beck-shop.de

5. Räumliche Geltung (Abs. 7)

Nach Abs. 7 setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest. Dies ist notwendig, da er – anders als üblicherweise der Flächennutzungsplan (Rn. 2 zu § 5) – nur für jeweils einen kleinen **Teil des Gemeindegebiets**, idR für einige wenige Grundstücke oder gar ein einziges Grundstück (Schrödter SCH 182; vgl. Rn. 19 zu § 1), gilt. Es ist sogar möglich, dass sich der Bebauungsplan auf Gebietsteile der Gemeinde bezieht, die voneinander getrennt sind (BVerwG, NVwZ 97, 1216/1217 f); ein gemeindeübergreifender Bebauungsplan kann unter den Voraussetzungen des § 205 zustande kommen (Rn. 6–9 zu § 205). Letztlich hängt die konkrete räumliche Ausdehnung des Plangebiets von den städtebaulichen Erfordernissen ab (Löhr BKL 122; Gierke BRÜ 83). **14**

Als Rechtsnorm muss der Bebauungsplan seinen Geltungsbereich **eindeutig erkennen lassen** (BVerwG, NVwZ 94, 684/684; vgl. auch oben Rn. 8). Unzulässig ist es deshalb, die Grenzen veränderlich festzusetzen, um so die Anforderungen des § 1 Abs. 8 (Rn. 90–92 zu § 1) zu umgehen (BVerwG, NJW 76, 1329/1330 f). *Unscharfe Grenzen* führen zumindest zur Teilnichtigkeit (Gaentzsch BK 89; vgl. auch Rn. 5 zu § 214). Ein Anspruch auf Aufnahme eines Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht wegen § 1 Abs. 3 S. 2 grundsätzlich nicht (Rn. 20 zu § 1). **15**

II. Festsetzungen von Baugebieten

1. Festsetzungen anhand der BauNVO

a) Allgemeines. Gem. **Abs. 1 Nr. 1** kann der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung festsetzen. Sie gehört zu den Festsetzungen, die ein Bebauungsplan aufweisen muss, um ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 zu sein (Rn. 3 zu § 30). Außerdem vermittelt sie **Nachbarschutz** und gewährt einen Anspruch auf **Wahrung des Gebietscharakters** (Rn. 26 zu § 30). **16**

b) Baugebiete. Der **konkrete Gegenstand** von Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist nicht in Abs. 1 Nr. 1 geregelt; hierzu muss auf **§ 1 Abs. 3 S. 1 BauNVO** (abgedr. in Anh.1) zurückgegriffen werden. Dort ist vorgeschrieben, dass sich die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung eines der in § 1 Abs. 2 BauNVO aufgezählten **Baugebiete** (Rn. 16 zu § 5) bestimmt. Dies geschieht entweder dadurch, dass die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen iSd § 1 Abs. 1 BauNVO weiter entwickelt oder dort vorgefundene Baugebiete iSd § 1 Abs. 2 BauNVO übernommen werden (vgl. Rn. 15 zu § 5). Daneben kann der Bebauungsplan auch **konkrete Arten** von Nutzungen festsetzen, bspw. solche nach Abs. 1 Nr. 5 oder Abs. 1 Nr. 9 (BVerwG, NVwZ 90, 459/460; vgl. auch unten Rn. 52 f, 57). **17**

Durch die Festsetzung von Baugebieten der BauNVO werden gem. § 1 Abs. 3 S. 2 BauNVO die dieses Baugebiet konkretisierenden Bestimmungen der §§ 2–14 BauNVO **Bestandteil des Bebauungsplans** (BVerwG, DVBl 09, 1178 Rn. 9); zur statischen Natur der BauNVO und ihrer jeweils gültigen Fas- **18**

