des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung die Angabe der GFZ, der BMZ oder H genügt. Im Rahmen des Planungserfordernisses nach § 1 Abs. 3 BauGB liegt es im Ermessen des Trägers der vorbereitenden Bauleitplanung, ob und welche Faktoren zur Darstellung des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung er verwendet. Er ist dadurch nicht gehindert, auch weitere Maßfaktoren darzustellen. Allerdings ist zu beachten, daß nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Flächennutzungsplan die Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen ist und für die nachfolgende Aufstellung von Bebauungsplänen im Rahmen des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) ein möglichst weitgehender Gestaltungsraum belassen werden sollte.

Absatz 2 enthält eine Aufzählung der Faktoren zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan. Die von der BauNVO 1977 abweichende Formulierung bedeutet eine Klarstellung, daß es sich um eine Aufzählung, aber nicht mehr um eine Verpflichtung handelt, die einzelnen Faktoren im Bebauungsplan auch festzusetzen. Nach den städtebaulichen Erfordernissen entscheidet die Gemeinde, welche der möglichen Maßfaktoren zur geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich und daher festzusetzen sind. Sie hat dabei die Grundsätze der Bauleitplanung in § 1 BauGB, das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung und der planerischen Zurückhaltung zu beachten.

Die Bestimmungen der BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung wenden sich an die planende Gemeinde. Innerhalb der vorgegebenen Grenzen entscheidet diese über Art und Zahl der möglichen Maßfaktoren und deren zahlenmäßige Bemessung im einzelnen. Diese Festsetzungen sind für den weiteren Vollzug des Bebauungsplanes von wesentlicher Bedeutung. Hinzuweisen ist darauf, daß mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen der Gemeinde die Möglichkeit gegeben ist, auch bei einer bewegten Topographie dem Orts- und Landschaftsbild sowie der Stadtgestalt Rechnung zu tragen.

Absatz 3 trifft Bestimmungen darüber, welche Faktoren des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan festgesetzt werden müssen, damit die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfüllt werden.

Nach Nr. 1 ist stets die GRZ oder die GR festzusetzen. Diese Vorschrift trägt der Bedeutung Rechnung, die der Festsetzung eines Überbauungsgrades der Grundstücke für die geordnete städtebauliche Entwicklung überhaupt und zur Berücksichtigung ökologischer Belang zukommt.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe baulicher Anlagen darf nach Nr. 2 dann nicht verzichtet werden, wenn hierdurch öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können. Dies entspricht der bisherigen Regelung in § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 1977.

Ohne ein Begrenzung der Höhenausdehnung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen können in der Regel öffentliche Belange, insbesondere Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden.

Aus Absatz 3 ergibt sich daher, daß bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan auf GRZ oder GR nicht, auf Z oder H in der Regel nicht verzichtet werden kann. Ob die Gemeinde darüber hinaus noch weitere Maßfaktoren festsetzt, ist von ihr im Rahmen ihres planerischen Ermessens nach der städtebaulichen Konzeption und nach den städtebaulichen Erfordernissen zu entscheiden.

Nach Absatz 4 können – wie bisher – bei der Festsetzung von Z oder H neben Höchstmaßen zugleich Mindestmaße sowie zwingend einzuhaltende Werte festgesetzt werden. Die Festsetzung von Höchstmaßen entspricht dem System des Planungsrechts, einen allgemeinen Rahmen festzulegen, innerhalb dessen der Bauherr sein Vorhaben verwirklichen kann. Demgegenüber bedeutet die Festsetzung zwingend einzuhaltender Werte einen weitgehenden Eingriff in die Dispositionsmöglichkeiten des Eigentümers, der einer besonderen Begründung bedarf.

Neu ist in die BauNVO die Möglichkeit aufgenommen, für GFZ oder GF neben Höchst- auch Mindestmaße festzusetzen. Dies soll der Sicherung einer Mindestausnutzung des Baugrundstücks und damit dem flächensparenden Bauen dienen. Die Festsetzung ist mit anderen, aus Gründen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu treffenden Festsetzungen abzustimmen, insbesondere mit Festsetzungen über Höchstmaße von Baugrundstücken nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Bei Wohnbaugrundstücken, insbesondere in Gebieten für Eigenheime, wird die Festsetzung der Höchstgröße des Baugrundstücks in der Regel zur Sicherung des Planzieles ausreichen und auch geeignet sein. In Absatz 5 sind die räumlichen Differenzierungsmöglichkeiten bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zusammengefaßt worden. Alle Festsetzungen können künftig auch unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. Damit steht den Gemeinden eine breite Möglichkeit von Festsetzungen zur Verfügung.

