

# Einführung Planungsrecht

## 3. Termin

28.06.2021

17 Uhr



# Übersicht der Termine

14. Juni

Raumordnung

Kommunale Bauleitplanung

Sicherungsinstrumente

21. Juni

Informelle Konzepte

Besonderes Städtebaurecht

**28. Juni**

**Planungsrechtliche Zulässigkeit  
von Vorhaben**

# Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben

- Systematik
- Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
- Ausnahmen, Befreiungen, Abweichungen
- Vorhaben im Innenbereich
- Vorhaben im Außenbereich
- Praxisbeispiele aus Siegburg

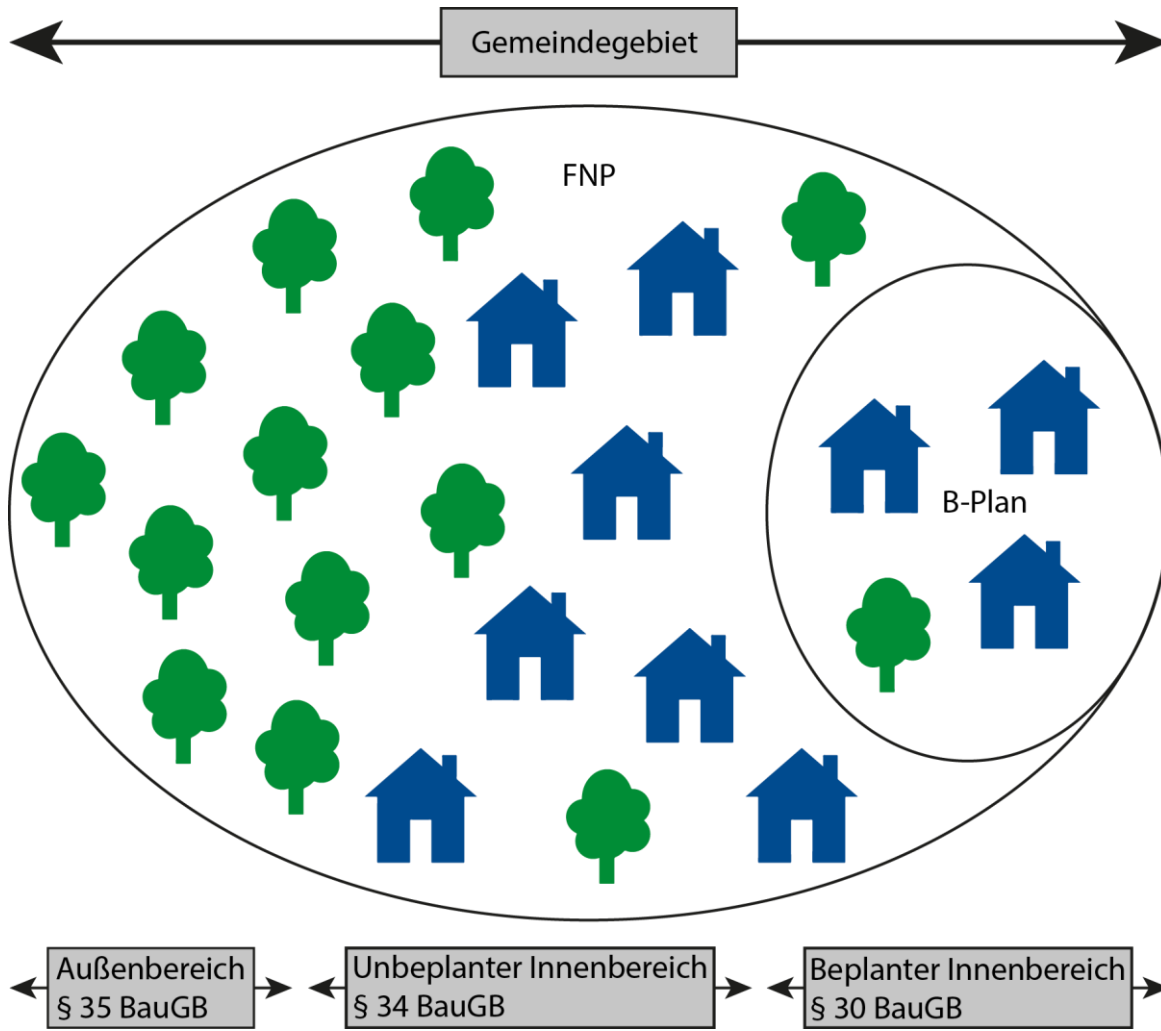


# Systematik

- § 74 Abs. 1 Bauordnung NRW (BauO NRW): Die Baugenehmigung **ist zu erteilen**, wenn dem Vorhaben keine **öffentlich-rechtlichen Vorschriften** entgegenstehen.
  - gebundene Entscheidung → Rechtsanspruch auf Genehmigung
  - Bauplanungsrecht (BauGB) ist öffentlich-rechtliche Vorschrift
- Baugenehmigung ist Verwaltungsakt → Geschäft der laufenden Verwaltung (Bauaufsicht)
- Vorhabenbegriff (§ 29 Abs. 1 BauGB):
  - Für Vorhaben, die die **Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung** von **baulichen Anlagen** zum Inhalt haben, und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten gelten die §§ 30 bis 37.
  - bodenrechtliche Relevanz