beck-shop.de

sung siehe Rn. 2 zu § 9a. Die Baugebietsvorschriften der §§ 2 ff BauNVO charakterisieren zumeist in ihrem Abs. 1 die **allgemeine Zweckbestimmung** oder Eigenart des Baugebiets und regeln in Abs. 2, welche Arten von Nutzungen in dem Baugebiet allgemein – entspr. einer typisierenden Zuordnung – zulässig sind. Dies hat zur Folge, dass ein Rechtsanspruch auf ihre Zulassung besteht (sog. **Regelbebauung;** Löhr BKL 8). Außerdem zählen die Baugebietsvorschriften in ihrem jeweiligen Abs. 3 diejenigen Nutzungen auf, die als Ausnahme iSd § 31 Abs. 1 (Rn. 5–10 zu § 31), also nach dem Ermessen der Baugenehmigungsbehörde und der Gemeinde (Rn. 13 zu § 36), zugelassen werden können (sog. **Ausnahmenbebauung**; BVerwG, NVwZ 08, 786/787 f). Zu Befreiungen nach § 31 Abs. 2 siehe Rn. 11–26 zu § 31 und zu Einzelfallkorrekturen nach § 15 BauNVO siehe Rn. 21–25 zu § 30. **Sondergebiete** nach § 10 f BauNVO durchbrechen die allgemeine Systematik; hier ist eine grundstücksbezogene freie Gestaltung der Gemeinde möglich (BVerwG, NVwZ 08, 902 Rn. 15). Für Einzelhandelszentren und großflächigen Einzelhandel gilt überdies die Sonderregelung des § 11 Abs. 3 BauNVO; vgl. dazu BVerwG, NVwZ-RR 04, 815/816 f; NVwZ 06, 452/452 ff). Schließlich enthalten die §§ **12–14 BauNVO** ergänzende Vorschriften zu Stellplätzen und Garagen, Gebäuden und Räumen für freie Berufe sowie untergeordneten Nebenanlagen.

19 **c) Typisierende Auslegung der Baugebietsvorschriften.** Bedürfen die Bestimmungen der BauNVO der Auslegung, ist grundsätzlich eine **typisierende Betrachtung** vorzunehmen (BVerwG, NVwZ 93, 987/987; NVwZ 08, 786/787 f); einzelfallbezogenes Korrektiv ist § 15 BauNVO (Söfker EZBK 7 zu § 15 BauNVO). Unter Berücksichtigung dieser Prämisse entscheidet bspw. nicht die konkrete Ausgestaltung eines Handwerksbetriebs, ob dieser „nicht störend" iSd § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ist. Maßgeblich ist vielmehr, ob diese Art des Handwerksbetriebs in einem allgemeinen Wohngebiet typischerweise als störend anzusehen ist, selbst wenn der konkrete Betrieb wegen seiner Betriebsweise nicht stört.

20 Darüber hinaus sind die jeweiligen Regelbebauungen (oben Rn. 18) einzelner Baugebiete **nicht exklusiv**. Der ausdrücklichen Zulassung einer bestimmten Nutzung in einem Baugebiet kann daher im Grundsatz nicht entnommen werden, dass diese Nutzung nicht in einem anderen Baugebiet als Unterfall einer dort erwähnten Nutzung ebenfalls verwirklicht werden kann (BVerwG, NVwZ 93, 773/775). Entscheidend für die Auslegung der Baugebietsvorschriften der BauNVO ist stets die städtebauliche **Zweckbestimmung eines Gebiets**; systematische Gesichtspunkte spielen nur eine untergeordnete Rolle.

