

Bundesrat

Drucksache 261/77

31.05.77

Wo - A - In - Wi

Verordnung

des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Zweite Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
Der Bundeskanzler

Bonn, den 31. Mai 1977

14 (33) - 900 10 - Ba 17/77

An den

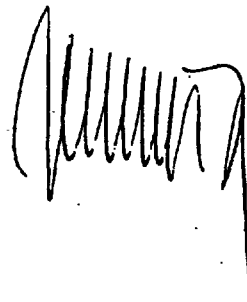
Herrn Präsidenten des Bundesrates

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

Zweite Verordnung zur Änderung
der Baunutzungsverordnung

mit Begründung.

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



weite Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung

Vom

auf Grund des § 2 Abs. 8 Nr. 1 bis 3 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) wird mit Zustimmung des Bundesrates verordnet:

Artikel 1

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. November 1968 (BGBl. I S. 1237, 1969, S. 11) wird wie folgt geändert:

§ 1 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:

"Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete."

b) In Absatz 2 wird nach Nummer 3 folgende Nummer 3a eingefügt:

"3a besondere Wohngebiete (WB)"

c) Absatz 3 Satz 2 erhält folgende Fassung:

"Durch die Festsetzung werden die Vorschriften der §§ 2 bis 14 Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nicht auf Grund der Absätze 3 a bis 7 etwas anderes bestimmt wird."

d) Die Absätze 4 und 5 werden durch folgende Absätze 3 a bis 7 ersetzt:

"(3 a) Für die in den §§ 4 bis 9 und 11 bezeichneten Baugebiete können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet

1. nach der Art der zulässigen Nutzung
2. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

gliedern. Die Festsetzungen nach Satz 1 können auch für

mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden; dies gilt auch für Industriegebiete. Absatz 3 b bleibt unberührt.

(3b) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 und 4 bis 9 sowie 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,

1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder
2. in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(5) In Bebauungsplänen für Baugebiete nach den §§ 4 bis 9 und 11 kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 Bundesbaugesetz), festgesetzt werden, daß in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen

1. nur einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind,
2. einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können oder
3. alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind, nicht zulässig sind oder, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt, allgemein zulässig sind.

(6) Die Festsetzungen nach den Absätzen 3 a bis 5 können sich auch auf Teile des Baugebiets beschränken.

(7) Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 3 b bis 6 festgesetzt werden, daß nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können."

3 Abs. 4 erhält folgende Fassung:

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

4 wird wie folgt geändert:

) Absatz 3 Nr. 3 erhält folgende Fassung:

"3. Anlagen für Verwaltungen, soweit es sich nicht um zentrale Einrichtungen der Verwaltung handelt, sowie Anlagen für sportliche Zwecke,"

) Absatz 4 erhält folgende Fassung:

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

) Absatz 5 wird gestrichen.

nach § 4 wird folgender § 4 a eingefügt:

"Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)

1) Besondere Wohngebiete sind im wesentlichen bebaute Gebiete, die auf Grund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der

Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Vergnügungsstätten,
3. Tankstellen.

(4) Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete kann wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 Bundesbaugesetz), festgesetzt werden, daß

1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist."

5. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

"(1) Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen; sie dienen auch dem sonstigen Wohnen."

b) Absatz 2 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

"1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,"

c) Absatz 2 Nr. 3 erhält folgende Fassung:

"3. sonstige Wohngebäude,"

d) Absatz 3 wird gestrichen.

§ 6 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Nr. 4 erhält folgende Fassung:

"4. sonstige Gewerbebetriebe,"

b) Absatz 4 wird gestrichen.

§ 7 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 4 wird gestrichen.

b) Absatz 5 erhält folgende Fassung:

"(5) Für Teile eines Kerngebiets kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 Bundesbaugesetz), festgesetzt werden, daß

1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung dient."

8. § 8 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 Nr. 1 werden die Worte "mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3," gestrichen.
- b) Absatz 4 wird gestrichen.

9. § 9 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 Nr. 1 werden die Worte "mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3," gestrichen.
- b) Absatz 4 wird gestrichen.

