

# Baunutzungsverordnung

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

9., teilweise neubearbeitete  
und erweiterte Auflage

Verlag W. Kohlhammer

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<i>Vorwort</i> .....	V
<i>Abkürzungsverzeichnis</i> .....	XI
<i>Schrifttumsverzeichnis (allgemein)</i> .....	XVII
<i>Anmerkungen zur Handhabung der Erläuterungen</i> .....	XXIII
<b>Teil A: Einführung</b> .....	<b>I</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 Paragraphen der BauNVO 1990 zugeordnet – .....	16
<b>Teil C: Erläuterung der Baunutzungsverordnung</b>	
<b>Erster Abschnitt: Art der baulichen Nutzung</b>	
§ 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete .....	31
Vorbemerkung zu den §§ 2 bis 9, 12 bis 14 .....	169
1. Grundsätzliches zur Systematik der Baugebietsvorschriften und zur begrifflichen Abgrenzung der Nutzungen (Anlagen und Betriebe) .....	176
2. Grundsätze für die Zulässigkeit bzw. Zulassungsfähigkeit von Nutzungen (Anlagen und Betrieben); Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB? .....	184
3. Der Beurteilungsrahmen bei (störenden) Anlagen, Nutzungen und Betrieben; Notwendigkeit der Typisierung .....	193
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und für sportliche Zwecke .....	212
5. Anlagen und Einrichtungen nach den §§ 12 bis 14 .....	243
6. Der bodenrechtlich relevante Begriff der baulichen Anlage; die Bebauungsgenehmigung, Begriff und Verfahren zu ihrer Erlangung; Grundsätzliches zur Nutzungsänderung .....	244
7. Einige grundsätzliche Anmerkungen zum öffentlich-rechtlichen Nachbarschutz bei der Zulässigkeit von (Bau-)Vorhaben und zum Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme .....	250
§ 2 Kleinsiedlungsgebiete .....	275
§ 3 Reine Wohngebiete .....	317
§ 4 Allgemeine Wohngebiete .....	386

§ 4a	Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) .....	445
§ 5	Dorfgebiete .....	495
§ 6	Mischgebiete .....	549
§ 7	Kerngebiete .....	582
§ 8	Gewerbegebiete .....	599
§ 9	Industriegebiete .....	640
§ 10	Sondergebiete, die der Erholung dienen .....	655
§ 11	Sonstige Sondergebiete .....	699
§ 12	Stellplätze und Garagen .....	781
§ 13	Gebäude und Räume für freie Berufe .....	803
§ 14	Nebenanlagen .....	816
§ 15	Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen .....	835

**Zweiter Abschnitt: Maß der baulichen Nutzung**

§ 16	Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung .....	892
§ 17	Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung .....	931
§ 18	Höhe baulicher Anlagen .....	959
§ 19	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche .....	961
§ 20	Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche .....	975
§ 21	Baumassenzahl, Baumasse .....	991
§ 21a	Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen .....	996

**Dritter Abschnitt: Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

§ 22	Bauweise .....	1013
§ 23	Überbaubare Grundstücksfläche .....	1031

**Vierter Abschnitt:**

§ 24	weggefallen .....	1054
------	-------------------	------

**Fünfter Abschnitt: Überleitungs- und Schlußvorschriften**

§ 25	Fortführung eingeleiteter Verfahren .....	1054
§ 25a	Überleitungsvorschriften aus Anlaß der zweiten Änderungsverordnung .....	1060
§ 25b	Überleitungsvorschriften aus Anlaß der dritten Änderungsverordnung .....	1061
§ 25c	Überleitungsvorschriften aus Anlaß der vierten Änderungsverordnung .....	1062
§ 26	Berlin-Klausel .....	1063
§ 26a	Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands .....	1063
§ 27	Inkrafttreten .....	1064

## Teil D: Kurzerläuterung des Baugesetzbuches (§ 34 – Auszug)

§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Absätze 1 u. 2) .....	1065
---	------

## Teil E: Anhang

1. Baugesetzbuch (BauGB) – Auszug – §§ 1 bis 14, 24, 29 bis 31, 33 bis 36, 123 bis 125, 127, 201 .....	1085
2. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) .....	1102
3. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) – Auszug – §§ 1 bis 7, 10, 13, 15 bis 17, 19, 20, 22 bis 24, 41 bis 43, 50 .....	1124
4. Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) .....	1135
5. Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm 1998 (TA Lärm 98) .....	1161
6. Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) – Anmerkung – .....	1174
7. Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) – Auszug – .....	1175
7.1 Schallschutz im Städtebau – DIN 18 005, Teil 1, Vereinfachtes Berechnungsverfahren, Beiblatt über Orientierungswerte .....	1184
7.2 Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) .....	1196
8. Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben (»Einzelhandelserlässe« der Länder) – Anmerkung – .....	1207
9. Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen 1998 ohne Abstandsliste .....	1208
10. Planungserlaß Nordrhein-Westfalen .....	1220
11. Fundstellenübersicht: Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie Bekanntmachungen des Bundes .....	1240
<i>Stichwortverzeichnis</i> .....	1243