

30.06.89

In - A - U - Wi**Verordnung**

des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung**A. Zielsetzung**

Die Verordnung soll dem seit der letzten größeren Änderung der Baunutzungsverordnung (1977) vollzogenen Wandel städtebaulicher Aufgaben Rechnung tragen. So sollen die Möglichkeiten der bestandsorientierten Bauleitplanung erweitert sowie die Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe und die Nutzungsvielfalt in den Dorfgebieten gesichert werden. Die Erfordernisse des Umweltschutzes sollen angemessen berücksichtigt werden. Vergnügungsstätten soll im Rahmen des städtebaulich Möglichen und Erforderlichen entgegengewirkt werden. Bei den Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung soll insbesondere eine größere Flexibilität bei der Anwendung der Festsetzungselemente ermöglicht werden.

B. Lösung

Verbesserte Rechtsgrundlagen sind vor allem für die Bauleitplanung in überwiegend bebauten Gebieten, für eine zeitgemäße Nutzungsstruktur in den Dorfgebieten und für die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe in den Dorfgebieten vorgesehen. Anlagen für sportliche Zwecke sollen künftig auch in allgemeinen Wohngebieten und in Kerngebieten allgemein zulässig sein. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten wird wegen ihrer städtebaulich nachteiligen Auswirkungen eingeschränkt.

Die Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung werden stärker den unterschiedlichen Bedürfnissen der Planungspraxis angepaßt; die Möglichkeiten der Einflußnahme auf die Stadtgestalt werden verbessert. Auch soll im Rahmen des städtebaulich Vertretbaren die Wohnnutzung in anderen als Vollgeschossen, z.B. Dachgeschossen, von Einengungen der Maßvorschriften befreit werden. Andererseits sollen die Maßvorschriften auch der Verhinderung einer übermäßigen Bodenversiegelung dienen.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Dem Bund entstehen keine Kosten. Geringfügige Mehrkosten aus dem Vollzug der Verordnung in den Ländern und Gemeinden können sich in einzelnen Beziehungen ergeben; andererseits können die angestrebten Rechts- und Verwaltungsvereinfachungen zu nicht quantifizierbaren Kosteneinsparungen im Vollzug führen, die eventuell zusätzliche Belastungen kompensieren.

Einzelpreiserhöhungen lassen sich von vornherein nicht ausschließen; sie dürften aber vom Umfang her gering sein. Insofern werden Auswirkungen auf das Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau, nicht erwartet.

Bundesrat

Drucksache 354/89

30.06.89

In - A - U - Wi

Verordnung

des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung

Der Chef
des Bundeskanzleramtes
121 (422) - 842 00 - Ba 17/89

Bonn, den 30. Juni 1989

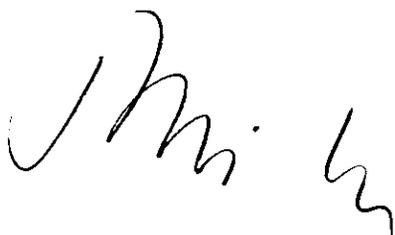
An den
Präsidenten des Bundesrates

Hiermit übersende ich die von dem Bundesminister für Raumordnung,
Bauwesen und Städtebau zu erlassende

Vierte Verordnung zur Änderung der
Baunutzungsverordnung

mit Begründung und Vorblatt.

Ich bitte, die Zustimmung des Bundesrates aufgrund des Artikels 80
Abs. 2 des Grundgesetzes herbeizuführen.



Rudolf Seiters

Drucksache 354 / 89

Vierte Verordnung zur Änderung
der Baunutzungsverordnung

Auf Grund des § 2 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986
(BGBl. I S. 2253) wird verordnet:

Artikel 1

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665), wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird der Einleitungssatz wie folgt gefaßt:

"Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden als".

b) In Absatz 2 wird der Einleitungssatz wie folgt gefaßt:

"Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden als".

c) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

"(3) Im Bebauungsplan können die in Absatz 2 bezeichneten Baugebiete festgesetzt werden. Durch die Festsetzung werden die Vorschriften der §§ 2 bis 14 Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nicht aufgrund der Absätze 4 bis 10 etwas anderes bestimmt wird. Bei Festsetzung von Sondergebieten finden die Vorschriften über besondere Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 10 keine Anwendung; besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung können nach den §§ 10 und 11 getroffen werden."

d) In Absatz 4 Satz 1 wird "und 11" gestrichen.

e) In Absatz 7 werden "und 11" gestrichen sowie "Bundesbaugesetzes" durch "Baugesetzbuchs" ersetzt.

f) Nach Absatz 9 wird folgender Absatz 10 angefügt:

"(10) Wären bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 in Überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muß in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen."

2. § 2 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

"(1) Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen."

b) Absatz 2 Nr. 1 wird wie folgt gefaßt:

"1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,".

3. § 3 Abs. 4 wird aufgehoben.

4. § 4 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Nr. 3 wird wie folgt gefaßt:

"3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke."

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 3 wird wie folgt gefaßt:

"3. Anlagen für Verwaltungen,".

bb) In Nummer 5 wird das Komma durch einen Punkt ersetzt.

cc) Nummer 6 wird aufgehoben.

c) Absatz 4 wird aufgehoben.

5. § 4 a wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 wird "im wesentlichen" durch "überwiegend" ersetzt.

b) Absatz 2 Nr. 5 wird wie folgt gefaßt:

"5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke."

c) Absatz 3 Nr. 2 wird wie folgt gefaßt:

"2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,".

d) In Absatz 4 wird "Bundesbaugesetzes" durch "Baugesetzbuchs" ersetzt.

6. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

"(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen."

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 2 wird wie folgt gefaßt:

"2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,".

bb) Nummer 4 wird wie folgt gefaßt:

"4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,".

cc) Nummer 6 wird wie folgt gefaßt:

"6. sonstige Gewerbebetriebe,".

dd) Nummer 7 wird gestrichen.

ee) Die bisherigen Nummern 8 bis 10 werden Nummern 7 bis 9.

c) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 angefügt:

"(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden."

7. § 6 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 wird in Nummer 7 der Punkt durch ein Komma ersetzt und nach Nummer 7 folgende Nummer 8 angefügt:

"8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind."

b) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

"(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden."

8. § 7 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

"(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur."

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Die Nummern 3 und 4 werden wie folgt gefaßt:

"3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,".

bb) Nummer 7 wird wie folgt gefaßt:

"7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans."

c) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird "Bundesbaugesetzes" durch "Baugesetzbuchs" ersetzt.

bb) In Satz 2 wird "Wirtschaft und Verwaltung" durch "Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur" ersetzt.

9. § 8 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 1 wird "soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können," gestrichen.

b) In Nummer 3 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.

c) Nach Nummer 3 wird folgende Nummer 4 angefügt:

"4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2."

10. § 11 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

"Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete, Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen."

b) In Absatz 3 Satz 2 wird "vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721, 1193), zuletzt geändert durch Artikel 45 des Gesetzes vom 14. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3341)," gestrichen.

11. In § 12 Abs. 4 Satz 1 und Abs. 5 Satz 1 wird jeweils "Bundesbaugesetzes" durch "Baugesetzbuchs" ersetzt.

12. Dem § 14 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

"Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen."

13. § 15 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

"Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden."

b) Die Absätze 2 und 3 werden wie folgt gefaßt:

"(2) Bei der Anwendung des Absatzes 1 dürfen nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

(3) Die Zulässigkeit der Anlagen in den Baugebieten ist nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen."

14. § 16 wird wie folgt gefaßt:

"§ 16

Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(1) Wird im Flächennutzungsplan das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dargestellt, genügt die Angabe der Geschoßflächenzahl, der Baumassenzahl oder der Höhe baulicher Anlagen.

(2) Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung

1. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen;
2. der Geschoßflächenzahl oder der Größe der Geschoßfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse;
3. der Zahl der Vollgeschosse;
4. der Höhe baulicher Anlagen.

(3) Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen

1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen;
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

(4) Bei Festsetzung des Höchstmaßes für die Geschoßflächenzahl oder die Größe der Geschoßfläche, für die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan kann zugleich ein Mindestmaß festgesetzt werden. Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen können auch als zwingend festgesetzt werden.

(5) Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücks-
teile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt
werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Ge-
ländeoberfläche getroffen werden.

(6) Im Bebauungsplan können nach Art und Umfang bestimmte Aus-
nahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen
werden."

15. § 17 wird wie folgt gefaßt:

"§ 17

Obergrenzen für die Bestimmung
des Maßes der baulichen Nutzung

(1) Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 dürfen, auch wenn eine Geschößflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

1	2	3	4
Baugebiet	Grund- flächenzahl (GRZ)	Geschoß- flächenzahl (GFZ)	Baumassen- zahl (BMZ)
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	-
in reinen Wohngebieten (WR) allgem. Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	-
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	-
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	-
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	-
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	-

(2) Die Obergrenzen des Absatzes 1 können überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Dies gilt nicht für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete.

(3) In Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, können die Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 ist entsprechend anzuwenden; die Verpflichtung zum Ausgleich besteht im Rahmen des Möglichen."

16. § 18 wird wie folgt gefaßt:

"§ 18

Höhe baulicher Anlagen

(1) Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

(2) Ist die Höhe baulicher Anlagen als zwingend festgesetzt (§ 16 Abs. 4 Satz 2), können geringfügige Abweichungen zugelassen werden."

17. § 19 Abs. 4 wird wie folgt gefaßt:

"(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde."

18. § 20 wird wie folgt gefaßt:

"§ 20

Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche

(1) Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

(2) Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(3) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß die in Satz 2 bezeichneten Flächen ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

(4) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt."

19. § 21 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 3 wird "§ 19 Abs. 4" durch "§ 20 Abs. 4" ersetzt.
- b) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 angefügt:

"(4) Ist im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen oder die Baumassenzahl nicht festgesetzt, darf bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschößflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden."

20. § 21 a wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 wird "Bundesbaugesetzes" durch "Baugesetzbuchs" ersetzt.
- b) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:
 - "(3) Soweit § 19 Abs. 4 nicht entgegensteht, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig; eine weitergehende Überschreitung kann ausnahmsweise zugelassen werden
 - 1. in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten,
 - 2. in anderen Baugebieten, soweit solche Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuchs im Bebauungsplan festgesetzt sind."
- c) Absatz 4 wird wie folgt geändert:
 - aa) Im Einleitungssatz werden "(§ 20)" und "(§ 21)" gestrichen.
 - bb) Nummer 2 wird wie folgt gefaßt:
 - "2. Stellplätzen und Garagen, deren Grundflächen die zulässige Grundfläche unter den Voraussetzungen des Absatzes 3 überschreiten,".
- d) In Absatz 5 werden "(§ 20)" und "(§ 21)" gestrichen.

21. § 22 wird wie folgt geändert:

a) Die Absätze 1 und 2 werden wie folgt gefaßt:

"(1) Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

(2) In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind."

b) Dem Absatz 4 wird folgender Satz angefügt:

"Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muß."

22. § 23 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

"§ 16 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden."

b) In Absatz 5 Satz 2 wird "im Bauwuch oder" gestrichen.

23. § 24 wird aufgehoben.

24. Nach § 25 b wird folgender § 25 c eingefügt:

"§ 25 c

Überleitungsvorschrift aus Anlaß der Vierten Änderungsverordnung

(1) Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 1. Januar 1990 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 31. Dezember 1989 geltenden Fassung anzuwenden. Das Recht der Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans erneut einzuleiten, bleibt unberührt.

(2) Wird in Gebieten mit Bebauungsplänen, auf die § 20 Abs. 2 Satz 2 in der bis zum 31. Dezember 1989 geltenden Fassung anzuwenden ist, die zulässige Geschoßfläche durch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen überschritten, kann die Überschreitung zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen."

Artikel 2

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau kann den Wortlaut der Baunutzungsverordnung in der vom 1. Januar 1990 an geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekanntmachen.

Artikel 3

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes in Verbindung mit § 247 des Baugesetzbuchs auch im Land Berlin.

Artikel 4

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1990 in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Der Bundesminister für Raumordnung,
Bauwesen und Städtebau

B e g r ü n d u n g

A. Allgemeines

I. Ausgangslage

1. Die Baunutzungsverordnung hat für die städtebauliche Entwicklung besondere Bedeutung: Sie ist wesentliche Grundlage für die Ausweisung der Bauflächen und Baugebiete in den Bauleitplänen der Gemeinden, und sie regelt die Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebieten; im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben unter den Voraussetzungen des § 34 Abs. 2 BauGB nach den Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung.

Die Baunutzungsverordnung wurde zuletzt 1977 einer umfassenden Überprüfung und Novellierung unterzogen. Im Vorgriff auf die jetzt anstehende Novellierung wurde die Verordnung mit Wirkung vom 1. Januar 1987 lediglich in einem Einzelpunkt (Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach § 11 Abs. 3) geändert.

2. Die Novellen von 1968 und 1977 bezweckten, die Verordnung an die geänderten städtebaulichen Aufgaben anzupassen. Dieses Ziel hat auch diese Novelle. Inzwischen haben neben der Neuplanung von Baugebieten, die auch weiterhin ihre städtebauliche Bedeutung hat und künftig haben wird, Innenentwicklung und Bestandserhaltung in allen Gemeinden weiter an Bedeutung gewonnen. Im ländlichen Raum und in der Landwirtschaft vollzog und vollzieht sich ein tiefgreifender Strukturwandel. Fragen des Schutzes und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen haben auch im Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung an Aktualität gewonnen.

Daneben sind in der Planungspraxis Einzelprobleme aufgetreten, die mit der Novelle einer Lösung zugeführt werden sollen.

3. Das am 1. Juli 1987 in Kraft getretene Baugesetzbuch hat diesen Entwicklungen in seinem Regelungsbereich bereits Rechnung getragen. Auf der Grundlage des Baugesetzbuchs hat der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau die Baunutzungsverordnung einer gründlichen Gesamtüberprüfung unterzogen. Dies entspricht auch einem vom Deutschen Bundestag anlässlich der Verabschiedung des Baugesetzbuchs bekundeten Wunsch (vgl. BT-Drs. 10/6252). Zu diesem Zweck wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt, in der Sachverständige aus den Bauverwaltungen der Länder, Kreise und Gemeinden sowie der kommunalen Spitzenverbände das geltende Recht vollständig überprüfen sowie Stellungnahmen und Vorschläge für die Novellierung der Baunutzungsverordnung vorlegen sollten. Die Beratungsergebnisse wurden vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau als "Materialien zur Baunutzungsverordnung" (Bonn 1988) veröffentlicht. Die Novellierungsvorschläge der Arbeitsgruppe zu den Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Leitung des Deutschen Institutes für Urbanistik in einem Praxistest auf ihre Tauglichkeit für den Vollzug geprüft und von einem Arbeitskreis, in dem vorwiegend Stadtplaner und Architekten mitwirkten, unter dem Gesichtspunkt, ob die Vorschläge den Anforderungen des heutigen Städtebaus entsprechen, begutachtet.

Im Rahmen der Vorarbeiten konnte auch auf weitere Untersuchungen zurückgegriffen werden, so z.B. auf die Ergebnisse einer Umfrage und den Bericht einer Expertentagung über die Novellierungsbedürftigkeit der Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1987 des Instituts für Kommunalwissenschaften der Konrad-Adenauer-Stiftung.

4. Mit der Änderung der Baunutzungsverordnung sollen die Rechtsgrundlagen insbesondere für

- die bestandsorientierte Bauleitplanung, die Innenentwicklung sowie die Planungs- und Investitionssicherheit,

- die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe und der Nutzungsvielfalt in den Dorfgebieten,

 - Anlagen für sportliche Zwecke in den Baugebieten,

 - die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten zur Vermeidung nachteiliger städtebaulicher Auswirkungen,

 - die Berücksichtigung der Erfordernisse des Umweltschutzes und

 - die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung
- verbessert werden.

II. Vorgesehene Regelungen

Die Baunutzungsverordnung hat sich in der Praxis grundsätzlich als wirksames Instrument der städtebaulichen Planung erwiesen. Der Novellierung liegt das Prinzip zugrunde, bewährte Strukturen und Inhalte des geltenden Rechts beizubehalten. Innerhalb des durch § 2 Abs. 5 BauGB vorgegebenen Ermächtigungsrahmens soll sich die Novellierung auf das erforderliche Maß beschränken.

1. Art der baulichen Nutzung

Zu den bewährten Grundlagen der Baunutzungsverordnung gehören insbesondere die Baugebietsvorschriften (§§ 2 bis 11). Sie sind eine notwendige Voraussetzung für eine rechtssichere Handhabung durch die planende Gemeinde und die Genehmigungsbehörden und entsprechen den Anforderungen der Praxis. Wegen des weiterhin bestehenden Bedarfs für die 11 Baugebietstypen ist eine Streichung einzelner Baugebiete nicht angebracht.

Mit den vorgesehenen Änderungen sollen die vorhandenen und beizubehaltenden Baugebietsvorschriften den heutigen und voraussehbaren künftigen Erfordernissen angepaßt werden; dies trifft vor allem für die Kleinsiedlungsgebiete (§ 2), Dorfgebiete (§ 5) und Kerngebiete (§ 7) zu.

Auch die Instrumente für die sog. planerische Feinsteuerung in § 1 Abs. 4 bis 9 haben sich als tauglich erwiesen, werden von der Praxis dringend benötigt und sollen daher beibehalten werden. Zur Unterstützung der Innenentwicklung und der Absicherung von Investitionen insbesondere an vorhandenen Gewerbestandorten sollen die planerischen Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 für die Bauleitplanung in überwiegend bebauten Gebieten verbessert werden. Um auf städtebaulich nicht ver-

trägliche Nutzungen auf benachbarten Grundstücken besser als bisher Einfluß nehmen zu können, soll in § 15 Abs. 1 die - dort bereits verankerte - Pflicht zur Rücksichtnahme auf vorhandene Nutzungen im Sinne einer Gegenseitigkeit der Rücksichtnahmepflicht ausgedehnt werden.

a. Erweiterte Festsetzungsmöglichkeiten bei bestandsorientierter Planung

Für die Innenentwicklung der Gemeinden ist die Aufstellung von Bebauungsplänen in Bestandsgebieten von erheblicher Bedeutung. Nach geltendem Recht können sich rechtliche Hemmnisse daraus ergeben, daß die Baugebietsvorschriften - nach der Zweckbestimmung des jeweils in Betracht kommenden Baugebiets und der danach zulässigen Nutzungen - mit den vorhandenen Nutzungsstrukturen, die aus städtebaulichen Gründen und im Einklang mit den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) erhalten bleiben können und nach der von der Gemeinde beabsichtigten Errichtung auch erhalten bleiben sollen, nicht voll übereinstimmen. Erforderlich ist daher eine Regelung, nach der mit der Festsetzung eines Baugebiets auch Festsetzungen zugunsten solcher Nutzungen verbunden werden können, die nach der Baugebietsvorschrift nicht vorgesehen sind. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für eine bestandsorientierte Planung, wie sie in den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB: "Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile") bestimmt ist; u.a. wird hierdurch die planungsrechtliche Absicherung von Vorhaben an vorhandenen Gewerbestandorten ermöglicht.

Die bisherigen differenzierenden Festsetzungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 bis 9 beschränken sich auf die in der je-

weiligen Baugebietsvorschrift als allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig bezeichneten Nutzungen. Die vorgesehene Erweiterung der differenzierenden Festsetzungsmöglichkeiten durch § 1 Abs. 10 soll diese rechtlichen Beschränkungen vermeiden. Die bei solchen Festsetzungen zu beachtenden Voraussetzungen - dazu gehören außerhalb der Vorschrift die unmittelbar anzuwendenden Grundsätze des § 1 BauGB - stellen sicher, daß die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets im Übrigen gewahrt bleibt. Dazu zählen auch die Wahrung seiner Schutzwürdigkeit und die Einhaltung des danach zulässigen Störgrads, z.B. von Betrieben. Eine Verschlechterung der städtebaulichen Verhältnisse ist dadurch ausgeschlossen. Im Bebauungsplan sollen Festsetzungen zulässig sein, die die Zulässigkeit von Vorhaben im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen näher bestimmen, um einen situationsgerechten erweiterten Bestandsschutz zu ermöglichen.

b. Kleinsiedlungsgebiete

Die Baugebietsvorschrift über Kleinsiedlungsgebiete (§ 2) soll beibehalten werden. Kleinsiedlungsgebiete sind in früheren Jahren in beachtlichem Umfang ausgewiesen worden und bestehen noch weiter; auch in den letzten Jahren hat es solche Gebietsausweisungen gegeben.

Mit Rücksicht auf die Entwicklungen im Kleinsiedlungsbereich soll aber die Zweckbestimmung der Kleinsiedlungsgebiete präzisiert werden, insbesondere um den Eindruck einer begrifflichen Enge des jetzigen § 2 zu vermeiden. Zu dem städtebaulichen Begriff der Kleinsiedlung sollen auch sonstige Wohngebäude mit zweckentsprechender Bewirtschaftung von Nutzgärten gehören.

c. Entwicklung des ländlichen Raums, Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe

Mit der vorgesehenen Neufassung der Dorfgebietsvorschrift (§ 5) soll dem Strukturwandel im ländlichen Raum und der Landwirtschaft Rechnung getragen werden. Dieser zeigt sich nicht nur in der abnehmenden Zahl landwirtschaftlicher Betriebe. Viele ländliche Gemeinden werden auch stärker durch Wohnnutzung als durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt und müssen zunehmend der Entwicklung von Handwerk und Gewerbe Raum geben. Andererseits sind die landwirtschaftlichen Betriebe auf gesicherte Standorte in den Dorfgebieten angewiesen. Die vorgesehene Neufassung der Dorfgebietsvorschrift soll daher zur Erhaltung der Lebensfähigkeit sowohl der landwirtschaftlichen Betriebe als auch der ländlichen Gemeinden, im weitesten Sinne auch des ländlichen Raums insgesamt beitragen.

In Dorfgebieten sollen das Wohnen sowie Handwerk und Gewerbe weitergehend als bisher zulässig sein; zugleich sollen die landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden. Diesem Zweck soll die vorgesehene Neufassung der Zweckbestimmung des Dorfgebiets dienen. Der bisherigen Vorschrift, die für die Annahme eines quantitativen Vorrangs landwirtschaftlicher Betriebe Anlaß geben konnte, also einer Überwiegenden Zahl landwirtschaftlicher Betriebe in Dorfgebieten, kann in immer weniger Fällen entsprochen werden.

Die Neufassung stellt darauf ab, daß die Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen (§ 5 Abs. 1). Wesentlicher Unterschied zum Mischgebiet (§ 6) ist, daß Dorfgebiete auch der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dienen. Die

- auch durch die geltende Vorschrift gewährleistete - Pflicht zur vorrangigen Rücksichtnahme anderer Nutzungen auf die landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren typischen Immissionen soll nicht nur beibehalten, sondern im Verordnungstext deutlicher herausgestellt werden.

d. Großflächige Einzelhandelsbetriebe

Die für die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in den Baugebieten maßgebliche Vorschrift des § 11 Abs. 3 ist durch die Dritte Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) im Vorgriff auf die jetzt anstehende Novellierung den städtebaulichen Erfordernissen angepaßt worden. Eine weitere Änderung dieser Vorschrift ist nicht beabsichtigt.

Der Bundesrat hat bei seiner Zustimmung zur 3. Änderungsverordnung vom 19.12.1986 folgende EntschlieÙung gefaÙt (BT-Drucks. 541/86):

"Der Bundesrat stimmt der Dritten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung im Interesse eines beschleunigten Inkrafttretens zwar zu, obwohl den in seiner EntschlieÙung vom 21. Februar 1986 enthaltenen Überlegungen nur zum Teil gefolgt wurde. Er bittet jedoch den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, bei der in Aussicht genommenen Gesamtnovellierung der Baunutzungsverordnung auch die Vorschriften des § 11 Abs. 3 insgesamt auf ihre Verbesserungsfähigkeit zu überprüfen. Dabei sollte insbesondere geprüft werden, wie sich die veränderte "Regelgröße" des Satzes 3 im Hinblick auf die vom Bundesrat aufgezeigten Probleme bewährt hat und wie das Problem der Agglomeration mehrerer kleinerer Betriebe zu Einkaufszentren mit den in § 11 Abs. 3 genannten Auswirkungen gelöst werden kann."

Dazu wird wie folgt Stellung genommen:

Da die Änderung der "Regelgröße" des § 11 Abs. 3 Satz 3, abgesehen von ihrer unmittelbaren Geltung in Fällen des § 34 Abs. 2 BauGB, nur für die nach der Änderung erfolgten Planungen Anwendung findet und wegen des erst etwa zweieinhalb Jahre zurückliegenden Zeitraums seit der Änderung der Vorschrift, kann eine allgemeine Feststellung, inwieweit sich die veränderte "Regelgröße" bewährt hat, zwar noch nicht getroffen werden. Aufgrund von Hinweisen aus der Praxis zeichnet sich jedoch ab, daß die veränderte "Regelgröße" in der Genehmigungspraxis eine zunehmende Bedeutung gewinnt und damit das mit der Änderung verfolgte Ziel der Vermeidung städtebaulich nachteiliger Auswirkungen, die durch die Ansiedlung der von der Vorschrift erfaßten Betriebe entstehen können, erreicht werden wird.

Nach geltendem Recht ist bei der Errichtung mehrerer Betriebe auf einer Betriebsfläche (räumlicher Zusammenhang) und bei Vorliegen eines abgestimmten Warensortiments (funktionaler Zusammenhang) die Gesamtfläche zu berücksichtigen, vor allem im Hinblick auf die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 (so BVerwG, Urteil vom 22.05.1987. - 4 C 77.84 -). Dementsprechend kommt es auch für die Begriffsbestimmung des Einkaufszentrums darauf an, ob ein entsprechender räumlicher und funktionaler Zusammenhang (räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit entsprechender Branchenvielfalt) typischerweise die Annahme rechtfertigt, daß von dieser Zusammenfassung von Betrieben Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 ausgehen. Zur Vermeidung einer mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht zu vereinbarenden Agglomeration im Übrigen stellt insbesondere § 15 ein geeignetes, die örtlichen Verhältnisse berücksichtigendes Rechtsinstrument dar (vgl. z.B. BVerwG, Urteil vom 03.02.1984 - 4 C 17.82 -, Urteil vom 04.05.1988 - 4 C 34.86 -). Weiter-

gehende Regelungen können sachgerecht nur unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gegebenheiten und Erfordernisse im Rahmen der planerischen Feinsteuerung durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 erfolgen. Mit Rücksicht auf diese Rechtslage sind weitere Klarstellungen im Verordnungstext des § 11 Abs. 3 nicht beabsichtigt.

e. Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit

Die in § 15 geregelten allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben haben sich bewährt und sollen beibehalten werden. Erforderlich ist allerdings, das in § 15 Abs. 1 verankerte Gebot der Rücksichtnahme auf Vorhaben auszudehnen, die nicht selbst stören, sich aber an dem vorgesehenen Standort unzumutbaren Belästigungen oder Störungen aussetzen würden. Damit wird für diese bisher nicht ausdrücklich geregelte Fallgruppe eine Vorschrift geschaffen, mit der die Nachbarschaft unverträglicher Nutzungen vermieden werden kann. Dies entspricht dem im Bauplanungsrecht auch in anderen Bereichen geltenden Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

f. Zulässigkeit von Sportanlagen in den Baugebieten

Die Novelle soll einen Beitrag zur Verbesserung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigung von Sportanlagen leisten. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Baunutzungsverordnung im wesentlichen die Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebieten regelt. Unberührt davon bleibt die durch das Baugesetzbuch besonders herausgestellte Befugnis der Gemeinden, bei entsprechendem Bedarf Flächen für Sportanlagen gezielt und in Abwägung mit den berührten Belangen auszuweisen, und zwar auch innerhalb der Baugebiete der Verordnung oder an ihrem Rande.

Die in dem Entwurf vorgesehenen Regelungen berücksichtigen einerseits die Erfordernisse des Sports, z.B. an wohlnahen Anlagen, andererseits das Interesse der Bevölkerung an Wohnruhe und die Zwecke, die die jeweiligen Baugebiete nach dem Willen der Gemeinde erfüllen sollen. Um diese Interessen zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen, ist in allen Baugebieten eine Gleichstellung der Anlagen für sportliche Zwecke mit solchen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke vorgesehen. Dies bedeutet eine Verbesserung der Zulässigkeitsregelungen für Sportanlagen in allgemeinen Wohngebieten und in Kerngebieten. Darüber hinaus sind Sportanlagen - wie bisher - in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten allgemein zulässig und können in Kleinsiedlungs-, Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Einbeziehung von Sportanlagen in die in reinen Wohngebieten zulässigen Vorhaben ist nicht vorgesehen. Sie widerspricht der Forderung nahezu aller beteiligten Kreise, entsprechend den Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung in der Verordnung ein Baugebiet vorzusehen, das nicht nur vorwiegend, sondern ausschließlich dem Wohnen dient (reines Wohngebiet). Besteht im Zusammenhang mit reinen Wohngebieten ein Bedarf für wohlnahe Infrastruktureinrichtungen, haben die Gemeinden die Möglichkeit, neben anderen Anlagen wie z.B.

Kirchen und Schulen auch Sportanlagen gezielt in Bebauungsplänen unter Klärung und Abwägung der davon berührten Belange festzusetzen. Das am 1. Juli 1987 in Kraft getretene Baugesetzbuch macht diese Konzeption durch ausdrückliche Aufnahme der Flächen für Sportanlagen in den Katalog der Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten in Baulandplänen deutlich. Auf diesem Wege kann auch das situationsgerechte Bedürfnis nach wohnnahen Sportanlagen befriedigt werden. Im übrigen wäre die Einbeziehung von Sportanlagen in die in reinen Wohngebieten zulässigen Vorhaben für eine bessere Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorschriften bei der zivilrechtlichen Beurteilung der Ortsüblichkeit im Sinne des § 906 BGB nicht geeignet. Schließlich hätte eine Änderung des § 3 grundsätzlich auch keine Bedeutung für die Sicherung bestehender Sportanlagen.

Unberührt davon bleibt die schon nach geltendem Recht bestehende Genehmigungsfähigkeit von gebietsverträglichen Spiel- und Sportanlagen als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1, und zwar auch in reinen Wohngebieten.

Sportanlagen können in reinen Wohngebieten auch nicht besser gestellt werden als z.B. Kirchen, Schulen und soziale Einrichtungen, die auch auf wohnnahe Standorte angewiesen sind und die im Zusammenhang mit der Ausweisung eines reinen Wohngebiets ebenfalls einer gesonderten Festsetzung bedürfen. Die Einbeziehung aller dieser Infrastrukturanlagen in die in reinen Wohngebieten zulässigen Vorhaben, die aus Gründen der Gleichbehandlung notwendig wäre, würde den Verzicht auf das reine Wohngebiet bedeuten. Dies widerspräche aber den Bedürfnissen weiter Kreise der Bevölkerung und der Meinung der weitaus überwiegenden Zahl der am Novellierungsverfahren Beteiligten.

Gewerbegebiete müssen in erster Linie für das produzierende

und verarbeitende Gewerbe bereitgehalten und vor gebietsfremder Nutzung gesichert werden. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für ausreichende planungsrechtliche Rahmenbedingungen der Wirtschaftsentwicklung. Dem widerspräche es, in Gewerbegebieten Sportanlagen als allgemein zulässig vorzusehen. Vertretbar ist es aber, wenn - wie nach geltendem Recht - Sportanlagen in Gewerbegebieten je nach Bedarf im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden können. Soweit z.B. in einzelnen Gemeinden ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung stehen oder Alternativstandorte nicht vorhanden sind, stößt im Regelfall die Ansiedlung von Sportstätten bei sachgerechter Ausübung des Ermessens auch auf Zustimmung der betroffenen Gemeinden.

g. Vergnügungsstätten in den Baugebieten

Der Entwurf sieht eine Neufassung der Zulässigkeitsvorschriften über Vergnügungsstätten, zu denen z.B. auch Discotheken und andere Tanzlokale und Nachtlokale gehören, in den Baugebieten vor. Wesentliches Anliegen ist es, städtebaulich nachteilige Auswirkungen, die von Vergnügungsstätten ausgehen können, zu erfassen. Insbesondere sind nachteilige Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie andere sensible Nutzungen zu berücksichtigen.

Mit der vorgesehenen Neufassung ist zugleich ein wichtiger Beitrag der Novellierung der Baunutzungsverordnung zur Lösung der Spielhallenproblematik aus städtebaulicher Sicht beabsichtigt.

Der Entwurf sieht - unter teilweiser Übernahme des geltenden Rechts - eine Neufassung der Regelungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten vor. Dabei werden die "Vergnügungsstätten" im Sinne einer abschließenden Re-

gelung den Baugebieten zugeordnet, d.h. Vergnügungsstätten können daneben nicht mehr als sonstige Gewerbebetriebe beurteilt und zugelassen werden. Die Zulässigkeit soll wie folgt geregelt werden:

- Allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (auch von größeren, d.h. sog. kerngebietstypischen Vergnügungsstätten) in Kerngebieten wie bisher;
- allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, soweit sie nicht kerngebietstypisch sind, in Gewerbegebieten sowie in den Teilen von Mischgebieten, die überwiegend gewerblich geprägt sind;
- in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten und den übrigen Teilen der Mischgebiete sollen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht kerngebietstypisch sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden können;
- in Kleinsiedlungsgebieten, reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie in Industriegebieten sollen sie generell unzulässig sein.

Auch soweit danach Vergnügungsstätten in Baugebieten vorgesehen sind, sind sie nach § 15 Abs. 1 unzulässig, wenn durch sie städtebaulich nachteilige Auswirkungen auftreten würden, z.B. bei Massierungen und anderen Beeinträchtigungen der jeweiligen Eigenart des Gebiets. Unberührt bleibt weiterhin die Möglichkeit der Gemeinden, im Rahmen von Baugebietsausweisungen weitergehende Beschränkungen aus städtebaulichen Gründen nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 und 9 vorzusehen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff.) sollen zum Teil neu gefaßt werden. Der Entwurf behält aber auch hier die in der Praxis bewährten Grundlagen bei und entwickelt sie fort. So soll die Höhe baulicher Anlagen als Element der Möglichkeiten zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung aufgenommen werden; ferner sollen die im wesentlichen an dem geltenden Recht orientierten Obergrenzen teilweise vereinfacht und den städtebaulichen Entwicklungen angepaßt werden.

a. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in den Bauleitplänen

Die für die Darstellung oder Festsetzung des Maßes erforderlichen Elemente sollen - wie im geltenden Recht - in § 16 vorgesehen werden. Neben den bisher vorrangigen Maßbestimmungsfaktoren (Geschoßfläche und Geschoßflächenzahl, Baumasse und Baumassenzahl, Zahl der Vollgeschosse) soll die Höhe baulicher Anlagen als gleichwertiges Element aufgenommen werden. Dies entspricht der Bedeutung von Höhenfestsetzungen, die besonders unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten und im Hinblick auf eine erleichterte Durchführung von Vorhaben zunehmende Bedeutung erhalten.

Die Neufassung des § 16 bezweckt außerdem eine Klarstellung der Gleichwertigkeit der bisher schon enthaltenen Maßbestimmungsfaktoren und der Höhe baulicher Anlagen. Von welchen Maßbestimmungsfaktoren im Einzelfall Gebrauch gemacht wird, obliegt der Entscheidung der Gemeinde unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, der Planungsziele und der Planungsgrundsätze des § 1 BauGB.

Der Festsetzung der zulässigen Grundfläche oder Grundflächenzahl soll mit Rücksicht auf die Belange des Bodenschutzes verstärkte Bedeutung zukommen. Neben der ausreichenden

Maßbestimmung soll es auch aus diesem Grunde den Gemeinden ausdrücklich zur Pflicht gemacht werden, stets die zulässige Grundfläche oder Grundflächenzahl festzusetzen.

b. Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung

Die Baunutzungsverordnung soll auch künftig Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung enthalten. Die vorgesehenen Änderungen verfolgen dabei folgende Ziele:

Die Obergrenzen sollen nicht mehr nach der Zahl der Vollgeschosse unterschieden und an diese gekoppelt werden. Dadurch soll die Anwendung flexibler gestaltet und es den Gemeinden überlassen werden, in dem weiter gespannten Rahmen sinnvolle Entscheidungen zu treffen.

Die bisherigen Obergrenzen haben sich grundsätzlich bewährt. Soweit in einzelnen Beziehungen Änderungen vorgesehen sind, gehen sie von dem Grundsatz aus, solche Obergrenzen festzulegen, deren Ausschöpfung im Regelfall noch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Sie sollen lediglich aus begrenzten Sachanliegen heraus den Entwicklungen in einzelnen Baugebietsarten angepaßt werden.

c. Erleichterung des Dachausbaus

Nach bisherigem Recht werden Aufenthaltsräume in den sogenannten Nichtvollgeschossen, wie z.B. Dachgeschossen, auf die in Bebauungsplänen festgesetzte Geschoßfläche angerechnet. Diese Anrechnung soll unter bestimmten Voraussetzungen entfallen. Dies soll insbesondere den nachträglichem Dachausbau erleichtern. Um negativen städtebaulichen Entwicklungen begegnen zu können, soll die Gemeinde die Möglichkeit erhalten, im Bebauungsplan situationsgerecht Abweichendes zu bestimmen.

d. Begrenzung der Bodenversiegelung durch Nebenanlagen

Vorgesehen ist erstmalig eine Anrechnungsregelung für Nebenanlagen aus Gründen der Begrenzung der Bodenversiegelung. Damit wird der besonderen Bedeutung der nicht versiegelten Grundstücksfläche für die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion und für die Verbesserung des Stadtklimas Rechnung getragen. Das geltende Recht sieht lediglich für Garagen und überdachte Stellplätze eine Pflicht zur Anrechnung auf die

zulässige Grundfläche vor, und zwar insoweit, als ihre Fläche 0,1 der Grundstücksfläche überschreitet. Diese Regelung, die beibehalten werden soll, ist jedoch nicht aus Gründen der Begrenzung der Bodenversiegelung getroffen worden. Die neue Anrechnungsregelung soll die städtebau-rechtlich relevanten Nebenanlagen (insbesondere solche im Sinne des § 14 sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) erfassen; sie müssen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sein.

Dadurch soll die zulässige Überbauung des Baugrundstücks mit Nebenanlagen an die für die Hauptnutzung festgesetzte höchstzulässige Grundstücksüberbauung gekoppelt werden.

§ 19 Abs. 4 soll unter grundsätzlicher Wahrung des mit der Anrechnung verfolgten Ziels des Bodenschutzes einen flexiblen, auch die Zumutbarkeit berücksichtigenden Vollzug gewährleisten und es zusätzlich der Gemeinde ermöglichen, durch Festsetzungen im Bebauungsplan situationsgerecht die Anrechnungsregelung auszugestalten.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften über die Freihaltung und Gestaltung bestimmter Grundstücksflächen bleiben unberührt.

3. Berücksichtigung des Umweltschutzes

Die Baunutzungsverordnung soll - ebenso wie das Baugesetzbuch - im Rahmen ihrer Regelungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB einen Beitrag zum Umweltschutz leisten. Dabei sollen die dem Umweltschutz dienenden, bewährten Grundlagen des geltenden Rechts beibehalten werden. Dies gilt zum Beispiel für die Abstufung der Baugebiete nach ihrer Schutzwürdigkeit und des in diesem Rahmen zulässigen Störgrads, z.B. von Betrieben. Darin liegt ein wesentlicher Beitrag der Baugebietsvorschriften zum vorsorgenden Immissionsschutz. Im Entwurf ist dieser Grundsatz z.B. bei der Frage der Aufnahme bestimmter Nutzungsarten in die Baugebiete berücksichtigt worden, wie etwa

die vorgesehene Beibehaltung des reinen Wohngebietes. Der verbesserten Abstimmung von Immissionsschutzfragen im Einzelfall soll die in § 15 Abs. 1 vorgesehene Verankerung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme dienen.

Die Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche haben Bedeutung für die Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Sicherung einer ausgewogenen Inanspruchnahme der Baugrundstücke für bauliche Zwecke im Verhältnis zur Freiflächensicherung. Die aus Gründen des Bodenschutzes wichtigen Regelungen der zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl sollen in ihrer Bedeutung erhöht werden, insbesondere durch eine Anrechnung von Nebenanlagen auf die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche oder Grundflächenzahl. Die dazu in § 19 Abs. 4 vorgesehene neue Regelung entspricht dem in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB verankerten Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden; sie soll zur Vermeidung einer unvertretbaren Bodenversiegelung beitragen.

Eine Ausweitung der Regelungsbereiche der Verordnung, z.B. im Hinblick auf Freiflächenregelungen und Grünvolumenziffern, wäre durch die Ermächtigungsnorm des § 2 Abs. 5 BauGB nicht gedeckt und ist daher im Entwurf nicht vorgesehen.

Eine entsprechende Erweiterung der Verordnung ist aber auch mangels fundierter wissenschaftlicher Grundlagen nicht möglich. Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau geht im Rahmen seiner Ressortforschung der Frage nach, ob und inwieweit ein Regelungsbedarf - z.B. auch mit Rücksicht auf die erweiterten Möglichkeiten in den Bauleitplänen nach den §§ 5 und 9 BauGB und den naturschutzrechtlichen Regelungen sowie nach Bauordnungsrecht - gegeben sein kann und inwieweit eine Normierung von Freiflächen- und Grünvolumenziffern möglich ist.

4. Überleitungsvorschriften

Die neuen Vorschriften der Baunutzungsverordnung sollen grundsätzlich nur für künftige Planungen gelten. Dies entspricht dem Überleitungsrecht bei allen vorhergehenden Änderungen der Baunutzungsverordnung und dem Überleitungsrecht zu den Änderungen des Bundesbaugesetzes und zum Baugesetzbuch, soweit dort die Regelungsmöglichkeiten in den Bauleitplänen geändert worden sind. Diese Verfahrensweise entspricht dem Grundsatz, daß die Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Flächennutzungspläne und Bebauungspläne sind; durch die Gemeinden festgelegtes, bestehendes Ortsrecht soll weder unmittelbar geändert noch ergänzt werden.

Eine Anwendung geänderter Vorschriften der Baunutzungsverordnung auf bestehende Bebauungspläne ist auf der Grundlage des Baugesetzbuchs nicht möglich; Beschränkungen ergeben sich insbesondere aus § 2 Abs. 5 BauGB (Ermächtigungsnorm für den Erlass der Baunutzungsverordnung) und § 1 Abs. 6 BauGB (Abwägungsgebot). Eine Gesetzesänderung, die die Anwendung geänderter Vorschriften auf bestehende Bebauungspläne ermöglichen soll, würde eine Reihe verfassungsrechtlicher Fragen aufwerfen. Vor allem wären bei einer entsprechenden Änderung des Baugesetzbuchs zwangsläufig schwerwiegende rechtliche und praktische Folgeprobleme zu erwarten: Entscheidungen des Verordnungsgebers können Inhalt und Ergebnis der jeweiligen Abwägung in Frage stellen; es können sich einander widersprechende Planinhalte entstehen; die Planungshoheit der Gemeinden wäre betroffen, ebenso Rechtspositionen der Eigentümer und anderer privater Personen.

Auf diese Probleme weist ein im Auftrag des Bundesministers

für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau erstelltes Rechtsgutachten zur "Anwendung geänderter Vorschriften der Bau-nutzungsverordnung auf bestehende Bebauungspläne" hin.

Auch wenn trotz dieser Bedenken eine Umstellung bestehender Bebauungspläne auf geänderte Vorschriften der Baunutzungsverordnung angestrebt werden sollte, wäre aus rechtlichen und praktischen Gründen eine differenzierte Umstellung erforderlich. Aus diesen Gründen könnte das vielfach vorge-tragene Anliegen, die Handhabung von Bebauungsplänen durch eine solche Umstellung zu vereinfachen und die gewollten Plan-inhalte rückwirkend zu vereinheitlichen, nicht verwirklicht werden.

Das Überleitungsrecht sieht daher eine Anwendung geänderter Vorschriften, wie sie vorgesehen sind, grundsätzlich nur für Planungen nach dem Inkrafttreten der Änderungsverordnung vor. Sollen diese Vorschriften auf bestehende Bebauungspläne zur Anwendung gebracht werden, bedarf es hierfür der Änderung dieser Pläne, ggf. im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Bei einzelnen Rechtsänderungen bedarf es indessen ohnehin keiner "Rückwirkung", weil es sich insoweit um Klarstellungen des geltenden Rechts handelt.

III. Kosten

Dem Bund entstehen keine Kosten. Geringfügige Mehrkosten aus dem Vollzug der Verordnung in den Ländern und Gemeinden können sich in einzelnen Beziehungen ergeben; andererseits können die ange-strebten Rechts- und Verwaltungsvereinfachungen zu nicht quanti-fizierbaren Kosteneinsparungen im Vollzug führen, die eventuell zusätzliche Belastungen kompensieren.

Einzelpreiserhöhungen lassen sich von vornherein nicht ausschließen; sie dürften aber vom Umfang her gering sein. Insofern werden Auswir-kungen auf das Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau, nicht erwartet.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Nummer 1 (§ 1 - Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete)

Zu Buchstaben a) und b) (Absätze 1 und 2)

Durch die Neufassung soll klargestellt werden, daß die Absätze 1 und 2 als Ermächtigungsnormen für die Planungen der Gemeinden lediglich die möglichen Darstellungen in den Bauleitplänen nennen und daß sich die Frage, ob und inwieweit von ihnen Gebrauch zu machen ist, im wesentlichen nach den Grundsätzen des § 1 BauGB richtet. Insofern wird eine Anpassung an den Einleitungssatz des § 5 Abs. 2 BauGB vorgenommen.

Zu Buchstabe c) (Absatz 3)

In Satz 1 erfolgt - für Festsetzungen im Bebauungsplan - wie zu Buchstaben a) und b) (Absätze 1 und 2) eine Klarstellung, wie sie bereits für Festsetzungen in Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 1 BauGB vorgenommen worden ist. Die Einbeziehung des Absatzes 10 in Satz 2 ist eine Folgeänderung zur Ergänzung des § 1 um einen neuen Absatz 10.