10. § 10 erhält folgende Fassung:

"(1) In Wochenendhausgebieten sind nur Wochenendhäuser zulässig. Die Größe der Grundfläche von Wochenendhäusern ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten, festzusetzen.

(2) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets ausnahmsweise zugelassen werden können."

11. § 11 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

"(2) Für Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht:

Ferienhausgebiete,
Campingplatzgebiete,
Wassersportgebiete,
Kurgebiete,

Ladengebiete,
Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hoch-
schulgebiete,
Klinikgebiete,
Hafengebiete."

Satz 3 erhält folgende Fassung:

- (3) 1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind unbeschadet des Satzes 4 außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721, 1193), zuletzt geändert durch Artikel 45 des Gesetzes vom 4. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3341) sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sowie auf das Orts- und Landschaftsbild. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nrn. 2 und 3 in der Regel nicht anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 2000 qm nicht überschreitet. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß ausnahmsweise die in Satz 1 bezeichneten Betriebe in Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten oder in Teilen oder auf bestimmten Grundstücken dieser Gebiete zugelassen werden können; dabei können Art, Grundfläche und Größe der Geschoßfläche der ausnahmsweise zulässigen Betriebe bestimmt werden."

12. § 12 erhält folgende Fassung:

"§ 12

Stellplätze und Garagen

(1) Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 5 nichts anderes ergibt.

(2) In Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Wochenendhausgebieten sowie Sondergebieten, die der Erholung dienen, sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

(3) Unzulässig sind

1. Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in reinen Wohngebieten und Wochenendhausgebieten,
2. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten.

(4) Im Bebauungsplan kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 Bundesbaugesetz), festgesetzt werden, daß in bestimmten Geschossen nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschosse) zulässig sind. Eine Festsetzung nach Satz 1 kann auch für Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. Bei Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 sind Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück nur in den festgesetzten Geschossen zulässig, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.

(4 a) Im Bebauungsplan kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 Bundesbaugesetz), festgesetzt werden, daß in Teilen von Geschossen nur Stellplätze und Garagen zulässig sind. Absatz 4 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

(6) Die landesrechtlichen Vorschriften über die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche bleiben bei Festsetzungen nach den Absätzen 4, 4 a und 5 unberührt."

• § 13 erhält folgende Fassung:

"§ 13

Gebäude und Räume für freie Berufe

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 Räume, in den Baugebieten nach den §§ 4 a bis 9 auch Gebäude zulässig."

• § 15 Abs. 1 Satz 2 erhält folgende Fassung:

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

15. § 16 wird wie folgt geändert:

- a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz 2 angefügt:
"Im Flächennutzungsplan kann die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen dargestellt werden."
- b) Absatz 2 Satz 5 wird gestrichen.
- c) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2 a eingefügt:
"(2 a) 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."
- d) Absatz 3 Satz 2 erhält folgende Fassung:
"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 Landschaftsbildes, beeinträchtigt werden können."

16. § 17 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird in der letzten Zeile in Spalte 2 (Zahl der Vollgeschosse) die Zahl "1" ersetzt durch "1 und 2".
- b) Dem Absatz 3 wird folgender Satz 2 angefügt:
"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."
- c) Absatz 5 erhält folgende Fassung:
"(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 Geschoßflächenzahl oder die Geschoßfläche, die Baumassenzahl oder die Baumasse nicht überschritten wird."

d) Nach Absatz 6 wird folgender Absatz 6 a eingefügt:

"(6a) Entspricht in besonderen Wohngebieten das vorhandene durchschnittliche Maß der baulichen Nutzung einer Grundflächenzahl bis einschließlich 0,6, so kann im Bauleitplan eine Grundflächenzahl von höchstens 0,6 dargestellt oder festgesetzt werden. Entspricht in besonderen Wohngebieten das ^{durchschnittliche} vorhandene Maß der baulichen Nutzung einer Geschoßflächenzahl bis einschließlich 1,2, so kann im Bauleitplan eine Geschoßflächenzahl von höchstens 1,2 dargestellt oder festgesetzt werden. In anderen Fällen ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der besonderen Eigenart und Zweckbestimmung des besonderen Wohngebiets darzustellen und festzusetzen; dabei dürfen jedoch eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von 1,6 nur überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen."