Nach Absatz 6 können im Bebauungsplan auch Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Dabei sind die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO 1990 einzuhalten. Die in § 17 Abs. 5 BauNVO 1977 enthaltenen Einschränkungen sind entfallen.

5.2 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17)

5.2.1 Obergrenzen nach § 17 Abs. 1

§ 17 enthält eine Neufassung der Vorschriften über die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Absatz 1 entspricht im wesentlichen § 17 Abs. 1 BauNVO 1977.

Die Neufassung des Einleitungssatzes stellt klar, daß sich die Vorschriften über die Obergrenzen allein an die Träger der Bauleitplanung richten, d. h., daß sie nur bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen gelten und nicht unabhängig davon, z. B. im Baugenehmigungsverfahren, zur Anwendung kommen. Ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, so richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben allein nach diesen Festsetzungen und nicht nach den Obergrenzen des § 17. Bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich richtet sich die Zulässigkeit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 34 Abs. 1 BauGB ausschließlich danach, ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, und zwar auch dann, wenn gem. § 34 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO Anwendung findet.

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 3 dürfen die in § 17 Abs. 1 bezeichneten Obergrenzen für die einzelnen Baugebiete nicht überschritten werden; dies gilt für die Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sowie für die Festsetzung von Ausnahmen nach § 16 Abs.6.

Die Festlegung von Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in § 17 Abs. 1 bedeutet nicht, daß die Gemeinde diesen Rahmen ausschöpfen müßte, vielmehr bestimmt die Gemeinde nach Maßgabe der Grundsätze des § 1 BauGB, in welchem Umfang sie den durch § 17 Abs. 1 vorgegebenen Rahmen im Bebauungsplan ausschöpft.

Absatz 1 stellt klar, daß die Obergrenzen auch dann gelten, wenn im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nicht durch Festsetzung von GFZ oder BMZ festgesetzt wird; dies entspricht dem bisher geltenden Recht.

Werden im Bebauungsplan z. B. GRZ sowie Z oder H festgesetzt, so ist in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen, daß die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 nicht überschritten sind, oder – im Falle einer Überschreitung – die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 oder Abs. 3 vorliegen.

In der Tabelle der Obergrenzen wird auf die Differenzierung nach der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Dadurch sollen bisherige Einengungen vermieden und zugleich soll klargestellt werden, daß es Sache des Planungsträgers ist, das Maß der baulichen Nutzung entsprechend seiner städtebaulichen Konzeption unter Beachtung des Planungserfordernisses und innerhalb des durch die Obergrenzen und die Möglichkeiten der Überschreitung vorgegebenen Rahmens zu bestimmen.

Die in der Tabelle vorgesehenen Obergrenzen entsprechen im wesentlichen denen der BauNVO 1977; zum Teil sind sie angehoben worden, um eine höhere Ausnutzung zu ermöglichen.

Keine Änderungen ergeben sich für die Obergrenzen von GRZ und GFZ in WS, WR, WA, Ferienhausgebieten und Wochenendhausgebieten; das gilt auch für WB, bisher in § 17 Abs. 7 BauNVO 1977 geregelt.

Für MD und MI sind gleiche Obergrenzen festgelegt. Die GRZ liegt bei 0,6; dies bedeutet jeweils eine Anhebung von 0,4 auf 0,6. Die GFZ liegt bei 1,2; dies bedeutet für MD eine Anhebung von 0,8 auf 1,2; bei MI verbleibt es bei 1,2. Die Gleichstellung von MD und MI ergibt sich aus der grundsätzlich vergleichbaren Struktur der Gebiete. Dies wird auch durch die Änderung des § 5 deutlich (vgl. Nr. 4.2.5).

Für MK wird die Obergrenze der GFZ von 2,4 auf 3,0 angehoben; die Nichtanrechnung technisch bedingter Mehrhöhen (§ 17 Abs. 3 BauNVO 1977) ist entfallen.

