



## **BAUPLANUNGSRECHT (Lit.: Beck Verlag)**

### - BauGB (Gesetz) = Baugesetzbuch

u.a. Regeln zur Zulässigkeit von Vorhaben und  
Inhalt und Ablauf der Bauleitplanung

### - BauNVO (Verordnung)= Baunutzungsverordnung

u.a. Festsetzungsmöglichkeiten zu  
Art der baulichen Nutzung  
Maß der baulichen Nutzung  
Bauweise  
Überbaubare Grundstücksfläche

### - PlanZV (Verordnung)= Planzeichenverordnung

Darstellung in den Bauleitplänen

## **BAUORDNUNGSRECHT**

### - LBO NW = LandesbauOrdnung

u.a. Regeln zu Nachbarschaftsschutz, Abstandsflächen

Die wichtigsten Paragraphen für die Praxis

### **BauGB**

§ 5 : Flächennutzungsplan

§ 9 : Bebauungsplan

§ 12 : Vorhabenbezogener Bebauungsplan

§ 14 : Veränderungssperre

§ 30 : Zulässigk. V. Vorh. i. Geltungsb. eines B-P

§ 33 : Zulässigk. V. Vorh während der Planaufste

§ 34 : Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im  
Zusammenhang bebauten Ortschaften

§ 35 : Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb  
bebauter Ortschaften

Die wichtigsten Paragraphen für die Praxis

### **BauNVO**

§ 17 : Obergrenzen für Maß der baul. Nutzung

§ 19 : GRZ

§ 20 : GFZ

§ 2- 11 : Gebiete

§ 22 : Bauweise

### **LBO NRW**

§ 2 : Begriffe Gebäude geringer Höhe,  
Vollgeschoss, Aufenthaltsraum (auch §48)

§ 5: Zufahrten Feuerwehr

§ 6 : Abstandsflächen

§ 29 f.f. : Wände Decken Dächer



Wo liegt das Vorhaben ?

Innerhalb der im Zusammen-  
hang bebauten Ortsteile :

§ 34 BauGB: unbeplant  
Grundsätzlich bebaubar

§ 30 BauGB: beplant  
d.h. im Bereich eines gültigen B-plans  
Grundsätzlich bebaubar

Oder ausserhalb der...  
(Definiert sich durch Negation)  
§ 35 BauGB: Außenbereich  
Grundsätzlich nicht bebaubar

## Gliederung des Gemeindegebietes nach §§ 30 ff BauGB

Innenbereich §§ 30, 33, 34 BauGB			Außenbereich § 35 BauGB
Bepanter Innenbereich § 30 BauGB	Aufstellung Bebauungsplan § 33 BauGB	Unbepanter Innenbereich § 34 BauGB	Außenbereich § 35 BauGB
Qualifizierter Bebauungsplan § 30 Abs. 1 BauGB	Bebauungsplan Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB	Einfügen in die vorh. Bebauung § 34 Abs. 1 BauGB	Privilegiertes Vorhaben § 35 Abs. 1 BauGB
Vorhabenbezogener Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB		Einfügen nach „BauNVO“ § 34 Abs. 2 BauGB	Sonstiges Vorhaben § 35 Abs. 2 BauGB
Nicht qualifizierter Bebauungsplan § 30 Abs. 3 BauGB	Bebauungsplan Planreife nach § 33 Abs. 2 BauGB	Innenbereichs- Satzung § 34 Abs. 4 BauGB	Außenbereichs- Satzung § 35 Abs. 6 BauGB

### § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

- (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach **Art** und **Maß** der baulichen Nutzung, der **Bauweise** und der Grundstücksfläche, die **überbaut** werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die **Erschließung gesichert** ist. Die Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** müssen gewahrt bleiben; das **Ortsbild** darf nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.
- (3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

**§ 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans**

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die **Art** und das **Maß** der baulichen Nutzung, die **überbaubaren Grundstücksflächen** und die **örtlichen Verkehrsflächen** enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und **die Erschließung gesichert** ist.
- (2) Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
- (3) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35.

**§ 33 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung**

- (1) In Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ist ein Vorhaben zulässig, wenn
  1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 durchgeführt worden ist,
  2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
  3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
  4. die Erschließung gesichert ist.