e) Absatz 9 Satz 1 erhält vor Nr. 1 folgende Fassung:

"Im Bebauungsplan können höhere Werte, als sie nach Absatz 1 Spalten 3 bis 5, den Absätzen 2, 6 a Satz 1 und 2 und Absatz 7 zulässig sind, festgesetzt oder als Ausnahme vorgesehen werden, wenn"

§ 21 a wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 werden die Worte "§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13" ersetzt durch die Worte "§ 9 Abs. 1 Nr. 22".
- b) In Absatz 3 Nr. 2 werden die Worte "§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e des Bundesbaugesetzes" ersetzt durch die Worte "§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Bundesbaugesetz".
- c) In Absatz 4 Nr. 3 werden die Worte "oberhalb der Geländeoberfläche" gestrichen.

18. § 24 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:

"Anwendung der Verordnung im Fall des § 33 Bundesbaugesetz".

b) Absatz 2 wird gestrichen.

Artikel 2

Für Bauleitpläne, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung bereits nach § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz oder § 2 Abs. 6 Bundesbaugesetz in der bis zum 1. Januar 1977 geltenden Fassung ausgelegt sind, gilt die Baunutzungsverordnung in der bisherigen Fassung. Hat eine Gemeinde vor dem 1. Januar 1977 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen oder hat sie vor diesem Zeitpunkt mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange begonnen, so finden die Vorschriften des § 1 über Festsetzungen für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen keine Anwendung.

Artikel 3

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau kann die Baunutzungsverordnung in der neuen Fassung im Bundesgesetzblatt bekanntmachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts beseitigen sowie die Absätze mit durchlaufenden Ordnungszeichen versehen.

Artikel 4

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes in Verbindung mit § 187 des Bundesbaugesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 5

Diese Verordnung tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft.

B e g r ü n d u n g

Allgemeines

- I Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist in ihrer ursprünglichen Fassung im Jahre 1962 verabschiedet worden; sie ist seitdem ein wichtiges Instrument der städtebaulichen Planung geworden. Allgemein kann festgestellt werden, daß die Konzeption der BauNVO sich im Grundsatz bewährt hat. Hier von ging bereits die erste Novellierung der BauNVO im Jahre 1968 aus. Damals ging es hauptsächlich darum, gewisse Schwierigkeiten und Schwächen, die sich bei der praktischen Handhabung der Verordnung in der Vergangenheit gezeigt hatten, zu beseitigen.

Seit 1968 haben sich die städtebaulichen Aufgaben teilweise verändert. Sie konzentrieren sich zunehmend auf die Umgestaltung bebauter Gebiete, insbesondere in den Innenbereichen der Gemeinden. Ein wesentliches städtebauliches Anliegen ist daher die Verbesserung der Ordnungsmöglichkeiten für bestehende Baugebiete mit gemischter Nutzung, damit die Gemeinden hier insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sichern und Belangen des Immissionsschutzes gerecht werden, aber auch die Standorte gewerblicher Nutzung, die erhalten bleiben sollen, sichern können. Um Fehlnutzungen nach örtlichen Gegebenheiten zu vermeiden, sind differenziertere Nutzungsfestsetzungsmöglichkeiten notwendig; damit kann zugleich einem zu starken räumlichen Auseinanderrücken einander bedingender Nutzungen entgegengewirkt werden. Die Anpassung der BauNVO an diese städtebaulichen Erfordernisse ist eines der wesentlichen Anliegen des vorliegenden Entwurfs; es wird damit angestrebt, daß die Gemeinden unter Beibehaltung der Eigenart der Baugebiete die Zuordnung von

Anlagen besser als bisher nach den unterschiedlichen örtlichen Erfordernissen gestalten können.

Für unterschiedliche Nutzungen in übereinanderliegenden Geschossen und Ebenen bietet bereits § 9 Abs. 3 der Novelle zum Bundesbaugesetz (BBauG) Möglichkeiten. Gemäß der Ermächtigung in § 2 Abs. 8 BBauG steckt der vorliegende Entwurf den Rahmen für entsprechende Festsetzungen ab.