Der vorgesehene neue Satz 3 soll in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht klarstellen, daß besondere Festsetzungen, wie sie für die Baugebiete nach den §§ 2 bis 9 in § 1 Abs. 4 bis 10 gelten, in Sondergebieten aufgrund der §§ 10 und 11 (insbesondere § 10 Abs. 2 Satz 1 und § 11 Abs. 2 Satz 1) erfolgen. Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu im Beschluß vom 07.09.1984 - 4 N 3.84 - ausgeführt, daß "bei der Festsetzung der Art der Nutzung für ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 die Gemeinde nicht an die in §§ 2 bis 10 aufgeführten Nutzungsarten und nicht an die in

§ 1 Abs. 4 bis 9 für typisierte Baugebiete eröffneten Möglichkeiten der Differenzierung gebunden ist".

Zu Buchstabe d) (Absatz 4)

Durch die Änderung soll die Bezugnahme auf § 11 entfallen; sie ist entbehrlich (s. Erläuterungen zu Absatz 3 Satz 3).

Im Übrigen sollen die Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 9 unverändert beibehalten werden. Inzwischen ist die Handhabbarkeit der Vorschriften durch die von der Rechtsprechung erfolgten Konkretisierungen erleichtert worden.

Zu Buchstabe e) (Absatz 7)

Die Herausnahme des § 11 aus der Vorschrift erfolgt aus den gleichen Gründen wie die zu Absatz 4 vorgesehene Änderung (siehe Erläuterungen dort sowie zu Absatz 3 Satz 3). Im übrigen Folgeänderung zum Baugesetzbuch.

Zu Buchstabe f) (Absatz 10)

Der neue Absatz 10 soll die Festsetzungsmöglichkeiten bei Aufstellung von Bebauungsplänen in überwiegend bebauten Gebieten erweitern. Im Bebauungsplan sollen zugunsten solcher Nutzungen Festsetzungen getroffen werden können, die nach dem vorgesehenen Baugebiet aufgrund der betreffenden Baugebietsvorschrift nicht zulässig sind. Neben der Voraussetzung, daß es sich um überwiegend bebaute Gebiete handelt, wird weiterhin verlangt, daß entsprechende Anlagen vorhanden sind (Satz 1).

Eine weitere materielle Voraussetzung ergibt sich aus Satz 3, nach der die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets in einem bestimmten Rahmen gewahrt bleiben muß. Dies bedeutet zum einen, daß die allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebiets "im übrigen", d.h. außerhalb der Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 (also außerhalb der "gebietsfremden" Nutzungen), zu beachten ist. Für die Festsetzung der "gebietsfremden" Nutzung kann dies naturgemäß nicht gelten.

Andererseits soll durch Satz 3 gewährleistet werden, daß die sich aus der Zweckbestimmung ergebende Schutzwürdigkeit des Baugebiets eingehalten wird. Dies hat insbesondere für den zulässigen Störgrad (z.B. von Betrieben) Bedeutung. Dies schließt eine Verschlechterung der städtebaulichen Situation durch Festsetzungen nach Satz 1 aus. Darüber hinaus verbieten auch die allgemeinen Grundsätze der Bauleitplanung (vor allem § 1 Abs. 5 und 6 BauGB - Abwägungsgebot -) und die sich daraus ergebenden Grundsätze für Planungen in durch Immissionen vorbelasteten Gebieten eine Verschlechterung der Situation.

Die Gemeinden können, um den materiellen Anforderungen an die Planung zu genügen, nach Satz 2 nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit treffen, also z.B. festsetzen, unter welchen Voraussetzungen Vorhaben im Zusammenhang mit den vorhandenen Anlagen zulässig sein sollen.

Unter diesen Voraussetzungen besteht die Möglichkeit, im Bebauungsplan den (planungs-) rechtlichen Rahmen für den Weiterbestand und die Fortentwicklung vorhandener Nutzungen an ihren Standorten festzulegen.

Beispiele für Anwendungsfälle - jeweils im Rahmen der zu beachtenden Anforderungen -: Im Zusammenhang mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes erweiterte Zulässigkeit von nicht gebietstypischen Geschäftshäusern, Verwaltungseinrichtungen und Gewerbebetrieben.

Satz 4 soll klarstellen, daß die erweiterten Festsetzungen nach Satz 1 auch im Falle der Änderung und Ergänzung von Baugebietsausweisungen in vorhandenen Bebauungsplänen gelten.

Zu Nummer 2 (§ 2 - Kleinsiedlungsgebiete)

Zu Buchstabe a) (Absatz 1)

Die vorgesehene Änderung soll die Zweckbestimmung der Baugebietsvorschrift "Kleinsiedlungsgebiete" verdeutlichen. In den städtebaurechtlichen Begriff der Kleinsiedlung sollen Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten ausdrücklich einbezogen werden. Diese Begriffsbestimmung hat gleichermaßen auch für die Zulässigkeitsbestimmung in § 2 Abs. 2 Nr. 1 Bedeutung.

Zu Buchstabe b) (Absatz 2)

Folgeänderung der Änderung des Absatzes 1. Im übrigen bleibt die Zulässigkeit von Wohngebäuden mit Nutzgärten in anderen Baugebieten wie bisher durch diese Änderung in § 2 unberührt.

Zu Nummer 3 (§ 3 - Reine Wohngebiete)

§ 3 Abs. 4 des geltenden Rechts lautet:

"(4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in bestimmten Teilen des Gebiets Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen."

Absatz 4 ist entbehrlich. Das Baugesetzbuch hat in § 9 Abs. 1 Nr. 6 die Möglichkeit eingeführt, aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen. Auf der Grundlage dieser Vorschrift können in entsprechenden Planungsfällen auch künftig Festsetzungen, wie sie der bisherige Absatz 4 vorsieht, getroffen werden.

Zu Nummer 4 (§ 4 - Allgemeine Wohngebiete)

Zu Buchstabe a) (Absatz 2)

Die Einbeziehung der Anlagen für sportliche Zwecke in die allgemeine Zulässigkeit nach Absatz 2 Nr. 3 soll diese Anlagen den dort bezeichneten Infrastruktureinrichtungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) gleichstellen. Dies ist städtebaulich vertretbar. Wie bei diesen Infrastruktureinrichtungen müssen auch die Anlagen für sportliche Zwecke nach Art und Umfang gebietstypisch sein. Insbesondere sind die sich aus der Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets ergebende Schutzwürdigkeit der dort vorwiegend zulässigen Wohnnutzung sowie der daraus folgende zulässige Störgrad von Anlagen für sportliche Zwecke zu beachten. Im Übrigen ändern sich durch die Einbeziehung der Anlagen für sportliche Zwecke in die allgemeine Zulässigkeit die Zweckbestimmung und die Schutzwürdigkeit des allgemeinen Wohngebiets sowie der in ihnen zulässige Störgrad nicht; ebenso bleibt dadurch die Beurteilung der Schutzwürdigkeit des allgemeinen Wohngebiets in anderen Rechtsbereichen, insbesondere im Immissionsschutzrecht (z.B. TA Lärm), unberührt.

Der Begriff "Anlagen für sportliche Zwecke" umfaßt alle Sporteinrichtungen, gleich ob sie gewerblich, vereinsmäßig oder öffentlich betrieben werden. Mit der Zuordnung der "Anlagen für sportliche Zwecke" zu den einzelnen Baugebieten soll eine einheitliche, abschließende Regelung für diese Nutzungsart getroffen werden.

Zu Buchstabe b) (Absatz 3)

Zu Doppelbuchstabe aa) (Nummer 3)

Folgeänderung zur Änderung des Absatzes 2.

Zu Doppelbuchstaben bb) und cc) (Nummern 5 und 6)

Absatz 3 Nr. 6 soll entfallen. Nach dieser Vorschrift können "Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen" ausnahmsweise zugelassen werden. Der Aufhebung liegt die Erwägung zugrunde, daß Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind. Es besteht kein Bedürfnis, zu den in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Wohngebäuden

Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zulassen zu können. Von der Streichung unberührt bleibt die Zulässigkeit von Ställen für Kleintierhaltung nach § 14 Abs. 1. Die Änderung der Nummer 5 ist Folge der Streichung der Nummer 6.

Zu Buchstabe c) (Absatz 4)

Der vorgesehene Wegfall des Absatzes 4 (Festsetzung, daß in bestimmten Teilen des Gebiets Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen) ist - wie bei der vorgesehenen Aufhebung des § 3 Abs. 4 - eine Folge der durch das Baugesetzbuch eingeführten Möglichkeit, aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden festsetzen zu können (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Zu Nummer 5 (§ 4 a - Besondere Wohngebiete).

Zu Buchstabe a) (Absatz 1)

Durch die Ersetzung von "im wesentlichen" durch "überwiegend" soll - ohne inhaltliche Änderung - eine klarstellende Anpassung an den in der Verordnung gebräuchlichen Begriff der "überwiegend bebauten Gebiete" erfolgen (vgl. § 1 Abs. 10 und § 17 Abs. 3).

Zu Buchstabe b) (Absatz 2)

Redaktionelle Anpassung der Reihenfolge der in Absatz 2 Nr. 5 bezeichneten Anlagen an die in der Verordnung gebräuchliche Aufzählung (vgl. § 2 Abs. 3 Nr. 2, § 4 Abs. 2 Nr. 3, § 5 Abs. 2 Nr. 7 - neu - usw.).

Zu Buchstabe c) (Absatz 3)

In Absatz 3 Nr. 2 soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in besonderen Wohngebieten neu geregelt werden.

Sie sollen in besonderen Wohngebieten - im Sinne einer abschließenden Regelung (vgl. Begründung A II 1 g) - nur noch ausnahmsweise zugelassen werden können. Wie in Dorfgebieten, Mischgebieten und Gewerbegebieten soll die Regelung - in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht - nur für solche Vergnügungsstätten gelten, die nach ihrer Art (Zweckbestimmung) oder ihrer Größe (Umfang) nicht ausschließlich in Kerngebieten vorgesehen sind, also kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind hier nicht zulässig. Dies bedeutet, daß nur die sog. nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in besonderen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können.

Bei der Entscheidung über die Ausnahme dürfen nur städtebauliche Gründe berücksichtigt werden; eine ablehnende Entscheidung darf sich nicht auf allein andere Gründe, wie z.B. Gesichtspunkte des

Jugendschutzes oder des Schutzes von Spielern stützen.

Eine Beeinträchtigung städtebaulicher Belange wird in der Regel zu bejahen sein, wenn eine Vergnügungsstätte in einem Gebiet errichtet werden soll, das überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Vergnügungsstätten können zur Beeinträchtigung sensibler Nutzungen (z.B. Kirchen, Schulen und soziale Einrichtungen) führen. Sie können auch die städtebauliche Funktion von Gebietsteilen beeinträchtigen.

Eine Beeinträchtigung kommt dagegen z.B. nicht in Betracht, wenn das Gebiet vorwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist und diese Nutzungen nicht auf ein entsprechendes Umfeld angewiesen sind.

Zu Buchstabe d) (Absatz 4)

Folgeänderung aus der geänderten Bezeichnung des Gesetzes (Baugesetzbuch anstatt Bundesbaugesetz).

Zu Nummer 6 (§ 5 - Dorfgebiete)

Zu Buchstabe a) (Absatz 1)

Die vorgesehene Neufassung der Zweckbestimmung in Satz 1 soll das Dorfgebiet stärker für die Wohnnutzung sowie Handwerk und Gewerbe, zu denen auch Landhandels- und landwirtschaftliche Lohnunternehmen gehören, öffnen. Insbesondere soll ein zahlenmäßiges Überwiegen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in Dorfgebieten eindeutig nicht verlangt werden. Dadurch wird der Anwendungsbereich der Dorfgebietsvorschrift erweitert. Dies hat auch Bedeutung für die Gliederung von Dorfgebieten nach Maßgabe des § 1 Abs. 4. Die Erweiterung der Zweckbestimmung soll nicht ausschließen, daß im Einzelfall ein Dorfgebiet - ggf. im Rahmen einer Gliederung nach § 1 Abs. 4 - mit vorwiegend landwirtschaftlichen Betrieben festgesetzt werden kann.

In Satz 1 soll der zulässige Störgrad von Gewerbebetrieben mit "nicht wesentlich störend" bestimmt werden. Diese Bezeichnung des zulässigen Störgrads und die dadurch gegebene Gleichstellung mit dem in § 6 Abs. 1 bezeichneten zulässigen Störgrad rechtfertigt sich daraus, daß Dorf- und Mischgebiete gleichermaßen eine gemischte Struktur aus Elementen der Wohn- und gewerblichen Nutzung aufweisen. Inhaltlich handelt es sich hierbei im wesentlichen um eine Klarstellung. Auch in der Rechtsprechung (vgl. BVerwG, Urteil vom 04.07.1980 - 4 C 101.77 -) wird der Begriff der Störung in § 5 nicht absolut verstanden, sondern in Beziehung zum Gebietscharakter; das Dorfgebiet sei sowohl nach seiner Zweckbestimmung als auch nach den zulässigen Nutzungen (Landwirtschaft, Arbeiten und Wohnen) grundsätzlich dem Mischgebiet (§ 6) gleichzusetzen. Zu berücksichtigen sei auch die zulässige Immissionsbelastung durch die Landwirtschaft, die oft über den Störgrad von nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben hinausgehe, zumindest ihnen aber überwiegend entspreche. Auch das Immissionsschutzrecht (vgl. z.B. TA Lärm) und die Planungsgrundsätze (vgl. DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -) behandeln hinsichtlich des zulässigen Störgrads das Dorfgebiet wie das Mischgebiet.

Satz 2 soll den landwirtschaftlichen Betrieben in bezug auf die Bestandserhaltung und ihre Entwicklung insbesondere hinsichtlich landwirtschaftstypischer Immissionen deutlicher als bisher einen Vorrang einräumen. Durch die Formulierung "ist vorrangig Rücksicht zu nehmen" wird insbesondere auf die Rechtsprechung zum Gebot der Rücksichtnahme Bezug genommen, in dessen Rahmen die Rücksichtnahme auf bestimmte Immissionen behandelt wird. Die "vorrangige" Rücksichtnahme soll dabei in erhöhtem Maße die Standortsicherheit der Betriebe gewährleisten. Dies hat z.B. Bedeutung für die Verhinderung einer an den Betrieb heranrückenden Wohnbebauung, die zu zusätzlichen Anforderungen an den Betrieb aus Gründen des Immissionsschutzes führen könnte.

Zu Buchstabe b) (Absatz 2)

Zu Buchstaben aa) (Nummer 2)

Anpassung an § 2 Abs. 1 und 2 Nr. 1.

Zu Buchstaben bb) (Nummer 4)

Durch den Begriff "Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse" soll klarstellend auch die Bearbeitung einbezogen werden.

Zu Buchstaben cc) bis ee) (Nummern 6 bis 10)

Die bisher in Nummer 6 (Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienen) und Nummer 7 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) erfaßten Anlagen sollen in Nummer 6 als "sonstige Gewerbebetriebe" zusammengefaßt werden; auch Handwerksbetriebe sind Gewerbebetriebe. Der Störgrad soll einheitlich, wie sich aus Absatz 1 Satz 1 ergibt, für alle Gewerbebetriebe mit "nicht wesentlich störend" bestimmt werden.

Die geänderte Nummernfolge (Buchstaben ee)) ist eine Folgeänderung des Fortfalls der Nummer 7 (Buchstaben dd)).

