

Baunutzungsverordnung: BauNVO

mit Immissionsschutzrecht | PlanZV | Ergänzende Vorschriften

Bearbeitet von

Herausgegeben von: Dr. Christian Bönker, RA, FABAR, und RA Dr. Olaf Bishopink, RA, FAVerwR

2. Auflage 2018. Buch. 1223 S. Gebunden

ISBN 978 3 8487 3549 5

Format (B x L): 17,3 x 24,5 cm

[Recht > Öffentliches Recht > Öffentliches Baurecht](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Bönker | Bishopink [Hrsg.]

Baunutzungs- verordnung

mit Immissionsschutzrecht | PlanZV
Ergänzende Vorschriften

2. Auflage



Nomos

Beuth

NOMOSKOMMENTAR

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

Baunutzungs- verordnung

mit Immissionsschutzrecht | PlanZV
Ergänzende Vorschriften

2. Auflage

Dr. Martin M. Arnold, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Münster | **Prof. Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer**, Bielefeld | **Dr. Olaf Bishopink**, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Münster | **Dr. Christian Bönker**, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Berlin | **Prof. Dr. Stefan Pützenbacher**, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Honorarprofessor für Planungs- und Baurecht, Frankfurt a. M. | **Dr. Hendrik Schilder**, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Düsseldorf | **Dr. Hans Vietmeier**, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Münster | **Dr. Jens Wahlhäuser**, Regierungsdirektor, Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat, Berlin



Nomos

Beuth

Zitiervorschlag:

Autor in: Bönker/Bischopink, NK-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 978-3-8487-3549-5 (Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden)

ISBN 978-3-410-28273-0 (Beuth Verlag GmbH, Berlin/Wien/Zürich – www.beuth.de)

2. Auflage 2018

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2018. Gedruckt in Deutschland. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten.

Vorwort zur zweiten Auflage

Die Herausgeber haben sich über die positive Aufnahme der Erstauflage des vorliegenden Werkes sehr gefreut. Mit der zweiten Auflage soll einerseits verschiedenen Hinweisen und Anregungen aus dem Leserkreis Rechnung getragen werden. Zum anderen werden umfangreiche Rechtsprechung und Literatur aus der Zeit von Herbst 2013 bis Herbst 2017 berücksichtigt.

Darüber hinaus ist am 13.5.2017 das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt in Kraft getreten. Dieses Gesetz enthält mit den §§ 6 a und 13 a wichtige Ergänzungen der Baunutzungsverordnung. Mit der Einführung des „Urbanen Gebietes“ als planungsrechtliches Instrument zur Beförderung der Innenentwicklung werden traditionelle Strukturen der BauNVO und der flankierenden immissionsschutzrechtlichen Vorschriften weiterentwickelt. In Bezug auf Ferienwohnungen will der Gesetzgeber mit der Novelle bisherige Unsicherheiten zur Zulässigkeit derartiger Nutzungen in touristisch interessanten Bereichen aufgrund der obergerichtlichen Rechtsprechung ausräumen und gleichzeitig bessere städtebauliche Steuerungsmöglichkeiten für die Kommunen begründen. Die Praxis wird zeigen müssen, wie die neuen Bestimmungen aufgenommen werden; einen Diskussionsbeitrag mögen die nachfolgenden Erläuterungen bilden.

Der Herausgeber- und Autorenkreis der Neuauflage entspricht weitgehend der bisherigen Fassung des Werkes. Die Kommentierung des neuen § 6 a hat Bönker übernommen, die Kommentierung zu § 13 a Bishopink. Aufgrund anderer beruflicher Verpflichtungen ist Hartmann leider aus dem Autorenkreis ausgeschieden; Schilder hat erfreulicherweise die vormals von Hartmann bearbeiteten Textteile übernommen und aktualisiert. Dafür danken die Herausgeber ganz besonders.

Die praxisorientierte Ausrichtung und die Struktur des Werkes wurden beibehalten. Entsprechend den Anregungen aus dem Leserkreis haben die Herausgeber allerdings entschieden, im Rahmen der Neuauflage auf die bisherigen Erläuterungen zur Bauleitplanung im Dritten Teil des Werkes zu verzichten und stattdessen eine klarere Fokussierung auf die Kommentierungen zur BauNVO, zur Planzeichenverordnung und zum Immissionsschutzrecht auszuweisen. Unverändert sind Herausgeber und Autoren der Ansicht, dass die BauNVO zentrale Leitbilder für die kommunale Bauleitplanung und idealtypische städtebauliche Figuren vorgibt; umso wichtiger ist es, die in Rechtsprechung und Literatur auch in den vergangenen Jahren immer wieder thematisierten Grenzen der den Kommunen eingeräumten Gestaltungsoptionen im Auge zu behalten. Verschiedene Problemfelder sind dabei auch durch die jüngste BauGB- und BauNVO-Novelle nicht umfassend bereinigt worden; exemplarisch mögen hier nur die virulenten Themenkomplexe Wohnungsbau, Einzelhandel, Vergnügungsstätten sowie die vertretbaren Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung genannt werden.

