

Vorlesung Öffentliches Baurecht

1. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) - beachte:

es gilt stets die BauNVO, die bei der BP-Erstellung in Kraft war (bisherige BauNVO's: 1962, `68, `77 und `90).

Aktuell wird die BauNVO modifiziert. Hintergrund sind Veränderungen im Zusammenhang mit Strukturveränderungen im Ländlichen Raum, die demografische Entwicklung, dem Ziel der verstärkten Innenentwicklung und die Zulassung von Spielplätzen auch im Wohngebiet. Diese werden nun generell für die „Versorgung der Umgebung“ zulässig und Lärm durch spielende Kinder ist hinzunehmen. Diese Änderung ergänzt eine bereits erfolgte Gesetzesänderung im Immissionsschutzrecht.

Die Ermächtigungsgrundlage für den Bundesminister zum Erlass der BauNVO ergibt sich aus § 9a Zi. 1 BauGB (vgl. zur Normenpyramide und dem „Rangverhältnis“ zwischen Gesetz und Rechtsverordnung die Zusammenfassung im Teil 1)

In § 1 der BauNVO ist geregelt, welche Flächen in einem FNP (vgl. § 1 I) bzw. einem BP (vgl. § 1 II) dargestellt/festgesetzt werden können. Die Vorschrift des § 1 BauNVO enthält viele Ausnahmemöglichkeiten, falls dies städtebaulich erforderlich ist. Abweichungen können sich insbesondere über die Regelungen in den Absätzen VI und IX ergeben (bitte lesen!)

Allgemein ist die BauNVO erlassen worden, um die Regelungen des Baugesetzbuches hinsichtlich Art („was darf realisiert werden“) und Maß („wie groß darf das Vorhaben sein u.a. bezogen auf das Grundstück“) der Nutzung von (Bau)Grundstücken näher zu bestimmen. Die Verordnung konkretisiert damit die gesetzlichen Bestimmungen des Bundesrechts.

Merkposten: Die BauNVO ist bei Bauleitplänen anzuwenden. Im Innen- und Außenbereich findet sie grundsätzlich keine Anwendung; Ausnahme: § 34 II BauGB, danach kann bzgl. der Art die BauNVO ggf. herangezogen werden (wenn das vorhandene Umfeld in Realität einem Gebietstyp der BauNVO entspricht).

a) Die BauNVO spielt eine wichtige Rolle bei der Frage der Zulässigkeit eines Vorhabens. Sie konkretisiert Planungen über die jeweils zulässigen Plangebiete (Frage: was kann und darf in einem bestimmten Gebiet gebaut/verändert werden, in welchem Umfang und was nicht). Hinsichtlich "Art", "Maß" und der "Bauweise/überbaubaren Grundstücksfläche" muss beim BP stets auf die Regelungen der BauNVO geachtet werden.

b) **Art der baulichen Nutzung**, §§ 1-15 BauNVO: insgesamt gibt es 10 (genauer 11 - da 2 verschiedene Sondergebiete möglich sind) Baugebiete, § 1 II BauNVO. Diese konkretisieren die in § 1 I BauNVO genannten Bauflächen, die in den FNP's darstellbar sind (Bauflächen gibt es insgesamt 4; sie sind „grobmaschiger“ als die Baugebiete). Die Aufzählung der BauNVO ist insoweit abschließend und kann nicht erweitert werden.

Systematik beim Aufbau der Zulässigkeit bzgl. der Art der baulichen Nutzung
§§ 2 ff. BauNVO:

1. Abs. = allgemeine Gebietsbeschreibung

2. Abs. = allgemeine Beschreibung der zulässigen Vorhaben (typische Vorhaben)
3. Abs. = Ausnahmen (also Vorhaben, die über das allgemein zulässige, typischerweise vorhandene hinausgehen)

Einige **Beispiele** für zulässige/unzulässige Vorhaben: § 3 BauNVO (WR): zulässig Studentenwohnheim, unzulässig Tennisplatz; § 4 BauNVO (WA): zulässig Speisewirtschaft für Bewohner des Gebiets, unzulässig Diskothek; § 8 BauNVO (GE): zulässig Wohnräume für Betriebsleiter, unzulässig großer Verbrauchermarkt.

c) wichtige Vorschriften bei der "Art" sind die §§ 13 u. 15 BauNVO.

