



MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Grundlagen des Öffentlichen Baurechts

Axel Weisbach
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Kanzlei Augsburg

Bergiusstr. 15
86199 Augsburg
Tel.: 08 21 / 90 630 – 0
Fax: 08 21 / 90 630 – 11
E-Mail: kanzlei@meidert-kollegen.de

www.meidert-kollegen.de

Kanzlei München

Maximiliansplatz 5
80333 München
Tel.: 0 89 / 54 58 78 – 0
Fax: 0 89 / 54 58 78 – 11
E-Mail: muenchen@meidert-kollegen.de

Der Bebauungsplan

➤ Funktion des Bebauungsplans

➤ § 8 Abs.1 BauGB:

„Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen **Festsetzungen** für die städtebauliche Ordnung.“

- **Verbindlicher** Bauleitplan
- Enthält „**Festsetzungen**“
- Ist für **Teilbereiche des Gemeindegebiets** aufzustellen
- Weist einen **höheren Detaillierungsgrad** auf
- Hauptinstrument zur Umsetzung der gemeindlichen Planungshoheit

➤ Inhalt des Bebauungsplans

- Karte des Plangebiets mit planerischen Festsetzungen, § 9 Abs.1-4 BauGB
- Textliche Festsetzungen, § 9 Abs.1-4 BauGB
- Kennzeichnungen, § 9 Abs.5 BauGB
- Nachrichtliche Übernahmen, § 9 Abs.6, 6a BauGB
- Beizufügen: Begründung mit Umweltbericht, § 9 Abs.8 BauGB

➤ Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

- Bebauungsplan ist parzellenscharf
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs setzt Bebauungsplan selbst fest, § 9 Abs.7 BauGB

Der Bebauungsplan

➤ **Verschiedene Arten von Bebauungsplänen**

➤ Der **qualifizierte** Bebauungsplan, § 30 Abs.1 BauGB

- Enthält mindestens Festsetzungen über die **Art** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1ff. BauNVO) und das **Maß** der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO), die **überbaubaren Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO) und die **örtlichen Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Merke: Der qualifizierte Bebauungsplan lässt alle Vorhaben zu, die dessen Festsetzungen nicht widersprechen und sperrt das Plangebiet für Vorhaben, die im Widerspruch zu seinen Festsetzungen stehen.

➤ Der **einfache** Bebauungsplan, § 30 Abs.3 BauGB

- Mindestens eine Festsetzung des qualifizierten Bebauungsplans fehlt
- Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB

Beispiel: Die Gemeinde will in einem vorhandenen, also faktischen Dorfgebiet regeln, dass pro Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig sind. Dies stellt einen einfachen Bebauungsplan dar. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens im übrigen richtet sich nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan

➤ **Rechtliche Wirkungen**

- Wird vom Gemeinderat als **Satzung** mit Rechtsnormcharakter beschlossen
- Anfechtungsmöglichkeit mit der **Normenkontrolle** gem. § 47 VwGO
 - Frist: **1 Jahr** ab In-Kraft-Treten des Bebauungsplans
 - Zuständiges Gericht: Bayerischer Verwaltungsgerichtshof (BayVGH)
 - Antrag: Feststellung der Unwirksamkeit/Teilunwirksamkeit des Bebauungsplans
- Auch **inzidente** Kontrolle im Rahmen eines anderen Rechtsstreits möglich

Beispiel: Der Kläger klagt auf Erteilung einer Baugenehmigung. Er macht geltend, die aus einem Bebauungsplan abgeleitete Versagung der Baugenehmigung sei rechtswidrig, weil der Bebauungsplan selbst rechtswidrig und damit unwirksam sei. Das Verwaltungsgericht überprüft dann auch die Frage der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans.

Festsetzungen im Bebauungsplan

§ 9 BauGB Inhalt des Bebauungsplans

(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

.....
26.

- § 9 Abs.1 BauGB enthält einen **abschließenden Katalog** von städtebaulichen Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
- **Städtebauliche Rechtfertigung** für jede Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich

Beispiel: Will die Gemeinde z.B. nach § 9 Abs.1 Nr.23a BauGB die Verwendung von fossilen Brennstoffen verbieten, ist hierfür eine städtebauliche Rechtfertigung erforderlich, die z.B. in einer besonders sensiblen Nutzung in der Nachbarschaft (Lungensanatorium) oder in häufigen Inversionswetterlagen bei einer Hangbebauung gefunden werden kann. Nicht ausreichend ist die allgemeine Begründung, die Umwelt schützen zu wollen.

Festsetzungen im Bebauungsplan

§ 9 BauGB Inhalt des Bebauungsplans

(1) ...

- (2) Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur
1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
 2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

- „**Zeitbezogenes Baurecht**“: Gemeinde kann befristete oder bedingte Nutzung festlegen
- Voraussetzung: Vorliegen eines **besonderen Falles**
- In der Regel muss Nachfolgenutzung festgelegt werden

Beispiel: Unmittelbar anstehende Nutzung ist als Zwischennutzung von vornherein befristet angelegt (z.B. erst Kiesabbau, dann Gewerbegebiet)

Festsetzungen im Bebauungsplan

➤ Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- **Konkretisiert** einzelne Festsetzungsinstrumente
- Wird **automatisch Bestandteil** des Bebauungsplans, § 1 Abs.3 S.2 BauNVO

Beispiel: Setzt die Gemeinde ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, so gilt automatisch – unabhängig davon, ob dies der Gemeinde bewusst ist oder nicht – die entsprechende Vorschrift des § 4 BauNVO. Die Festsetzung „WA“ schreibt gleichsam die Vorschrift des § 4 BauNVO in den Bebauungsplan hinein. Danach sind neben Wohngebäuden z.B. der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig (§ 4 Abs.2 BauNVO).

- Regelt folgende Bereiche:
 - **Art** der baulichen Nutzung (§§ 2-14 BauNVO)
 - **Maß** der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)
 - **Bauweise** (§ 22 BauNVO)
 - **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 BauNVO)
- Aktuelle Fassung: **BauNVO 1990**
- § 25 BauNVO: BauNVO in der Fassung heranzuziehen, die im Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bauleitplans existierte (d.h. für alte Bebauungspläne sind ggf. ältere Fassungen des BauNVO heranzuziehen)

Festsetzungen im Bebauungsplan

BauNVO		
Art der baulichen Nutzung	Maß der Baulichen Nutzung	Bauweise Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzungen im Bebauungsplan

➤ Art der baulichen Nutzung (§§ 2-14 BauNVO)

➤ § 1 Abs.2 BauNVO: elf verschiedene Baugebietstypen

- Kleinsiedlungsgebiete (WS, § 2 BauNVO)
- Reine Wohngebiete (WR, § 3 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (WA, § 4 BauNVO)
- Besondere Wohngebiete (WB, § 4a BauNVO)
- Dorfgebiete (MD, § 5 BauNVO)
- Mischgebiete (MI, § 6 BauNVO)
- Urbane Gebiete (MU, § 6a BauNVO)
- Kerngebiete (MK, § 7 BauNVO)
- Gewerbegebiete (GE, § 8 BauNVO)
- Industriegebiete (GI, § 9 BauNVO)
- Sondergebiete (SO, §§ 10, 11 BauNVO)

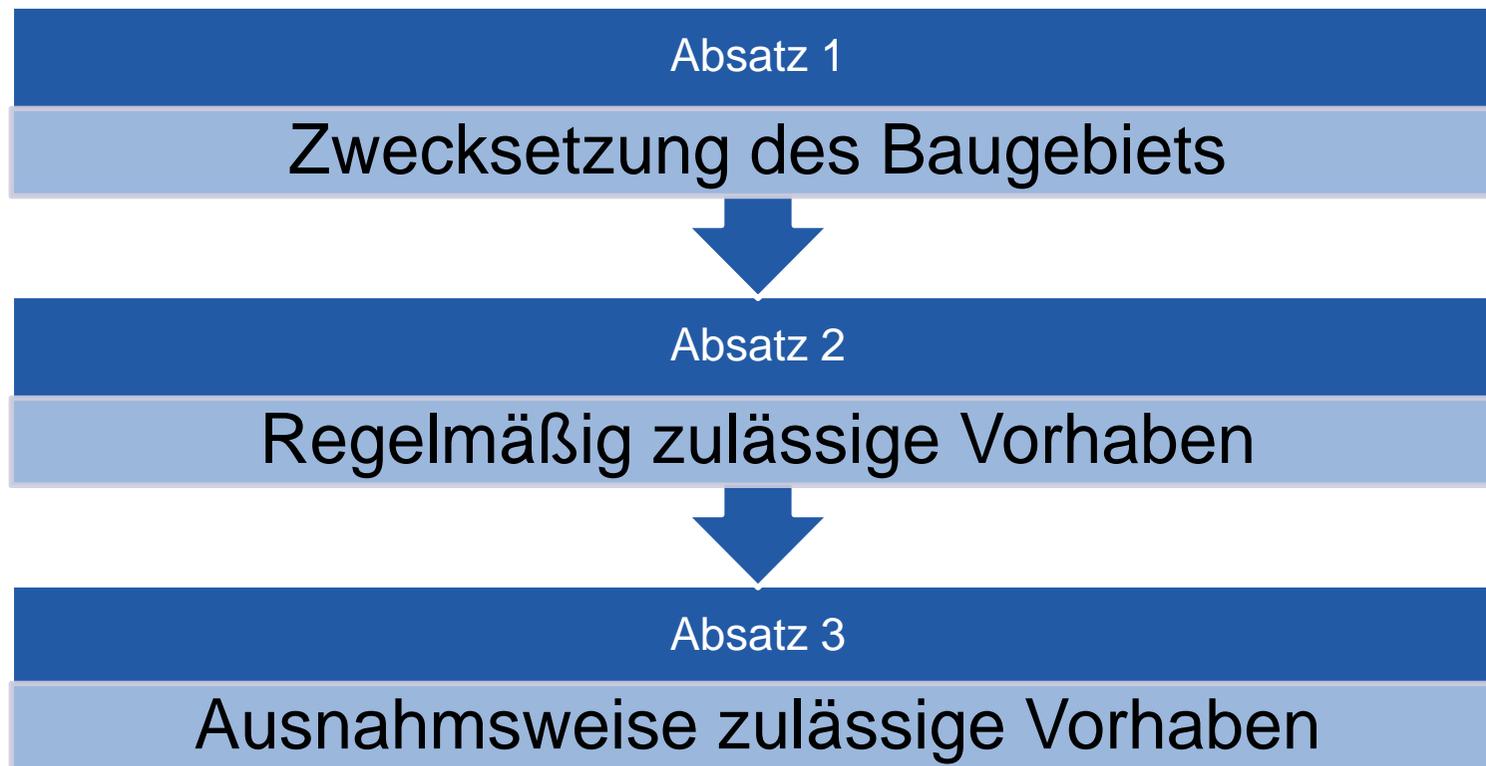
➤ Aufzählung der Baugebietstypen ist **abschließend** (Typenzwang)

➤ Gemeinde muss den Baugebietstyp festsetzen, den sie tatsächlich will (kein „Etikettenschwindel“)

Beispiel: Gemeinde will eigentlich Wohnbebauung, setzt aber – um eine erhöhte Zumutbarkeit von Lärm- und/oder Geruchsimmissionen zu erhalten- ein Misch- oder Dorfgebiet fest. Der Bebauungsplan wäre nichtig.

Festsetzungen im Bebauungsplan

- **Aufbau der Vorschriften über die Baugebiete in §§ 2 ff. BauNVO**



Festsetzungen im Bebauungsplan



Festsetzungen im Bebauungsplan

- **Maß der baulichen Nutzung, §§ 16-21a BauNVO**
 - Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung steuert das **Bauvolumen**

§ 16 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

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

1. der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der Grundflächen (GR) der baulichen Anlagen,
2. der Geschoßflächenzahl (GFZ) oder der Größe der Geschoßfläche (GF), der Baumassenzahl (BMZ) oder der Baumasse (BM),
3. der Zahl der Vollgeschosse (Z),
4. der Höhe baulicher Anlagen (H).