Auch hinsichtlich der Neuauflage schulden die Herausgeber in erster Linie den Autoren Dank für die Überarbeitung und Ergänzung der jeweiligen Kommentierungen neben ihrer sonstigen beruflichen Tätigkeit. Zuverlässige und unverzichtbare Hilfe bei der Bearbeitung der Texte haben außerdem Frau Isabel Estel und Frau Daniela Kretschmer geleistet.

Von Seiten des Verlages hat Herr Dr. Marco Ganzhorn bei der Strukturierung und redaktionellen Bearbeitung der Neuauflage in engagierter und sehr hilfreicher Weise mitgewirkt.

Herausgeber und Autoren freuen sich wiederum über konstruktive Hinweise und Anregungen, die entweder unmittelbar mitgeteilt oder über die E-Mail-Adresse NK-BauNVO@nomos.de eingereicht werden können.

Im Februar 2018

Dr. Christian Bönker, Berlin
Dr. Olaf Bishopink, Münster

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur zweiten Auflage	5
Bearbeiterverzeichnis	13
Abkürzungsverzeichnis	15
Literaturverzeichnis	29

1. Teil: Kommentierung der BauNVO

Einführung	33
------------------	----

Erster Abschnitt Art der baulichen Nutzung

§ 1	Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete	57
§ 2	Kleinsiedlungsgebiete	107
§ 3	Reine Wohngebiete	116
§ 4	Allgemeine Wohngebiete	148
§ 4 a	Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)	176
§ 5	Dorfgebiete	205
§ 6	Mischgebiete	236
§ 6 a	Urbane Gebiete	261
§ 7	Kerngebiete	279
§ 8	Gewerbegebiete	310
§ 9	Industriegebiete	337
§ 10	Sondergebiete, die der Erholung dienen	348
§ 11	Sonstige Sondergebiete	369
§ 12	Stellplätze und Garagen	445
§ 13	Gebäude und Räume für freie Berufe	459
§ 13 a	Ferienwohnungen	470
§ 14	Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen	482
§ 15	Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen	499

Zweiter Abschnitt Maß der baulichen Nutzung

§ 16	Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	533
§ 17	Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	549
§ 18	Höhe baulicher Anlagen	562
§ 19	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	568
§ 20	Vollgeschoss, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche	587
Anhang zu § 20:	Erläuterung zu weiteren Regelungen über die Flächenermittlung	601

Inhaltsverzeichnis

§ 21	Baummassenzahl, Baumasse	603
§ 21 a	Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	609

Dritter Abschnitt Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 22	Bauweise	622
§ 23	Überbaubare Grundstücksfläche	635

Vierter Abschnitt

§ 24	(weggefallen)	647
------	---------------------	-----

Fünfter Abschnitt Überleitungs- und Schlussvorschriften

§ 25	Fortführung eingeleiteter Verfahren	647
§ 25 a	Überleitungsvorschriften aus Anlass der zweiten Änderungsverordnung	648
§ 25 b	Überleitungsvorschrift aus Anlass der dritten Änderungsverordnung	648
§ 25 c	Überleitungsvorschrift aus Anlass der vierten Änderungsverordnung	648
§ 25 d	Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts	648
§ 26	Berlin-Klausel	648
§ 26 a	Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands	649
§ 27	(Inkrafttreten)	649

2. Teil: Kommentierung der PlanZV

Einführung	655
§ 1 Planunterlagen	658
§ 2 Planzeichen	662
§ 3 Überleitungsvorschrift	667
§ 4 Inkrafttreten	668
Anlage zur PlanZV	668

3. Teil: Immissionsschutzrecht

A. Überblick	698
I. Gebot der planerischen Konfliktbewältigung	698
II. Bedeutung des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgebots	700
1. Anforderungen des § 50 BImSchG	700