Zu Buchstabe c) (Absatz 3)

In Absatz 3 soll bestimmt werden, daß Vergnügungsstätten in Dorfgebieten ausnahmsweise zugelassen werden können. Wie in besonderen Wohngebieten (§ 4 Abs. 3 Nr. 2) und Mischgebieten (§ 6 Abs. 3 - neu -) handelt es sich auch hier um die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit solcher Vergnügungsstätten, die nicht kerngebietstypisch sind, sowie um eine abschließende Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (vgl. auch Erläuterungen A II 1 g, zu § 4 Abs. 3 Nr. 2 und § 6 Abs. 2 und 3).

Zu Nummer 7 (§ 6 - Mischgebiete)

Zu Buchstabe a) (Absatz 2)

Durch die neue Nummer 8 in § 6 Abs. 2 sowie den neuen Absatz 3 soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Mischgebieten differenziert geregelt werden. Zum einen sollen Vergnügungsstätten insgesamt einer abschließenden Regelung zugeführt werden, d.h. abweichend vom bisherigen Recht sollen sie nicht den "sonstigen Gewerbebetrieben" zugeordnet werden. Zum anderen bedeuten die vorgesehenen Regelungen eine Unterscheidung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in allgemeine Zulässigkeit und ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit, und zwar nach solchen Teilen der Mischgebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8), und den übrigen Teilen der Mischgebiete (§ 6 Abs. 3). Schließlich ist den vorgesehenen Regelungen gemein, daß § 6 nur die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten erfaßt (siehe auch Erl. A II 1 g).

Die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten soll nach Nummer 8 in den Teilen der Mischgebiete gegeben sein, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Überwiegende Prägung bedeutet, daß in den betreffenden Mischgebietsteilen gewerbliche Nutzungen vorherrschen; damit wird Bezug genommen auf die in Mischgebieten möglichen tatsächlichen Verhältnisse, in denen gewerbliche Nutzungen überwiegen oder sonst den Gebiets- teil prägen. Im übrigen sind die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen in den Bau- gebieten nach § 15 Abs. 1 zu beachten (Unzulässigkeit im Einzel- fall, wenn Anlagen nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen). Danach können z.B. Massierungen von Vergnügungsstätten unzulässig sein.

Zu Buchstabe b) (Absatz 3)

Der neu gefaßte Absatz 3 soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Abgrenzung zur allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Mischgebietsteilen, die überwiegend gewerblich geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8), regeln. In diesen Fällen können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Auf die Erläuterungen zur ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit von Vergnügungsstätten in besonderen Wohngebieten (§ 4 a Abs. 3) wird hingewiesen.

Die im bisherigen Absatz 3 geregelte ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von "Ställen für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen" soll entfallen. Zur Begründung wird auf die Erläuterungen zu Nummer 4 Buchstabe b) Doppelbuchstabe cc) (Streichung des § 4 Abs. 3 Nr. 6) verwiesen.

Zu Nummer 8 (§ 7 - Kerngebiete)

Zu Buchstabe a) (Absatz 1)

Die Zweckbestimmung der Kerngebiete soll um die zentralen Einrichtungen der Kultur - klarstellend - erweitert werden. Dies entspricht den Gegebenheiten und Bedürfnissen der Praxis.

Zu Buchstabe b) (Absatz 2)

Zu Doppelbuchstabe aa) (Nummern 3 und 4)

Die Bezeichnung des zulässigen Störgrads von Gewerbebetrieben soll in Kerngebieten mit Rücksicht auf deren Mischgebietscharakter dem der Mischgebiete angepaßt werden ("nicht wesentlich störende" anstelle "nicht störende Gewerbebetriebe"), Nummer 3. Wie in Dorfgebieten bedeutet dies eine Klarstellung, weil die von den kerngebietstypischen Nutzungen ausgehenden Immissionsbelastungen dem "nicht wesentlich störend" entsprechen. Das Immissionsschutzrecht (z.B. TA Lärm) und auch die DIN 18005 stellen hinsichtlich des zulässigen Störgrads in Kerngebieten gleiche oder sogar geringere Anforderungen als in Mischgebieten.

In Nummer 4 sollen die Anlagen für sportliche Zwecke aufgenommen werden. Dies bedeutet, daß diese Anlagen den dort bezeichneten Infrastruktureinrichtungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) gleichgestellt werden. Wie bei diesen Infrastruktureinrichtungen gilt auch für Anlagen für sportliche Zwecke, daß sie nach Art und Umfang gebietstypisch sein müssen. Insbesondere ist die sich aus der Zweckbestimmung des Kerngebiets ergebende Schutzwürdigkeit der dort vorhandenen Nutzungen und der sich daraus ergebende zulässige Störgrad von Anlagen für sportliche Zwecke zu beachten. Weiterhin sind auch hier die kerngebietstypischen Strukturen zu beachten. Im übrigen siehe auch Begründung zu Nummer 4 Buchstabe a (§ 4 Abs. 2).

Zu Doppelbuchstabe bb) (Nummer 7)

Die vorgesehene Neufassung der Nummer 7 sieht in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht vor, daß die allgemeine Zulässigkeit der Wohnnutzung in Kerngebieten von einer Festsetzung im Bebauungsplan abhängig ist. Die Neufassung soll solche Festsetzungsmöglichkeiten nicht nur auf bestimmte Geschosse, sondern auf alle in Betracht kommenden Geschosse beziehen. Dies entspricht einem Bedürfnis der Praxis.

Im übrigen soll es dabei verbleiben, daß Vergnügungsstätten in Kerngebieten, einschließlich der sog. kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, allgemein zulässig sind, allerdings unter Berücksichtigung der sich ggf. aus § 15 Abs. 1 ergebenden Beschränkungen.

Zu Buchstabe c) (Absatz 4)

Folgeänderungen zum Baugesetzbuch sowie zur Änderung der Zweckbestimmung des Kerngebiets in Absatz 1.

Zu Nummer 9 (§ 8 - Gewerbegebiete)

Zu Buchstabe a) (Absatz 2 Nr. 1)

Der in Absatz 2 Nr. 1 verwandte Zusatz "soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können" ist mit Rücksicht auf die insoweit eindeutige Bestimmung des zulässigen Störgrads in Absatz 1 ("nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe") entbehrlich. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

Zu Buchstaben b) und c) (Absatz 2 Nr. 3 und 4)

Die ausdrückliche Aufnahme von (nicht kerngebietstypischen) Vergnügungsstätten in die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Anlagen (Nummer 4) bedeutet keine inhaltliche Änderung (vgl. BVerwG, Beschluß vom 28.7.1988 - 4 B 119.88 -). Wegen der abschließenden Zuordnung der Vergnügungsstätten zu den Baugebieten (vgl. Erl. zu A II 1 g) ist ihre Aufnahme erforderlich. Im Übrigen siehe Erläuterungen zu § 4 a Abs. 3.

Zu Nummer 10 (§ 11 - Sonstige Sondergebiete)

Zu Buchstabe a) (Absatz 2)

Die ausdrückliche Aufnahme der "Gebiete für die Fremdenbeherbergung" ist eine Folge der in § 22 Abs. 2 BauGB getroffenen Regelung. In § 22 Abs. 2 Satz 3 BauGB ist Bezug genommen auf "Gebiete für den Fremdenverkehr" und "Gebiete für die Fremdenbeherbergung", die im Bebauungsplan festgesetzt sind. Es handelt sich dabei um sonstige Sondergebiete im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2, die wegen ihrer Bedeutung ausdrücklich genannt werden sollen.

Die Aufnahme von Gebieten für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen, soll die Möglichkeit herausstellen, durch Aufstellung von Bebauungsplänen den Standort solcher Anlagen planungsrechtlich zu sichern und ihre Genehmigungsfähigkeit dort zu gewährleisten, wo andere Vorschriften nicht oder nicht vollständig ausreichen. Entsprechende Sondergebiete können z.B. in Betracht kommen bei Zusammenfassung mehrerer Windenergieanlagen in sogenannten Windenergieparks.

Zu Buchstabe b) (Absatz 3)

Redaktionelle Anpassung an die Verweisungen im Baugesetzbuch.

Zu Nummer 11 (§ 12 - Stellplätze und Garagen)

Folgeänderung aus der geänderten Bezeichnung des Gesetzes (Baugesetzbuch anstelle Bundesbaugesetz).

Zu Nummer 12 (§ 14 - Nebenanlagen)

Mit der Ergänzung des Absatzes 2 sollen auch fernmeldetechnische Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, auch wenn der Bebauungsplan dies nicht ausdrücklich vorsieht. Die Ergänzung ist notwendig, weil auch fernmeldetechnische Nebenanlagen der Versorgung der Baugebiete dienen können. Bisher sind sie durch den Begriff "Elektrizität" in § 14 Abs. 2 nicht erfaßt. Als solche Nebenanlagen kommen insbesondere in Betracht Kabinen für Fernseh-umsetzer und Breitbandverteilungsanlagen sowie kleinere eingeschossige Fernmeldegebäude. Fernmeldetechnische Hauptanlagen werden von der Regelung nicht erfaßt.

Im Rahmen der Ermessensentscheidung finden - wie bei den übrigen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 auch - die städtebaulichen Erfordernisse, wie z.B. die Einpassung in die Gebietsstruktur, Vermeidung einer Beeinträchtigung des Ortsbilds und der historischen Struktur, Berücksichtigung.

Zu Nummer 13 (§ 15 - Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen)

Zu Buchstabe a) (Absatz 1)

Durch die vorgesehene Ergänzung sollen die in den Baugebieten grundsätzlich zulässigen Vorhaben im Einzelfall nicht nur unzulässig sein, wenn von ihnen bestimmte Belästigungen oder Störungen ausgehen können, sondern auch, wenn Vorhaben solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind. Dies entspricht der für die Berücksichtigung von Immissionsschutzbelangen im Genehmigungsverfahren bedeutsamen Gegenseitigkeit der Rücksichtnahme, einem allgemeinen Grundsatz des Bauplanungsrechts.

Grundsätzlich ist zwar bereits mit der Ausweisung von Baugebieten so zu planen, daß unzumutbare Belästigungen oder Störungen z.B. der Wohnnutzung vermieden werden. Für bestimmte Einzelfälle können durch Festsetzung im Bebauungsplan solche Beeinträchtigungen nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Insoweit soll sichergestellt werden, daß eine an sich im Baugebiet zulässige, schutzwürdige Nutzung im Einzelfall - etwa an bestimmten Standorten oder wegen seiner baulichen Eigenart - unzulässig ist, wenn sie unzumutbaren Belästigungen oder Störungen anderer zulässiger Anlagen ausgesetzt ist. Ggf. können Auflagen auf der Grundlage der vorgesehenen Ergänzung ausreichend sein. Diese Regelung bedeutet nicht, daß die betreffende Nutzung im gesamten Baugebiet unzulässig ist; sie bedeutet nur eine Modifizierung der Zulässigkeit im Einzelfall.

Beispiel: In einem Mischgebiet sind nicht wesentlich störende Betriebe sowie auch schutzwürdige Nutzungen zulässig. Soll eine besonders schutzwürdige Nutzung, z.B. eine Klinik, im Einwirkungsbereich einer nicht wesentlich störenden Anlage errichtet werden, kann dies aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit der Einrichtung im Einzelfall unzulässig oder nur aufgrund bestimmter Maßgaben (Auflagen) zulässig sein.

Zu Buchstabe b) (Absätze 2 und 3)

Der bisherige Absatz 2, der die Vorschriften des Absatzes 1 auch für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erweiterungen baulicher und sonstiger Anlagen für anwendbar erklärt, ist mit Rücksicht auf die Begriffsbestimmung des Vorhabens in § 29 Satz 1 BauGB entbehrlich. Die Aufhebung der Vorschrift bedeutet keine inhaltliche Änderung der bestehenden Rechtslage. Aufgrund der Aufhebung des Absatzes 2 wird der bisherige Absatz 3 Absatz 2 und redaktionell geändert.

Der in der 4. BImSchV erfolgten Einordnung von Anlagen zu den beiden Verfahrensvarianten des Bundes-Immissionsschutzgesetzes können für die Praxis wichtige Anhaltspunkte für die Beurteilung der Zulässigkeit von Anlagen, insbesondere Gewerbebetrieben, in den Baugebieten (z.B. Einordnung der Anlagen in Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiete) entnommen werden. Dies bedeutet aber keine schematische, letztverbindliche Anwendung der 4. BImSchV. Dies soll Absatz 3 gewährleisten. Von Bedeutung ist, daß die Vorschriften des Immissionsschutzrechts insoweit nur das anzuwendende Verwaltungsverfahren festlegen und dabei auf das abstrakte Gefährdungspotential des Anlagentyps abstellen. Hingegen beziehen sich die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften der Baunutzungsverordnung auf die materiell-rechtliche Genehmigungsfähigkeit und folglich auf den konkreten Störgrad. Hierauf hatte die Bundesregierung bereits in der Begründung zum Entwurf einer Verordnung zur Änderung der 4. BImSchV vom 28.08.1984 hingewiesen.

Absatz 3 ist zur Vermeidung unnötiger Erschwernisse des Vollzugs geboten; eine inhaltliche Änderung des Zulässigkeitsrechts, auch des § 15 Abs. 1, ist damit nicht bezweckt.

Im übrigen wird im Zusammenhang mit den allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen davon ausgegangen, daß bei der Beurteilung der von den Anlagen ausgehenden Belästigungen und Störungen ungeachtet gewisser gebiets- und anlagenbezogener Typisierungen die Ausgestaltung der Anlagen nach Art, Umfang und Schutzvorkehrungen und deren dauerhafte Sicherung zugrunde zu legen ist. Dies bedeutet, daß bei der Beurteilung von Anlagen nach ihrem Störgrad auf das konkrete Vorhaben unter Berücksichtigung der baugebietstypischen Schutzwürdigkeit abzustellen ist.

Zu Nummer 14 (§ 16 - Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung)

In § 16 ist eine Neufassung der Maßbestimmungsmöglichkeiten vorgesehen. Der derzeit geltende § 16 hat folgende Fassung:

"§ 16

Allgemeine Vorschriften

(1) Soweit es erforderlich ist, im Flächennutzungsplan das allgemeine Maß der baulichen Nutzung darzustellen, genügt die Angabe der Geschoßflächenzahl oder der Baumassenzahl nach Maßgabe des § 17. Im Flächennutzungsplan kann die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen dargestellt werden.

(2) Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 17 einzuhalten. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung

1. der Geschoßflächenzahl oder der Größe der Geschoßfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
2. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und
3. der Zahl der Vollgeschosse.

Die Geschoßfläche kann für jedes Vollgeschoß gesondert festgesetzt werden. Wird nach Nummer 1 die Geschoßfläche oder die Baumasse festgesetzt, so sind auch die Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen.

(3) Im Bebauungsplan kann die Höhe baulicher Anlagen zwingend, als Höchstgrenze oder als Mindestgrenze festgesetzt werden. Wird eine Höchstgrenze festgesetzt, so kann zugleich eine Mindestgrenze festgesetzt werden.

(4) Von einzelnen der in Absatz 2 Satz 2 genannten Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn die getroffenen Festsetzungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen des § 17 ausreichen. Von der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe baulicher Anlagen darf nicht abgesehen werden, wenn sonst öffentliche Belange, insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds, beeinträchtigt werden können.

(5) Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets oder für einzelne Grundstücke unterschiedlich festgesetzt werden."