**Außenbereich** sind alle Bereiche die nicht im Innenbereich liegen

§ 34 unbeplanter Innenbereich ? nein

§ 30 beplanter Innenbereich ? nein

➤ Negation durch Innenbereichssatzung

Außenbereich soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden

Zulässig sind nur sog. privilegierte Vorhaben

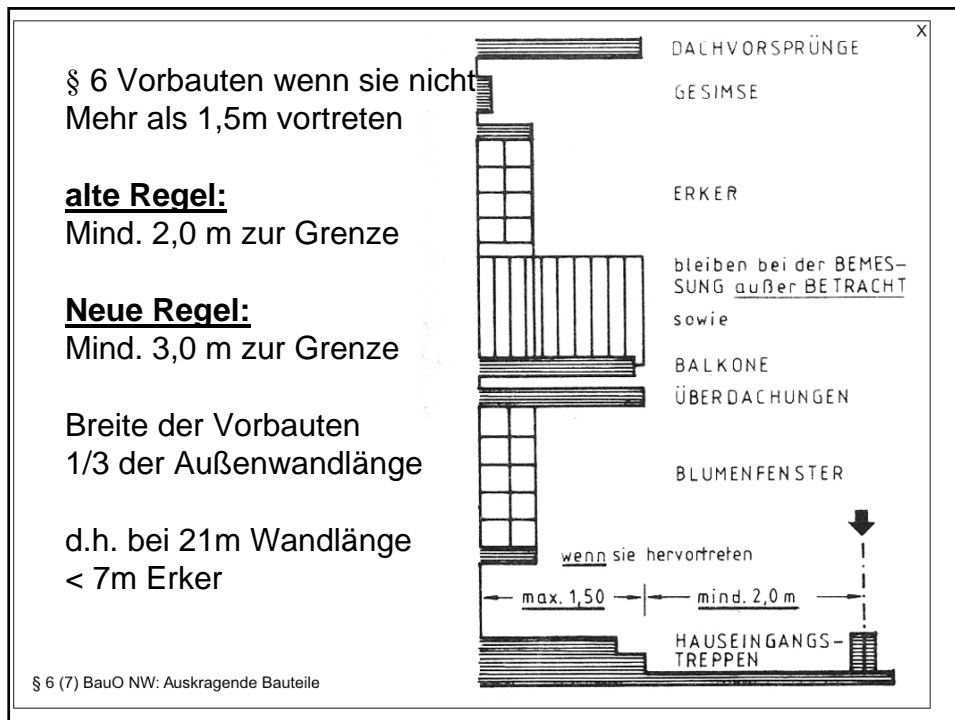
### **§ 35 Bauen im Außenbereich**

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll,
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,

**> Privilegierte Vorhaben**





§ 6 Abstandsflächen

Garagen

**alte Regel:**

Grenzständig oder mind. 1m Abstand zur Grundstücksgrenze

**Neue Regel:**

Freier Abstand

Ohne Beschränkung der max. Nutzfläche

Eigener Zugang zum Haus möglich

§ 6 Abstandsflächen

**Neue Regel:**

Wärmeschutzmaßnahmen sind zulässig

Wenn mind. 2,5m Abstand zur Grundstücksgrenze bleiben

Verkleidung  $d < 25\text{cm}$

§ 6 Abstandsflächen

**Neue Regel:**

Vereinfachung bei „Bauen im Bestand“

Grenzbebauung mit vorspringenden Bauteilen,

Vorspringenden Dachaufbauten

lösen keine Abstandsflächen aus

(bisher Befreiung erforderlich)

§ 6 Abstandsflächen

**Neue Regel:**

weitere Erleichterung bei Tiefgaragenzufahrten, Kellerzugänge  
und Abgrabungen vor Kellerfenstern

Abgrabungen bleiben bei der Ermittlung der Abstandfläche  
außer Betracht

**LBO § 2 Begriffe**

**(7) Aufenthaltsräume**

Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von  
Menschen bestimmt oder geeignet sind.

**§ 48**

**Aufenthaltsräume**

(1) ausreichende Grundfläche

lichte Höhe von mindestens 2,40 m

unter einer Dachschräge ausreichende lichte Höhe über  
mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche

Raumteile Höhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht.

(2) unmittelbar ins Freie führende Fenster

ausreichend Tageslicht, belüftet, Rohbaumaß  $\frac{1}{8}$  der  
Grundfläche des Raumes

### **LBO § 2 Begriffe**

(3) Gebäude **geringer Höhe** sind Gebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses mit Aufenthaltsräumen im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt.

(> Handleiter)

Gebäude **mittlerer Höhe** sind Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes im Mittel mehr als 7 m und nicht mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt.

