

## Baunutzungsverordnung: BauNVO

Kommentar

Bearbeitet von

Von Helmut Petz, Richter am Bundesverwaltungsgericht, Prof. Dr. Thomas Roeser, Präsident des Verwaltungsgerichts, und Dr. Jürgen Stock, Ministerialrat

4. Auflage 2019. Buch. XVIII, 896 S. Hardcover (In Leinen)

ISBN 978 3 406 73655 1

Format (B x L): 12,8 x 19,4 cm

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

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei



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.

König/Roeser/Stock  
Baunutzungsverordnung

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Baunutzungsverordnung

Kommentar

Begründet von

**Helmut König**  
**Prof. Dr. Thomas Roeser**  
**Dr. Jürgen Stock**

Fortgeführt von

**Helmut Petz**  
Richter am Bundesverwaltungsgericht  
Lehrbeauftragter der Universität München

**DIE FACHBUCHHANDELUNG**

Präsident des Verwaltungsgerichts Frankfurt (Oder)  
Honorarprofessor an der Europa-Universität Viadrina, Frankfurt/Oder

**Dr. Jürgen Stock**

Ministerialrat im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

4. Auflage 2019





**www.beck.de**

ISBN 978 3 406 73655 1

© 2019 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Friedrich Pustet GmbH & Co. KG  
Gutenbergstraße 8, 93051 Regensburg

Satz: Meta Systems Publishing und Printservices GmbH, Wustermark  
Umschlaggestaltung: Druckerei C.H. Beck Nördlingen

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## **Vorwort zur vierten Auflage**

Autoren und Verlag freuen sich, rund fünf Jahre nach dem Erscheinen der dritten Auflage dieses Kommentars die vierte Auflage vorlegen zu können. Nach der Änderung der Baunutzungsverordnung im Jahr 2013 durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und der weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts ist die Verordnung im Blickfeld der Rechtspolitik geblieben. Mittelbar wurde die BauNVO bereits 2015 durch das Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Oktober 2015 geändert. Befristet bis Ende 2019 wurden mit dem neuen § 246 Abs. 11 BauGB die Zulassungsvoraussetzungen für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte und sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende gelockert, um den seinerzeitigen enormen Unterbringungsbedarf zügig decken zu können. Zwei Jahre später wurde die BauNVO unmittelbar geändert. Mit dem Urbanen Gebiet führte das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 erstmals seit 40 Jahren wieder einen neuen Baugebietstyp in die BauNVO ein. Darüber hinaus wurde eine in der jüngeren Rechtsprechung umstrittene Rechtsfrage aufgegriffen und die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Baugebieten in dem neuen § 13a BauNVO geregelt. Mit der Neuregelung wollte der Gesetzgeber Rechtsunsicherheiten bezüglich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den reinen und allgemeinen Wohngebieten vor allem in den Fremdenverkehrsregionen begegnen. Weitere Änderungen der Baunutzungsverordnung in der nächsten Zeit sind in Anbetracht aktueller Bestrebungen zu einer größeren baulichen Verdichtung nicht auszuschließen.

Am 21. November 2017 ist die Neufassung der Baunutzungsverordnung bekannt gemacht worden.

Die vorliegende Kommentierung berücksichtigt die Neuregelungen sowie die bis Oktober 2018 veröffentlichte Rechtsprechung und Literatur. Der Anhang wurde auf einige praktisch besonders bedeutsame, zugleich aber nicht ohne weiteres zugängliche technische Regelwerke zurückgeführt. Neu aufgenommen wurde die DIN 45691 zur Geräuschkontingentierung. Daneben stehen im Anhang weiterhin das Beiblatt zur DIN 18005, die VDI-Richtlinie 3894 „Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen“ und die Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) zur Verfügung.

Änderungen haben sich auch im Autorenteam ergeben. Der Mitbegründer Helmut König hat sich aus dem Kommentar zurückgezogen, und Helmut Petz, Richter im 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts, ist an seine Stelle getreten und hat seine Kommentierungen aktualisiert.

## **Vorwort**

Wie in den ersten drei Auflagen haben wir uns um knappe, präzise und praxisgerechte Erläuterungen bemüht. Wir hoffen, dass der Kommentar wie bisher ein aktuelles und zuverlässiges Hilfsmittel für die Lösung der zahlreichen Auslegungsfragen bleiben wird, und wünschen uns, dass die vierte Auflage ebenso freundlich aufgenommen wird wie die früheren Auflagen.

München, Berlin und Bonn, im Februar 2019

*Helmut Petz*

*Thomas Roeser*

*Jürgen Stock*



# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungen .....	IX
Literatur .....	XIII

<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
-------------------------	----------

## **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**

### **Erster Abschnitt. Art der baulichen Nutzung**

§ 1 Allgemeine Vorschriften für Baufächen und Baugebiete .....	29
§ 2 Kleinsiedlungsgebiete .....	79
§ 3 Reine Wohngebiete .....	102
§ 4 Allgemeine Wohngebiete .....	138
§ 4a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) .....	193
§ 5 Dorfgebiete .....	220
§ 6 Mischgebiete .....	244
§ 6a Urbane Gebiete .....	263
§ 7 Kerngebiete .....	280
§ 8 Gewerbegebiete .....	299
§ 9 Industriegebiete .....	341
§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen .....	355
§ 11 Sonstige Sondergebiete .....	373
§ 12 Stellplätze und Garagen .....	425
§ 13 Gebäude und Räume für freie Berufe .....	446
§ 13a Ferienwohnungen .....	464
§ 14 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen .....	473
§ 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen .....	504

### **Zweiter Abschnitt. Maß der baulichen Nutzung**

§ 16 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung .....	539
§ 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung .....	561
§ 18 Höhe baulicher Anlagen .....	580
§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche .....	584
§ 20 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche .....	599
§ 21 Baumassenzahl, Baumasse .....	615
§ 21a Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen .....	623

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

§ 22 Bauweise .....	639
§ 23 Überbaubare Grundstücksfläche .....	659

### **Vierter Abschnitt**

§ 24 (weggefallen) .....	681
--------------------------	-----

## Inhaltsverzeichnis

<b>Fünfter Abschnitt. Überleitungs- und Schlussvorschriften</b>	
§ 25 Fortführung eingeleiteter Verfahren .....	683
§ 25a Überleitungsvorschriften aus Anlass der zweiten Änderungsverordnung ..	683
§ 25b Überleitungsvorschrift aus Anlass der dritten Änderungsverordnung ..	683
§ 25c Überleitungsvorschrift aus Anlass der vierten Änderungsverordnung ..	684
§ 25d Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts .....	685
§ 26 [Berlin-Klausel] .....	691
§ 26a Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands .....	691
§ 27 [Inkrafttreten] .....	692
 <b>Anhang</b>	
1. DIN 18005: Schallschutz im Städtebau .....	695
2. DIN 45691: Geräuschkontingentierung .....	699
3a. VDI-Richtlinie 3894 Blatt 1: Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen – Haltungsverfahren und Emissionen – Schweine, Rinder, Geflügel, Pferde .....	721
3b. VDI-Richtlinie 3894 Blatt 2: Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen – Methode zur Abstandsbestimmung – Geruch .....	783
4. Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL) .....	833
<b>Sachverzeichnis .....</b>	<b>885</b>

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG