
Inhaltsverzeichnis

Vorwort der Herausgeber	5
Bearbeiterverzeichnis	15
Abkürzungsverzeichnis	17
Literaturverzeichnis	35

1. Teil: Kommentierung der BauNVO

Einführung	39
------------------	----

Erster Abschnitt Art der baulichen Nutzung

§ 1	Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete	61
§ 2	Kleinsiedlungsgebiete	97
§ 3	Reine Wohngebiete	106
§ 4	Allgemeine Wohngebiete	134
§ 4 a	Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)	158
§ 5	Dorfgebiete	180
§ 6	Mischgebiete	207
§ 7	Kerngebiete	227
§ 8	Gewerbegebiete	256
§ 9	Industriegebiete	278
§ 10	Sondergebiete, die der Erholung dienen	289
§ 11	Sonstige Sondergebiete	307
§ 12	Stellplätze und Garagen	377
§ 13	Gebäude und Räume für freie Berufe	392
§ 14	Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen	402
§ 15	Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen	417

Zweiter Abschnitt Maß der baulichen Nutzung

§ 16	Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	448
§ 17	Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	463
§ 18	Höhe baulicher Anlagen	475
§ 19	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	481
§ 20	Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche	499
Anhang zu § 20:	Erläuterung zu weiteren Regelungen über die Flächenermittlung	512
§ 21	Baumassenzahl, Baumasse	514
§ 21 a	Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	520

Dritter Abschnitt
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 22	Bauweise	533
§ 23	Überbaubare Grundstücksfläche	545

Vierter Abschnitt

§ 24	(weggefallen)	556
------	---------------------	-----

Fünfter Abschnitt
Überleitungs- und Schlußvorschriften

§ 25	Fortführung eingeleiteter Verfahren	557
§ 25 a	Überleitungsvorschriften aus Anlaß der zweiten Änderungsverordnung	557
§ 25 b	Überleitungsvorschrift aus Anlaß der dritten Änderungsverordnung	558
§ 25 c	Überleitungsvorschrift aus Anlaß der vierten Änderungsverordnung	558
§ 25 d	Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts	558
§ 26	Berlin-Klausel	558
§ 26 a	Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands	558
§ 27	(Inkrafttreten)	559

2. Teil:
Planzeichenverordnung – PlanZV

Einführung	565	
§ 1	Planunterlagen	568
§ 2	Planzeichen	572
§ 3	Überleitungsvorschrift	577
§ 4	Inkrafttreten	578
Anlage zur PlanZV	578	

3. Teil:
Bauleitplanung

A. Text der §§ 1 bis 38 BauGB	607
B. Bauleitplanung (§§ 1 bis 38 BauGB)	637
I. Die §§ 1 bis 38 BauGB im Überblick	637
II. Aufgaben der Bauleitplanung	638
III. Rahmenbedingungen der Bauleitplanung	639
1. Raumordnung und Landesplanung	640
2. Fachplanung	640
3. Informelle Planungen	640

IV. Arten von Bauleitplänen	641
1. Flächennutzungspläne	641
a) Flächennutzungspläne für das ganze Gemeindegebiet	641
b) Sachliche Teilflächennutzungspläne	641
2. Bebauungspläne	642
a) Einfache und qualifizierte Bebauungspläne	642
b) Vorhabenbezogene Bebauungspläne	643
c) Bebauungspläne der Innenentwicklung	645
d) Bebauungspläne zum Schutz und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	646
e) Bebauungspläne zur Steuerung von Vergnügungsstätten	647
f) Exkurs: Andere städtebauliche Satzungen	647
V. Verfahren der Bauleitplanung	648
1. Ausarbeitung von Planentwürfen	648
2. Beteiligungsverfahren	651
3. Inkrafttreten von Bauleitplänen	652
4. Städtebauliche Verträge	652
5. Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen	653
6. Sicherung der Bauleitplanung	654
7. Enteignung und Entschädigung	655
VI. Materielle Anforderungen an die Bauleitplanung	655
1. Erforderlichkeit der Bauleitplanung	655
2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	656
3. Interkommunale Abstimmung	656
4. Entwicklungsgebot	656
5. Abwägungsgebot	657
6. Darstellungen in Flächennutzungsplänen	659
7. Festsetzungen in Bebauungsplänen	660
8. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	665
VII. Fehlerhafte Bauleitplanungen	666
1. Beachtlichkeit von Fehlern	666
2. Rechtsschutz gegen Bauleitpläne	667
VIII. Zulässigkeit von Vorhaben	667
1. Zulässigkeit von Vorhaben in beplanten Bereichen	667
2. Unbeplanter Bereich	669
a) Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	669
b) Außenbereich	670

