

# Baunutzungs- verordnung

Kommentar

Herausgegeben von

**Prof. Dr. Willy Spannowsky**

Universitätsprofessor an der Universität Kaiserslautern  
Richter am Pfälzischen Oberlandesgericht Zweibrücken

**Gerhard Hornmann**

Vorsitzender Richter am VG Frankfurt a.M. a.D.

**Prof. Dr. Norbert Kämper**

Rechtsanwalt, Düsseldorf

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

2. Auflage 2021



Zitiervorschlag:  
BeckOK BauNVO/*Bearbeiter* BauNVO § 1 Rn. 1

  
beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**www.beck.de**

ISBN 978 3 406 77830 8

© 2021 Verlag C.H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck: Beltz Grafische Betriebe GmbH  
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark

Umschlaggestaltung: Druckerei C.H. Beck, Nördlingen

  
chbeck.de/nachhaltig

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

## Bearbeiterverzeichnis

|                             |                                                                                                                                                    |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prof. Dr. Jürgen Held ..... | Vorsitzender Richter am Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Honorarprofessor an der Universität Speyer                                         |
| Dr. Jörg Henkel .....       | Rechtsanwalt, Düsseldorf                                                                                                                           |
| Gerhard Hornmann .....      | Vorsitzender Richter am VG Frankfurt a. M., a. D.                                                                                                  |
| Dr. Henning Jaeger .....    | Rechtsdirektor, Rechtsamt Stadt Dortmund                                                                                                           |
| Prof. Dr. Norbert Kämper    | Rechtsanwalt, Düsseldorf; Honorarprofessor an der Ruhr-Universität Bochum                                                                          |
| Bernd Karber .....          | Richter am Hessischen Verwaltungsgerichtshof Kassel                                                                                                |
| Dr. Alexander Köpfler ..... | Rechtsanwalt, Düsseldorf                                                                                                                           |
| Dr. Florian Michallik ..... | Rechtsanwalt und Mediator (DAA), Essen                                                                                                             |
| Prof. Dr. Christian W.      |                                                                                                                                                    |
| Otto .....                  | Universitätsprofessor, Technische Universität Berlin                                                                                               |
| Dr. Roland Schmidt-         |                                                                                                                                                    |
| Bleker .....                | Rechtsanwalt, Düsseldorf                                                                                                                           |
| Prof. Dr. Klaus             |                                                                                                                                                    |
| Schönenbroicher .....       | Ministerialrat, Ministerium für Inneres und Kommunales des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf; Honorarprofessor an der Ruhr-Universität Bochum |
| Prof. Dr. Willy             |                                                                                                                                                    |
| Spannowsky .....            | Universitätsprofessor, Technische Universität Kaiserslautern; Richter am Pfälzischen Oberlandesgericht Zweibrücken                                 |

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Vorwort zur 2. Auflage

Anlass für die 2. Auflage dieses Kommentars ist das am 23.6.2021 in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz, aufgrund dessen nicht nur eine Reihe von Änderungen des BauGB und der Planzeichenverordnung, sondern auch einige Änderungen der BauNVO wirksam geworden sind.

Die Baunutzungsverordnung konkretisiert auf Basis der Ermächtigungsgrundlage des § 9a Nr. 1 bis 3 BauGB die Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen über die Art der baulichen Nutzung, insbesondere durch die Kategorisierung von Baugebietstypen, das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen und hat damit große Bedeutung für die Gestaltungsmöglichkeiten der kommunalen Bauleitplanung, aber auch für die Zulässigkeit von Bauvorhaben. Sie ist Teil des materiellen Bauplanungsrechts. Anders als das Baugesetzbuch ist die BauNVO seit ihrem Inkrafttreten wenig verändert worden. Nach Novellierungen 1968, 1977 und 1990 sah der Gesetzgeber erst wieder im Jahr 2013 Anlass zu einer moderaten Änderung. Mit dem am 13.5.2017 in Kraft getretenen „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 4.5.2017, BGBl. I 1057, wurden einige Änderungen in der BauNVO vorgenommen. Zu nennen ist die Einführung des „urbanen Gebiets“ (MU) gem. § 6a als neuer Baugebietstyp mit einer Folgeänderung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 und die Einordnung der Ferienwohnungen als Unterarten bestimmter in §§ 2 bis 7 allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die zugleich zum Gegenstand einer Feinsteuerung nach § 1 Abs. 5 BauNVO gemacht werden können. Berücksichtigt wurden bei der Kommentierung außerdem die neueren Entwicklungen der Rechtsprechung bis zum 31.7.2021, der 26. Online-Edition dieses Kommentars.