Darüber hinaus soll die Planung in bereits bebauten Bereichen dadurch erleichtert werden, daß für überwiegend bebaute Gebiete, die in bezug auf die Wohnnutzung und die Gewerbenutzung eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll, eine entsprechende Baugebietsart zur Verfügung gestellt wird.

Ein weiterer Schwerpunkt der vorgesehenen 2. Änderung der BauNVO ist das Problem der Einkaufszentren und Verbrauchermärkte. In der 1. Novelle zur BauNVO von 1968 wurde diese Frage erstmalig einer gesonderten Regelung zugeführt mit der Maßgabe, daß solche Anlagen in bestimmten Baugebieten unzulässig sind, wenn sie vorwiegend der "übergemeindlichen" Versorgung dienen sollen. Der Begriff "übergemeindlich" hat sich jedoch inzwischen u. a. infolge der kommunalen Gebietsreformen als unpraktikabel erwiesen. Die Erfahrungen der Praxis haben gezeigt, daß hier neue Lösungen gefunden werden müssen. Der Entwurf sieht hierzu eine Regelung vor, die den seit 1968 deutlich gewordenen städtebaulichen Auswirkungen entsprechender Einzelhandelsbetriebe Rechnung trägt.

Insgesamt wird mit dem vorliegenden Entwurf angestrebt, nicht nur eine gezieltere, sondern auch eine flexiblere und liberalere Handhabung der bisherigen Vorschriften zu ermöglichen.

II Durch die vorgesehene 2. Änderung der BauNVO werden Bund, Länder und Gemeinden nicht mit Kosten belastet. Auswirkungen auf das Preisniveau werden nicht eintreten.

Zu den einzelnen Vorschriften

Zu 1. (§ 1)

Zu a) - c)

Die Änderung der Überschrift des § 1 sowie die Änderung des Absatzes 3 Satz 2 sind Folgeänderungen der Einfügung der Absätze 3 a bis 7 (vgl. zu d)). Die Einfügung der Nr. 3 a in Absatz 2 folgt aus der Einfügung des § 4 a (vgl. im einzelnen zu 4.)

Zu d)

Die BauNVO in der geltenden Fassung sieht für eine Reihe von Baugebieten Möglichkeiten einer räumlichen Gliederung des Gebiets vor. Die Erfahrungen haben gezeigt, daß ein Bedürfnis zur Gliederung z. B. auch für Mischgebiete oder allgemeine Wohngebiete bestehen kann. Im Interesse der Übersichtlichkeit soll die Möglichkeit der räumlichen Gliederung für alle in Betracht kommenden Gebiete in § 1 Abs. 3 a einheitlich geregelt werden. Alle diese Baugebiete sollen, wie bisher bereits Gewerbe- und Industriegebiete, künftig im Bebauungsplan nicht nur nach der Art der zulässigen Nutzung, sondern auch - im Interesse des Umweltschutzes - nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert werden können. Absatz 3 a Satz 1 geht dabei davon aus, daß das jeweils festgesetzte Baugebiet in sich gegliedert wird. Absatz 3 a Satz 2 sieht eine Sonderregelung für Gewerbe- und Industriegebiete vor; die Regelung trägt einem Bedürfnis nach einer Gesamtgliederung dieser Gebiete im Gemeindebereich Rechnung. Die Gemeinden sollen damit in die Lage versetzt werden, die in Gewerbe- oder Industriegebieten zulässigen Anlagen auf verschiedene, voneinander getrennte Bereiche gleichsam zu verteilen. Dies ist insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gründen von Bedeutung.

Die BauNVO geht davon aus, daß hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung in einem Bebauungsplan die Gemeinden bestimmte, in § 1 Abs. 2 bezeichnete Baugebiete festsetzen können mit der Folge, daß bestimmte Vorhaben in diesem Gebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Bereits das geltende Recht gibt jedoch in seinem § 1 Abs. 4 und 5 die Möglichkeit, hinsichtlich der in Baugebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen Modifizierungen vorzunehmen.