4. Teil: Immissionsschutzrecht

A. Überblick	674
I. Ausgangslage	674
1. Bedeutung des Trennungsgebots als Abwägungsdirektive	674
2. Abstandserlasse und Leitfaden KAS-18	676
II. Beurteilung und Bewältigung von Lärmimmissionen	677
1. Grundlagen und technische Regelwerke	678
2. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)	679
a) Anwendungsbereich	679
b) Anwendung auf Bauleitpläne	679
c) Einzelfallbeurteilung und Überschreitung der Orientierungswerte	680
3. TA Lärm	682
a) Anwendungsbereich	682
b) Bindungswirkung	683
c) Grundlagen	683
d) Einzelne Regelungen	685
e) Gemengelagen und Zwischenwertbildung	686
f) Spielräume bei Bestimmung der Zumutbarkeitsgrenze	687
4. 16. BImSchV	688
a) Anwendungsbereich	688
b) Bindungswirkung	688
c) Vorgehen bei der Beurteilung von Verkehrslärm	689
d) „Schienenbonus“	691
5. 18. BImSchV	692
a) Anwendungsbereich	692
b) Bindungswirkung	692
c) Vorgehen bei der Beurteilung von Sportlärm	693
d) Einzelfallbeurteilung	694
aa) Zulassung von Vorhaben	694
bb) Bauleitplanung	695
6. Beurteilung und Bewältigung von Freizeitlärm	695
7. Beurteilung und Bewältigung atypischer Geräusche	696
8. Maßnahmen zur Vermeidung unzumutbarer Lärmimmissionen	697
a) Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO	697
b) Festsetzung von Emissionskontingenten	698
c) Festsetzungen auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB)	700
aa) Anwendungsbereich	700
bb) Anforderungen	700
cc) Insbesondere: bedingte Festsetzungen	701
d) Maßnahmen des aktiven Schallschutzes	702
e) Maßnahmen des passiven Schallschutzes	703
aa) Grundlagen	703