21 **d) Typenzwang und Feinsteuerung.** § 1 Abs. 3 S. 1 BauNVO unterwirft die planende Gemeinde bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung einem **Typenzwang** (BVerwG, NJW 94, 1546/1546; NVwZ 92, 879/881; NVwZ 94, 292/292). Sie muss sich der Baugebiete des § 1 Abs. 2 BauNVO bedienen und ist gehindert, dem Baugebiet einen anderen als den von der BauNVO vorgegebenen Inhalt zu geben oder gar eigene Baugebietstypen zu entwickeln (BVerwG, NVwZ 12, 318 Rn. 18; VGH Mannheim, BRS 39 Nr. 49; Jäde JDW 11 zu § 1 BauNVO). Die Gemeinde besitzt auch insofern **kein** „**Festsetzungsfindungsrecht**" (BVerwG, NJW 93, 2695/2697; NVwZ 12, 318 Rn. 17; Gaentzsch

beck-shop.de

BK 15; siehe auch oben Rn. 2); dies gilt auch für übergeleitete Bebauungspläne (BVerwG, NVwZ 92, 879/881). Lediglich in den Grenzen von § 1 Abs. 4–10 BauNVO ist sie berechtigt, den Inhalt der Baugebiete zu **modifizieren** (dazu unten Rn. 22–34).

22 Der Typenzwang des § 1 Abs. 3 S. 1 BauNVO wird dadurch gemildert, dass die Gemeinde nach Maßgabe des **§ 1 Abs. 4–10 BauNVO** (unten Rn. 23–34) zur sog. **Feinsteuerung** berechtigt ist (BVerwG, DVBl 09, 1178 Rn. 9), die es erlaubt die Baugebiete aus *städtebaulichen Gründen* (BVerwG, NVwZ 87, 1072/1073) zu modifizieren (Söfker EZBK 8 ff zu § 1 BauNVO; Ziegler BRÜ 200 zu § 1 BauNVO). Örtlichen Gegebenheiten sowie planerischen Detailvorstellungen der Gemeinde kann dadurch begrenzt Rechnung getragen werden; eine besondere Gewichtigkeit der städtebaulichen Gründe ist grundsätzlich nicht erforderlich (OVG Münster, ZfBR 07, 351/353). Den jeweiligen Modifikationsinstrumenten ist gemein, dass die **allgemeine Zweckbestimmung** der Baugebiete bzw. ihre charakteristischen Grundzüge nicht verändert werden dürfen (BVerwG, NVwZ 99, 1340/1341; DVBl 09, 1178 Rn. 9; Löhr BKL 9; Gaentzsch BK 15; Jäde JDW 18 zu § 1 BauNVO; siehe auch unten Rn. 23 f, 29, 34). § 1 Abs. 4–10 BauNVO ist nur auf Baugebiete nach §§ 2–9 BauNVO, nicht aber auf andere Festsetzungen des Abs. 1 anwendbar, auch nicht analog (BVerwG, NVwZ 12, 318 Rn. 14 ff).

2. Gliederung der Baugebiete

23 **a) Horizontale Gliederung.** Erste Modifikationsmöglichkeit ist die horizontale Gliederung der in §§ 4–9 BauNVO bezeichneten Baugebiete gem. **§ 1 Abs. 4 BauNVO** (Schrödter SCH 22). Dies bedeutet, dass in einem Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden können, die das Baugebiet ganz oder – wie **§ 1 Abs. 8 BauNVO** erlaubt – auch teilweise nach der Art der zulässigen Nutzung (Nr. 1) oder nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (Nr. 2) unterteilt (BVerwG, NVwZ 98, 1067/1067 f; ZfBR 08, 689/689). Wie bei anderen baugebietsbezogenen Modifikationsinstrumenten (vgl. Rn. 19, 25, 27), muss auch bei der horizontalen Gliederung die **allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets** gewahrt bleiben (BVerwG, NVwZ-RR 90, 171; ZfBR 08, 689/689; OVG Münster, BRS 74 Nr. 73). Beurteilungsgegenstand ist dabei das gesamte Baugebiet, nicht das durch die horizontale Gliederung entstehende Teilgebiet und auch nicht die nähere Umgebung (BVerwG, DVBl 09, 1178 Rn. 20). Deshalb ist es zulässig, ein Gewerbegebiet in der Weise horizontal zu gliedern, dass in einem Teil nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe", in dem anderen Teil „nicht erheblich nachteilige Gewerbebetriebe" zulässig sind (VGH Mannheim, BRS 49 Nr. 73). Das in dieser Weise gegliederte Baugebiet entspricht in seiner Gesamtheit noch dem Gebietstypus „Gewerbegebiet". Für Gewerbe- und Industriegebiete – nicht aber für andere Baugebiete (BVerwG, DVBl 09, 1178 Rn. 22) – kann nach § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO die Gliederung auch für mehrere Gebiete einer Gemeinde getroffen werden. Danach genügt es, wenn die ausgewählten Gebiete – gemeinsam betrachtet – den Gebietstypus wahren (VGH München, BRS 52 Nr. 10). Diese Bezugnahme erlaubt es, für einzelne Gewerbegebiete