Absatz 1 entspricht im wesentlichen dem geltenden Recht. Die Ermächtigung zur Darstellung des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan (bisher Satz 1) soll ausdrücklich um die Höhe baulicher Anlagen (bisher Satz 2) ergänzt werden; Satz 2 kann damit entfallen. Es soll damit die Gleichwertigkeit und Selbständigkeit der Höhenbegrenzung als Maßbestimmungsfaktor herausgehoben werden.

Absatz 2 enthält die Aufzählung der möglichen Maßbestimmungsfaktoren bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan. Im Grundsatz entspricht dies dem bisherigen § 16 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3. Die Einbeziehung der Höhe baulicher Anlagen in den Kreis der Maßbestimmungsfaktoren soll hier - ebenso wie in Absatz 1 - unterstreichen, daß die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ein selbständiger, den bisher in § 16 Abs. 2 Satz 2 genannten Faktoren gleichwertiger Maßbestimmungsfaktor ist.

Grundsätzlich obliegt es der Gemeinde zu entscheiden, von welchen der in Absatz 2 bezeichneten Maßbestimmungsfaktoren Gebrauch gemacht wird. Dies beurteilt sich im wesentlichen nach den Grundsätzen der Bauleitplanung gem. § 1

BauGB; die ausdrückliche Regelung der Voraussetzungen, unter denen von der Festsetzung einzelner Maßbestimmungsfaktoren abgesehen werden kann (§ 16 Abs. 4 Satz 1), ist daher entbehrlich und soll gestrichen werden. Abweichend davon sieht Absatz 3 vor, daß von einzelnen Maßbestimmungsfaktoren in einem bestimmten Rahmen Gebrauch zu machen ist:

Nach Nummer 1 ist stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen, d.h. zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan gehört immer diese Festsetzung. Diese Verpflichtung entspricht der hervorgehobenen Bedeutung, die diesem Maßbestimmungsfaktor für die geordnete städtebauliche Entwicklung, nach der Novelle verstärkt aus Gesichtspunkten des Bodenschutzes, zukommt.

Nummer 2 soll - wie bisher § 16 Abs. 4 Satz 2 - sicherstellen, daß die Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt wird, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

Absatz 4 sieht vor, unter welchen Voraussetzungen neben der Festsetzung von Höchstmaßen auch Mindestmaße sowie zwingend einzuhaltende Maße festgesetzt werden können. Dabei entspricht Satz 1 in bezug auf die Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse dem geltenden Recht (§ 16 Abs. 3 und § 17 Abs. 4). Neu ist die Einführung einer "Mindest-Geschoßfläche(zahl)", d.h. für die Geschoßfläche soll neben einem Höchstmaß auch ein Mindestmaß, also ein einzuhaltender Rahmen festgesetzt werden können. Diese Regelung ist aus Gründen des flächensparenden Bauens erforderlich, um eine Mindestausnutzung des vorgesehenen Maßes der baulichen Nutzung zu erreichen. Die Ausnutzung vorhandenen Baulands trägt zur Vermeidung von Neuausweisungen von Bauflächen bei. Die Regelung berücksichtigt, daß in der Praxis das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der bau-

lichen Nutzung oft nicht ausgeschöpft wird. Aufgrund entsprechender Festsetzungen bleibt dem Bauherren zwischen der Unter- und Obergrenze der Geschoßflächenzahl eine ausreichende Bandbreite bei der Verwirklichung seines Vorhabens erhalten; im Rahmen der übrigen Festsetzungen, insbesondere nach § 23, hat der Grundstückseigentümer auch weitere Gestaltungsmöglichkeiten. Im übrigen sind solche Festsetzungen mit anderen Festsetzungen, z.B. über die Höchstmaße von Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) abzustimmen, d.h. die Festsetzung von "Mindest-Geschoßflächenzahlen" ist entbehrlich, wenn der Zweck auch durch andere Festsetzungen erreicht werden kann. Schließlich sind die baulichen Grundstücksverhältnisse zu berücksichtigen. Die Festsetzung muß insgesamt auf die Verwirklichungsmöglichkeiten der Planung, ggf. unter Berücksichtigung der sie auslösenden Bodenordnung, Rücksicht nehmen.

Satz 2 entspricht dem geltenden § 16 Abs. 3 Satz 1 und § 17 Abs. 4 Satz 1.

Absatz 5 entspricht dem geltenden Recht. Die bisher in § 16 Abs. 2 Satz 3 (gesonderte Festsetzung der Geschoßfläche für jedes Vollgeschoß), § 16 Abs. 5 (unterschiedliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets und für einzelne Grundstücke) und § 9 Abs. 3 BauGB (geschoßweise Festsetzung einschließlich von Festsetzungen für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) enthaltenen Möglichkeiten sollen in Absatz 5 in verallgemeinerter Form verankert werden.

Absatz 6 sieht vor, daß im Bebauungsplan auch Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden können. Dies entspricht im wesentlichen der bereits in § 17 Abs. 5 enthaltenen Regelung. Auch bei Festsetzung solcher Ausnahmen sind die Obergrenzen des § 17 maßgeblich.

Zu Nummer 15 (§ 17 - Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung)

§ 17 enthält eine Neufassung der Vorschriften über die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Der geltende § 17 hat folgenden Wortlaut:

§ 17 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen

1	2	3	4	5
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse (Z)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BvZ)
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)				
bei:	1	0,2	0,3	—
	2	0,2	0,4	—
in reinen Wohngebieten (WR)				
allgem. Wohngebieten (WA)				
Mischgebieten (MI)				
Ferienhausgebieten bei:	1	0,4	0,5	—
	2	0,4	0,8	—
	3	0,4	1,0	—
	4 und 5	0,4	1,1	—
	6 und mehr	0,4	1,2	—
in Dorfgebieten (MD) bei:				
	1	0,4	0,5	—
	2 und mehr	0,4	0,8	—
in Kerngebieten (MK) bei:				
	1	1,0	1,0	—
	2	1,0	1,6	—
	3	1,0	2,0	—
	4 und 5	1,0	2,2	—
	6 und mehr	1,0	2,4	—
in Gewerbegebieten (GE) bei:				
	1	0,8	1,0	—
	2	0,8	1,6	—
	3	0,8	2,0	—
	3	0,8	2,0	—
	4 und 5	0,8	2,2	—
	6 und mehr	0,8	2,4	—
in Industriegebieten (GI)				
	—	0,8	—	9,0
in Wochenendhausgebieten bei: 1 und 2				
		0,2	0,2	—

(2) In Gebieten, die für eine Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof, wie Gartenhof- und Atriumhäuser, vorgesehen sind, können im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl und eine Geschoßflächenzahl bis 0,6 festgesetzt werden.

(3) In Gebieten, für die keine Baumassenzahl angegeben ist, darf bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschoßflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß eine größere Geschoßhöhe als 3,50 m außer Betracht bleibt, soweit diese ausschließlich

durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen bedingt ist.

(4) Wird im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, so ist sie entweder als zwingend oder als Höchstgrenze festzusetzen. Wird eine Höchstgrenze festgesetzt, so kann zugleich eine Mindestgrenze festgesetzt werden.

(5) Im Bebauungsplan kann vorgesehen werden, daß im Einzelfall von der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl oder der Grundfläche Ausnahmen zugelassen werden können, wenn die Geschosflächenzahl oder die Geschosfläche, die Baumassenzahl oder die Baumasse nicht überschritten wird.

(6) Auf Grundstücke, die im Bebauungsplan ausschließlich für Stellplätze, Garagen oder Schutzraumbauten festgesetzt sind, sind die Vorschriften über die Grundflächenzahl nicht anzuwenden. Als Ausnahme kann zugelassen werden, daß die nach Absatz 1 zulässige Geschosflächenzahl oder Baumassenzahl überschritten wird.

(7) Für besondere Wohngebiete ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der besonderen Eigenart und Zweckbestimmung der Gebiete darzustellen und festzusetzen; dabei dürfen jedoch eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschosflächenzahl von 1,6 nur überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

(8) Für Sondergebiete mit Ausnahme der Wochenendhausgebiete und der Ferienhausgebiete ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend ihrer Zweckbestimmung darzustellen und festzusetzen. Dabei darf eine Geschosflächenzahl von 2,4 und eine Baumassenzahl von 9,0 nicht überschritten werden. Die Höchstwerte gelten nicht für Hafengebiete.

(9) In Gebieten, die bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut waren, können in den Bauleitplänen die Höchstwerte des Absatzes 1 Spalte 3 bis 5 und des Absatzes 8 überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

(10) Im Bebauungsplan können höhere Werte, als sie nach Absatz 1 Spalte 3 bis 5 sowie den Absätzen 2 und 8 zulässig sind, festgesetzt oder als Ausnahme vorgesehen werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen,
 2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
 3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- Dies gilt nicht für Kleinsiedlungsgebiete, Dorfgebiete, Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete.⁴

Absatz 1 entspricht § 17 Abs. 1 des geltenden Rechts. Durch die Neufassung des Einleitungssatzes soll klargestellt werden, daß die Vorschrift für die Bauleitplanung verbindlich ist, aber auch nur bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen, d.h. nicht unabhängig hiervon, auch nicht unmittelbar im Genehmigungsverfahren. Bei Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 - dies gilt für die Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sowie von Ausnahmen nach § 16 Abs. 6 - dürfen die in Absatz 1

bezeichneten Obergrenzen für die einzelnen Baugebiete nicht überschritten werden. Im Übrigen sind die Obergrenzen wie bisher keine Orientierungsgrößen, d.h. die Gemeinde bestimmt einmal vor allem nach Maßgabe der Grundsätze des § 1 BauGB, in welchem Umfang sie den durch § 17 Abs. 1 vorgegebenen Rahmen im Bebauungsplan ausnutzt, und zum anderen sind sie als Obergrenzen einzuhalten.

Auch wenn in den Bebauungsplänen das Maß der baulichen Nutzung nicht in Form der Geschoßflächenzahl oder der Baumassenzahl festgesetzt wird (vgl. § 16 Abs. 2), sollen die Obergrenzen gelten; dies entspricht dem geltenden Recht. Werden im Bebauungsplan beispielsweise die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, kommt in der Begründung zum Bebauungsplan eine Darlegung in Betracht, daß die nach § 17 Abs. 1 anwendbare Obergrenze nicht überschritten ist oder - im Falle einer Überschreitung - die Voraussetzungen des Absatzes 2 bzw. 3 gegeben sind.

In der Tabelle soll auf die Differenzierung der Obergrenzen nach der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden. Dies ist entbehrlich, weil die Gemeinde nach geltendem Recht die Zahl der Vollgeschosse nach ihren Planungsvorstellungen selbst festlegen kann. Die vorgesehene Neufassung vermeidet die sich aus dem bisherigen Recht ergebende Kasuistik, die in Einzelfällen unnötige Einengungen zur Folge haben kann. Bei der Differenzierung der Obergrenzen nach den Baugebieten soll es verbleiben.

Die in der Tabelle vorgesehenen Obergrenzen entsprechen im wesentlichen dem geltenden Recht. Zum Teil sollen sie aus städtebaulichen Gründen angehoben werden.

In Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Ferienhausgebieten und Wochenendhausgebieten sollen die geltenden Obergrenzen der Grundflächenzahl und der Geschößflächenzahl beibehalten werden. Das gleiche gilt für die besonderen Wohngebiete (bisher in § 17 Abs. 7 geregelt).

Für Dorf- und Mischgebiete sollen gleiche Obergrenzen festgelegt werden: Die Grundflächenzahl soll 0,6 betragen; dies bedeutet jeweils eine Anhebung von 0,4 auf 0,6. Die Geschößflächenzahl soll einheitlich 1,2 betragen; dies bedeutet für das Dorfgebiet eine Anhebung von 0,8 auf 1,2, beim Mischgebiet soll es wie bisher bei 1,2 bleiben. Die Erforderlichkeit einer gleichen Behandlung ergibt sich aus der grundsätzlich gleichen Struktur (Mischgebietsstruktur) der Gebiete. Die Ausweisung von Dorf- und Mischgebieten erfolgt in der Regel für bereits bebaute Gebiete. Diese weisen häufig eine Dichte auf, die die Obergrenzen des geltenden Rechts übersteigt. Es hat sich weiter herausgestellt, daß in diesen Fällen regelmäßig eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 9 erforderlich ist, die wiederum im Regelfall bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschößflächenzahl von 1,2 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die vorgesehene Anhebung entspricht damit dem Grundsatz, daß die Obergrenzen den mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbaren Regelfall erfassen sollen.

In Kerngebieten soll die Geschoßflächenzahl von 2,4 auf 3,0 angehoben werden. Dies entspricht - auch mit Rücksicht auf technische Anforderungen an die Gebäude - den städtebaulichen Erfordernissen in Kerngebieten. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Für Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete soll einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschoßflächenzahl von 2,4 und eine Baumassenzahl von 10,0 festgelegt werden. Dies ist damit begründet, daß die gewerbliche, industrielle und Sondernutzungen im Regelfall gleiche Anforderungen und städtebauliche Auswirkungen haben. Die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der bisher für Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzten Grundflächenzahl. Für Sondergebiete soll erstmals eine Grundflächenzahl festgelegt werden; dies entspricht der besonderen Bedeutung der Grundflächenzahl für die geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die Anhebung der Baumassenzahl von 9,0 auf 10,0 ist wegen der heute notwendigen technischen Einrichtungen und Vorkehrungen des Immissionsschutzes geboten.

Wie bisher schon für Sondergebiete (§ 17 Abs. 8) vorgesehen, sollen auch für Gewerbe- und Industriegebiete zwei Obergrenzen (Geschoßflächen- und Baumassenzahl) eingeführt werden. Mit Rücksicht auf die heute teilweise erheblichen Unterschiede in der gewerblichen Baustruktur ist es sachlich geboten, der Praxis sowohl die Geschoßflächenzahl als auch die Baumassenzahl anzubieten.

Die bisherigen Absätze 9 und 10 sollen im wesentlichen unverändert in die Absätze 2 und 3 übernommen werden. Dabei soll die umfassendere Regelung des bisherigen Absatzes 10 aus systematischen Gründen in Absatz 2 vorgezogen werden;

Absatz 9 wird neuer Absatz 3. In der Überschreitungsregelung des Absatzes 2 soll die Ausgleichspflicht ausdrücklich auf nachteilige Umweltauswirkungen erstreckt werden. Wegen der besonderen baulichen Struktur von Wochenendhaus- und Ferienhausgebieten sollen die Obergrenzen für diese Gebiete - wie bisher (§ 17 Abs. 10 Satz 2) - nicht überschritten werden dürfen (Satz 2).

Klarstellend soll in Absatz 3 Satz 2 die Ausgleichspflicht auch für Bestandsgebiete angeordnet werden; auch wenn § 17 Abs. 9 des geltenden Rechts eine Ausgleichspflicht nicht ausdrücklich enthält, ergibt sie sich doch aus den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 BauGB). Allerdings soll - wiederum klarstellend - zum Ausdruck gebracht werden, daß die Ausgleichspflicht bei Bestandsgebieten nur insoweit besteht, als ein Ausgleich im Rahmen des Möglichen geschaffen werden kann.

Der bisherige § 17 Abs. 2 (Regelung von besonderen Obergrenzen für Gartenhof- und Atriumhäuser u.s.w.) soll entfallen. In bezug auf die Obergrenzen für die Geschoßflächenzahl ist die Sonderregelung wegen der Neufassung des Absatzes 1 entbehrlich. In bezug auf die nach § 17 Abs. 2 erhöhte Grundflächenzahl reichen die Möglichkeiten, ggf. die Obergrenzen nach Maßgabe des vorgesehenen Absatzes 2 zu überschreiten, aus.