(> Drehleiter)

### **LBO § 2 Begriffe**

**Hochhäuser** sind Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt.

( 2. Fluchttreppenhaus oder Sicherheitstreppehaus)

Siehe Hochhausverordnung:

Bei > 60 m

2 Sicherheitstreppehäuser

## LBO § 2 Begriffe

(5) **Vollgeschosse** sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als **zwei Drittel** der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als **drei Viertel** seiner Grundfläche hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

## LBO

### § 5 Feuerwehzufahrten

(1) Generell Zufahrt sichern

1. zur Vorderseite rückwärtiger Gebäude,
2. zur Rückseite von Gebäuden, wenn Rettung außer vom Treppenraum nur von der Gebäuderückseite aus möglich ist.

Zu- oder Durchgang > 1,25 m breit

Türöffnungen > 1 m breit > 2m hoch



## **LBO**

### **§ 5 Feuerwehrezufahrten**

(2) bei OK Brüstung notwendiger Fenster > 8 m  
Durchfahrt > 3 m breit > 3,50 m hoch

Wände und Decken F 90

(4) Bei Gebäuden > 50 m öffentlicher Erschl. entfernt sind,  
Zufahrten wie in Abs. 2

(5) Aufstellflächen

Bei OK Brüstung > 8m Abstand von > 3 m und < 9 m,

Bei OK Brüstung > 18 m Abstand < 6 m von der Außenwand

(6) Aufstellflächen freihalten, kein Stellplatz

## **Historische Entwicklung des Baurechts**

Bis zur Frz. Rev. 1789: absolutistisch

„Baugenehmigung“ als Gnadenakt des Herrschers

Weitergabe der Bautechnik durch Zünfte und Bauhütten

Mit der Frz. Rev. 1789: „Baufreiheit“

Baufreiheit in der Verfassung als Grundrecht. Der Staat  
kann das Bauen nicht verbieten, sondern nur regeln.

Nachweispflicht der Unzulässigkeit beim Staat.

1807: Steinsche Reformen Selbstverwaltung der Städte  
eigene Baugenehmigungsbehörden

1875: Preußisches Fluchtliniengesetz (Sicherheit und Ordnung)  
Infrastruktur als kommunale Aufgabe

1919: Preußische Einheitsbauordnung  
Hintergebäude, Abstände, Bauwuch, Hygiene

1931: Reichsstädtebaugesetz

1942: Entwurf BBauG

1960: BBauG

1971: Städtebauförderungsgesetz

1987: BauGB (inkl. Städtebauförderungsgesetz)

1991: MaßnahmenG zur Erleichterung des Wohnbaus  
und Gewerbeansiedlung in den neuen Bundesl.  
V+E Plan

## **Stadtplanung**

### **Bauleitplanung**

Aufgabe ist die bauliche u. sonst. Nutzung vorzubereiten  
und zu leiten (d.h. steuern)

Geordnete städtebauliche Entwicklung

Ableitung aus übergeordneten Zielen von Bund und Ländern

Abstufung Bund - Land – Gemeinde (Planungshoheit)

## Instrumente der Bauleitplanung

### **Informelle Planart:**

- Rahmenplan

### **formelle Planarten:**

- § 5 BauGB: Flächennutzungsplan
- § 9 BauGB: Bebauungsplan für Teilbereiche (Angebotsplan)
- § 12 BauGB: Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Projekt)

## **Novellierungen des BauGB**

- stärkerer Vorhabenbezug (V+E Plan)
- Immer weniger Angebotsplanungen
- größere Anwendungsflexibilität  
(„so viel wie nötig, so wenig wie möglich“)

## Umsetzung der Bauleitplanung in die Realität

### a) durch Gemeinde

Öffentliche Erschließung (Straße, Kanal, etc.)