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

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

Festsetzungen im Bebauungsplan

➤ Die Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO

- Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs.1 BauNVO)

Beispiel: Eine GRZ von 0,4 bedeutet, dass von jedem Quadratmeter Grundstücksfläche 0,4 m² überbaut werden dürfen. D.h. von der gesamten Grundstücksfläche dürfen 40% überbaut werden.

- Bei der Ermittlung der Grundfläche werden Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) mitgerechnet (aber: Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50% möglich)

Beispiel: Für ein Baugrundstück mit 1000 m² ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Das bedeutet, dass 300 m² überbaut werden dürfen. Zulässig sind jetzt weitere 150 m², wenn sie von den oben bezeichneten Anlagen überbaut werden sollen. Insgesamt dürfen also 450 m² überbaut werden. Das Hauptgebäude darf allerdings nicht mehr als 300 m² überbauen.

Festsetzungen im Bebauungsplan

➤ Die Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 BauNVO

- Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind („Nutzfläche“)
- Nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln

Beispiel: Ein Baugrundstück mit 1000 m² hat eine GFZ von 0,8. Es könnte nun – unter Ausblendung der weiteren Festsetzungen – ein eingeschossiges Gebäude mit 800 m² oder auch ein viergeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von 200 m² entstehen. Fügt man der GFZ von 0,8 beispielsweise eine GRZ von 0,4 hinzu, steht das entstehende Gebäude – falls das Baurecht ausgenutzt wird – fest: Grundfläche 400 m² und zwei Vollgeschosse.

➤ Die Baumassenzahl (BMZ), § 21 BauNVO

- Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Baumasse im Verhältnis zur Grundstücksgröße zulässig ist
- Wird errechnet aus Länge mal Breite mal Höhe der Außenmaße des Gebäudes, soweit es sich um Vollgeschosse handelt

Festsetzungen im Bebauungsplan

- **Zahl der Vollgeschosse (Z), § 20 BauNVO**
 - Verweis auf Art.2 Abs.5 BayBO (Fassung v. 31.12.2007)

Vollgeschosse **sind** Geschosse, die vollständig über der Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschoss **gilt** ein **Kellergeschoss**, dessen Decken**unter**kante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die Geländeoberfläche **und** das ebenfalls eine Höhe von mindestens 2,30 m hat. Das „Mittel“ ist das arithmetische Mittel aus allen entsprechenden Höhenmaßen entlang aller Gebäudeseiten.

Festsetzungen im Bebauungsplan

- **Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, § 17 BauNVO**
 - Absolute Höchstzahlen für die GRZ, die GFZ und die BMZ für die jeweiligen Baugebiete, die nur unter ganz engen Voraussetzungen im Bebauungsplan einmal überschritten werden dürfen

- **Dreidimensionale Maßfestsetzung**
 - Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist für einen qualifizierten Bebauungsplan stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich
 - Baukörper müssen durch Festsetzungen, die die Fläche betreffen und durch Festsetzungen, die die Höhe betreffen, bestimmt werden, z.B.
 - GRZ und Z (alternativ H)
 - GRZ und GFZ

Festsetzungen im Bebauungsplan

BauNVO		
Art der baulichen Nutzung	Maß der Baulichen Nutzung	Bauweise Überbaubare Grundstücksfläche

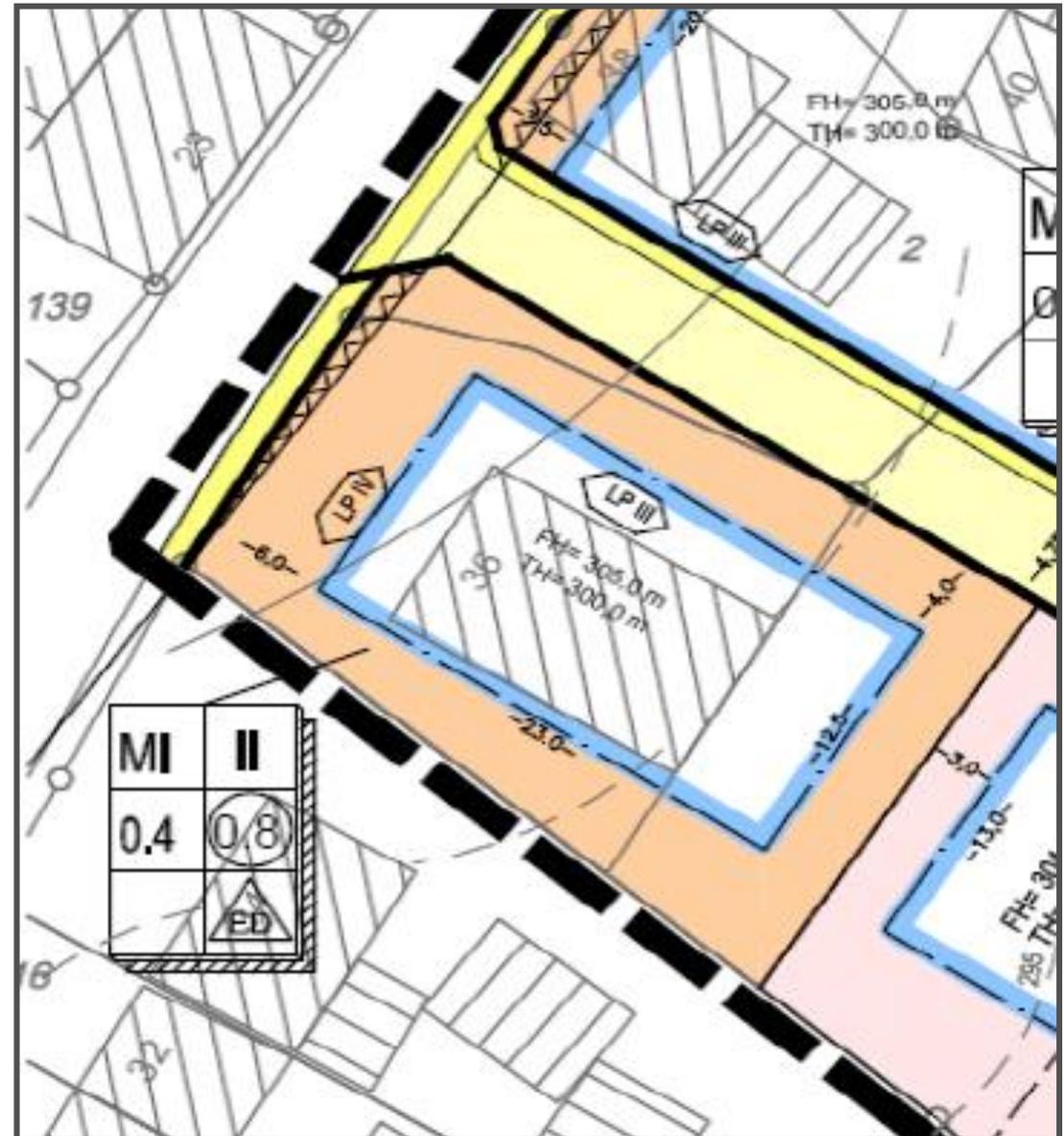
Festsetzungen im Bebauungsplan

- **Bauweise, § 22 BauNVO**
 - **Offene** Bauweise: Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (auch Doppelhäuser und Reihenhäuser, wenn Gesamtlänge unter 50 m)
 - **Geschlossene** Bauweise: Errichtung der Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand

- **Überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO**
 - **Baulinie**: auf dieser Linie muss gebaut werden (PlanzV: **rot**)
 - **Baugrenze**: bauliche Anlage darf diese nicht überschreiten (PlanzV: **blau**)

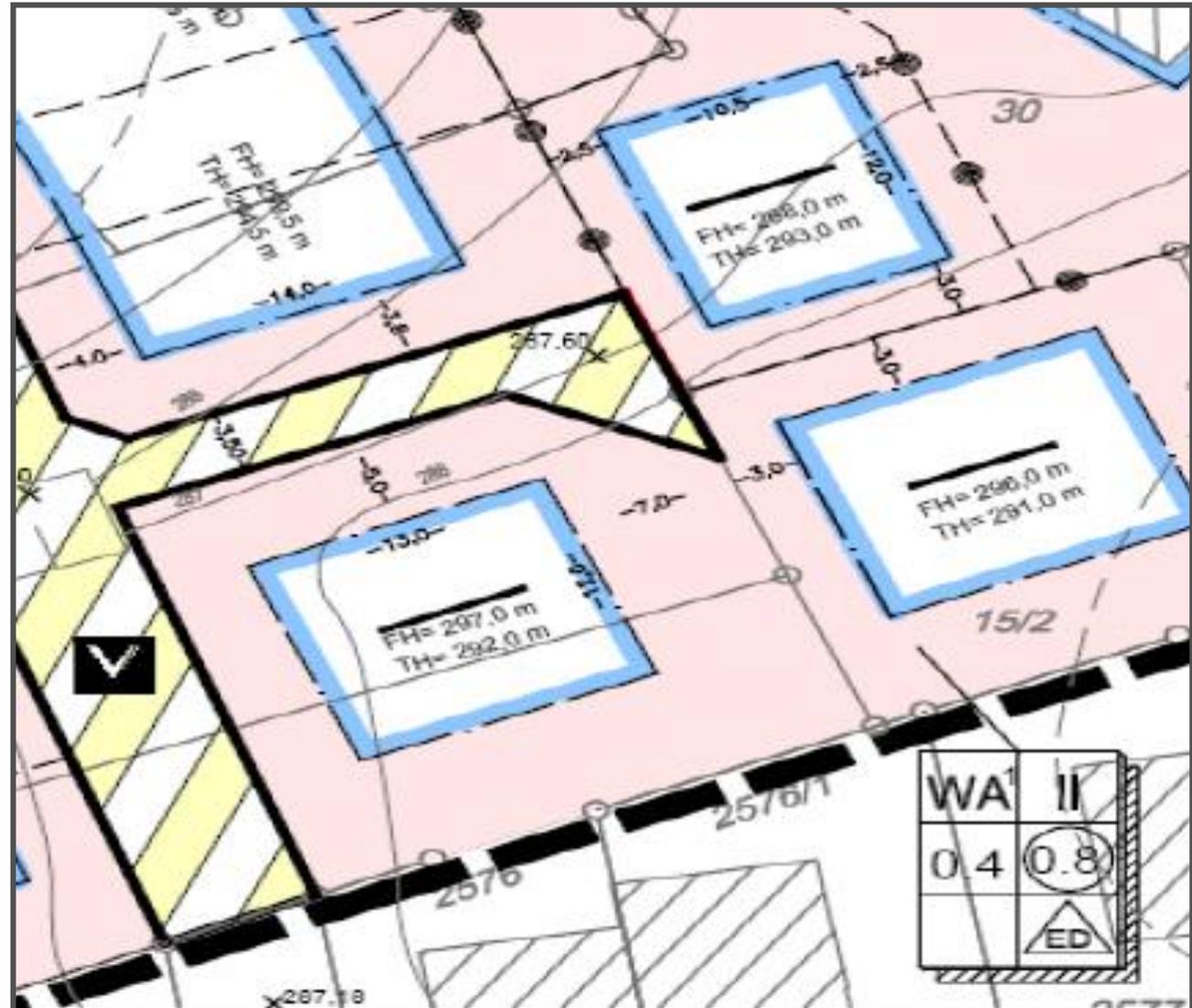
Beispiel und Übung (1)

- 1) Ist es zulässig, auf dem Grundstück ein eingeschossiges Gebäude zu errichten?
- 2) Der Bauherr möchte sein Haus möglichst weit zurücksetzen von der nordwestlich verlaufenden Straße. Darf seine Gebäudefront mehr als 6 Meter Abstand zur Straße haben?
- 3) Darf er eine Gaststätte im Erdgeschoss betreiben?