Der bisherige § 17 Abs. 3 soll in § 21 Abs. 4 übernommen werden.

§ 17 Abs. 4 und 5 soll in § 16 Abs. 4 und 6 aufgehen.

§ 17 Abs. 6 (ausschließliche Festsetzung von Stellplätzen, Garagen und Schutzraumbauten) soll entfallen, da diese Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und nicht nach der Baunutzungsverordnung getroffen werden.

§ 17 Abs. 7 und 8 ist in Absatz 1 aufgegangen.

Zu Nummer 16 (§ 18 - Höhe baulicher Anlagen)

§ 18 soll neu gefaßt werden. Der bisherige § 18 hat folgenden Wortlaut:

"§ 18

Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden."

Die bisherige Vorschrift über Vollgeschosse soll in § 20 Abs. 1 übernommen werden. Statt dessen soll mit Rücksicht auf die in § 16 Abs. 1 und 2 vorgesehene Heraushebung der Höhe baulicher Anlagen als Maßbestimmungsfaktor in § 18 eine allgemeine Regelung über die Höhe baulicher Anlagen aufgenommen werden.

Absatz 1 soll klarstellen, daß im Falle der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen sind (vgl. insoweit bereits die Planzeichenverordnung, Anlage, Nr. 2.8). Zugleich stellt diese Regelung die Befugnis zur näheren Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen sicher.

Absatz 2 soll ein geringfügiges Abweichen von der Höhe baulicher Anlagen ermöglichen, wenn diese als zwingend festgesetzt wird (§ 16 Abs. 4 Satz 2). Dies entspricht den Regeln der Verordnung in anderen Fällen (vgl. z.B. § 23 Abs. 2 Satz 2 und künftig § 19 Abs. 4).

Zu Nummer 17 (§ 19 - Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche)

Die Neufassung des Absatzes 4 soll die bisherigen Regelungen über die Nichtanrechnung von bestimmten Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche oder Grundflächenzahl ändern. Satz 1 sieht vor, daß die Grundflächen der dort bezeichneten Anlagen grundsätzlich bei der Ermittlung der Einhaltung der zulässigen Grundfläche, d.h. der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche, mitzurechnen sind. Bei diesen Anlagen handelt es sich um solche, die nicht der Hauptanlage zuzurechnen sind (vgl. § 19 Abs. 2) und die - wie die von § 14 Abs. 1 erfaßten Nebenanlagen - einem Verfahren im Sinne des § 29 Satz 1 BauGB unterliegen. Ebenso wie die §§ 16ff. insgesamt gilt § 19 Abs. 4 nicht für solche Festsetzungen auf Grundstücken, die sich nicht auf Baugebiete, sondern auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB auf spezielle Nutzungen, wie z.B. selbständige Garagengrundstücke, beziehen.

Nach Satz 2 1. Halbsatz soll eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen zulässig sein, und zwar bis zu 50 vom Hundert der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche. Dabei ist eine allgemeine Kappungsgrenze vorgesehen (Grundflächenzahl von 0,8). Der 2. Halbsatz soll eine Überschreitung in geringfügigem Ausmaß durch Ausnahmege-
nehmigung ermöglichen (Übernahme des z.B. in § 23 Abs. 2 Satz 2 enthaltenen Rechtsgedankens).

Beispiel für Satz 2: Im Bebauungsplan wird für ein Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt; die Grundflächen der Anlagen nach Satz 1 werden bei der Ermittlung der tatsächlichen Grundfläche mitgerechnet. Überschreitungen durch diese Anlagen sind dabei um 50 vom Hundert (= 0,2 Grundflächenzahl) zulässig. Beispiel zur "Kappungsgrenze": In einem Mischgebiet wird die Obergrenze von 0,6 Grundflächenzahl festgesetzt. Eine Überschreitung wäre bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 möglich.

Die Vorschrift findet demgemäß auch keine Anwendung, wenn der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,8 und mehr für die Hauptanlagen festsetzt.

Satz 3 soll den Gemeinden die Möglichkeit geben, im Bebauungsplan abweichende Regelungen treffen zu können. Sie können sich auf die Höhe der Überschreitung nach Satz 2 beziehen (größerer oder geringerer Vom-Hundert-Satz). In Einzelfällen können solche Abweichungen angezeigt sein, z.B. zur Berücksichtigung bestimmter Bauausführungen, flächensparender Bauweisen, unterschiedlicher Nutzungen und Ansprüche an Baugrundstücke, gesonderter Festsetzungen wie für Garagen. Soll durch Festsetzungen im Bebauungsplan eine Überschreitung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen vorgesehen werden, können hierfür die Grundsätze des § 17 Abs. 2 und 3 herangezogen werden.

Satz 4 soll, soweit nicht entsprechend abweichende Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt sind, im Vollzug der Vorschriften die Möglichkeit eröffnen, im Einzelfall die Überschreitung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen in bestimmtem Maße zuzulassen. Damit soll besonderen Fallgestaltungen Rechnung getragen werden können, die mit dem Zweck der Vorschrift vereinbar sind (Nummer 1) oder zu einer wesentlichen Erschwerung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen und - auch unter Berücksichtigung des Zwecks der Vorschrift - zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung führen würden (Nummer 2). Eine Ausnahme nach Nummer 1 kann in Betracht kommen bei entsprechender Bauausführung, die trotz Überschreitung der Höchstmaße des Satzes 2 eine nur geringfügige Bodenversiegelung zur Folge hat, nach Nummer 2, wenn aufgrund technischer Erfordernisse oder rechtlicher Anforderungen die zweckentsprechende Verwirklichung der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung eine Überschreitung erforderlich macht. Insbesondere in Fällen der Nummer 1 - im übrigen aber auch im Rahmen der Ermessensausübung - ist der Schutzzweck des § 19 Abs. 4 (Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch Versiegelung) zu berücksichtigen, besonders in dicht bebauten Gebieten. Bei Erteilung von Ausnahmen - wie auch bei abweichenden Festsetzungen in Bebauungsplänen - ist die Sachkunde der für Fragen des Bodenschutzes zuständigen Behörden von besonderer Bedeutung.

Zu Nummer 18 (§ 20 - Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche)

Absatz 1 soll den bisherigen § 18 (Vollgeschosse) wortgleich übernehmen.

Absatz 2 entspricht dem bisherigen § 20 Abs. 1.

Absatz 3 entspricht dem bisherigen § 20 Abs. 2; dabei soll jedoch Satz 2, der die Berücksichtigung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche regelt, geändert werden: Anstelle der bisher mitzurechnenden Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen sollen diese grundsätzlich nicht mehr mitgerechnet werden, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt (Satz 3). Damit soll die Schaffung von Wohnraum insbesondere in Dachgeschossen, aber auch in geeigneten Untergeschossen ermöglicht werden, die nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften keine Vollgeschosse sind und die nach ihrer Beschaffenheit den Ausbau zu Wohnzwecken zulassen, auch wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl überschritten würde. Dies entspricht dem allgemeinen Anliegen der Förderung des Ausbaus geeigneter Nichtvollgeschosse zu Wohnzwecken, auch aus Gründen des flächen- und kostensparenden Bauens. Soweit in Einzelfällen städtebaulich nachteilige Auswirkungen durch die zusätzliche Nutzung von Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, entstehen können, hat die Gemeinde die Möglichkeit, etwas anderes im Bebauungsplan festzusetzen (Satz 3). Solche Festsetzungen können sich darauf beziehen, daß die Flächen generell oder in bezug auf bestimmte "Nichtvollgeschosse" mitzurechnen sind oder daß von einer solchen Mitrechnungspflicht Ausnahmen zugelassen werden können.

Zu der Überleitungsvorschrift siehe § 25 c.

Absatz 4 ist eine Folge der Änderung des § 19 Abs. 4. Der

bisherige § 20 Abs. 3 konnte auf § 19 Abs. 4 alter Fassung in bezug auf die Anrechnung von Nebenanlagen und auf die zulässige Geschoßfläche verweisen. Da jedoch § 19 Abs. 4 geändert werden soll, soll der Inhalt des bisherigen § 19 Abs. 4 in § 20 Abs. 4 insoweit unverändert übernommen werden.

Außerdem soll - ohne inhaltliche Änderung - als Oberbegriff für den seitlichen Grenzabstand (bisher Bauwich, vgl. § 22 Abs. 2 Satz 2) und sonstige Abstandsflächen der Begriff "Abstandsflächen" eingeführt werden. Er findet auch Anwendung in § 23 Abs. 5 Satz 2.

Zu Nummer 19 (§ 21 - Baumassenzahl, Baumasse)

Zu Buchstabe a) (Absatz 3)

Redaktionelle Folgeänderung wegen der Neufassung des § 19 Abs. 4.

Zu Buchstabe b) (Absatz 4)

Absatz 4 entspricht dem bisherigen § 17 Abs. 3 (Umrechnungsformel für die Baumassenzahl). Dabei soll die Umrechnungsformel auf den Fall beschränkt werden, daß eine Maßbestimmung zur Gebäudehöhe - sei es die Baumasse oder Baumassenzahl, sei es die Höhe baulicher Anlagen - fehlt. Um in diesem Fall das Entstehen von überhohen Geschossen zu verhindern, bedarf es der Umrechnungsformel des Absatzes 4. Der bisherige Satz 2 des § 17 Abs. 3 ist entbehrlich; der Zweck der abweichenden Festsetzung kann durch eine Höhenfestsetzung erfüllt werden.

Zu Nummer 20 (§ 21 a - Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen)

Zu Buchstabe a) (Absatz 2)

Folge der geänderten Bezeichnung des Gesetzes (Baugesetzbuch statt Bundesbaugesetz).

Zu Buchstabe b) (Absatz 3)

Mit der Neufassung des Absatzes 3 soll eine Folgerung aus der Änderung des § 19 Abs. 4 gezogen werden. Es soll grundsätzlich dabei verbleiben, daß eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für überdachte Stellplätze und Garagen nur bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig ist. Halbsatz 1 soll sicherstellen, daß eine solche Überschreitung zusätzlich davon abhängt, daß sie nach der vorgesehenen Neufassung des § 19 Abs. 4 (Anrechnung solcher Anlagen auf die zulässige Grundfläche) überhaupt zulässig ist. Damit wird den unterschiedlichen Zwecken des § 19 Abs. 4 (Beschränkung der Nebenanlagen aus Gründen des Bodenschutzes) und § 21 a Abs. 3 (Gestaltungsfragen, Vermeidung von Nachbarbeeinträchtigungen) Rechnung getragen. Die Zusammenfassung derersteren zwei Sätze des § 21 a Abs. 3 in einem Satz soll verdeutlichen, daß auch die Überschreitungsmöglichkeit des neuen Halbsatzes 2 nur innerhalb des gemäß § 19 Abs. 4 eröffneten Rahmens gegeben ist.

Zu Buchstabe c) (Absatz 4)

Zu Doppelbuchstabe aa) (Einleitungssatz)

Die Klammerzusätze (Zitate der jeweiligen Paragraphen) sind entbehrlich.

Zu Doppelbuchstabe bb) (Nummer 2)

Redaktionelle Folgeänderung zur Neufassung des Absatzes 3.

Zu Buchstabe d) (Absatz 5)

Die Klammerzusätze (Zitate der jeweiligen Paragraphen) sind entbehrlich.

Zu Nummer 21 (§ 22 - Bauweise)

Zu Buchstabe a) (Absätze 1 und 2)

Die in Absatz 1 vorgesehene Neufassung soll klarstellen, daß § 22 eine Ermächtigungsnorm für die Festsetzungen in Bebauungsplänen darstellt (Anpassung an den Einleitungssatz des § 9 Abs. 1 BauGB; vgl. auch Nummer 1 Buchstaben a bis c).

Der in Absatz 2 Satz 1 vorgesehene Verzicht auf den Klammerzusatz "Bauwich" ist wegen seines selten gewordenen Gebrauchs begründet.

Durch den neuen Absatz 2 Satz 2 soll eindeutig geregelt werden, daß die Länge aller der in Satz 1 bezeichneten Hausformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen) höchstens 50 m betragen darf. Soll davon abgewichen werden, besteht die Möglichkeit einer Festsetzung nach Absatz 4.

Zu Buchstabe b) (Absatz 4)

Durch den anzufügenden Satz 2 soll sichergestellt werden, daß bei abweichender Bauweise nicht nur auf den seitlichen Grenzabstand, sondern z.B. auch auf den rückwärtigen Grenzabstand abgestellt werden kann.

Zu Nummer 22 (§ 23 - Überbaubare Grundstücksfläche)Zu Buchstabe a) (Absatz 1)

Anpassung an die im wesentlichen als Klarstellung neu gefaßte Vorschrift des § 16 Abs. 5 über die u.a. möglichen geschoßweisen Festsetzungen und Festsetzungen oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche. Diese Möglichkeiten bestanden auch nach bisherigem Recht. Soweit die Gemeinde keine ausdrückliche Festsetzung unterhalb der Geländeoberfläche getroffen hatte, ist in der Regel davon auszugehen, daß sich die Wirkung einer Festsetzung nach § 23 auch auf Festsetzungen unterhalb der Geländeoberfläche erstreckt.

Zu Buchstabe b) (Absatz 5)

Anpassung an die neue Begriffsbestimmung des § 20 Abs. 4 Satz 2 für Abstandsflächen.

Zu Nummer 23 (§ 24 - Anwendung der Verordnung im Falle des § 33 des Bundesbaugesetzes)

§ 24 soll - da selbstverständlich - entfallen.

Zu Nummer 24 (§ 25 c - Überleitungsvorschrift aus Anlaß
der vierten Änderungsverordnung)

§ 25 c enthält die erforderliche Überleitungsvorschrift für die Aufstellung von Bauleitplänen. Absatz 1 regelt die Anwendung der neuen Vorschriften der Baunutzungsverordnung auf Bauleitpläne, deren Entwürfe erst nach Inkrafttreten der Vierten Änderungsverordnung öffentlich ausgelegt werden.

Absatz 2 sieht die Anwendung der neuen Vorschrift über die Nichtmitrechnung von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen auf die zulässige Geschoßfläche oder Geschoßflächenzahl, die in Bebauungsplänen festgesetzt ist, auf die Bebauungspläne vor, auf die § 20 Abs. 2 Satz 2 in der bisherigen Fassung Anwendung findet. Mit Absatz 2 soll die Möglichkeit im Sinne einer Kann-Bestimmung eröffnet werden, in solchen Fällen die sich aus § 20 Abs. 3 Satz 2 ergebenden Erleichterungen anzuwenden. Im Rahmen der Ermessensentscheidung können dabei die jeweiligen städtebaulichen Gegebenheiten berücksichtigt werden.

Zu Artikel 2

Die Vorschrift enthält die übliche Neubekanntmachungs-Klausel.

Zu Artikel 3

Die Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu Artikel 4

Die Vorschrift enthält die Inkrafttretens-Klausel.

21.12.89

Beschluß

des Bundesrates

zur

Vierten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung

Der Bundesrat hat in seiner 608. Sitzung am 21. Dezember 1989 beschlossen, der Verordnung gemäß Artikel 80 Abs. 2 des Grundgesetzes mit folgender Maßgabe zuzustimmen:

1. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 3)

In Artikel 1 ist Nummer 3 wie folgt zu fassen:

'3. § 3 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird das Wort "ausschließlich" gestrichen.

b) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

"(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke."

(noch Ziffer 1)

c) Absatz 4 wird wie folgt gefaßt:

"(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen."