Für GE und GI wird einheitlich eine Obergrenze der GRZ auf 0,8 für GFZ auf 2,4 und für BMZ auf 10,0 festgelegt. Dies ist damit begründet, daß gewerbliche, industrielle und besondere Nutzungen im Regelfall gleiche Anforderungen und städtebauliche Auswirkungen haben. Die GRZ von 0,8 entspricht dem bisher für GE und GI vorgegebenen Wert. Wegen der besonderen Bedeutung der GRZ für die geordnete städtebauliche Entwicklung wird auch für Sondergebiete erstmals eine GRZ festgelegt. Die Anhebung der BMZ von 9,0 auf 10,0 ergibt sich im wesentlichen aus den neuen notwendigen technischen Einrichtungen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz.

5.2.2 Überschreitungsmöglichkeiten

Die bisherigen Abs. 9 und 10 sind im wesentlichen unverändert übernommen. Aus systematischen Gründen wurde die umfassendere Regelung im bisherigen Abs. 10 in Abs. 2 und die speziellere Regelung im bisherigen Abs. 9 in Abs. 3 übernommen.

Nach der Neufassung des Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 müssen „besondere städtebauliche Gründe“ die Überschreitungen der Obergrenzen erfordern. Der bisherige Begriff „rechtfertigen“ ist durch den Begriff „erfordern“ ersetzt; dadurch soll der Ausnahmecharakter dieser Regelung hervorgehoben werden.

Nr. 2 ist dahin ergänzt, daß die Verpflichtung zu Ausgleichsmaßnahmen auch zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt besteht.

Die Obergrenzen dürfen für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete nicht überschritten werden.

In Abs. 3 Satz 1 ist – entsprechend der Änderung in Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 – der Begriff „rechtfertigen“ durch „erfordern“ ersetzt.

Nach Satz 2 sind die Vorschriften über Ausgleichsmaßnahmen in Abs. 2 auch auf Bestandsgebiete entsprechend anzuwenden; dabei handelt es sich um eine Klarstellung, weil sich diese Verpflichtung schon aus den Planungsgrundsätzen des § 1 BauGB ergibt.

5.2.3 Weitere Änderungen

Die bisherigen Regelungen über besondere Obergrenzen für Gartenhof- und Atriumhäuser in § 17 Abs. 2 sind entfallen. Nach der Neufassung des Abs. 1 und 2 war diese Sonderregelung entbehrlich.

Der bisherige Abs. 3 ist im wesentlichen in § 21 Abs. 4 übernommen.

Die bisherigen Abs. 4 und 5 sind in § 16 Abs. 4 und 5 aufgegangen.

Abs. 6 ist entfallen; er sah die Nichtanwendung der Vorschriften über die GFZ auf Grundstücke, die ausschließlich für Stellplätze, Garagen oder Schutzraumbauten bestimmt waren, vor. Diese Festsetzungen können nach § 9 Abs. 1 BauGB und nicht nach der BauNVO getroffen werden.

Abs. 7 und 8 sind in Abs. 1 aufgegangen.

5.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18)

§ 18 ist neu gefaßt worden; der bisherige Inhalt ist unverändert in § 20 Abs. 1 übernommen worden.

Die Neufassung berücksichtigt einmal, daß die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als selbständiger und gleichwertiger Bestimmungsfaktor neben die bisher schon bekannten Bestimmungsfaktoren tritt (§ 16 Abs. 2 BauNVO 1990). Inhaltlich enthält § 18 die notwendigen Konkretisierungen für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan.

Die Bestimmung von Bezugspunkten bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (Abs. 1) hat eindeutig und zweifelsfrei zu erfolgen. Der Bezugspunkt bestimmt die Höhenlage der baulichen Anlagen im natürlichen oder festgelegten Geländepunkt. Er kann in Metern auf NN (mittlere Höhe des Meeresspiegels) oder auf einen nahegelegenen, auf Dauer bestimmten Meßpunkt bezogen sein. Bezugspunkte sind im Bebauungsplan in ausreichender Zahl festzusetzen, damit im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Höhenlagen der einzelnen baulichen Anlagen zueinander und zum Gelände bestimmt sind. Dies gilt vor allem bei bewegtem Gelände.