So kann nach § 1 Abs. 4 festgesetzt werden, daß Ausnahmen, die in den einzelnen Baugebieten vorgesehen sind, ganz oder teilweise nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Hier war zweifelhaft, ob sich eine solche Festsetzung auch auf Teile des Gebietes oder auf bestimmte Ausnahmen beschränken kann. Die herrschende Meinung hat dies bejaht. Der Entwurf sieht vor, die Rechtslage nunmehr eindeutig klarzustellen (vgl. Absatz 6 in Verbindung mit Absatz 4 Nr. 1).

Eine Festsetzung, nach der Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, braucht von ihrer städtebaufachlichen Notwendigkeit her nicht immer für das gesamte Grundstück vorgesehen zu werden. Nach dem bisherigen Recht hatten die Gemeinden, wenn sie in bestimmten Geschossen ausnahmsweise zulässige Anlagen ausschließen wollten, nur die Möglichkeit, für das gesamte Grundstück eine entsprechende Festsetzung zu treffen. Der Entwurf sieht nunmehr vor, die Möglichkeit zu eröffnen, eine solche Festsetzung auf solche Geschosse oder Ebenen zu beschränken, für die es aus städtebaufachlichen Gesichtspunkten gerechtfertigt ist, die entsprechend ausnahmsweise zulässige Anlage von vornherein zu untersagen (vgl. Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 4 Nr. 1).

§ 1 Abs. 5 des geltenden Rechts kann als Umkehrung des § 1 Abs. 4 des geltenden Rechts angesehen werden. Diese Vorschrift

ermöglicht es nämlich, daß die ausnahmsweise in den Baugebieten zulässigen Anlagen in dem jeweiligen Baugebiet ganz oder teilweise allgemein zulässig sind. Der Entwurf sieht vor, auch hier klarzustellen, daß eine solche Festsetzung sich auch auf Teile des Gebietes beziehen bzw. nur bestimmte Ausnahmen betreffen kann (vgl. Absatz 6 in Verbindung mit Absatz 4 Nr. 2). Die gleichen Gründe, die für die Änderung des geltenden § 1 Abs. 4 sprechen, gelten auch für die vorgeschlagene Änderung des geltenden § 1 Abs. 5 (neu Absatz 4).

Das geltende Recht gibt keine Möglichkeit, die nach den §§ 2 - 9 und 13 in den jeweiligen Baugebieten allgemein zulässigen Anlagen in Einzelfällen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes auszuschließen. Das bedeutet z. B., wenn die Gemeinde ein Dorfgebiet festsetzt, daß über 10 verschiedene Nutzungsarten in dem Gebiet zulässig sind. Für die Zuordnung der jeweiligen Vorhaben zueinander gibt neben der Gliederung innerhalb der Baugebiete lediglich § 15 ein Regulativ, durch den bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Die Auswirkungen dieser Regelungen im Einzelfall sind jedoch für den Eigentümer nicht immer vorhersehbar. Auf der anderen Seite kann es aus städtebaufachlicher Sicht geboten sein, in bestimmten Baugebieten allgemein zulässige Anlagen von vornherein nicht zuzulassen, sei es, weil sie im konkreten Fall dem Charakter des Gebietes im Hinblick auf die umgebene Bebauung nicht entsprechen oder sei es, weil aus überörtlichen Gründen bestimmte Anlagen in dem Gebiet nicht errichtet werden sollen. Hinzu kommt noch folgendes: Die BauNVO mit der Möglichkeit, Baugebiete mit der Folge festzusetzen, daß in dem Gebiet mit Rechtsanspruch die verschiedensten Nutzungsarten verwirklicht werden können, gilt für die kleinste Gemeinde wie für eine Großstadt. Es versteht sich von allein,

daß im Hinblick auf die unterschiedlichen Verhältnisse auch für die in dem Baugebiet zulässigen Anlagen, wenn es geboten erscheint, Differenzierungen getroffen werden müssen. In der Praxis wurde auch seit langem die Forderung erhoben, im Rahmen des Bauleitplanungsrechts der Gemeinde die Möglichkeit zu geben, durch entsprechend konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan Fehlnutzungen zu vermeiden. Diesen Forderungen ist in § 9 BBauG in der Fassung der Novelle entsprochen worden. In der BauNVO sind hieraus weitere Folgerungen zu ziehen.