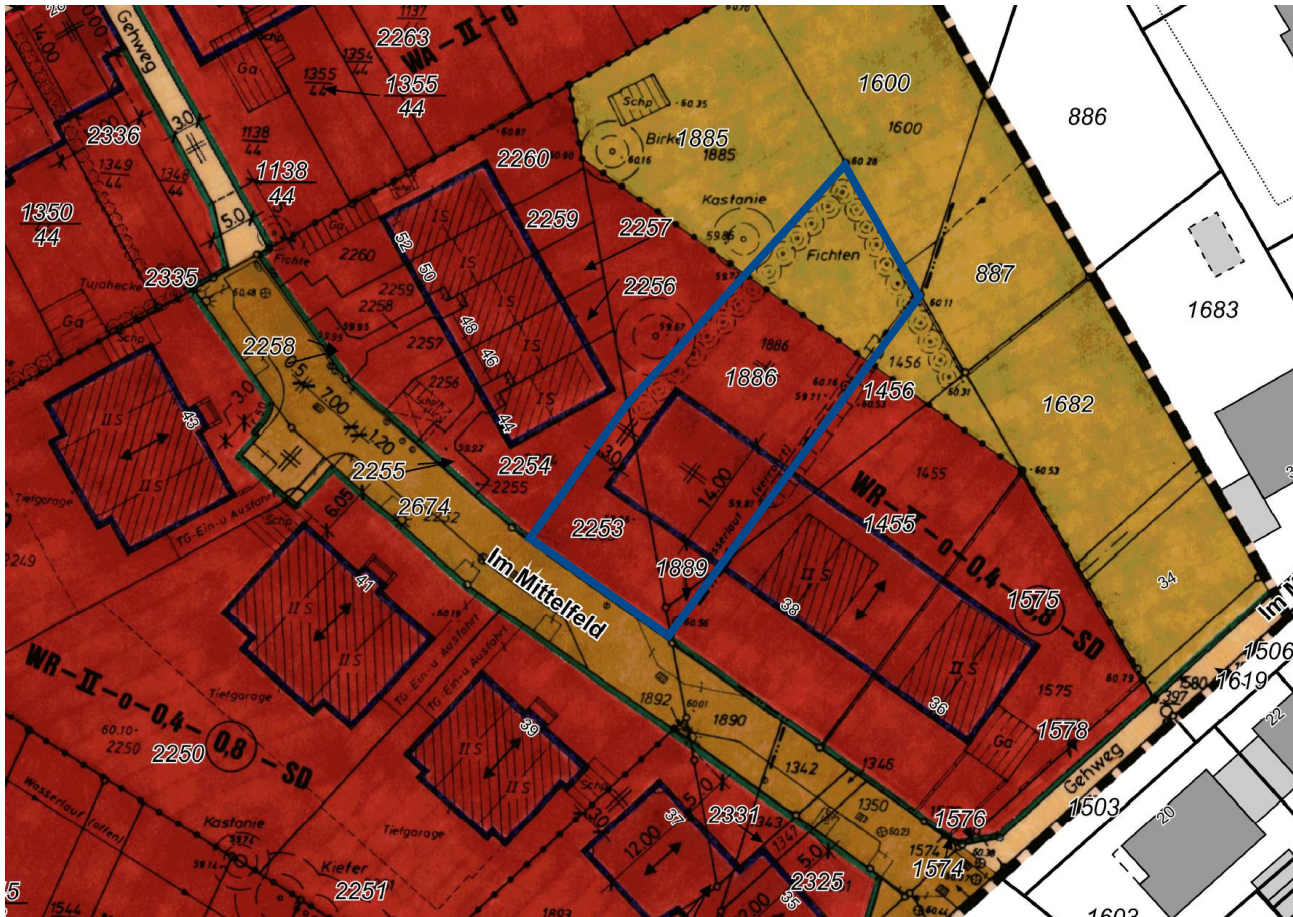
# Systematik



- 3 Grundtatbestände:
  - Geltungsbereich eines Bebauungsplans
  - Nicht beplanter Innenbereich
  - Außenbereich
- §§ 34 und 35 BauGB sind Planersatzvorschriften