beck-shop.de

Emissionsgrenzwerte festzusetzen (BVerwG, NVwZ 91, 881/882; NVwZ-RR 97, 522/522; NVwZ 98, 1067/1067 f). Die Festschreibung sog. **Zaunwerte**, die sich auf mehrere Anlagen beziehen, ist jedoch unzulässig (BVerwG, NVwZ 00, 815/816; vgl. auch unten Rn. 97).

24 **b) Vertikale Gliederung (Abs. 3 S. 2).** Wird die Art der baulichen Nutzung für bestimmte übereinanderliegende Geschosse, Ebenen oder Teile einer baulichen Anlage unterschiedlich festgesetzt, liegt eine vertikale Gliederung baulicher Anlagen vor. Rechtlicher Anknüpfungspunkt dieser planerischen Festsetzungsmöglichkeit ist **Abs. 3 S. 2**, der durch §§ 1 Abs. 7, 4a Abs. 4, 7 Abs. 4, 12 Abs. 4 BauNVO konkretisiert wird (BVerwG, NVwZ 92, 373/375; Gierke BRÜ 516 ff). Gem. **§ 1 Abs. 7 BauNVO** kann die horizontale Gliederung nur in den Baugebieten nach §§ 4–9 BauNVO erfolgen (Gaentzsch BK 75). Sie erlaubt die planerische Festsetzung, dass für bestimmte Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen für ausschließlich zulässig oder unzulässig erklärt werden oder diese nur als Ausnahme zulässig sein sollten. Ebenfalls möglich ist es, durch eine Festsetzung im Bebauungsplan alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach §§ 4–9 BauNVO vorgesehen sind, für nicht oder allgemein zulässig zu erklären. Stets erforderlich ist, dass die **allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt** bleibt. Dies ergibt sich unmittelbar aus § 1 Abs. 7 Nr. 3, gilt aber entspr. auch iRd § 1 Abs. 7 Nr. 1 f. Überdies bedürfen Festsetzungen iSd Abs. 3 keiner besonderen Rechtfertigung, müssen aber sachlich geboten sein (Löhr BKL 102, 105; Söfker EZBK 245 ff). So ist bzgl. der vertikalen Gliederung zu fordern, dass eine städtebauliche Situation vorliegt, die eine vertikale Nutzungsvermischung gerade **zweckmäßig** erscheinen lässt, wie etwa in innerstädtischen Kerngebieten (BVerwG, NVwZ 92, 373/376; Gaentzsch BK 76).

25 Die vertikale Gliederung kann sich gem. **§ 1 Abs. 9 BauNVO** auch auf **Unterarten baulicher Nutzungen** beziehen oder sich nach **§ 1 Abs. 8 BauNVO** auf **Teile des Baugebiets** beschränken. Die eröffneten Gestaltungsspielräume sind somit vielfältig. Sie erlauben bspw., dass im Mischgebiet iSd § 6 BauNVO ab einem bestimmten Geschoss ausschließlich Wohnungen zulässig sind oder dass bestimmte Geschosse gewerblich genutzt werden müssen. Dagegen lässt § 1 Abs. 7 BauNVO eine Festsetzung **nicht** zu, die besagt, dass ein bestimmter **Prozentsatz der Geschossfläche** eines Gebäudes Wohnzwecken dienen muss, da dies keine Festsetzung für *bestimmte* Geschosse oder Ebenen ist (BVerwG, NVwZ-RR 91, 455/456); eine entspr. Festsetzung ist lediglich gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO im Kerngebiet zulässig.