Die Novellierung der BauNVO 2021 durch das Baulandmobilisierungsgesetz gibt Anlass, mit der 2. Printversion den aktualisierten Stand der Online-Kommentierung des Beck'schen Online-Kommentars BauNVO festzuhalten. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wird durch Änderungen des BauGB und der damit zusammenhängenden Ausführungsbestimmungen der Planzeichenverordnung und der Baunutzungsverordnung das Ziel verfolgt, die Möglichkeiten der Schaffung von Wohnraum im Bereich der Innenentwicklung der Gemeinden, insbesondere durch Nachverdichtung und Nutzungsmischung, zu erleichtern. Nachdem zunächst aufgrund des am 13.5.2017 in Kraft getretenen „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 4.5.2017 durch Einführung des Urbanen Gebiets ein Baugebiet geschaffen wurde, das vor allem im städtischen Umfeld die Nutzungsmischung erleichtern soll, wird mit dem aufgrund des Baulandmobilisierungsgesetzes neu eingeführten Baugebiet „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) bezweckt, in ländlichen Räumen das „Miteinander von Wohnen und insbesondere landwirtschaftliche Nebenerwerbsnutzung“ weitergehend zu ermöglichen (so die gesetzliche Begründung BT-Drucksache 19/24838 v. 30.11.2020, S. 34). Um eine höhere Bebauungsdichte zu ermöglichen, wurde zudem erneut § 17 BauNVO geändert. Von Bedeutung für die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Telekommunikationsdienstleistungen ist auch die gesetzliche Festlegung, die in § 14 Abs. 1a BauNVO getroffen wurde. Danach sollen der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienende Nebenanlagen in allen Baugebieten der BauNVO allgemein zulässig sein. Insofern ist der rechtliche Zusammenhang dieser Regelung zu den Nebenanlagen mit dem Abwägungsbelang des § 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB sowie der speziellen Übergangsregelung des § 245d Abs. 2 BauGB für faktische Baugebiete zu beachten. Gesetzlich ist die generelle Zulässigkeit von Telekommunikationsdienstleistungen demzufolge auf geplante Baugebiete beschränkt worden.

Das Werk ist die ideale Ergänzung zu dem BauGB-Kommentar von Spannowsky/Uechtritz, der parallel in 4. Auflage erscheint. Die Kommentierung soll insbesondere dem Praktiker in Richterschaft, Anwaltschaft und Verwaltung einen schnellen und sicheren Zugriff auf die Rechtsprechung zur BauNVO geben, ohne die wissenschaftliche Vertiefung zu vernach-

## **Vorwort zur 2. Auflage**

lässigen. Dabei ist die Grundkonzeption der Beck'schen Online-Kommentare behilflich: Nach einem Überblick werden die Normen auf der Standardebene erläutert; die Detailebene ermöglicht eine weitere Vertiefung und Darstellung der Kasuistik, ohne die Lesbarkeit des Kommentars zu erschweren. Da die Altfassungen der einzelnen Vorschriften für die Rechtspraxis von Bedeutung bleiben, sind sie jeweils am Ende der Kommentierungen abgedruckt.

Die Herausgeber bedanken sich bei dieser Gelegenheit herzlich bei ihren Mitkommentatoren aus Richterschaft, Anwaltschaft und Verwaltung für die engagierte und zügige Erstellung der Kommentierungen.

Kaiserslautern, Frankfurt und Düsseldorf, im August 2021

*Willy Spannowsky*

*Gerhard Hornmann*

*Norbert Kämper*



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Inhaltsverzeichnis

|                                                     | Seite |
|-----------------------------------------------------|-------|
| Bearbeiterverzeichnis .....                         | V     |
| Vorwort zur 2. Auflage .....                        | VII   |
| Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur ..... | XI    |