Auf den Bezugspunkt werden die Höhenangaben der baulichen Anlagen bezogen. Diese sollen in der Regel als Längenmaß (z. B. 5,6 m über Bezugspunkt) angegeben werden. In Einzelfällen kann es erforderlich sein, unterschiedliche Höhenangaben für verschiedene Teile baulicher Anlagen festzusetzen. In besonderen Fällen kann es auch erforderlich sein, für den gleichen Baukörper mehrere Höhenfestsetzungen (z. B. Traufe und First) zu treffen.

Als oberer Endpunkt des angegebenen Längemaßes kommt in der Regel bei Flachdächern die Höhe der Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern die Traufhöhe oder Firsthöhe in Betracht. Für den Regelfall ist zu empfehlen, die festgesetzten Höhen durch Schemazeichnungen zu verdeutlichen. Gemäß § 16 Abs. 4 kann bei Festsetzung des Höchstmaßes der Höhe baulicher Anlagen zugleich auch ein Mindestmaß festgesetzt werden. Ist die Höhe baulicher Anlagen zwingend festgesetzt, so können gemäß § 18 Abs. 2 geringfügige Abweichungen zugelassen werden. Dies gilt

entsprechend für festgesetzte Höchst- und Mindestmaße, auch wenn es in der BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt ist.

Die Möglichkeit zur Zulassung geringfügiger Abweichungen richtet sich nach dem konkreten Einzelfall; sie kann z. B. aus Gründen des Denkmalschutzes erheblich begrenzt sein. Von der Möglichkeit, die Höhe baulicher Anlagen als zwingend festzusetzen, sollte nur in besonderen städtebaulichen Situationen Gebrauch gemacht werden.

5.4 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19)

Die BauNVO 1990 hält in den Absätzen 1 bis 3 an den bisherigen Definitionen der Begriffe GRZ und Baugrundstück sowie an der Berechnungsweise der zulässigen GR fest. Die Neufassung des Absatzes 4 hebt die bisherigen Regelungen über die Nichtanrechnung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie von Stellplätzen und Garagen auf die zulässige GR oder GRZ auf.

Die Neufassung sieht eine Anrechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z. B. Tiefgarage) auf die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ bzw. GR vor (im folgenden als „Anrechnungsregelung“ bezeichnet). Bei diesen Anlagen muß es sich um Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB handeln. Die Regelung gilt nicht für spezielle Nutzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, z. B. für selbständige Garagengrundstücke.

Die Neuregelungen des § 19 Abs. 4 gelten nur für Bebauungspläne, die unter der Geltung der BauNVO 1990 aufgestellt werden; sie haben keine rückwirkende Kraft.

Sie gelten auch nicht für die Beurteilung von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB).

Im einzelnen sieht die Neufassung folgendes vor:

Künftig sind bei der Ermittlung der zulässigen GR die Grundflächen

- der Hauptanlagen und
- der Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen,

zusammenzurechnen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ oder GR darf durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen, bis zu 50 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 (sogenannte „Kappungsgrenze“).

Beispiele:

- Wohngebiet, GRZ 0,4 festgesetzt:
Überschreitung durch Anlagen, die unter die „Anrechnungsregelung“ fallen, um 50 v.H. (= GRZ 0,2) möglich.
- Mischgebiet, GRZ 0,6 festgesetzt:
Überschreitung durch Anlagen, die unter die „Anrechnungsregelung“ fallen, bis zur GRZ 0,8 („Kappungsgrenze“) möglich.
- Kerngebiet, GRZ mehr als 0,8 festgesetzt:
Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen, sind nur im Umfang der festgesetzten GRZ zulässig.

Im Bebauungsplan können abweichende bzw. den Vollzug der „Anrechnungsregelung“ ergänzende Bestimmungen getroffen werden. Sie können sich beziehen auf

- den Umfang der Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten GR oder GRZ, d. h., ein größerer oder geringerer Vom-Hundert-Satz.
- Festsetzung einer „Kappungsgrenze“ oberhalb oder unterhalb der in der BauNVO vorgesehenen GRZ von 0,8.
- Abweichende Regelungen über die Überschreitung in geringfügigem Ausmaß.