3. Ausnahmen

26 **a) Erweiterung der allgemein zulässigen Nutzung.** Die Gemeinde kann nach **§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO** die für ein Baugebiet allgemein zugelassenen Nutzungen erweitern, indem sie alle oder einzelne der als Ausnahme vorgesehenen Nutzungen zu allgemein zulässigen **Nutzungen hochstuft**. Voraussetzung ist, dass die **allgemeine Zweckbestimmung** des Baugebiets **gewahrt bleibt**. Deshalb findet die Erweiterung ihre Grenze in dem, was die BauNVO

beck-shop.de

für das jeweilige Baugebiet für ausnahmsweise zulässig und damit für prinzipiell gebietstypisch und gebietsverträglich erklärt hat.

b) Ausschluss und Rückstufung. § 1 Abs. 5 BauNVO erlaubt den Ausschluss oder die Rückstufung von an sich **allgemein zulässigen Nutzungen**. Gem. der gesetzlichen Vorgabe kann im Bebauungsplan bestimmt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2–9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, im *konkreten* Baugebiet nicht zulässig sind (BVerwG, NVwZ 87, 1072/1074; NVwZ 09, 1228 Rn. 12 ff; NVwZ 05, 324/325 ff; BauR 09, 1102 Rn. 5). Der **Nutzungskatalog** eines Baugebiets kann dadurch **verkleinert** werden. Bezugspunkt des § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Regelbebauung der betroffenen Gebiete. Einzelne dort aufgeführte Nutzungen können gestrichen werden; nicht erforderlich ist dabei, dass sämtliche der in einer Nummer der Absätze 2 der Baugebietsvorschriften aufgeführten Nutzungen ausgeschlossen werden. D.h., § 1 Abs. 5 BauNVO verlangt **keinen „en bloc"-Ausschluss** (BVerwG, NVwZ 87, 1072/1073 f; NVwZ 87, 1074/1075). **27**

Statt eine Nutzung gänzlich auszuschließen, kann der Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 5 BauNVO auch bestimmen, dass eine im Baugebiet an sich allgemein zulässige Nutzung nur **ausnahmsweise zulässig** sein soll. Die Nutzung rutscht somit von der Regelbebauung (oben Rn. 18) in die Ausnahmebebauung (oben Rn. 18). **28**

Ebenso wie die Erweiterung der allgemein zulässigen Nutzung (oben Rn. 18) muss auch ihre Begrenzung die allgemeine **Zweckbestimmung des Baugebiets** beachten. Deshalb dürfen die prägenden Hauptnutzungen nicht ausgeschlossen werden (BVerwG, NVwZ 99, 1340/1341; DVBl 09, 1178 Rn. 10; VGH Mannheim, NVwZ-RR 96, 139/139). Demnach ist bspw. der Ausschluss einer Wohnbebauung aus einem allgemeinen Wohngebiet iSd § 4 BauNVO ebenso unzulässig (OVG Münster, BRS 40 Nr. 28) wie Ausschluss oder ausnahmsweise Zulassung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO (BVerwG, DVBl 09, 1178 Rn. 10 f; OVG Lüneburg, NVwZ 95, 284/285 f; VGH München, BRS 47 Nr. 53; OVG Koblenz, BRS 52 Nr. 16; VGH Mannheim, BRS 52 Nr. 17). **29**