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

### Erster Abschnitt. Art der baulichen Nutzung

|       |                                                                                                                      |     |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| § 1   | Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete ( <i>Spannowsky</i> ) .....                                    | 1   |
| § 2   | Kleinsiedlungsgebiete ( <i>Karber</i> ) .....                                                                        | 74  |
| § 3   | Reine Wohngebiete ( <i>Hornmann</i> ) .....                                                                          | 111 |
| § 4   | Allgemeine Wohngebiete ( <i>Hornmann</i> ) .....                                                                     | 180 |
| § 4a  | Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) ( <i>Hornmann</i> ) .....              | 237 |
| § 5   | Dorfgebiete ( <i>Karber</i> ) .....                                                                                  | 265 |
| § 5a  | Dörfliche Wohngebiete ( <i>Hornmann</i> ) .....                                                                      | 306 |
| § 6   | Mischgebiete ( <i>Hornmann</i> ) .....                                                                               | 335 |
| § 6a  | Urbane Gebiete ( <i>Hornmann</i> ) .....                                                                             | 374 |
| § 7   | Kerngebiete ( <i>Schmidt-Bleker</i> ) .....                                                                          | 412 |
| § 8   | Gewerbegebiete ( <i>Schmidt-Bleker</i> ) .....                                                                       | 438 |
| § 9   | Industriegebiete ( <i>Kämper</i> ) .....                                                                             | 475 |
| § 10  | Sondergebiete, die der Erholung dienen ( <i>Michallik</i> ) .....                                                    | 490 |
| § 11  | Sonstige Sondergebiete ( <i>Köpfler</i> ) .....                                                                      | 514 |
| § 12  | Stellplätze und Garagen ( <i>Otto</i> ) .....                                                                        | 563 |
| § 13  | Gebäude und Räume für freie Berufe ( <i>Hornmann</i> ) .....                                                         | 579 |
| § 13a | Ferienwohnungen ( <i>Hornmann</i> ) .....                                                                            | 596 |
| § 14  | Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen ( <i>Henkel</i> ) ..... | 610 |
| § 15  | Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen ( <i>Henkel</i> ) .....              | 630 |

### Zweiter Abschnitt. Maß der baulichen Nutzung

|       |                                                                                               |     |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| § 16  | Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ( <i>Jaeger</i> ) .....                            | 655 |
| § 17  | Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ( <i>Jaeger</i> ) ..... | 666 |
| § 18  | Höhe baulicher Anlagen ( <i>Jaeger</i> ) .....                                                | 676 |
| § 19  | Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche ( <i>Schönenbroicher/Held</i> ) .....                 | 680 |
| § 20  | Vollgeschoss, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche ( <i>Schönenbroicher/Held</i> ) .....         | 692 |
| § 21  | Baumassenzahl, Baumasse ( <i>Schönenbroicher/Held</i> ) .....                                 | 700 |
| § 21a | Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ( <i>Otto</i> ) .....                           | 705 |

### Dritter Abschnitt. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

|      |                                                         |     |
|------|---------------------------------------------------------|-----|
| § 22 | Bauweise ( <i>Hornmann</i> ) .....                      | 713 |
| § 23 | Überbaubare Grundstücksfläche ( <i>Hornmann</i> ) ..... | 736 |

### Vierter Abschnitt

|      |                     |     |
|------|---------------------|-----|
| § 24 | (weggefallen) ..... | 763 |
|------|---------------------|-----|

### Fünfter Abschnitt. Überleitungs- und Schlußvorschriften

|      |                                                               |     |
|------|---------------------------------------------------------------|-----|
| § 25 | Fortführung eingeleiteter Verfahren ( <i>Hornmann</i> ) ..... | 764 |
|------|---------------------------------------------------------------|-----|

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                                                                                                      | Seite |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| § 25a Überleitungsvorschriften aus Anlass der zweiten Änderungsverordnung ( <i>Hornmann</i> ) .....                                                                                                  | 768   |
| § 25b Überleitungsvorschrift aus Anlass der dritten Änderungsverordnung ( <i>Michallik</i> ) .....                                                                                                   | 770   |
| § 25c Überleitungsvorschrift aus Anlass der vierten Änderungsverordnung ( <i>Hornmann</i> ) .....                                                                                                    | 772   |
| § 25d Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts ( <i>Schmidt-Bleker</i> ) ..... | 774   |
| § 25e Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland ( <i>Hornmann</i> ) .....                                                                                         | 774   |
| § 26 Berlin-Klausel .....                                                                                                                                                                            | 775   |
| § 26a Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands ( <i>Kämper</i> ) .....                                                                                             | 775   |
| § 27 (Inkrafttreten) ( <i>Hornmann</i> ) .....                                                                                                                                                       | 776   |
| <b>Sachverzeichnis</b> .....                                                                                                                                                                         | 777   |