Quelle: eigene Darstellung nach Landesbüro der Naturschutzverbände NRW 2021: Bauvorhaben und Vorhabenzulassung. Abgerufen von <https://www.lb-naturschutz-nrw.de/fachthemen/bauleitplanung/was-ist-die-bauleitplanung/bauvorhaben-und-vorhabenzulassung.html> (zugegriffen am 19.03.2021)

# Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans



Quelle: Stadt Siegburg 2021: Bebauungsplan Nr. 6/7. Abgerufen von SIGIS (zugegriffen am 19.03.2021)

# Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

- Qualifizierter BP (§ 30 Abs. 1 BauGB):
  - Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des BP nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist
- Einfacher BP (§ 30 Abs. 3 BauGB):
  - Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des BP nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist; im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 oder § 35 BauGB je nach Lage des Grundstücks
- Allgemeine Einschränkung der Zulässigkeit (§ 15 Abs. 1 BauNVO):
  - 1. Baugebietswidrigkeit des Vorhabens
  - 2. vom Vorhaben ausgehende Störungen
  - 3. Störanfälligkeit des Vorhabens
  - Verhinderung selbst solcher baulicher Anlagen, die im Regelfall zulässig wären  
→ sog. **Gebot der Rücksichtnahme**

# Ausnahmen, Befreiungen, Abweichungen

- Festsetzungen nach § 9 BauGB → Ausnahmen, Befreiungen
- Festsetzungen nach § 89 BauO NRW 2018\* → Abweichungen

## 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 3 und 4 BauNVO)

#### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.1.3 Die nach BauNVO im WA allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.1.1.4 Die nach BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Plangebiet nicht zulässig.

#### 1.1.2 Reines Wohngebiet

1.1.2.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

1.1.2.2 Im reinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

## 2. Baugestalterische Festsetzungen

### 2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

2.1.1 Die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind als Flachdächer oder als geneigte Dächer in Form von Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung bis 45° auszuführen.

2.1.2 Dachform und -neigung von Nebendächern bzw. Nebenbaukörpern sind frei wählbar.

2.1.3 Dachgaube und Zwerchhaus (Gaube, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt) sind ausschließlich im Bereich der unteren Dachebene zulässig. Übereinander liegende Gauben sind nicht zulässig.

2.1.4 Die Breite einer Dachgaube oder eines Zwerchhauses darf 40 % der Gebäudebreite, bei lang gestreckten im Grundriss gegliederten Baukörpern 40% der Breite eines Gebäudeabschnittes nicht überschreiten.

2.1.5 Die Breite von Dachgauben und Zwerchhäusern darf in der Summe je Gebäudeseite maximal 60 % der Gebäudebreite, bei lang gestreckten im Grundriss gegliederten Baukörpern 60% der Breite eines Gebäudeabschnittes betragen.

### 2.2 Gestaltung der Vorgärten (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

2.2.1 Vorgärten (Definition unter 2.2.4) sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

2.2.2 Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Mülltonnen sind derart einzuhausen oder mit Sträuchern, Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

2.2.3 Befestigte Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh-, Stell- und Fahrflächen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.



# Ausnahmen und Befreiungen

- Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB):
  - wenn und soweit sie im BP selbst genannt sind → **Spezialermächtigung**
  - Zulassung der Ausnahme liegt im Ermessen der Behörde → kein Rechtsanspruch auf Bewilligung
- Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB):
  - bei Vorliegen der Voraussetzungen stets anwendbar → **Generalermächtigung**
  - nicht ausdrücklich im BP vorgesehene Abweichungen von den Festsetzungen
  - Voraussetzungen:
    - Grundzüge der Planung nicht berührt und
      - Gründe des Allgemeinwohls erfordern Befreiung oder
      - Abweichung ist städtebaulich vertretbar oder
      - Durchführung des BP führt zu offensichtlich nicht beabsichtigter Härte und
    - Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar
  - Zulassung der Befreiung liegt ebenfalls im Ermessen der Behörde
- keine Instrumente zur Umgehung von Planänderungen; Änderungen des Gebietscharakters und planerischen Grundkonzepts nicht zulässig

