

# Baunutzungsverordnung

**INSTITUT WAR - Bibliothek -**  
Wasserversorgung, Abwassertechnik,  
Abfalltechnik und Raumplanung  
Technische Hochschule Darmstadt  
Petersenstraße 13, 64287 Darmstadt  
TEL. 0 6151 / 16 36 59 + 16 27 48  
FAX 0 6151 / 16 37 58

01.2 FIF  
Kommentar

unter besonderer Berücksichtigung  
des Umweltschutzes  
mit ergänzenden Rechts-  
und Verwaltungsvorschriften

von

**Prof. Dr. jur. Hans Carl Fickert**

Ltd. Ministerialrat a. D.  
vorm. Ministerium für Wirtschaft,  
Mittelstand und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen

und

**Dipl.-Ing. Herbert Fieseler**

Ltd. Ministerialrat a. D.  
vorm. Ministerium für  
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen

8., grundlegend überarbeitete und  
erweiterte Auflage

Deutscher Gemeindeverlag  
Verlag W. Kohlhammer

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<i>Vorworte</i> . . . . .	V
<i>Abkürzungsverzeichnis</i> . . . . .	XIII
<i>Schrifttumsverzeichnis (allgemein)</i> . . . . .	XIX
<i>Anmerkungen zur Handhabung der Erläuterungen</i> . . . . .	XXVI
<b>TEIL A: Einführung</b> . . . . .	<b>1</b>
<b>TEIL B: Text der Baunutzungsverordnung</b> (i. d. F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990) mit den Änderungen und Ergänzungen durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) . . . . . – der abweichende Text der BauNVO 1962, 1968 und 1977 ist dem jeweiligen Paragrafen der BauNVO 1990 zugeordnet – . . . . .	       <b>17</b>
<b>TEIL C: Erläuterung der Baunutzungsverordnung</b> . . . . .	<b>31</b>
<b>Erster Abschnitt: Art der baulichen Nutzung</b> . . . . .	<b>31</b>
§ 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete . . . . .	31
Vorbemerkung zu den §§ 2 bis 9, 12 bis 14 . . . . .	172
Grundsätzliches und Grundsätze zur Zulässigkeit und ausnahmsweisen Zu- lassung von Nutzungen in den einzelnen Baugebieten und nach den §§ 12–14 . . . . .	172
1. Grundsätzliches zur Systematik der Baugebietsvorschriften und zur begrifflichen Abgrenzung der Nutzungen (Anlagen und Betriebe) . . . . .	179
2. Grundsätze für die Zulässigkeit bzw. Zulassungsfähigkeit von Nut- zungen (Anlagen und Betrieben); Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB? . . . . .	189
3. Der Beurteilungsrahmen bei (störenden) Anlagen und Betrieben; Notwendigkeit der Typisierung . . . . .	200
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und für sportliche Zwecke . . . . .	221
5. Anlagen und Einrichtungen nach den §§ 12 bis 14 . . . . .	252
6. Der bodenrechtlich relevante Begriff der baulichen Anlage; die Bebauungsgenehmigung, Begriff und Verfahren zu ihrer Erlangung; Grundsätzliches zur Nutzungsänderung . . . . .	253
7. Einige grundsätzliche Bemerkungen zum öffentlich-rechtlichen Nachbarschutz bei der Zulässigkeit von (Bau-)Vorhaben und zum Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme . . . . .	259
§ 2 Kleinsiedlungsgebiete . . . . .	285
§ 3 Reine Wohngebiete . . . . .	329
§ 4 Allgemeine Wohngebiete . . . . .	403
§ 4 a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) . . . . .	452
§ 5 Dorfgebiete . . . . .	508

## Inhaltsverzeichnis

§ 6	Mischgebiete	552
§ 7	Kerngebiete	586
§ 8	Gewerbegebiete	605
§ 9	Industriegebiete	642
§ 10	Sondergebiete, die der Erholung dienen	657
§ 11	Sonstige Sondergebiete	707
§ 12	Stellplätze und Garagen	787
§ 13	Gebäude und Räume für freie Berufe	811
§ 14	Nebenanlagen	825
§ 15	Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen	845

### Zweiter Abschnitt: Maß der baulichen Nutzung

§ 16	Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	906
§ 17	Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	943
§ 18	Höhe baulicher Anlagen	971
§ 19	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	974
§ 20	Vollgeschosse, Geschosflächenzahl, Geschosfläche	989
§ 21	Baumassenzahl, Baumasse	1007
§ 21 a	Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	1012

### Dritter Abschnitt: Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 22	Bauweise	1031
§ 23	Überbaubare Grundstücksfläche	1045

### Vierter Abschnitt:

§ 24	weggefallen	1069
------	-------------	------

### Fünfter Abschnitt: Überleitungs- und Schlußvorschriften

§ 25	Fortführung eingeleiteter Verfahren	1069
§ 25 a	Überleitungsvorschriften aus Anlaß der zweiten Änderungsverordnung	1076
§ 25 b	Überleitungsvorschriften aus Anlaß der dritten Änderungsverordnung	1077
§ 25 c	Überleitungsvorschriften aus Anlaß der vierten Änderungsverordnung	1078
§ 26	Berlin-Klausel	1079
§ 26 a	Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands	1079
§ 27	Inkrafttreten	1080

### TEIL D: Kurzerläuterung des Baugesetzbuchs (§ 34 – Auszug)

§ 34	BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Absätze 1 bis 3)	1081
------	---	------

### TEIL E: Anhang

1.	Baugesetzbuch (BauGB) §§ 1 bis 14, 29 bis 31, 33 bis 36, 123, 125, 127, 201, § 246 a	1099
1.1	BauGB-Maßnahmen-Gesetz	1115
1.2	Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (Auszug)	1125
2.	Planzeichenverordnung (PlanzV 90)	1129

## Inhaltsverzeichnis

3.	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) §§ 1 bis 7, 13, 15, 17, 19, 22 bis 24, 41 bis 43, 50 . . . . .	1150
4.	Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) . . . . .	1158
5.	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) – Auszug – . . .	1181
6.	Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) – Anmerkung – . .	1187
7.	Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) – Auszug – . . . . .	1188
7.1	Schallschutz im Städtebau – DIN 18 005, Teil 1, Vereinfachtes Berechnungsverfahren, Beiblatt über Orientierungswerte . . . . .	1196
7.2	Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) . . . . .	1208
8.	Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben „Verbrauchermarkterlaß“ NW – Anmerkung – . . . . .	1218
9.	Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen 1990 mit Abstandsliste . . . . .	1228
10.	Planungserlaß Nordrhein-Westfalen . . . . .	1239
11.	Fundstellenübersichten . . . . .	1257
	a) Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie Bekanntmachungen des Bundes und der Länder zur Bauleitplanung . . . . .	1257
	b) Verwaltungsbestimmungen des Bundes und der Länder zur BauNVO . . . . .	1273
	<i>Stichwortverzeichnis</i> . . . . .	1275