bb) Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen nach DIN 4109	703
9. Publizitätsanforderungen bei Bezugnahme auf DIN-Vorschriften	704
III. Beurteilung und Bewältigung von Geruchsimmissionen	705
1. Grundlagen	705
2. VDI-Richtlinien	705
3. Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)	706
a) Verfahren zur Ermittlung der Geruchsbelastung	706
b) Beurteilungsparameter	707
c) Tauglichkeit der GIRL	708
d) Trennungsgebot	708
e) Quellenbezogener Geruchsimmissionszusatzpegel	709
IV. Beurteilung und Bewältigung von Luftschadstoffen und Luftverunreinigungen	710
1. 39. BImSchV	710
a) Anwendungsbereich	710
b) Bindungswirkung	711
2. TA Luft	712
a) Anwendungsbereich	712
b) Bindungswirkung	712
c) Vorgehen zur Beurteilung der Schädlichkeit	713
d) Beurteilung der Schädlichkeit	714
3. Bioaerosole	714
V. Beurteilung und Bewältigung von Lichtimmissionen	715
1. Regelwerke und Bindungswirkung	715
2. Gesamtbetrachtung	716
B. TA Lärm	717
I. Allgemeines	717
1. Rechtsnatur und Bindungswirkung der TA Lärm	717
2. Wirkung und Messung von Lärm	718
3. Änderungen in der TA Lärm 1998 im Vergleich zur TA Lärm 1968	720
II. Bestimmungen der TA Lärm	721
1. Anwendungsbereich	721
2. Begriffsbestimmungen	724
a) Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (Nr. 2.1)	724
b) Einwirkungsbereich einer Anlage (Nr. 2.2)	725
c) Maßgeblicher Immissionsort, m.I.O. (Nr. 2.3)	725
d) Vor-, Zusatz- und Gesamtbelaßung; Fremdgeräusche (Nr. 2.4)	726
e) Stand der Technik zur Lärminderung (Nr. 2.5)	726
f) Schalldruckpegel LAF(t) (Nr. 2.6)	727
g) Mittelungspegel LAeq (Nr. 2.7)	727
h) Kurzzeitige Geräuschspitzen (Nr. 2.8)	727
i) Taktmaximalpegel LAFT(t), Taktmaximal-Mittelungspegel LAFTeq (Nr. 2.9)	727
j) Beurteilungspegel Lr (Nr. 2.10)	727

3. Allgemeine Grundsätze für genehmigungsbedürftige Anlagen	727
a) Grundpflichten des Betreibers (Nr. 3.1)	727
b) Prüfung der Einhaltung der Schutzpflicht (Nr. 3.2)	728
aa) Prüfung im Regelfall	728
bb) Ergänzende Prüfung im Sonderfall (Nr. 3.2.2)	731
c) Prüfung der Einhaltung der Vorsorgepflicht (Nr. 3.3)	731
4. Allgemeine Grundsätze für die Prüfung nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen	732
a) Grundpflichten des Betreibers (Nr. 4.1)	732
b) Vereinfachte Regelfallprüfung (Nr. 4.2)	732
c) Anforderungen bei unvermeidbaren schädlichen Umwelteinwirkungen (Nr. 4.3)	733
5. Anforderungen an bestehende Anlagen	734
a) Nachträgliche Anordnungen bei genehmigungsbedürftigen Anlagen (Nr. 5.1)	734
b) Anforderungen im Einzelfall bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen (Nr. 5.2)	735
c) Mehrere zu einer schädlichen Umwelteinwirkung beitragende Anlagen unterschiedlicher Betreiber (Nr. 5.3)	736
6. Immissionsrichtwerte	737
a) Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden (Nr. 6.1)	737
b) Immissionsrichtwerte für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden (Nr. 6.2)	738
c) Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse (Nr. 6.3)	739
d) Beurteilungszeiten (Nr. 6.4)	739
e) Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Nr. 6.5)	740
f) Zuordnung des Immissionsortes (Nr. 6.6)	740
g) Gemengelagen (Nr. 6.7)	741
h) Ermittlung der Geräuschimmissionen (Nr. 6.8)	742
i) Messabschlag bei Überwachungsmessungen (Nr. 6.9)	742
7. Besondere Regelungen	743
a) Ausnahmeregelung in Notsituationen (Nr. 7.1)	743
b) Bestimmungen für seltene Ereignisse (Nr. 7.2)	743
c) Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche (Nr. 7.3)	744
d) Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (Nr. 7.4)	745
8. Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter (Nr. 8)	747
9. Aufhebung von Vorschriften (Nr. 9)	747
10. Inkrafttreten (Nr. 10)	747
III. Anhang zur TA Lärm: Ermittlung der Geräuschimmissionen	747

5. Teil

Anhang

1. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)	769
2. Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)	789
3. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)	829
4. Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmsschutzverordnung – 18. BImSchV)	849
5. Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV)	861
6. Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)	910
7. Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft)	932
8. Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)	1072
9. Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen	1110
10. Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmisionen (Geruchsimmisions-Richtlinie – GIRL –)	1116
11. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)	1127
Stichwortverzeichnis	1129