Diese im Bebauungsplan festgesetzten abweichenden Regelungen sind besonders zu begründen. Bei der Überschreitung der in der BauNVO 1990 vorgesehenen Grenzen ist darzulegen, wie nachteilige Auswirkungen auf den Boden vermieden werden können. Hierzu können sich im Bebauungsplan getroffene weitergehende Festsetzungen eignen, wie z. B. über die Ausgestaltung der Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder auf Landesrecht beruhende Regelungen nach § 9 Abs. 4 BauGB), oder die Bepflanzung von Grundstücksflächen, Stellplätzen und Garagendächern (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Nach Satz 2, Halbsatz 2 können im Einzelfall weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Nach Satz 4 sind weitere Abweichungen möglich, wenn durch die Überschreitungen nur geringfügige Auswirkungen auf die Bodenfunktion zu erwarten sind oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der Grundstücksnutzung führen würde.

Die Überschreitung nach Satz 4 Nr. 1 setzt voraus, daß durch eine bodenschonende Ausführung des Vorhabens die Bodenversiegelung gering gehalten wird. In Betracht kommen z. B. offene Beläge für Stellplätze, Garagenzufahrten und Terrassen sowie hohe Erdüberdeckungen bei unterirdischen Garagen, sofern die Tieferlegung keine besonderen Grundwasserprobleme aufwirft.

Eine Überschreitung nach Satz 4 Nr. 2 kommt in Betracht, wenn die Einhaltung der Höchstmaße des Satzes 2 im Einzelfall unverhältnismäßig wäre.

Zur Beschränkung der Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen und Garagen nach § 21 a Abs. 3 BauNVO 1990 vgl. Nummer 5.7.

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen ist sorgfältig zu prüfen, ob das mit der Planung verfolgte städtebauliche Ziel, z. B. verdichteter kosten- und flächensparender Wohnungsbau, unter Einhaltung der Höchstmaße des Satzes 2 realisiert werden kann.

Bestehen hieran Zweifel, kann die Gemeinde im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen nach Satz 3 treffen. In Gebieten, die bereits – ggf. auch zum Teil – bebaut sind und in denen durch einen Bebauungsplan geänderte Baumöglichkeiten eröffnet werden sollen, ist bei der Festsetzung der GR oder GRZ die bereits vorhandene Bebauung in Abwägung einzubeziehen.

Die Festsetzung einer GRZ oder GR ist Voraussetzung für die Anwendung der Anrechnungsregelungen bei der Genehmigung von Vorhaben (vgl. § 16 Abs. 3).

5.5 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche (§ 20)

Zum Begriff des Vollgeschosses wird in Absatz 1 weiterhin auf das Landesrecht verwiesen. Der bisherige § 18 (Vollgeschosse) ist unverändert in § 20 Abs. 1 übernommen.

Die Definition der Begriffe Geschoßflächenzahl und Geschoßfläche in Absatz 2 und 3 ist unverändert.

Die Berechnung der GF in Absatz 3 entspricht der bisherigen Regelung in Absatz 2. Allerdings ist die Berücksichtigung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen bei der Ermittlung der GF geändert worden: Die Flächen in Nicht-Vollgeschossen werden nicht mehr bei der Ermittlung der GF mitgerechnet, es sei denn, der Bebauungsplan trifft hierfür eine Festsetzung.

Mit dieser Neuregelung soll der Ausbau von Wohnraum in Dachgeschossen und in geeigneten Untergeschossen erleichtert werden.

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, im Bebauungsplan festzusetzen, daß die Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen bei der Ermittlung der GF ganz oder teilweise, z. B. nur in Untergeschossen, erfolgt. Macht sie hiervon Gebrauch, kann gleichzeitig festgesetzt werden, daß die Anrechnung ausnahmsweise nicht erfolgt, z. B. wenn eine zusätzliche selbständige Wohnung geschaffen wird.

Mit der Überleitungsvorschrift in § 25 c Abs. 2 wird die Neuregelung in § 20 Abs. 3, wonach die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschl. zugehöriger Treppenträume bei der Berechnung der zulässigen GF nicht mitzurechnen sind, auf Bebauungspläne anwendbar gemacht, denen die BauNVO in einer früheren Fassung (1962, 1968, 1977) zugrundeliegt.

Danach kann eine Überschreitung der zulässigen GF durch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Zulassung der Überschreitung liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Diese hat dabei auch private Belange zu würdigen. Bei der Entscheidung handelt es sich nicht um eine Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB, so daß dafür das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich ist. Die Beteiligung der Gemeinde im Baugenehmigungsverfahren richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.