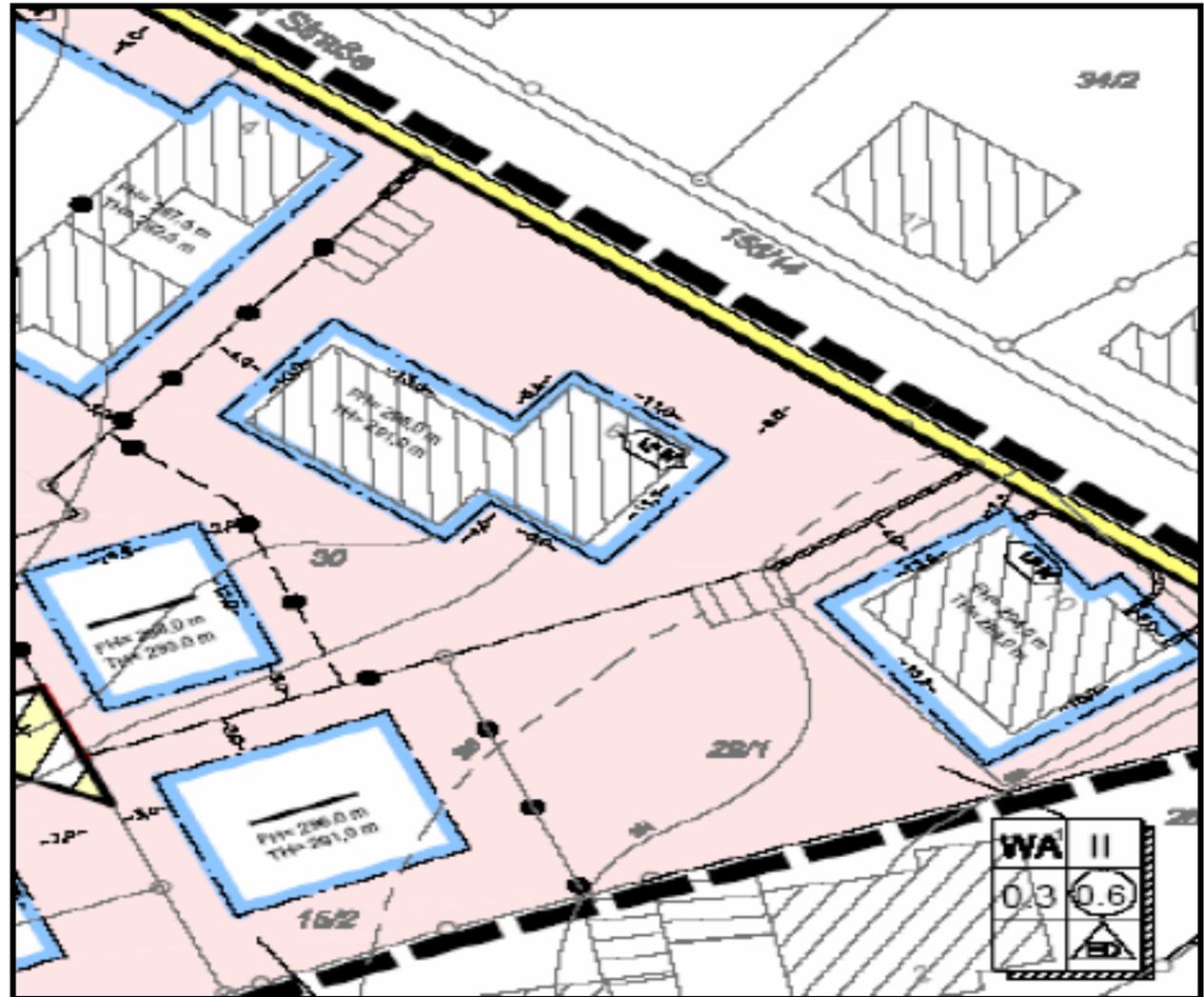
Beispiel und Übung (2)

- 1) Welcher Gebietstyp ist für das Grundstück festgesetzt?
- 2) Der Bauherr braucht für seine Familie viel Wohnfläche. Er möchte deshalb etwa die Hälfte des Grundstücks überbauen. Zulässig?
- 3) Außerdem möchte er im Nebenerwerb im Erdgeschoss eine kleine Schreinerei betreiben. Geht das?

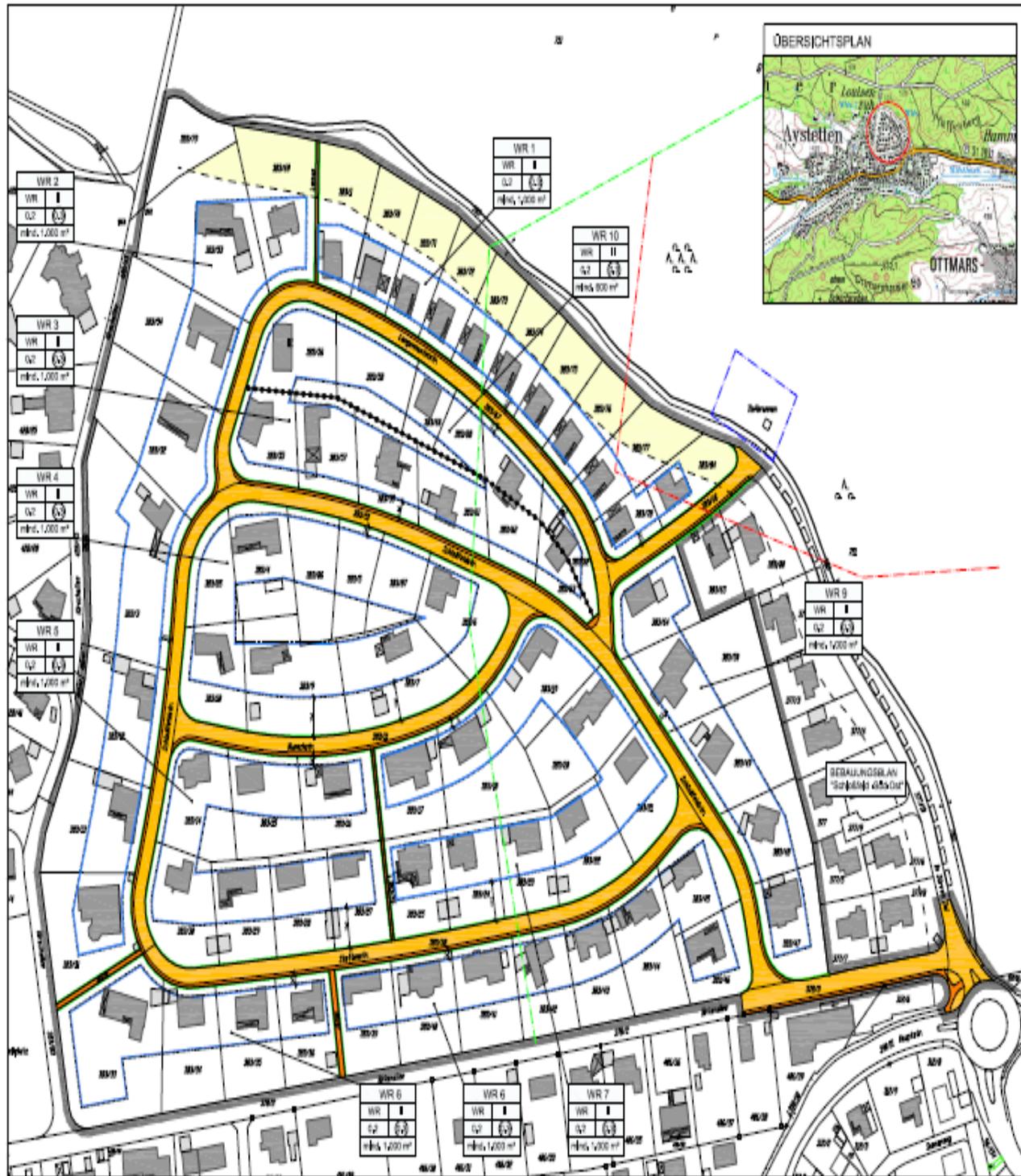


Beispiel und Übung (4)

- 1) Wie viel Prozent der Grundstücksfläche darf überbaut werden?
- 2) Muss der Bauherr ein Einzelhaus bauen oder darf es auch ein Doppelhaus sein?
- 3) Außerdem möchte er auf etwa der Hälfte der Fläche ein Architekturbüro betreiben. Zulässig?







ZEICHENERKLÄRUNG

B) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung
- WR Reines Wohngebiet
 - II Zeit der Wohnnutzung abwechselnd
 - 0.2 Grunddienst- + Mehrzweckzone
 - 0.3 Geschlechtsspezif. + Mehrzweckzone
- min. 1.200 m² Mindestgröße der Baugrundstücke

- Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
 - Strassenverkehrsfläche
 - Strassenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Verkehrshinweis

- Hinweise und nachträgliche Übernahmen
- bestehende Grundbesitzgrenzen
 - Kunnen
 - bestehende Hauptgebäude / Nebengebäude
 - Fußweg
 - Umrandung der Verkehrsfläche (Fußweg / Fahrrad)
 - Waldschuttbereich (Schutzlinie zum Wald)
 - Äußere Trinkwasser - Schutzbereich
 - Mittlere Trinkwasser - Schutzbereich
 - Innere Trinkwasser - Schutzbereich
 - Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplans "Schlossfeld"

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A: - Planzeichnung
- Orientierung
- Zeichenerklärung
- Verzeichnisverweise
- Teil B: - textuelle Festsetzungen
- Teil C: - Begründung gemäß § 3 Abs. 4 BauGB

M 1:1000



D.) VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat Aystetten hat in der Sitzung vom ... 20... die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Schlossfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... 2010 ... bekannt gemacht.
- b) Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2010 hat in der Zeit vom ... 2010 bis ... 2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- c) Die öffentliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2010 hat in der Zeit vom ... 2010 bis ... 2010 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- d) Die öffentliche Auflegung des vom Gemeinderat am ... 2010 genehmigten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom ... 2010 hat in der Zeit vom ... 2010 bis ... 2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- e) Die Gemeinde Aystetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... 2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... 2010 ab Sitzung beschlossen.

Gemeinde Aystetten, der ... (Stichtag)
H. Wenzel, 1. Bürgermeister

f) Der Bebauungsplan zu dem Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ... bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Aystetten, der ... (Stichtag)
H. Wenzel, 1. Bürgermeister

GEMEINDE AYSTETTEN
LANDKREIS AUGSBURG



TEIL A - PLANZEICHNUNG

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"SCHLOSSFELD"

VORENTWURF



strohmayer architekten

Am Obden 15
86091 Aystetten
Tel. 0924 24 233-0
Fax. 0924 24 18 18
CAD/Projektmanagement

Aystetten, den 25.02.2010

98471 - NSM - 0410

III.

Die Zulässigkeit von Einzelbauvorhaben

Ausgangsfall

B will auf seinem Grundstück, das im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegt, ein Wohnhaus mit 200 qm² Wohnfläche errichten. Das Vorhaben hält alle Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Was muss B tun, um mit dem Bauen beginnen zu können?

Ist eine Baugenehmigung überhaupt erforderlich?