- **§ 13 „Gebäude und Räume für freie Berufe“**: erweitert die Zulässigkeit für bestimmte Gebiete für "freie Berufe". Hier ist i.d.R. ein untergeordnetes Störpotential bei entsprechender Nutzung. "Freiberuflich Tätige oder vergleichbar Gewerbetreibende" sind z.B. Ärzte, Architekten, Bauingenieure, Rechtsanwälte, Krankengymnasten, Übersetzer.

- **§ 15 I 2 "Gebot der Rücksichtnahme"**: Jedes Bauvorhaben muss auf die Umgebung Rücksicht nehmen und es müssen Auswirkungen vermieden werden, die zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung anderer führen. Dieses Gebot ist vor allem beim Nachbarschutz von Bedeutung.

d) **Maß der baulichen Nutzung**, §§ 16-21a BauNVO (es geht im Wesentlichen um die Größe einer Bebauung auf dem Grundstück): hier sind insbesondere die Regelungen zur Grundflächenzahl (GRZ), §§ 17 und 19 und zur Geschossflächenzahl (GFZ), §§ 17 u. 20 wichtig.

- Grundflächenzahl: Verhältnis zwischen überbauter Grundfläche (Grundriss des Gebäudes) und Grundstücksfläche.

- Geschossflächenzahl: Verhältnis der Fläche aller Vollgeschosse zur Grundstücksfläche.

Die Regelung zur Bauweise (offene/geschlossene), § 22 BauNVO ist beim Maß der baulichen Nutzung ebenso wichtig wie die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, § 23 BauNVO (dort Baulinien/Baugrenzen; s.a. Planzeichenverordnung (PlanzV) Baulinie (rot) Baugrenze (blau) Zi. 3.4 bzw. 3.5 PlanzV.

Beachte: Festsetzungen im BP haben der **Planzeichenverordnung** zu entsprechen. Die „Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts“ (Planzeichenverordnung) dient der Einheitlichkeit und Lesbarkeit der Planunterlagen. Sie sind aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung nach § 9a Nr. 4 BauGB durch den Bundesminister erlassen (insoweit entspricht die Ermächtigung auch der der BauNVO, s.o. unter Ziffer 1).

2. Die Erschließung regeln die §§ 123-126 und die Kostenverteilung der Erschließung die §§ 127 ff. BauGB für den Bereich des öffentlichen Baurechts. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines BP, aber auch in den Fällen des Innen- und Außenbereichs (§§ 30 ff.) setzen für die Erteilung einer Baugenehmigung (BG) die vorhandene Erschließung voraus.

Erschließung bedeutet (mindestens)

einen Anschluss an eine (öffentliche) Straße, an eine (öffentliche) Abwasserbeseitigung und an die Wasserversorgung.

Der straßenmäßige Anschluss ist gesichert, wenn mit öffentlichen Fahrzeugen (z.B. Müllabfuhr) das Grundstück erreicht werden kann und keine Überlastung der Straße erfolgt. Liegt ein Grundstück nicht an einer öffentlichen Straße, so muss die Zufahrt durch Baulast gesichert sein (vgl. §§ 4, 71 LBO).

In Fällen der §§ 30 und 34 BauGB sind die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens herzustellen. In den Fällen einer Baugenehmigung für den Außenbereich (§ 35 BauGB) kann es Probleme geben, da hier nicht die gleichen Anforderungen gestellt werden können wie im BP-Gebiet bzw. in Fällen des § 34 BauGB. Oftmals gibt es große Schwierigkeiten, z.B. ein landwirtschaftliches Gebäude, an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Hier sind Einzelfalllösungen gefordert; grundsätzlich ist der Anschluss an eine öffentliche Kanalisation das Ziel.