Die Neufassung des Absatzes 4 ist eine Folge der Änderung des § 19 Abs. 4. Außerdem ist ohne inhaltliche Änderung als Oberbegriff für den seitlichen Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen der Begriff „Abstandsflächen“ eingeführt worden.

5.6 Baumassenzahl, Baumasse (§ 21)

Die Definition der Begriffe BMZ und BM in Absatz 1 ist unverändert geblieben. Die Berechnungsweise der BM in Absatz 2 entspricht den bisherigen Regelungen.

Der neue Absatz 4 entspricht dem bisherigen § 17 Abs. 3 (Umrechnungsformel für BMZ).

Dabei soll die Umrechnungsformel auf den Fall beschränkt werden, daß eine Maßbestimmung zur Höhe der Gebäude – sei es die BM oder BMZ, sei es die H – fehlt.

Um in diesem Fall das Entstehen von überhohen Geschossen zu verhindern, bedarf es der Umrechnungsformel des Absatzes 4.

Der bisherige Satz 2 des § 17 Abs. 3 ist entfallen, weil der Zweck der abweichenden Festsetzung durch eine Höhenfestsetzung erfüllt werden kann. Die frühere Bestimmung über die Möglichkeit zur Festsetzung der Nichtanrechnung technisch bedingter Mehrhöhen von Geschossen ist entfallen.

5.7 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a)

Die BauNVO 1977 sah in § 21 a Abs. 3 eine Nichtanrechnung von Garagen und überdachten Stellplätzen auf die zulässige Grundfläche vor, soweit ihre Fläche 0,1 der Grundstücksfläche nicht überschreitet.

Die Neufassung des Absatzes 3 bestimmt, daß die festgesetzte GR (§ 19 Abs. 1) durch überdachte Stellplätze und Garagen um 0,1 des Baugrundstücks überschritten werden kann. Die Überschreitungsmöglichkeit endet dort, wo die Grenzen der „Anrechnungsregelung“ des § 19 Abs. 4 erreicht sind. In Wohngebieten wird diese Vorschrift kaum praktische Auswirkungen haben.

6 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

6.1 Bauweise (§ 22)

In Absatz 2 ist klargestellt, daß die Längenbegrenzung von 50 m in der offenen Bauweise für alle der in Satz 1 genannten Hausformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) gilt.

In Absatz 4 wird klargestellt, daß bei Festsetzung einer von Absatz 1 abweichenden Bauweise auch Regelungen über die vorderen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen einbezogen werden können.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23)

Die bisherige Regelung in Absatz 1, daß die Festsetzungen geschoßweise unterschiedlich getroffen werden können, ist hier entfallen; sie ist in § 16 Abs. 5 enthalten.

7. **Überleitungs- und Schlußvorschriften**

7.1 Überleitungsvorschriften zur BauNVO 1962, 1968, 1977, 1986

§§ 25, 25 a, 25 b enthalten die Überleitungsvorschriften aus Anlaß früherer Änderungen der BauNVO

7.2 Überleitungsvorschriften zur BauNVO 1990 (§ 25 c)

Abs. 1 regelt die Anwendung der BauNVO 1990 auf solche Bebauungspläne, die unter ihrer Geltung aufgestellt werden. Dazu wird auf Nr. 3.1 verwiesen.

Abs. 2 regelt die Zulassung von Überschreitungen der zulässigen Geschoßfläche durch Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, in Gebieten mit Bebauungsplänen, auf die § 20 Abs. 2 Satz 2 in einer früheren Fassung anzuwenden ist. Dazu wird auf Nr. 5.5 verwiesen.

Nach Abs. 3 Satz 1 finden die Zulässigkeitsregelungen für Vergnügungsstätten der BauNVO 1990 auch auf Gebiete mit Bebauungsplänen Anwendung, die unter der Geltung einer früheren Fassung der BauNVO aufgestellt worden sind. Dazu wird auf Nr. 3.1 verwiesen.

Abs. 3 Satz 2 regelt die Bestimmung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den im Zusammenhang bebauten Gebieten, auf die § 34 Abs. 1 BauGB Anwendung findet. Dazu wird auf Nr. 4.1.3 verwiesen.

7.3 Inkrafttreten (§ 27)

Die Vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung ist am 27. Januar 1990 in Kraft getreten. Dazu wird auf Nr. 1 verwiesen.