2. Heranziehung von Abstandserlassen	701
3. Störfallbetriebe in der Bauleitplanung, Leitfaden KAS-18	702
III. Beurteilung und Bewältigung von Lärmimmissionen	704
1. Grundlagen und technische Regelwerke	705
2. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)	706
a) Anwendungsbereich	706
b) Anwendung auf Bauleitpläne	706
c) Einzelfallbeurteilung und Überschreitung der Orientierungswerte	708
3. TA Lärm	710
a) Anwendungsbereich	710
b) Bedeutung für die Bauleitplanung	711
c) Insbesondere: Gemengelagen und Zwischenwertbildung	711
d) Spielräume bei Bestimmung der Zumutbarkeitsgrenze	712
e) Einhaltung von Außenwerten als maßgebliches Schutzkonzept der TA Lärm	713
4. 16. BImSchV	717
a) Anwendungsbereich	717
b) Bedeutung für die Bauleitplanung	717
c) Vorgehen bei der Beurteilung von Verkehrslärm	718
d) Schallschutzmaßnahmen	719
e) „Schienenbonus“	720
5. 18. BImSchV	721
a) Anwendungsbereich	721
b) Bedeutung für die Bauleitplanung	722
c) Vorgehen bei der Beurteilung von Sportlärm	722
d) Einzelfallbeurteilung	724
aa) Zulassung von Vorhaben	724
bb) Bauleitplanung	725
6. Lärmaktionspläne und Bauleitplanung	726
a) Grundlagen	726
b) Bedeutung für die und Umsetzung durch die Bauleitplanung	727
7. Freizeitlärm	727
8. Atypische Geräusche	728
9. Möglichkeiten zur sachgerechten Bewältigung von Lärmkonflikten im Rahmen der Bauleitplanung	729
a) Städtebauliche Maßnahmen und aktiver Schallschutz	729
aa) Nutzungszonierung und Festsetzungen in Bezug auf eine bestimmte städtebauliche Struktur	729
bb) Gliederung nach § 1 Abs. 4	730
cc) Festsetzung von Emissionskontingenten	730
dd) Festsetzungen auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB)	733
b) Weitere bauliche und technische Maßnahmen des aktiven Schallschutzes	735
c) Maßnahmen des passiven Schallschutzes	736

Inhaltsverzeichnis

aa) Grundlagen	736
bb) Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen nach DIN 4109	737
10. Publizitätsanforderungen bei Bezugnahme auf DIN-Vorschriften	738
IV. Beurteilung und Bewältigung von Geruchsimmissionen	739
1. Grundlagen	739
2. VDI-Richtlinien	740
3. Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)	740
a) Grundlagen	740
b) Verfahren zur Ermittlung der Geruchsbelastung	742
c) Beurteilungsparameter	743
d) Tauglichkeit der GIRL	744
e) Trennungsgebot	744
f) Quellenbezogener Geruchsimmissionszusatzpegel	745
g) Bauliche und technische Maßnahmen zur Bewältigung von Geruchsimmissionen	746
V. Beurteilung und Bewältigung von Luftschadstoffen und Luftverunreinigungen, Luftreinhalteplanung	746
1. 39. BImSchV	746
a) Anwendungsbereich	746
b) Bindungswirkung	747
2. Luftreinhalteplanung	748
3. TA Luft	750
a) Anwendungsbereich	750
b) Bindungswirkung	750
c) Vorgehen zur Beurteilung der Schädlichkeit	751
d) Beurteilung der Schädlichkeit	752
4. Bioaerosole	752
VI. Beurteilung und Bewältigung von Lichtimmissionen	754
1. Regelwerke und Bindungswirkung	754
2. Gesamtbetrachtung	755
B. TA Lärm	756
I. Allgemeines	756
1. Rechtsnatur und Bindungswirkung der TA Lärm	756
2. Wirkung und Messung von Lärm	757
3. Änderungen in der TA Lärm 1998 im Vergleich zur TA Lärm 1968	759
II. Bestimmungen der TA Lärm	759
1. Anwendungsbereich	760
2. Begriffsbestimmungen	763
a) Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (Nr. 2.1)	763
b) Einwirkungsbereich einer Anlage (Nr. 2.2)	763
c) Maßgeblicher Immissionsort, m.I.O. (Nr. 2.3)	764
d) Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung; Fremdgeräusche (Nr. 2.4)	764
e) Stand der Technik zur Lärminderung (Nr. 2.5)	765
f) Schalldruckpegel LAF(t) (Nr. 2.6)	765