c) Ausschluss von Ausnahmen. Den Ausschluss von Ausnahmen ermöglicht **§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO**. Demnach ist es möglich, im Bebauungsplan alle oder einzelne der in den Baugebietsvorschriften der §§ 2–9 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Ausnahmebebauung; vgl. oben Rn. 18) **nicht Bestandteil des Bebauungsplans** werden zu lassen. Die an sich ausnahmsweise zulässige Nutzung wird damit gänzlich ausgeschlossen und kann nur noch im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 (Rn. 11–26 zu § 31) realisiert werden. Nennenswerte **praktische Bedeutung** hat § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht, da die Gemeinde iRd § 31 Abs. 1 durch eine entspr. Ermessensausübung (Rn. 8 zu § 31) ohnehin die Zulassung von Ausnahmen weitgehend verhindern kann. **30**

d) Ausschluss einzelner Arten von Anlagen. Bezweckt die Gemeinde den Ausschluss einzelner Arten von Anlagen kann sie auf **§ 1 Abs. 9 BauNVO** zurückgreifen. Die Ermächtigung des § 1 Abs. 9 BauNVO bezieht sich auf **bestimmte Arten** der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässi- **31**

beck-shop.de

gen baulichen Anlagen, die durch den Bebauungsplan als nicht oder ggf. nur ausnahmsweise zulässig qualifiziert werden (BVerwG, NVwZ 87, 1074/1075; BauR 09, 76 Rn. 7; VGH Mannheim, BRS 73 Nr. 140; Löhr BKL 9). Anwendbar ist die Regelung etwa auf Einzelhandelsbetriebe als Unterart der Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art" in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (BVerwG, NVwZ-RR 90, 229/229; VGH Kassel, BRS 55 Nr. 6; VGH München, BRS 50 Nr. 17) oder auf Spielhallen als Unterart der Nutzung „Vergnügungsstätten" in einem Kerngebiet gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (BVerwG, BRS 55 Nr. 42; OVG Bremen, BRS 47 Nr. 49).

32 Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO erfordert stets, dass die betroffene Art der baulichen Anlage eine **typisierbare Unterart** der von der BauNVO in dem Baugebiet zugelassenen Nutzungen bildet. Deshalb ist es unzulässig, einzelfallbezogen bestimmte konkrete Anlagen zuzulassen oder auszuschließen (BVerwG, NVwZ 94, 292/292; OVG Münster, BRS 55 Nr. 9) oder nach der Größe der Anlage, etwa nach der Verkaufsfläche von Handelsbetrieben, zu differenzieren, es sei denn, die Größe *typisiert zugleich* bestimmte Arten von Anlagen (BVerwG, NVwZ 87, 1074/1075 f; BauR 09, 1102 Rn. 7; OVG Berlin, BRS 50 Nr. 20). Vor diesem Hintergrund ist etwa eine Sortimentsbeschränkung, die Lebensmittel oder Schuh- und Lederwaren erfasst, rechtlich unbedenklich (BVerwG, BauR 08, 325/326; BRS 67 Nr. 18; NVwZ 05, 324/326; OVG Münster, NVwZ-RR 04, 171/171), während ein Ausschluss „zentrumstypischer Einzelhandelsbetriebe" aus einem Gewerbegebiet zu unbestimmt ist (OVG Münster, BRS 58 Nr. 33).

33 Der Ausschluss oder die ausschließliche Zulassung bestimmter Arten baulicher Anlagen durch den Bebauungsplan erfordert eine Rechtfertigung durch **besondere städtebauliche Gründe.** Die herangezogenen Gründe müssen für eine noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen sprechen als die, welche die BauNVO vorgenommen hat (BVerwG, NVwZ 87, 1074/1075 f). Nicht erforderlich ist, dass sich die Gründe aus dem Plangebiet ergeben (sog. interne Gründe); eine Herleitung aus Umständen des übrigen Gemeindegebiets (sog. externe Gründe) ist ebenfalls zulässig (BVerwG, NVwZ-RR 97, 517/518).