- **Grundsatz des Art. 55 BayBO**
 - Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, sofern die BayBO keine abweichenden Bestimmungen enthält
- **Ausnahme: Verfahrensfreie Bauvorhaben gem. Art. 57 BayBO**
 - Z.B. kleinere Gebäude bis zu 75 m³ Bruttorauminhalt; Grenzgaragen bis zu 50 m²; Stützmauern bis zu 2 m Höhe
 - Es findet überhaupt kein bauaufsichtliches Verfahren statt (keine Beteiligung von Gemeinde oder Landratsamt)
- **Weitere Ausnahme: Freistellungsverfahren gem. Art. 58 BayBO**
 - Keine Baugenehmigung erforderlich
 - Im Unterschied zu den verfahrensfreien Bauvorhaben ist die Einhaltung gewisser Verfahrensschritte erforderlich

Das Freistellungsverfahren

- **Welche Vorhaben werden möglicherweise vom Freistellungsverfahren erfasst?**
 - Grds. alle Vorhaben, aber **keine Sonderbauten**
 - Sonderbauten (Art. 2 Abs.4 BayBO) sind z.B.
 - Hochhäuser
 - Bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m
 - Nicht zu Wohnzwecken oder als Garagen genutzte Gebäude mit mehr als 1600 m²
 - Gebäude mit Räumen, die einzeln für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind
 - Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen
 - Krankenhäuser
 - Pflegeeinrichtungen
 - Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen
 - Schulen
 - Justizvollzugsanstalten

- **Wann ist ein Vorhaben von der Genehmigungspflicht freigestellt?**
 - Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines **qualifizierten Bebauungsplans** nach § 30 Abs.1 BauGB oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB
 - Die **Festsetzungen** des Bebauungsplans werden vollständig **eingehalten**
 - Die **Erschließung** ist **gesichert**
 - Die **Gemeinde erklärt nicht** innerhalb eines Monats nach Einreichung der Bauunterlagen, dass ein **Baugenehmigungsverfahren durchgeführt** werden soll

Freistellungsverfahren

Im **Ausgangsfall** hält B sich an alle Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans. Er muss die Bauunterlagen bei der Gemeinde einreichen. Erklärt die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, kann B mit dem Bau beginnen. Gibt die Gemeinde die Erklärung ab, ist ein (vereinfachtes) Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

- **Wann wird das vereinfachte Verfahren (Art. 59 BayBO) angewendet?**
 - Wenn Vorhaben nicht verfahrensfrei (Art. 57 BayBO) und keine Freistellung (Art. 58 BayBO)
 - Gilt für alle baulichen Anlagen **außer Sonderbauten**
- **Was wird von der Bauaufsichtsbehörde geprüft?**
 - **Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit** des Bauvorhabens, §§ 29 ff. BauGB, d.h. insbesondere die Einhaltung der Festsetzungen eines Bebauungsplans
 - **Bauordnungsrecht:** Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 Abs.1 BayBO

Dreiteilung des Gemeindegebiets

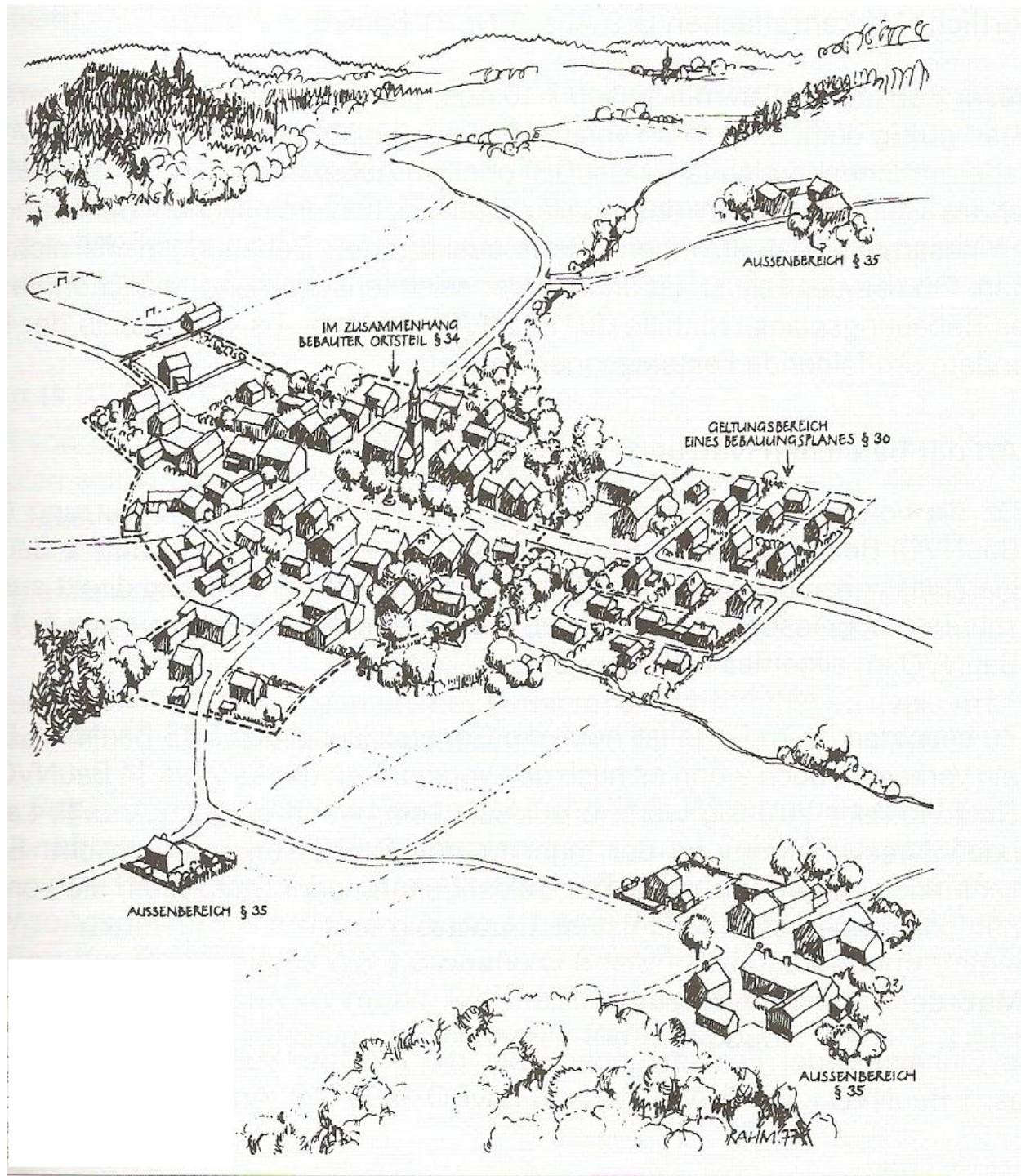
- **Dreiteilung des Gemeindegebiets**
 - Räumlicher Geltungsbereich eines **qualifizierten Bebauungsplans** nach § 30 Abs.1 BauGB oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 30 Abs.2 BauGB
 - **Innenbereich** nach § 34 BauGB
 - **Außenbereich** nach § 35 BauGB
- **Zuordnung entscheidend für die Frage der Bebaubarkeit**
- **Flächenbezogene Betrachtung**
 - Grundstücksgrenzen spielen keine Rolle, d.h. ein Grundstück kann z.B. zum Teil im Innenbereich und zum Teil im Außenbereich liegen

Dreiteilung des Gemeindegebiets

Geltungsbereich
eines qualifizierten
oder
vorhabenbezogenen
Bebauungsplans
§ 30 Abs.1, 2
BauGB

Innenbereich
§ 34 BauGB

Außenbereich
§ 35 BauGB

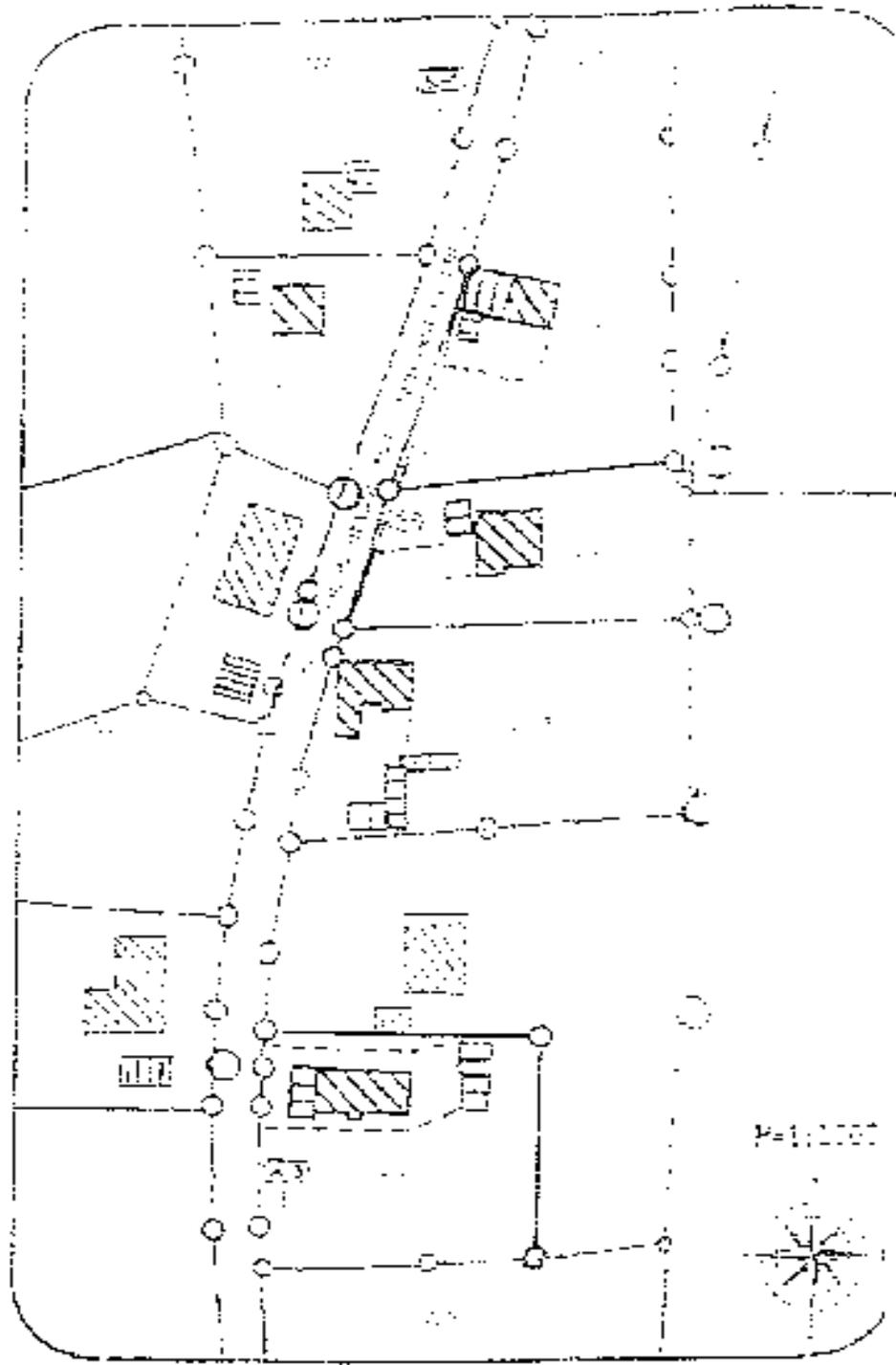


Zulässigkeit im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans

- **Unter welchen Voraussetzungen ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans zulässig?**
 - Vorliegen eines **qualifizierten Bebauungsplans**, d.h. Mindestfestsetzungen über
 - die Nutzungsart
 - das Nutzungsmaß
 - die überbaubaren Grundstücksflächen
 - die örtlichen Verkehrsflächen
 - **Kein Widerspruch zu den Festsetzungen** des Bebauungsplans
 - **Erschließung gesichert**
 - Anschluss des Grundstücks an das öffentliche Straßennetz
 - Versorgung mit Elektrizität und Wasser
 - Abwasserbeseitigung

Zulässigkeit eines Vorhabens im Innenbereich

- **Welche Flächen sind Innenbereich, welche Flächen sind Außenbereich?**
 - „**Außenbereich ist alles, was nicht Innenbereich ist**“
 - Die Begriffsbestimmung des **Innenbereichs** liefert § 34 Abs.1 BauGB
 - 1.Voraussetzung: Der **Bebauungszusammenhang**
 - Liegt dann vor, wenn Gebäude tatsächlich aufeinander folgen und so den **Eindruck der Geschlossenheit** (Zusammengehörigkeit) vermitteln
 - 2.Voraussetzung: Der **Ortsteil**
 - Bebauungskomplex hat nach der Zahl der Bauten ein **gewisses Gewicht** (grobe Faustregel: kein hinreichendes Gewicht bei weniger als 10 Gebäuden)
 - Bebauungskomplex ist Ausdruck einer **organischen Siedlungsstruktur** (grds. nicht gegeben bei völlig regelloser bzw. bandartiger oder einzeiliger Bebauung)