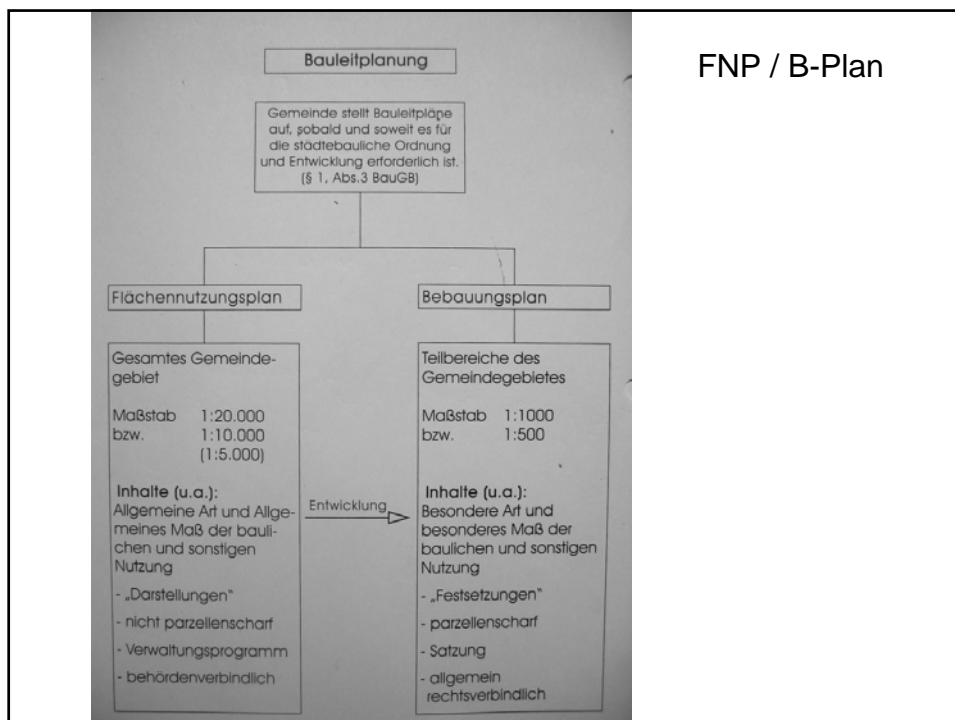
Öffentliche Flächen (Plätze, Grünflächen, etc.)

Öffentliche Einrichtungen (KiTa, Rathaus, etc.)

### b) Durch private

Müssen durch Bauantrag nachweisen, daß sie den Festsetzungen des B-Plan entsprechen

Bei V+E-Plan Umsetzung entsprechend Durchführungsvereinbarung



## B-Plantypen

Durch die Gemeinde

1. Einfacher Bebauungsplan (z.B. Verhinderung, Einschränkung)

2. Qualifizierter Bebauungsplan (Angebotsplan)

(§§ 8, 9 BauGB)

4 Mindestfestsetzungen

Art, Maß, überbaubare Grundstücksfläche, Erschließung

Durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

(§ 12 BauGB)

Darin enthalten:

Plan zur Durchführung = Vorhaben- und Erschließungsplan

Terminliche Bindung

Kosten für Planung und Erschließungsmaßnahmen

trägt der Vorhabenträger (= Investor)

Qualifizierter B-Plan 4 Mindestfestsetzungen nach (§30 BauGB):

**Art der Nutzung:**

Baugebiete z.B. WA, MK (§2-11 BauNVO)

**Maß der Nutzung:**

GRZ, GFZ, Vollgeschosse, Höhe (§16+17 BauNVO)

**Überbaubare Grundstücksfläche:**

Baulinie, Baugrenze, Bebauungstiefe (§23 BauNVO)

**Öffentliche Erschließung:**

Verkehrsflächen, V.f. besonderer Zweckbest. (§9 BauNVO)

Bei einfachem B-Plan fehlen eine oder mehr Festsetzungen

z.B. bei „Verhinderungs-B-Plan“ der nur die Zulässigkeit von Spielhallen in einem Gebiet regelt

### Bestandteile eines Bebauungsplans

- a) Der Rechtsplan M 1:500 bis 1:1.000
- b) Die Textlichen Festsetzungen
- c) Die Begründung zum Bebauungsplan

### **Aufbau eines Bebauungsplans nach Planzeichenverordnung**

1. Plangebietsgrenze (Strichlinie)
2. Öffentliche Erschließungsfläche (gelb, gelbgestreift)
3. Öffentliche Freiflächen (grün)
4. Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (karminrot mittel)
5. Wohnbauflächen = rot
6. Gemischte Bauflächen = braun
7. Gewerbliche Bauflächen = grau
8. Sonderbauflächen = orange
9. Baugrenzen (Strich-Strich-Punkt) Baulinien (Strich-Punkt-Punkt)
10. Nutzungsschablone
11. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen („Knöttellinie“)
12. Mit Geh-/ Fahr-/ Leitungsrecht belastete private Flächen
13. Als Grünflächen anzulegende private Flächen (grün)
14. Pflanzgebote bzw. Erhalt von Pflanzen
15. Weitere Festlegungen und Planzeichen