34 **e) Fremdkörper.** Bereits bebaute Gebiete bedürfen häufig eines Bebauungsplans, um die vorhandene **Gemengelage zu ordnen** und Konflikte zu lösen. Dabei kann es sich als unmöglich erweisen, die gesamte gewachsene Struktur mit einem der Baugebiete des § 1 Abs. 2 BauNVO (Rn. 16 zu § 5) zu erfassen. Dies kann zur Folge haben, dass vorhandene Anlagen unzulässig werden, zwar noch aufgrund des ihnen zukommenden Bestandsschutzes erhalten bleiben, aber nicht mehr erweitert oder geändert werden dürfen (Rn. 4, 12 zu § 29). Deshalb sieht **§ 1 Abs. 10 BauNVO** vor, dass im Bebauungsplan für ein überwiegend bebautes Gebiet bestimmt werden kann, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser nach Festsetzung des Baugebiets zu **„Fremdkörpern"** werdenden Anlagen allgemein zulässig sind oder zugelassen werden können (BVerwG, NVwZ 08, 214/215; OVG Münster, NVwZ-RR 02, 715/717; VGH Mannheim, GewArch 09, 171/172 f). Allerdings ist gem. § 1 Abs. 10 S. 3 BauNVO erforderlich, dass stets die **allgemeine Zweckbestimmung** des Baugebiets in seinen übrigen Teilen **gewahrt** bleibt (vgl. auch oben Rn. 22).

beck-shop.de

III. Festsetzungen für alle Nutzung

1. Maß der baulichen Nutzung (Abs. 1 Nr. 1)

Gem. Abs. 1 Nr. 1 kann der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festsetzen. Diese Festsetzung gehört nach § 30 Abs. 1 zu den Mindestfestsetzungen, die ein Bebauungsplan enthalten muss, um ein **qualifizierter Bebauungsplan** zu sein (Rn. 3 zu § 30); zum Aspekt des Nachbarschutzes siehe Rn. 27 zu § 30. Durch das Maß der baulichen Nutzung dimensioniert der Bebauungsplan das **Volumen der auf einem Grundstück zulässigen Baukörper**. Dies kann gem. **§ 16 Abs. 2 BauNVO** durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl (BMZ) oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe baulicher Anlagen geschehen; vgl. auch §§ 18–21 BauNVO. Eine Sonderregelung zur Windkraftnutzung enthält § 249 Abs. 1 S. 2 (Rn. 4 zu 3 249). **35**

Entschließt sich die Gemeinde, im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen, hat sie nach **§ 16 Abs. 3 BauNVO** die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen; unterlässt sie dies, ist der Bebauungsplan nichtig (BVerwG, NVwZ 96, 894/894). Eine entspr. Pflicht besteht für die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen nur dann, wenn anderenfalls öffentliche Belange, insb. das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. I.Ü. entscheidet die Gemeinde nach ihrem planerischen Ermessen, welcher der in § 16 Abs. 2 BauNVO genannten Festsetzungen sie sich zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedient. Sie ist dabei an die von **§ 17 BauNVO** vorgegebenen **Obergrenzen** gebunden (Löhr BKL 10; Schrödter SCH 32), die sie nur unter den Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO überschreiten darf (BVerwG, NVwZ 01, 560/561; NVwZ 00, 813/814 f; OVG Berlin/Brandenburg, NVwZ-RR 09, 51/54 ff; VGH Koblenz, BRS 74 Nr. 14); anderenfalls ist der Bebauungsplan nichtig (OVG Berlin, NVwZ-RR 95, 69/70). **36**

Das Maß der baulichen Nutzung kann nach **§ 16 Abs. 5 BauNVO** für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen, und zwar oberhalb wie unterhalb der Geländeoberfläche, unterschiedlich festgesetzt werden. Die Grenzziehung muss eindeutig erfolgen, anderenfalls ist der Bebauungsplan nichtig (OVG Münster, BRS 50 Nr. 28). Überdies muss die Grenzziehung auf städtebauliche Gründe gestützt werden können (OVG Bremen, BRS 23 Nr. 9); fehlt ein sachlicher Grund, liegt ein Verstoß gegen Art. 3 GG nahe. Schließlich können im Bebauungsplan gem. **§ 16 Abs. 6 BauNVO** nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. **37**

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (Abs. 1 Nr. 2)

a) Allgemeines. Der Flächennutzungsplan kennt keine Darstellungen zu überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Stellung bau- **38**

beck-shop.de

licher Anlagen. Daher kann die Gemeinde ihre Festsetzungen diesbezüglich **ohne planerische Vorgabe** treffen.