Zulässigkeit eines Vorhabens im Innenbereich

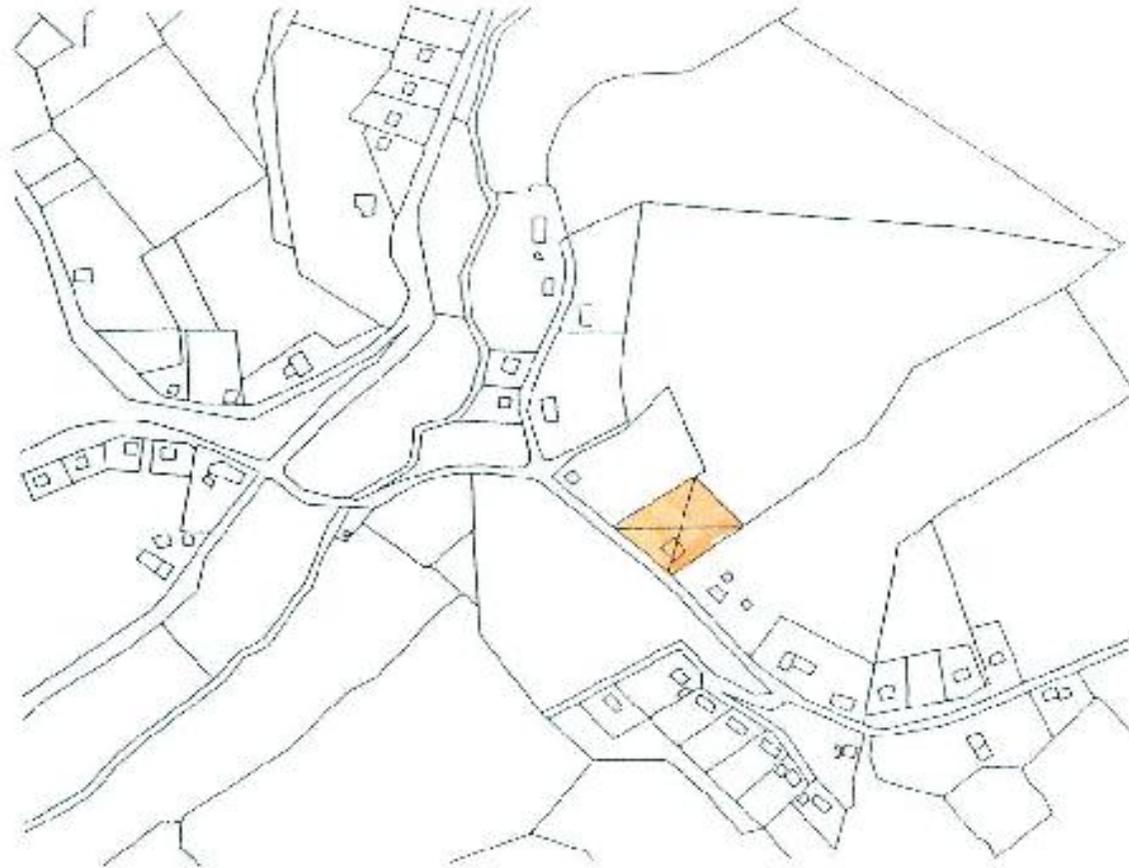
- **Unter welchen Voraussetzungen ist ein Vorhaben im Innenbereich zulässig?**
 - Vorhaben liegt im **Innenbereich**
 - Es **fügt sich** hinsichtlich
 - der Art der baulichen Nutzung
 - des Maßes der baulichen Nutzung
 - der Bauweise
 - der Grundstücksfläche, die überbaut werden sollin die Eigenart der näheren Umgebung **ein**
 - Die Erschließung ist gesichert
 - Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt
 - Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt

Zulässigkeit eines Vorhabens im Innenbereich

- **Wann fügt sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung ein?**
 - Feststellung der näheren Umgebung: Bereich, auf den sich das Vorhaben auswirken kann und der andererseits selbst das Baugrundstück prägt
 - Feststellung der dortigen Bebauung:
 - Anhand der Kriterien: Art und Maß, Bauweise, überbaute Fläche
 - BauNVO ist als Auslegungshilfe heranzuziehen
 - Fremdkörper in der Umgebung bleiben außer Betracht
 - Hält das geplante Vorhaben diesen Rahmen ein?

Beispiel: Ein Ortsteil besteht aus mehreren Bauernhöfen, Wohngebäuden und einigen Gewerbebetrieben. Ein Eigentümer stellt einen Bauantrag für eine Gaststätte. Eine solche Nutzung ist zwar in der Umgebung nicht vorhanden. Gleichwohl fügt sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Bei der Bebauung handelt es sich um ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, es entspricht exakt der Beschreibung, die § 5 Abs.1 BauNVO von einem solchen Gebiet liefert. Im Dorfgebiet sind gemäß § 5 Abs.2 Nr.5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften zulässig.





Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich

- **Unter welchen Voraussetzungen ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig?**
 - Beachte: Außenbereich soll grds. **von Bebauung freigehalten** werden
 - Zwei Kategorien von Vorhaben:
 - **Privilegierte** Vorhaben nach § 35 Abs.1 BauGB sind zulässig, wenn öffentliche Belange nicht **entgegenstehen** und eine ausreichende Erschließung gesichert ist.
 - **Sonstige Vorhaben** können nach § 35 Abs.2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht **beeinträchtigt** und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich

- **Welche Vorhaben sind nach § 35 Abs.1 BauGB privilegiert?**
 - Land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung
 - Mobilfunkantennen
 - Kläranlagen
 - Windenergieanlagen
 - Unter bestimmten Voraussetzungen Biomasseanlagen
 - Außerdem: alle Vorhaben, die wegen ihrer **besonderen Anforderungen** an die Umgebung, wegen ihrer **nachteiligen Wirkungen** auf die Umgebung oder wegen ihrer **besonderen Zweckbestimmung** nur im Außenbereich durchgeführt werden sollen
 - **Privilegiert** z.B.: Geflügelmast, Hundezucht, Justizvollzugsanstalten, Schießplätze
 - **Nicht privilegiert** z.B. Tennisplätze, Wochenendhäuser
- **Keine entgegenstehenden öffentlichen Belange**
 - idR setzt sich die Privilegierung gegenüber den berührten öffentlichen Belangen durch

Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich

- **Wann sind sonstige Vorhaben im Außenbereich zulässig?**
 - Sonstige Vorhaben: z.B. Wohnhäuser, Wochenendhäuser, Einfriedungen
 - Öffentliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden
 - Öffentliche Belange sind z.B. die Darstellungen des Flächennutzungsplans, schädliche Umwelteinwirkungen, Belange des Naturschutzes
 - Die öffentlichen Belange sind gegenüber dem geplanten Vorhaben grds. von höherem Gewicht, so dass **faktisch** ein **Bauverbot** für nicht privilegierte Vorhaben besteht

Beispiel: Ein Schweinemaststall soll im Außenbereich in der Nähe einer vorhandenen Wohnbebauung gebaut werden. Da von diesem schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, müsste die Abwägung hier grds. gegen das Vorhaben ausfallen.

IV.

Grundprobleme des Bauordnungsrechts

➤ **Bauordnungsrecht**

- Regelt die ordnungs-/sicherheitsrechtlichen Anforderungen an ein konkretes Bauwerk

➤ **Generalklausel, Art.3 Abs.1 BayBO**

- Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

➤ **Wesentliche Regelungsbereiche, z.B.**

- **Abstandsflächen** (Art.6 BayBO)
- **Baugestaltung** (Art.8 BayBO)
- Baustellen (Art.9 BayBO)
- Standsicherheit (Art.10 BayBO)
- Brandschutz (Art.12 und 24 ff. BayBO)
- **Garagen und Stellplätze** (Art.47 BayBO)

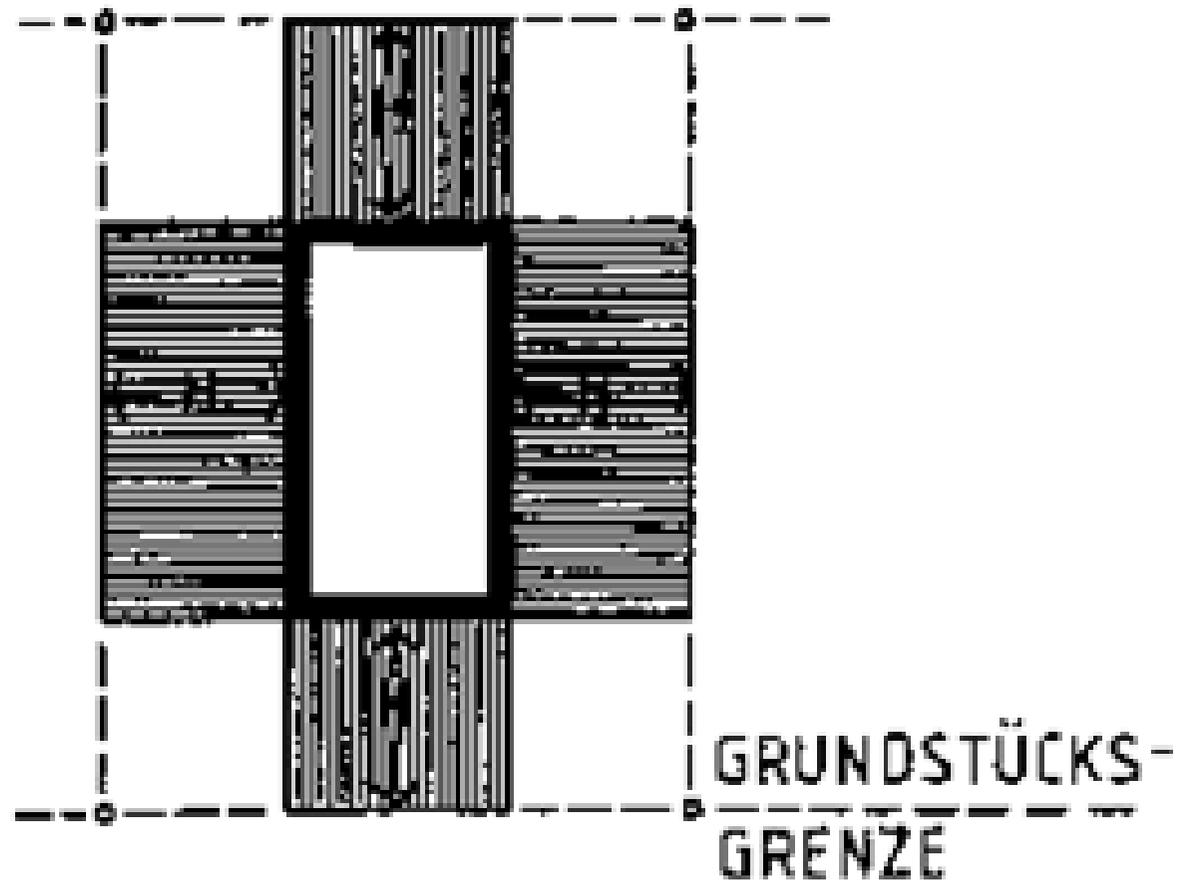
Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