g) Mittelungspegel LAeq (Nr. 2.7)	766
h) Kurzzeitige Geräuschspitzen (Nr. 2.8)	766
i) Taktmaximalpegel LAFT(t), Taktmaximal-Mittelungspegel LAFTeq (Nr. 2.9)	766
j) Beurteilungspegel Lr (Nr. 2.10)	766
3. Allgemeine Grundsätze für genehmigungsbedürftige Anlagen	766
a) Grundpflichten des Betreibers (Nr. 3.1)	766
b) Prüfung der Einhaltung der Schutzpflicht (Nr. 3.2)	766
aa) Prüfung im Regelfall	766
bb) Ergänzende Prüfung im Sonderfall (Nr. 3.2.2)	769
c) Prüfung der Einhaltung der Vorsorgepflicht (Nr. 3.3)	770
4. Allgemeine Grundsätze für die Prüfung nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen	771
a) Grundpflichten des Betreibers (Nr. 4.1)	771
b) Vereinfachte Regelfallprüfung (Nr. 4.2)	771
c) Anforderungen bei unvermeidbaren schädlichen Umwelteinwirkungen (Nr. 4.3)	772
5. Anforderungen an bestehende Anlagen	773
a) Nachträgliche Anordnungen bei genehmigungsbedürftigen Anlagen (Nr. 5.1)	773
b) Anforderungen im Einzelfall bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen (Nr. 5.2)	774
c) Mehrere zu einer schädlichen Umwelteinwirkung beitragende Anlagen unterschiedlicher Betreiber (Nr. 5.3)	775
6. Immissionsrichtwerte	776
a) Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden (Nr. 6.1)	776
b) Immissionsrichtwerte für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden (Nr. 6.2)	777
c) Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse (Nr. 6.3)	778
d) Beurteilungszeiten (Nr. 6.4)	778
e) Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Nr. 6.5)	779
f) Zuordnung des Immissionsortes (Nr. 6.6)	779
g) Gemengelagen (Nr. 6.7)	780
h) Ermittlung der Geräuschimmissionen (Nr. 6.8)	781
i) Messabschlag bei Überwachungsmessungen (Nr. 6.9)	781
7. Besondere Regelungen	782
a) Ausnahmeregelung in Notsituationen (Nr. 7.1)	782
b) Bestimmungen für seltene Ereignisse (Nr. 7.2)	782
c) Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche (Nr. 7.3)	783
d) Berücksichtigung von Verkehrsräuschen (Nr. 7.4)	784
8. Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter (Nr. 8)	786
9. Aufhebung von Vorschriften (Nr. 9)	786
10. Inkrafttreten (Nr. 10)	786

Inhaltsverzeichnis

III. Anhang zur TA Lärm: Ermittlung der Geräuschimmissionen	786
---	-----

4. Teil Anhang

1. Baugesetzbuch (BauGB) – Auszug –	809
2. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) – Auszug –	842
3. Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)	866
4. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) – Auszug –	909
5. Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV)	919
6. Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV)	933
7. Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)	983
8. Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft)	1005
9. Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)	1142
10. Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen	1178
11. Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL) – Auszug –	1184
12. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)	1196
Stichwortverzeichnis	1199

Bearbeiterverzeichnis

<i>Dr. Martin M. Arnold,</i> Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungs- recht, Münster	1. Teil (BauNVO): §§ 5, 13, 14
<i>Prof. Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer,</i> Bielefeld	3. Teil (ImmSchR): B. TA Lärm (Rn. 224 ff.)
<i>Dr. Olaf Bischopink</i> Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungs- recht, Münster	1. Teil (BauNVO): §§ 10, 11, 13 a
<i>Dr. Christian Bönker</i> Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Archi- tektenrecht, Berlin	1. Teil (BauNVO): Einführung, §§ 1, 6 a, 7, Anhang zu § 20 2. Teil (PlanZV)
<i>Prof. Dr. Stefan Pützenbacher</i> Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungs- recht, Honorarprofessor für Planungs- und Baurecht, Frankfurt a.M.	1. Teil (BauNVO): §§ 8, 9, 15
<i>Dr. Hendrik Schilder</i> Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungs- recht, Düsseldorf	1. Teil (BauNVO): §§ 16–27
<i>Dr. Hans Vietmeier</i> Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungs- recht, Münster	1. Teil (BauNVO): §§ 2, 3, 4, 12
<i>Dr. Jens Wahlhäuser,</i> Regierungsdirektor, Bundesministerium des In- neren, für Bau und Heimat, Berlin	1. Teil (BauNVO): §§ 4 a, 6 3. Teil (ImmSchR): A. Überblick (Rn. 1–223)