# Abweichungen

- Abweichungen (§ 69 BauO NRW):
  - von den Anforderungen der Bauordnung und aufgrund der Bauordnung erlassener Vorschriften
  - Bebauungsplan: Abweichung von Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften auf der Grundlage von § 89 BauO NRW
  - Voraussetzungen:
    - Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar
      - unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen
      - unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange
  - Zulassung der Abweichung liegt im Ermessen der Behörde
- Beteiligung der Angrenzer und der Öffentlichkeit (§ 72 BauO NRW):
  - Öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt?
    - Benachrichtigung der Angrenzer (Eigentümer) vor Erteilung von Abweichungen und Befreiungen
  - Möglichkeit für Einwendungen
  - Benachrichtigung entfällt, wenn Angrenzer dem Bauvorhaben zugestimmt haben

# Vorhaben im Innenbereich



Quelle: Stadt Siegburg 2021: Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Abgerufen von SIGIS (zugegriffen am 19.03.2021)

# Vorhaben im Innenbereich

- Zulässigkeit richtet sich allein nach der vorhandenen Bebauung  
→ Planersatz
- Gemengelage (§ 34 Abs. 1 BauGB):
  - Vorhaben zulässig, wenn folgende Kriterien erfüllt:
    - Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
    - Vorhaben fügt sich nach
      - Art der baulichen Nutzung
      - Maß der baulichen Nutzung
      - Bauweise
      - der zu überbauenden Grundstücksflächein die Eigenart der näheren Umgebung ein
    - die Erschließung ist gesichert
    - keine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und des Ortsbildes
- Faktisches Baugebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB):
  - die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach den §§ 2-9 BauNVO
  - Vorhaben zulässig, wenn es nach seiner **Art** in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre

# Vorhaben im Außenbereich



Quelle: Stadt Siegburg 2021: Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Abgerufen von SIGIS (zugegriffen am 19.03.2021)

# Vorhaben im Außenbereich

- Leitgedanke: Gemäß städtebaulichem Ordnungsprinzip ist der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung freizuhalten
- Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB):
  - abschließende Liste von Vorhaben mit besonderer Beziehung zum Außenbereich (z.B. land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb)
  - Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht **entgegenstehen** und die Erschließung gesichert ist
- Sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB):
  - alle nicht unter § 35 Abs. 1 BauGB fallenden Vorhaben → grundsätzlich unerwünscht
  - Vorhaben kann **im Einzelfall** zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht **beeinträchtigt** und die Erschließung gesichert ist
  - § 35 Abs. 3 BauGB enthält eine nicht abschließende Aufzählung von Beeinträchtigungen öffentlicher Belange



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

# Quellen

ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft 2021: Deutschland: Planungssystem. Hannover. Abgerufen von <https://www.arl-net.de/de/commin/deutschland-germany/planungssystem> (zugegriffen am 19.03.2021)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 geändert worden ist

Battis, Ulrich; Krautzberger, Michael; Löhr, Rolf-Peter (Hg.) 2019: Baugesetzbuch: Kommentar. 14. Auflage. München: C.H. BECK

Bezirksregierung Köln 2017: Regionalplanung. Köln. Abgerufen von [https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/index.html](https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/index.html) (zuletzt aktualisiert am 20.02.2017, zugegriffen am 22.03.2021)

BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat 2020: Raumordnung und –entwicklung: Was ist das eigentlich? Berlin. Abgerufen von <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/heimat-integration/raumordnung-raumentwicklung/grundlagen/was-ist-das/was-ist-das-node.html> (zugegriffen am 22.03.2021)

Ernst, Werner; Zinkahn, Willy; Bielenberg, Walter; Krautzberger, Michael (Hg.) 2020: Baugesetzbuch: Kommentar. 140 Ergänzungslieferung. München: C.H. BECK

Kuschnerus, Ulrich; Bishopink, Olaf; Arnold, Martin 2016: Das zulässige Bauvorhaben: Erläuterungen zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben. 7. Auflage. Bonn: vhw – Verlag Dienstleistung

Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen 2021: Landesplanung. Düsseldorf. Abgerufen von <https://www.wirtschaft.nrw/landesplanung> (zugegriffen am 22.03.2021)

Pfeffer, Gerd 2018: Bauplanungsrecht: Grundzüge des Rechts der Bauleitplanung und der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzelbauvorhaben. Skript. Ammerbuch

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 geändert worden ist

Rabe, Klaus; Pauli, Felix; Wenzel, Gerhard 2014: Bau- und Planungsrecht. 7. Auflage. Stuttgart: Deutscher Gemeindeverlag

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 geändert worden ist

Schmidt-Eichstaedt, Gerd; Weyrauch, Bernhard; Zemke, Reinhold 2019: Städtebaurecht: Einführung und Handbuch. 6. Auflage. Stuttgart: Kohlhammer

Spannowsky, Willy; Uechtritz, Michael (Hg.) 2020: Beck'scher Online-Kommentar BauGB. 51. Auflage. München: C.H. BECK