- **Was sind Abstandsflächen? (Abs.1)**
 - Flächen, die vor den Außenwänden von **Gebäuden** von **oberirdischen** baulichen Anlagen freizuhalten sind
 - Diese Regel gilt auch für andere bauliche Anlagen, wenn von diesen – insbesondere wegen deren Größe – **Wirkungen wie von Gebäuden** ausgehen (z.B. Aufschüttungen, Mauern und Einfriedungen über 2 m, erhöhte Terrassen, Antennenmasten, Windkraftanlagen)
- **Zweck der Abstandsflächen**
 - Ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden
 - Brandschutz
 - Wahrung des nachbarlichen Wohnfriedens
- **Grundprinzip**
 - Wandfläche eines Gebäudes wird von der Senkrechten in die Waagrechte geklappt und so die Länge und Tiefe des freizuhaltenden Bereichs ermittelt
 - Rechengröße der Abstandsfläche ist die **Wandhöhe**, genannt **H**

Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

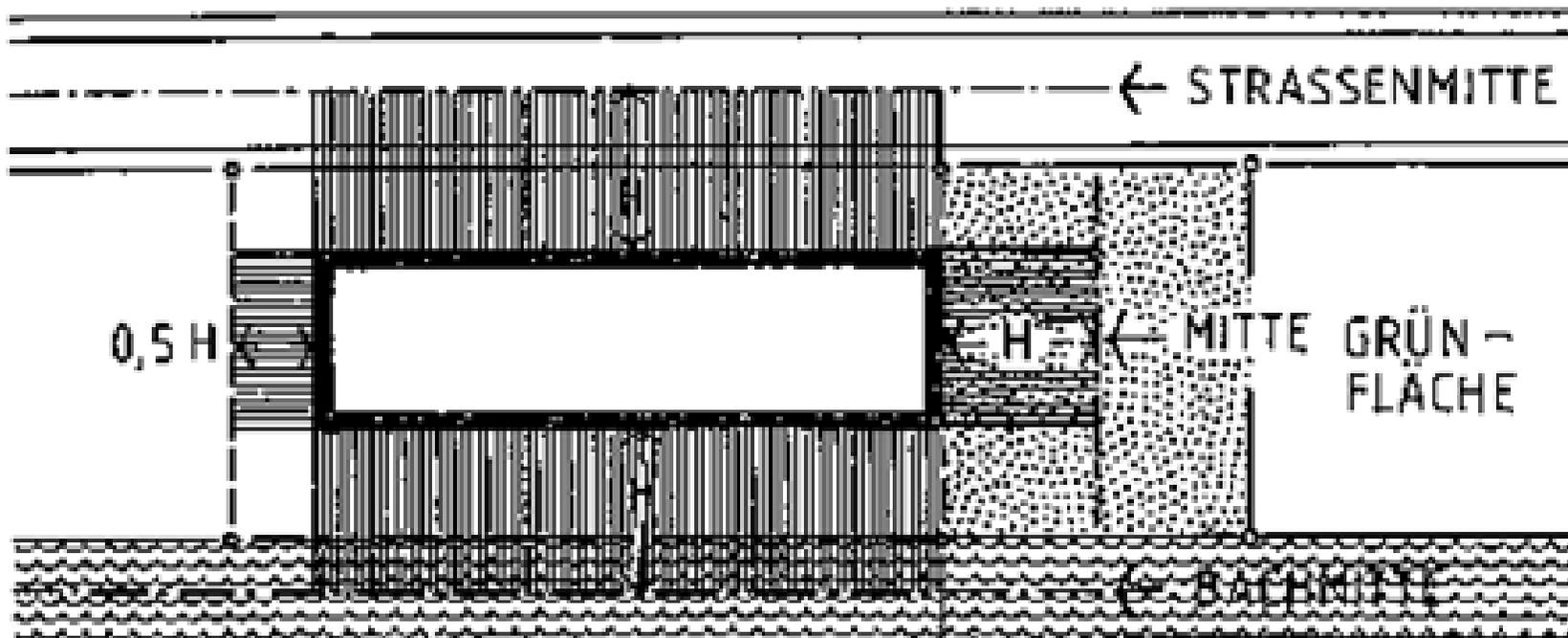
➤ Lage der Abstandsflächen (Abs.2)

- Die Abstandsflächen müssen grds. **auf dem Baugrundstück selbst** liegen



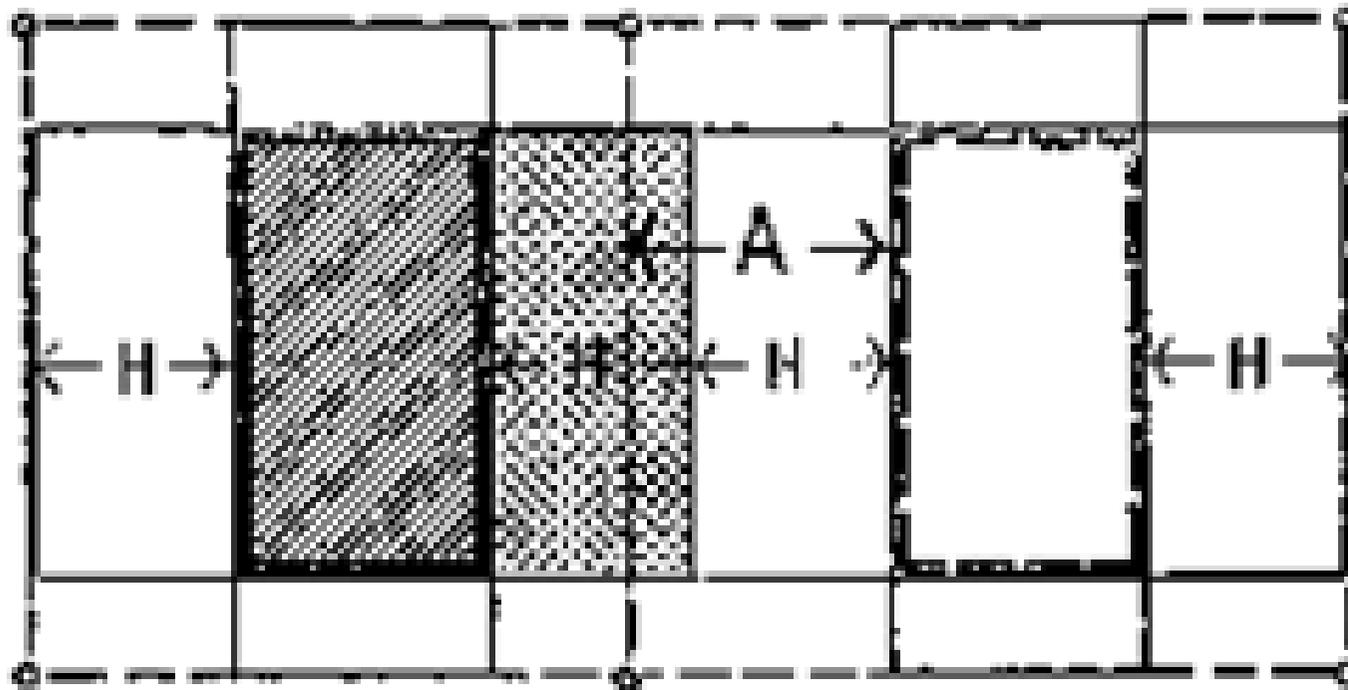
Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

- Die Abstandsflächen dürfen sich auch auf die halbe Tiefe **öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen** und öffentlicher Wasserflächen erstrecken



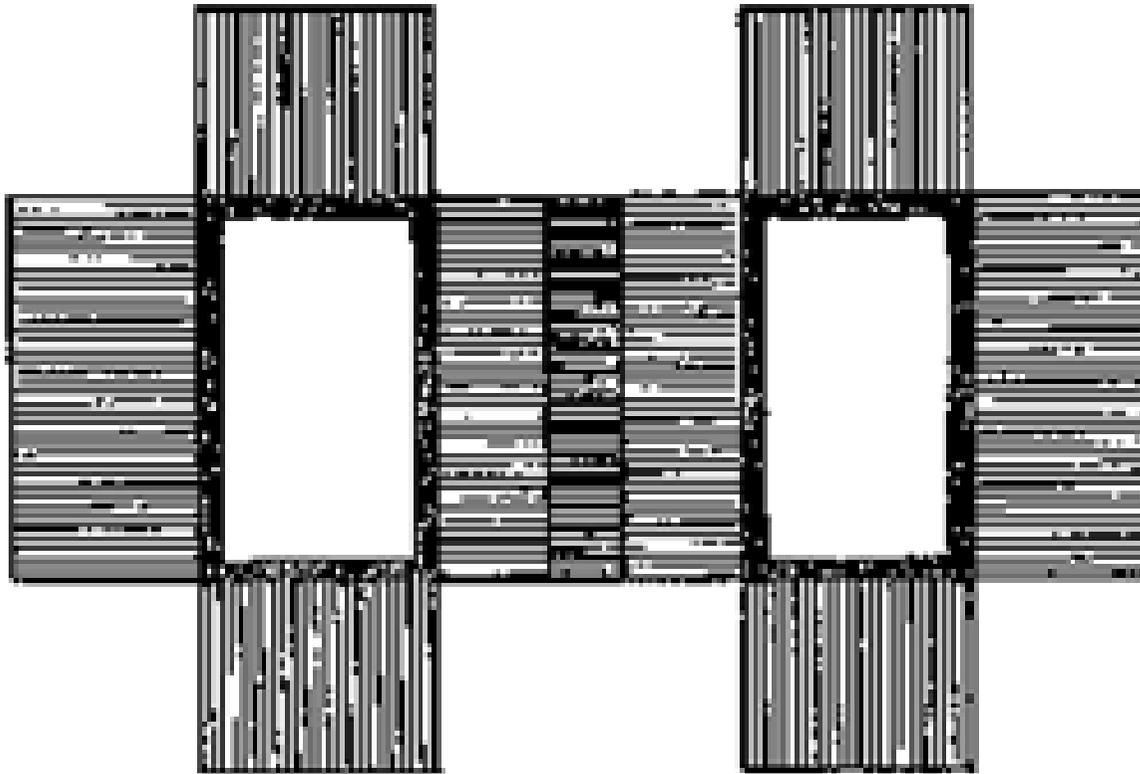
Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

- Abstandsflächen dürfen sich auf das Nachbargrundstück erstrecken, wenn
 - **Rechtlich oder tatsächlich gesichert** ist, dass sie nicht überbaut werden oder
 - Wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zustimmt (**Abstandsflächenübernahme**)



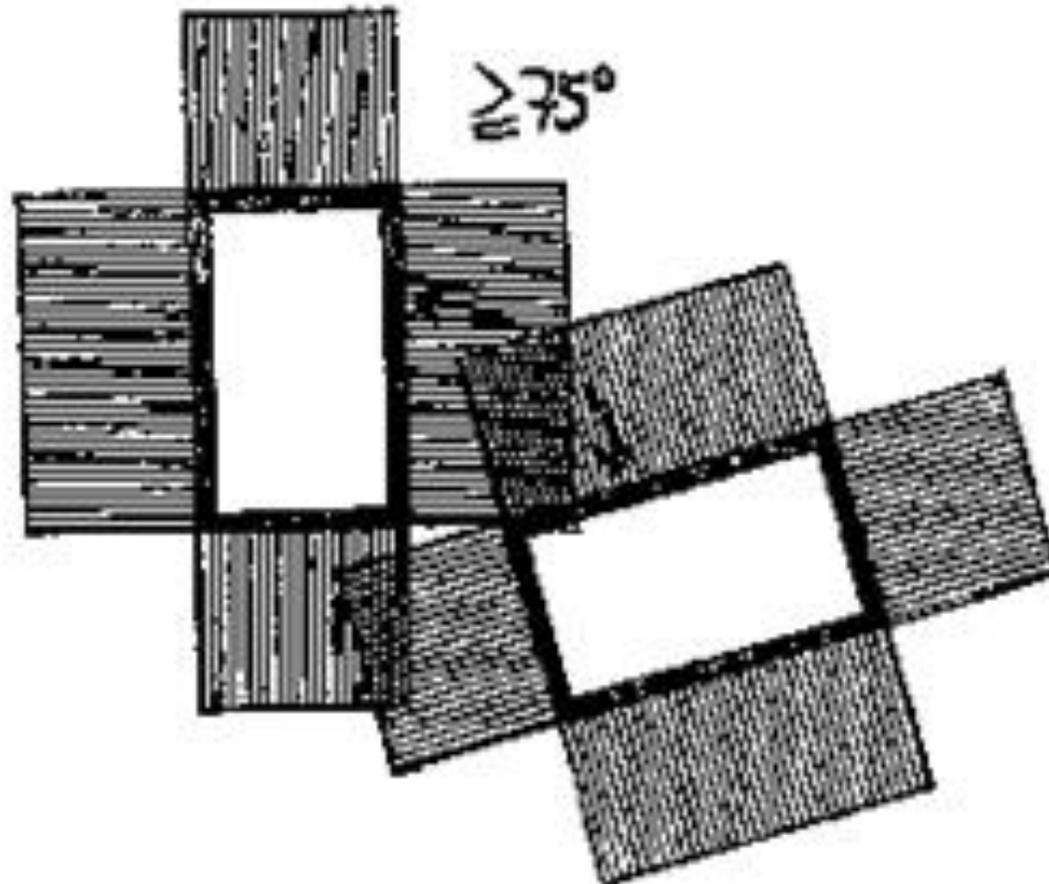
Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