Begründung:

Zu a:

Um Unklarheiten zu vermeiden und den Anwendungsbereich der Ausnahmenvorschrift nicht von vornherein zu sehr einzuschränken, soll in Absatz 1 das Wort "ausschließlich" gestrichen werden. Die hinreichend klare Abgrenzung zum allgemeinen Wohngebiet bleibt gewahrt, da nach § 4 Abs. 1 BauNVO das allgemeine Wohngebiet lediglich "vorwiegend" dem Wohnen dient.

Zu b:

Der Vorschlag erhält das reine Wohngebiet als Gebietstypus, der in unserer Zeit mit ihren schnellen urbanistischen Veränderungen von großer Bedeutung ist. Er reagiert auf Abgrenzungsfragen bei der Zulässigkeit von Vorhaben im reinen Wohngebiet und öffnet das reine Wohngebiet ausnahmsweise auch für die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu c:

Der neue Absatz 4 soll klarstellen, daß zum Wohnen auch das Wohnen mit Betreuung und Pflege gehört.

2. Artikel 1 Nr. 6 (§ 5)

In Artikel 1 Nr. 6 Buchstabe a sind in § 5 Abs. 1 Satz 1

nach dem Wort "Gewerbebetrieben"

die Worte

"sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben"

einzufügen.

Begründung:

Zum Charakter eines Dorfes gehören auch - unabhängig von ihrem Störungsgrad - Betriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen, wie etwa Tischlereien, Schlossereien, Schmieden, kleine Kraftfahrzeugbetriebe und Landmaschinenmechaniker-Werkstätten. Diese Betriebe sollten deshalb - wie bisher - in Dorfgebieten generell zulässig sein.

3. Zu Artikel 1 Nr. 9 (§ 8)

In Artikel 1 ist Nummer 9 wie folgt zu fassen:

'9. § 8 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 wird ... (weiter wie Artikel 1 Nr. 9 Buchstabe a der Vorlage).

bb) Nach Nummer 3 wird folgende Nummer 4 angefügt:

"4. Anlagen für sportliche Zwecke."

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 wird folgender Satzteil angefügt:

"die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,".

bb) Nummer 2 wird wie folgt gefaßt:

"2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,".

cc) Nach Nummer 2 wird folgende Nummer 3 angefügt:

"3. Vergnügungsstätten.""

(noch Ziffer 3)

Begründung:

1. Zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

- a) Zur Streichung von Artikel 1 Nr. 9 Buchstaben b und c der Vorlage

Die Änderungsverordnung sieht im Gewerbegebiet die allgemeine Zulässigkeit von "nicht-kerngebietstypischen" Vergnügungsstätten vor. Die Baunutzungsverordnung setzt als typische Funktion des Gewerbegebietes voraus, vornehmlich nicht erheblich störende Betriebe des Handwerks sowie Dienstleistungsbetriebe einschließlich Tankstellen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Lagerplätze und -häuser aufzunehmen.

Damit steht die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, selbst wenn es sich um "nicht-kerngebietstypische" Vergnügungsstätten handelt, wie sie in der vorliegenden Verordnung vorgesehen ist, nicht im Einklang.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet sollte als Ausnahme geregelt werden; zur dazu notwendigen Änderung siehe nachstehend b.

- b) Zu Buchstabe b Doppelbuchstabe cc des Änderungsvorschlags

Die Ergänzung zielt darauf ab, daß in Gewerbegebieten "kerngebiets-typische" Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulassungsfähig sein sollen. Dadurch soll Erfordernissen der Praxis Rechnung getragen werden, sogenannte Großdiskotheken wegen ihres Störungsgrades in Gewerbegebieten unterzubringen. Um einerseits die typischen Funktionen des Gewerbegebietes zu berücksichtigen, andererseits aber eine Anpassung an die Verhältnisse des Einzelfalls zu ermöglichen, sieht der Vorschlag eine ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit vor.

(noch Ziffer 3)

2. Zur Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke

(Buchstabe a Doppelbuchstabe bb und Buchstabe b Doppelbuchstabe bb des Änderungsvorschlags)

Anlagen für sportliche Zwecke, die gewerblich betrieben werden, sind Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und damit bereits nach geltendem Recht in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke, die nicht gewerblich betrieben werden, können nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bisher nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die städtebauliche Relevanz entsprechender Sportanlagen unterscheidet sich bei beiden Fallgestaltungen jedoch grundsätzlich nicht. Anlagen für sportliche Zwecke sollen deshalb in Gewerbegebieten künftig allgemein und nicht nur ausnahmsweise zulässig sein. Eine Einschränkung oder der Ausschluß dieser Anlagen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO bleibt hiervon unberührt. Will die Gemeinde ein Gewerbegebiet bestimmten Nutzungen und Anlagen, z.B. des produzierenden Gewerbes, vorbehalten, so kann sie im Bebauungsplan entsprechend differenzierende Festsetzungen treffen. Da die Änderung in § 8 Abs. 2 keine rückwirkende Anwendung auf bereits bestehende Bebauungspläne findet, ergibt sich für bereits rechtsverbindliche festgesetzte Gewerbegebiete keine Änderung, so daß keine Verfälschung des Planungswillens der Gemeinde eintreten kann.

3. Zur Zulässigkeit von Wohnungen

(Buchstabe b Doppelbuchstabe aa des Änderungsvorschlags)

Viele Gewerbegebiete, insbesondere im ländlichen bis mittelstädtischen Bereich, sind in der Vergangenheit durch den Bau villenartiger Betriebsinhaberwohnungen in parkähnlicher Lage so geprägt worden, daß der ursprüngliche Charakter der Gewerbegebietsausweisung in vielen Teilen verlorengegangen ist. Beim Verkauf derartiger Wohnungen an nichtbetriebsbezogene Eigner ergeben sich vielfach Immissionsbeschwerden. Diese Entwicklungen sollen durch die Ergänzung künftig vermieden werden.

4. Zu Artikel 1 Nr. 9a -neu- (§ 9)

In Artikel 1 ist nach Nummer 9 folgende Nummer 9a einzufügen:

'9a. In § 9 Abs. 3 wird an Nummer 1 folgender Satzteil angefügt:

"die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,"'

Begründung:

Viele Industriegebiete, insbesondere im ländlichen bis mittelstädtischen Bereich, sind in der Vergangenheit durch den Bau villenartiger Betriebsinhaberwohnungen in parkähnlicher Lage so geprägt worden, daß der ursprüngliche Charakter der Industriegebietsausweisung in vielen Teilen verlorengegangen ist. Beim Verkauf derartiger Wohnungen an nichtbetriebsbezogene Eigner ergeben sich vielfach Immissionsbeschwerden. Diese Entwicklungen sollen durch die Ergänzung künftig vermieden werden.

5. Zu Artikel 1 Nr. 12 (§ 14)

In Artikel 1 Nr. 12 ist der in § 14 Abs. 2 anzufügende neue Satz wie folgt zu fassen:

"Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet.

Begründung:

Durch die Ergänzung soll sichergestellt werden, daß Windenergieanlagen als Ausnahme zugelassen werden können, auch wenn sie nur teilweise der Versorgung des Baugebietes mit Energie dienen.

6. Zu Artikel 1 Nr. 13 (§ 15)

In Artikel 1 Nr. 13 Buchstabe b ist § 15 Abs. 2 wie folgt zu fassen:

"(2) Die Anwendung des Absatzes 1 hat nach den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches zu erfolgen."

Begründung:

Mit dieser Änderung sollen die gegenüber den Vorschriften des BBauG weiterreichenden städtebaulichen Ziele umgesetzt werden. Danach sind Baugebiete als Lebensräume anzusehen; d.h. es handelt sich um Ökosysteme, die nicht allein von den baulichen Anlagen her definiert werden können und dürfen. Mit dieser Änderung wird auch der Bodenschutzklausel Rechnung getragen.

7. Zu Artikel 1 Nr. 15 (§ 17)

In Artikel 1 Nr. 15 ist in § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 Satz 1 jeweils das Wort "rechtfertigen" durch das Wort "erfordern" zu ersetzen.

Begründung:

Es soll klargestellt werden, daß es sich bei den Bestimmungen der Absätze 2 und 3 um Ausnahmeregelungen handelt, bei denen aus ökologischen Gründen eine restriktive Handhabung vorzusehen ist.

8. Zu Artikel 1 Nr. 15 (§ 17)

In Artikel 1 Nr. 15 ist in § 17 Abs. 3 Satz 2 der zweite Halbsatz zu streichen.

Begründung:

Es ist sicherzustellen, daß sich nicht ökologische oder andere Mißstände verfestigen oder sogar noch stärker ausprägen können.

9. Zu Artikel 1 Nr. 18 (§ 20)

In Artikel 1 Nr. 18 sind in § 20 Abs. 3 die Sätze 2 und 3 durch folgenden Satz zu ersetzen:

"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind."

Begründung:

Nach § 20 Abs. 3 Satz 1 ist die Geschosfläche in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Daraus folgt, daß Flächen in anderen Geschossen nicht mitzurechnen sind. Satz 2 ist deshalb als überflüssig zu streichen. Die Möglichkeit, im Bebauungsplan eine Festsetzung zu treffen, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen sind, soll erhalten bleiben. Satz 3 der Vorlage wird daher mit einer Folgeänderung Satz 2.

10. Zu Artikel 1 Nr. 24 (§ 25 c)

In Artikel 1 Nr. 24 ist § 25 c wie folgt zu ändern:

a) In Absatz 2 Satz 1 sind die Worte

"der bis zum 31. Dezember 1989 geltenden Fassung"

durch die Worte

"einer früheren Fassung"

zu ersetzen.

b) Nach Absatz 2 ist folgender Absatz 3 anzufügen:

"(3) Die Vorschriften dieser Verordnung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten sind auch in Gebieten mit Bebauungsplänen anzuwenden, die auf der Grundlage einer früheren Fassung dieser Verordnung aufgestellt worden sind; besondere Festsetzungen in diesen Bebauungsplänen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bleiben unberührt. In den im Zusammenhang bebauten Gebieten, auf die § 34 Abs. 1 des Baugesetzbuchs Anwendung findet, können in einem Bebauungsplan aus besonderen städtebaulichen Gründen Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten festgesetzt werden, um eine Beeinträchtigung

1. von Wohnnutzungen oder

2. von anderen schutzbedürftigen Anlagen, wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten, oder

3. der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets

zu verhindern; in Gebieten mit überwiegend gewerblicher Nutzung können solche Bestimmungen nur zum Schutz der in Nummer 2 bezeichneten Anlagen oder zur Verhinderung einer städtebaulich nachteiligen Massierung von Vergnügungsstätten festgesetzt werden. Von den Sätzen 1 und 2 unberührt bleiben am [Tag des Inkrafttretens] vorhandene baurechtlich genehmigte Vergnügungsstätten einschließlich notwendiger Änderungen, die sich aus behördlichen Auflagen oder gewerberechtlichen Bestimmungen ergeben."

(noch Ziffer 10)

Begründung:

Zu Buchstabe a (Absatz 2):

Klarstellung des Gewollten in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 25 c Abs. 3 Satz 1.

Zu Buchstabe b (Absatz 3 - neu -):

Satz 1 Halbsatz 1 sieht mit Rücksicht auf die im wesentlichen klarstellenden Regelungen der Änderungsverordnung eine Anwendung der Vorschriften über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten auf vorhandene Bebauungspläne vor, d.h. auf die auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. Juni 1962, der Bekanntmachung vom 26. November 1968 oder vom 15. September 1977 einschließlich der Änderung vom 19. Dezember 1986 aufgestellten Bebauungspläne. Nach Halbsatz 2 bleiben davon besondere Festsetzungen über Vergnügungsstätten, z.B. nach § 1 Abs. 9, unberührt.

In der Praxis besteht ein Bedürfnis für eine Regelung, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auch im unbeplanten Innenbereich durch Satzung bestimmen zu können. Dazu ermöglicht Satz 2 Festsetzungen im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, um dem sich aus den Regelungen dieser Verordnung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ergebenden städtebaulichen Anliegen auch in diesen Gebieten entsprechen zu können. Die unmittelbare Geltung dieser Verordnung in Fällen des § 34 Abs. 2 BauGB sowie die Befugnis zur Festsetzung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung bleiben hiervon unberührt.

Satz 3 stellt klar, daß bisher baurechtlich genehmigte Vergnügungsstätten von den sich aus den Sätzen 1 und 2 ergebenden Rechtswirkungen unberührt bleiben (baurechtlicher Bestandschutz).

11. Zu Artikel 1 Nr. 25 - neu - (§ 26)

In Artikel 1 ist nach Nummer 24 folgende Nummer 25 anzufügen:

25. In § 26 werden die Worte
"§ 187 des Bundesbaugesetzes"
durch die Worte
"§ 247 des Baugesetzbuchs"
ersetzt.

Begründung:

Die Einfügung soll die Berlin-Klausel der Baunutzungsverordnung an die Berlin-Klausel des § 247 des Baugesetzbuchs anpassen.

12. Zu Artikel 4 sowie Artikel 1 Nr. 24 (§ 25 c) und Artikel 2

In Artikel 4 sind die Worte
"1. Januar 1990"
durch die Worte
"Tag nach ihrer Verkündung"
zu ersetzen.

Als Folge sind

- a) in Artikel 1 Nr. 24 in § 25 c Abs. 1 Satz 1
das Datum "1. Januar 1990"
durch das Datum "Tag des Inkrafttretens"
und
das Datum
"31. Dezember 1989"
durch das Datum
"Tag vor dem Inkrafttreten"

sowie

(noch Ziffer 12)

- b) in Artikel 2 das Datum "1. Januar 1990"
durch das Datum "/Tag des Inkrafttretens"
zu ersetzen.

Begründung

Durch den inzwischen erfolgten Zeitablauf
notwendige Änderung des Inkrafttretens.

Der Bundesrat hat ferner die folgende

EntschlieÙung

gefaÙt:

Die Baunutzungsverordnung wird nunmehr zum vierten Mal ge-
ändert. Die Änderungen gelten immer nur für die Zukunft, so daÙ
jetzt zu den seit 1962 beschlossenen Bebauungsplänen die
Baunutzungsverordnung in fünf verschiedenen Fassungen an-
zuwenden ist, nämlich in den Fassungen von 1962, 1968,
1977, 1986 und künftig von 1989 bzw. 1990. Welche Fassung zu einem
Bebauungsplan gilt, hängt nicht vom Zeitpunkt seines In-
krafttretens, sondern vom Zeitpunkt seiner öffentlichen
Auslegung ab.

Mit jeder Änderung der Baunutzungsverordnung wird die Rechtslage unübersichtlicher. Dieser Zustand ist für Bauwillige und Planverfasser, aber auch für die Verwaltung auf die Dauer unerträglich. Um die bestehenden Bebauungspläne durch die Baunutzungsverordnung auf das neue Recht überzuleiten, bedarf es einer Ergänzung der Ermächtigungsgrundlage im Baugesetzbuch.

Diese Überleitung ist auch aus anderen Gründen geboten:

Mit den Änderungsvorschlägen des Bundesrates soll die Möglichkeit eröffnet werden, Einrichtungen für soziale Zwecke in reinen Wohngebieten unterzubringen. Ohne eine Überleitung würden die Vorschriften nur für künftige Bebauungspläne gelten, in allen seit 1962 festgesetzten reinen Wohngebieten aber nicht zum Zuge kommen. Das gleiche gilt für die Zulassung von Sportanlagen im reinen Wohngebiet.

Der Bundesrat fordert deshalb die Bundesregierung auf, die für eine Überleitung erforderlichen Schritte einzuleiten.