39 **b) Überbaubare Grundstücksflächen.** Als überbaubare Grundstücksfläche iSd Abs. 1 Nr. 2 bezeichnet man den **Teil des Grundstücks, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen**. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht als solche, also nicht flächenhaft festgesetzt, sondern durch die Festsetzung von *Baulinien*, *Baugrenzen* oder *Bebauungstiefen* nach **§ 23 Abs. 2–4 BauNVO** bestimmt (dazu Gaentzsch BK 20; Söfker EZBK 40; Schrödter SCH 34). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gehört zu den Mindestvoraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 (Rn. 3 zu § 30); zum Nachbarschutz siehe Rn. 27 zu § 30.

40 **Ohne Festsetzungen** zu Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen ergibt sich eine planungsrechtliche Beschränkung der Überbaubarkeit nur aus der zulässigen Grundfläche iSd § 19 Abs. 2 BauNVO. Eine weitere Eingrenzung kann ggf. darauf zurückzuführen sein, dass ein Bebauungsplan ohne Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ein einfacher Bebauungsplan iSd § 30 Abs. 3 ist (Rn. 3 zu § 30), so dass sich die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils dann gem. § 34 nach der Eigenart der näheren Umgebung bestimmt (Rn. 15 zu § 30). Für Außenbereichsgrundstücke nach § 35 (Rn. 3 zu § 35) findet sich eine derartige Beschränkung nicht. Bauordnungsrechtlich ziehen die Bestimmungen über Abstandsflächen, die vor den Außenwänden der Gebäude gelten (unten Rn. 45), der Überbaubarkeit weitere Grenzen.

41 **c) Nicht überbaubare Grundstücksflächen.** Obwohl Abs. 1 Nr. 2 die nicht überbaubaren Grundstücksflächen aufgreift, sieht die BauNVO keine besondere Festsetzung dieser Art vor. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen finden lediglich Erwähnung in § 23 Abs. 5 BauNVO, der im Anschluss an die Regelungen über die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 1–4 BauNVO (oben Rn. 39 f) bestimmt, welche baulichen Anlagen ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Daher kann man die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als den Teil des Grundstücks definieren, der **außerhalb der durch Baulinien, Baugrenzen oder Festsetzung der Bebauungstiefe bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen** liegt (Gaentzsch BK 20). Hier sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen iSd § 14 BauNVO zulässig, wie Sonnenschutzanlagen, Schwimmbecken oder Gartenlauben (BVerwG, BauR 00, 73/73; ZfBR 05, 698/698 f; VGH München, BRS 73 Nr. 42; Löhr BKL 15). Ferner können hier bauliche Anlagen errichtet werden, die nach Landesrecht (dynamische Verweisung) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sofern der Bebauungsplan nicht eindeutig (dazu VGH Mannheim, BRS 49 Nr. 137; OVG Lüneburg, BRS 33 Nr. 149) etwas anderes festsetzt (OVG Münster, ZfBR 09, 165/166); hierzu zählen in der Praxis insb. Garagen.

42 Gebäudeteile, die geringfügig, also nicht mit wesentlichen Teilen des Gebäudes (dazu BVerwG, BRS 29 Nr. 126), in die nicht überbaubare Fläche hineinragen, können nach **§ 23 Abs. 2 S. 2, Abs. 3 S. 2 BauNVO** zugelassen werden (VGH München, BRS 49 Nr. 151); §§ 31 Abs. 1, 36 Abs. 1 sind nicht anwendbar (Rn. 4 zu § 31).