- „Überdecken“ von Abstandsflächen (Abs.3)
 - Abstandsflächen dürfen sich grds. **nicht überdecken**



Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

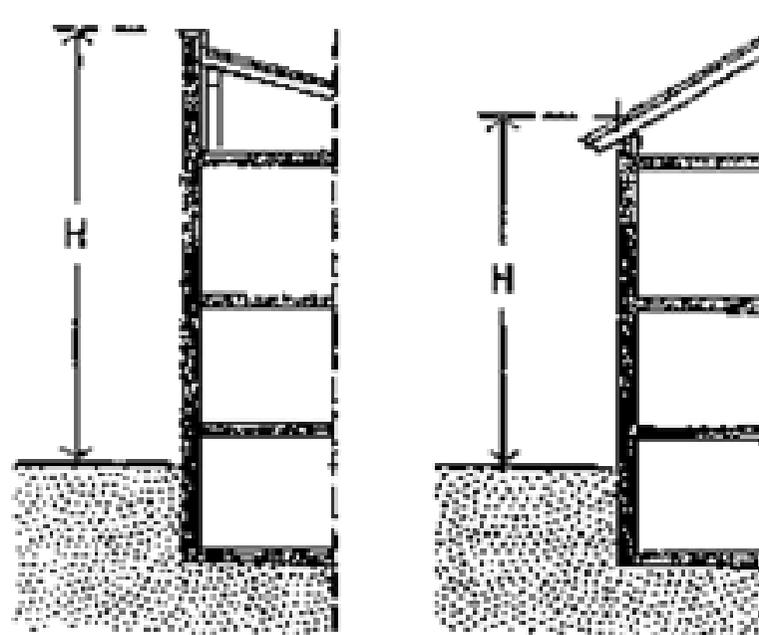
- Dies gilt nicht für Abstandsflächen vor Wänden, die in einem **Winkel von mehr als 75°** zueinander stehen



Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

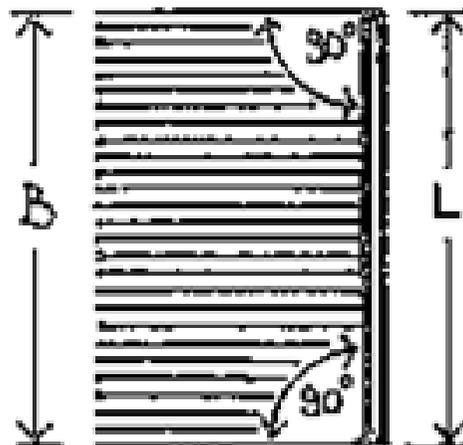
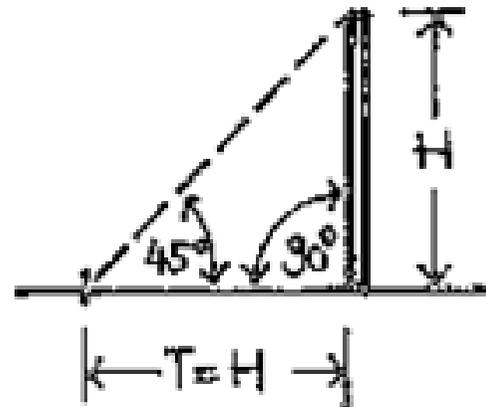
➤ **Wandhöhe als Maß der Abstandsflächentiefe (Abs.4)**

- Die Tiefe der Abstandsfläche wird nach der tatsächlichen **Wandhöhe** (H) bestimmt
- Unterer Bezugspunkt: natürliche bzw. von der Bauaufsichtsbehörde festgelegte **Geländeoberfläche** des Baugrundstücks entlang der Wand
- Oberer Bezugspunkt:
 - Bei Flachdach: Linie des oberen Wandabschlusses
 - Bei geneigten Dächern: **Schnittlinie der Außenwand mit der Dachaußenhaut**



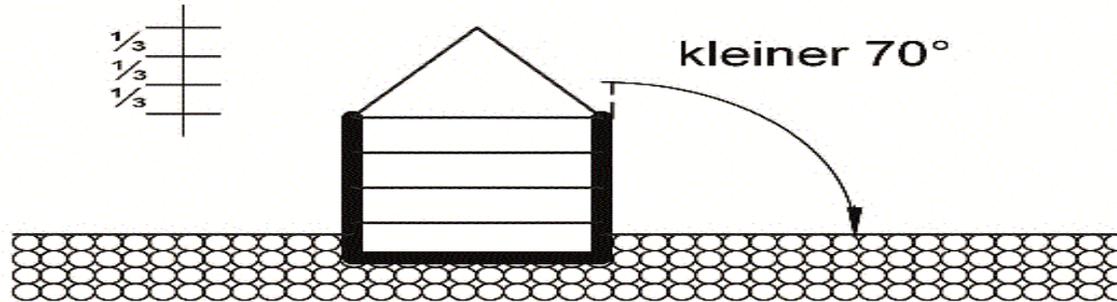
Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

- Die Tiefe der Abstandsfläche wird senkrecht (90° -Winkel) vom Fußpunkt der jeweiligen Außenwand ausgehend gemessen
- Die Breite der Abstandsfläche richtet sich nach der Länge der Wand



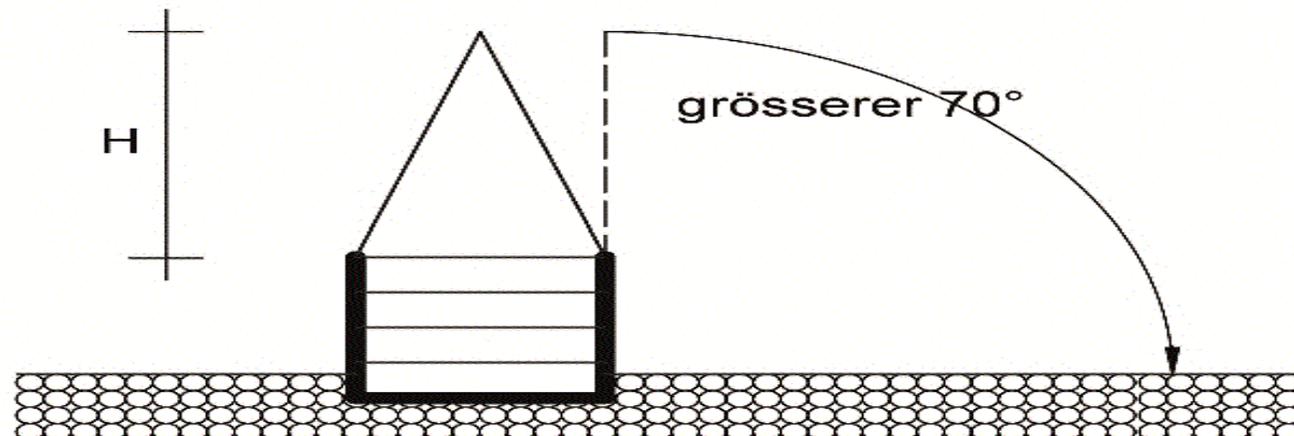
Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70°



Dachneigung weniger als 70°. $\frac{1}{3}$ der Dachhöhe wird zur Wandhöhe hinzugerechnet.

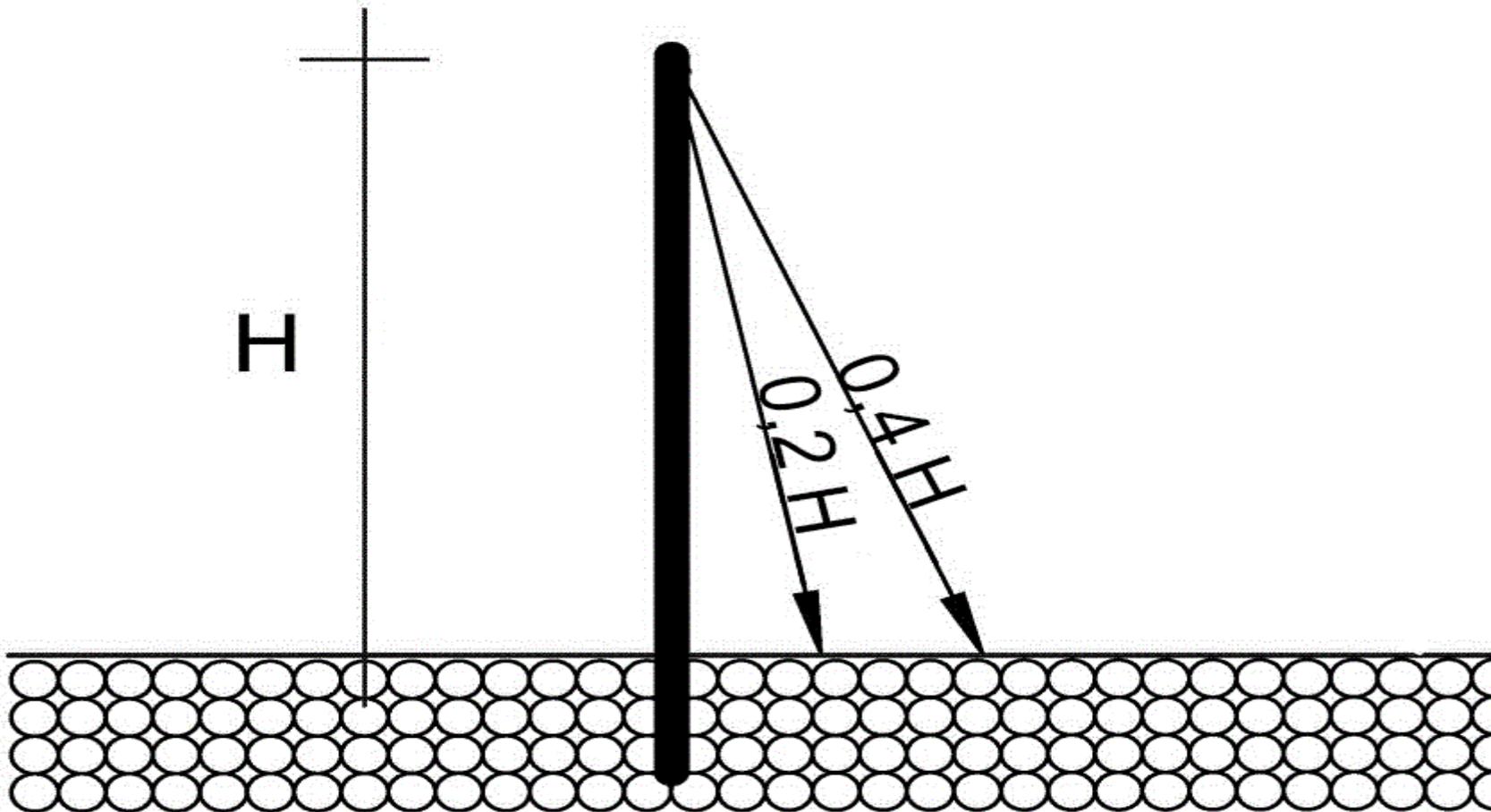
Höhe von Dächern mit einer grösseren Neigung



Dachhöhe wird zur Wandhöhe voll hinzugerechnet.

Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

- Tiefe der Abstandsfläche (Abs.5)



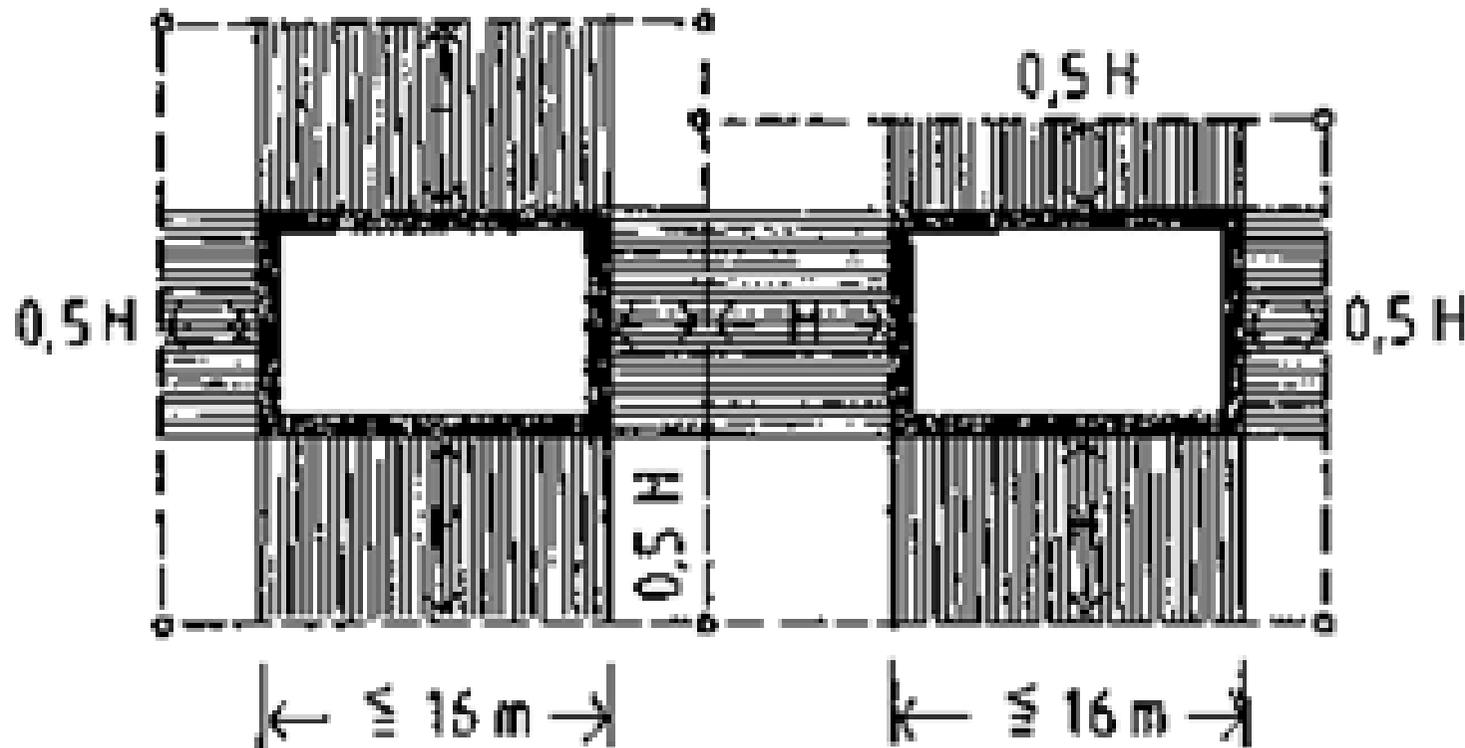
Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

- **Tiefe der Abstandsflächen (Abs.5)**
 - **0,4 H**
 - **0,2 H:** in Gewerbe- und Industriegebieten
 - Immer gilt: Mindestabstandsfläche **3 m**
 - Festlegungen in einer **gemeindlichen Satzung** (insbes. Bebauungsplan) sind gegenüber Art.6 BayBO **vorrangig**
 - **Sonderregelung: 1 H (Gemeinden mit über 250.000 Einwohner)** außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten

Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

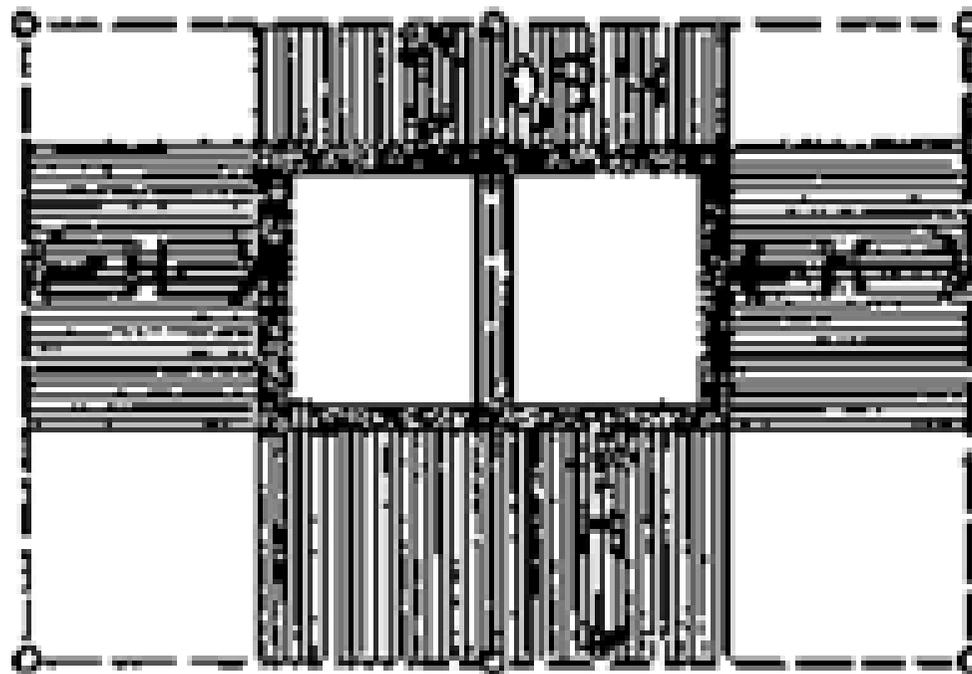
➤ 16-Meter-Privileg (Abs.5a)

- Nur in Gebieten, in denen noch 1 H gilt
- Verringerung der Abstandsfläche auf **0,5 H** vor jeweils **zwei Außenwänden** von nicht mehr als 16 m Länge
- **Mindestabstand** von **3 m** ist stets einzuhalten



Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

- Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an einer **Grundstücksgrenze** gebaut, so gilt das 16-Meter-Privileg nur noch für **eine** Gebäudeseite (z.B. bei Doppelhäusern)

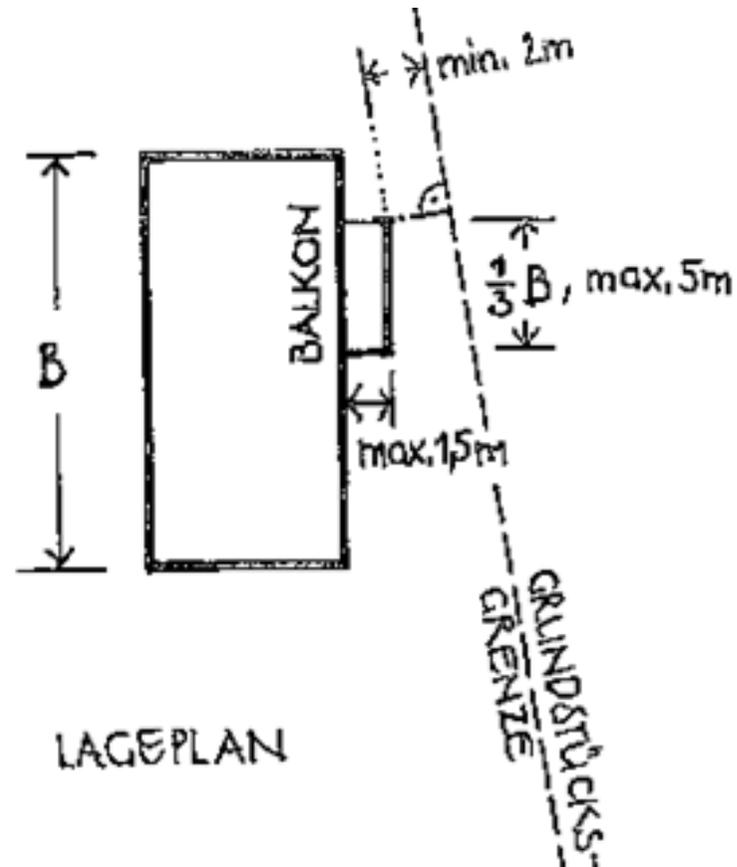


| ← ≤ 16 m → |

Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

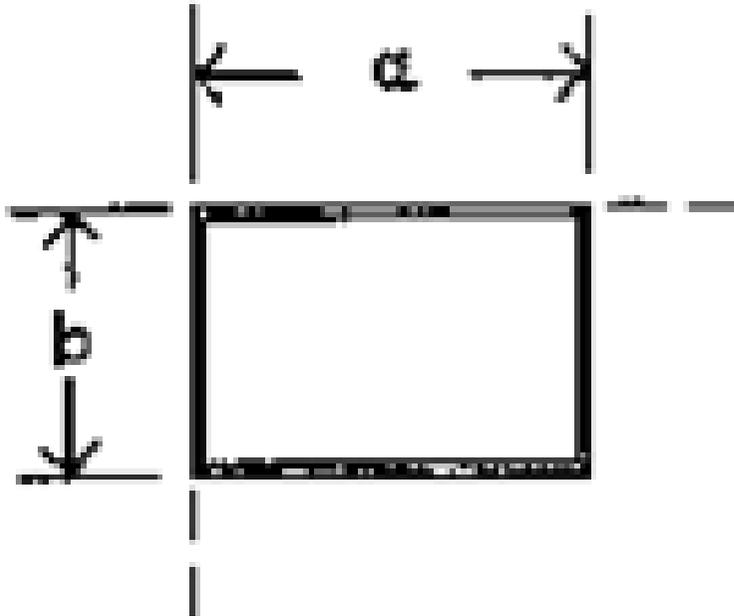
➤ Untergeordnete Bauteile (Abs.6)

- Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht
 - Vor die Außenwand **vortretende Bauteile** wie Gesimse und Dachüberstände
 - Untergeordnete **Vorbauten** wie Balkone, wenn sie nicht breiter als ein Drittel der Außenwand (höchstens 5 m) und nicht tiefer als 1,5 m sind und einen Grenzabstand von mind. 2 m zur gegenüberliegenden Nachbargrenze haben



Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

- **Gesamtlängenbegrenzung** für die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung: **15 m**



Grenzgarage mit Nebenräumen:
Zulässig bei mittlerer Wandhöhe bis 3 m
und
 $a(b) = \max. 9 \text{ m}$
 $a + b = \max. 15 \text{ m}$
z.B. $a = 8 \text{ m}$; $b = 7 \text{ m}$

Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

- Ebenfalls abstandsflächenirrelevant: **Stützmauern und geschlossene Einfriedungen** in Gewerbe- und Industriegebieten ohne Höhenbegrenzung, im Übrigen bis zu einer Höhe von 2 m (Gesamtlängenbegrenzung von 15 m gilt nicht!)
- Und: **gebäudeunabhängige Solaranlagen** mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m