

## Baunutzungsverordnung: BauNVO

mit Immissionsschutzrecht | PlanZV | Ergänzende Vorschriften

Bearbeitet von

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

**beck-shop.de**  
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.

NOMOSKOMMENTAR

Bönker | Bisshopink [Hrsg.]

# Baunutzungsverordnung

mit Immissionsschutzrecht | PlanZV  
Ergänzende Vorschriften

2. Auflage



Nomos

Beuth

# NOMOSKOMMENTAR

Dr. Christian Bönker | Dr. Olaf Bischofink [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 Bischofink**, 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](http://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 Bischopink. 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](mailto:NK-BauNVO@nomos.de) eingereicht werden können.

Im Februar 2018

*Dr. Christian Bönker, Berlin*

*Dr. Olaf Bischopink, 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 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche .....	587
Anhang zu § 20: Erläuterung zu weiteren Regelungen über die Flächenermittlung .....	601

## Inhaltsverzeichnis

---

§ 21	Baumassenzahl, Baumasse .....	603
§ 21 a	Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen .....	609
<b>Dritter Abschnitt</b>		
<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b>		
§ 22	Bauweise .....	622
§ 23	Überbaubare Grundstücksfläche .....	635
<b>Vierter Abschnitt</b>		
§ 24	(weggefallen) .....	647
<b>Fünfter Abschnitt</b>		
<b>Überleitungs- und Schlussvorschriften</b>		
§ 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
<b>2. Teil:</b>		
<b>Kommentierung der PlanZV</b>		
Einführung .....		
§ 1	Planunterlagen .....	655
§ 2	Planzeichen .....	658
§ 3	Überleitungsvorschrift .....	662
§ 4	Inkrafttreten .....	667
Anlage zur PlanZV .....		
<b>3. Teil:</b>		
<b>Immissionsschutzrecht</b>		
A. Überblick .....		
I. Gebot der planerischen Konfliktbewältigung .....		
II. Bedeutung des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgebots .....		
1. Anforderungen des § 50 BImSchG .....		

---

2. Heranziehung von Abstandserlassen .....	701
3. Störfallbetriebe in der Bauleitplanung, Leitfaden KAS-18 .....	702
<b>III. Beurteilung und Bewältigung von Lärmimmissionen .....</b>	<b>704</b>
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
<b>IV. Beurteilung und Bewältigung von Geruchsimmissionen .....</b>	<b>739</b>
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
<b>V. Beurteilung und Bewältigung von Luftschadstoffen und Luftverunreinigungen, Luftreinhalteplanung .....</b>	<b>746</b>
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
<b>VI. Beurteilung und Bewältigung von Lichtimmissionen .....</b>	<b>754</b>
1. Regelwerke und Bindungswirkung .....	754
2. Gesamtbetrachtung .....	755
<b>B. TA Lärm .....</b>	<b>756</b>
<b>I. Allgemeines .....</b>	<b>756</b>
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
<b>II. Bestimmungen der TA Lärm .....</b>	<b>759</b>
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

## Inhaltsverzeichnis

---

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 Verkehrsgeräuschen (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

---

<b>III. Anhang zur TA Lärm: Ermittlung der Geräuschimmissionen .....</b>	<b>786</b>
<b>4. Teil</b>	
<b>Anhang</b>	
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 Geruchsimmisionen (Geruchsimmisions-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)