§ 1 Abs. 3 b soll es daher ermöglichen, im Bebauungsplan festzusetzen, daß einzelne, gemäß BauNVO allgemein zulässige Arten von Nutzungen, d. h. die in den Nummern der jeweiligen Baugebietsnormen bestimmten Nutzungen, nicht zulässig sind. Eine solche Festsetzung darf jedoch nicht dazu führen, daß die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets, wie sie sich aus den jeweiligen Absätzen 1 der entsprechenden "Baugebietsnormen" ergibt, nicht mehr gewahrt ist. Absatz 3 b verlangt daher auch ausdrücklich, daß die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt; es kommt somit nicht auf die konkrete Eigenart eines bestimmten Baugebietes an, sondern auf die Beibehaltung des Gebietscharakters, wie er sich aus Absatz 1 der betreffenden Baugebietsnorm ergibt (entsprechendes gilt für Absatz 4 Nr. 2, Absatz 5 Nr. 3). Dies bedeutet, daß nur einige der allgemein zulässigen Nutzungsarten durch Festsetzungen des Bebauungsplans im Baugebiet ausgeschlossen werden können. Entsprechende Festsetzungen sollen sich nach Absatz 6 auch auf Teile des Gebiets bzw. nach Absatz 5 auf bestimmte Geschosse oder Ebenen beschränken können. Eine weitere in Absatz 3 b vorgesehene Möglichkeit besteht darin, daß der Bebauungsplan nicht die Unzulässigkeit solcher Nutzungsarten vorsieht, sondern bestimmt, daß diese Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können. Es bleibt dann der Prüfung des Einzelfalles überlassen, ob das jeweilige Vorhaben zugelassen werden kann oder nicht.

Auch bei der Anwendung des § 1 Abs. 3 b muß die Gemeinde nach § 1 Abs. 7 BBauG die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Rechtsprechung legt auf die Begründung zunehmend Wert. Hiernach muß davon ausgegangen werden, daß die Gründe für Festsetzungen nach § 1 Abs. 3 b in der Begründung darzulegen sind. Danach wäre die Niederlegung der Abwägungsüberlegungen in der Begründung zum Bebauungsplan eine der wesentlichen Teile der Begründung. Nach der Rechtsprechung sind Bebauungspläne, bei denen die Begründung keine Ausführungen zu den wesentlichen Fragen enthält, nichtig.

Das BBauG in der Fassung der Novelle bestimmt in § 9 Abs. 3, daß bei Rechtfertigungen durch besondere städtebauliche Gründe Festsetzungen für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden können. In der Ermächtigungsnorm zur BauNVO in § 2 Abs. 8 ist unter Nummer 3 geregelt, daß der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Vorschriften erlassen kann über die Zulässigkeit von Festsetzungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 3 über verschiedenartige Baugebiete oder verschiedenartige in den Baugebieten zulässige bauliche und sonstige Anlagen. § 1 Abs. 5 des Entwurfs beruht auf dieser Ermächtigung. Hiernach soll im Bebauungsplan festgesetzt werden können, daß in einzelnen Geschossen oder Ebenen nur bestimmte Nutzungsarten zulässig sind. Die Festsetzung muß sich allerdings im Rahmen des jeweiligen Baugebiets halten, d. h. sie ist beschränkt auf solche Nutzungsarten, die in dem jeweiligen Baugebiet verwirklicht werden dürfen. § 1 Abs. 5 soll es dabei zulassen, daß im Bebauungsplan für ein bestimmtes Geschoß festgesetzt wird, daß mehrere der allgemein zulässigen Anlagen dort ausgeführt werden dürfen, aber auch, daß nur eine einzige der zulässigen Anlagen in dem Geschoß errichtet werden darf. Voraussetzung für eine solche Festsetzung soll sein, daß entsprechend § 9 Abs. 3 BBauG besondere städtebauliche Gründe eine "vertikale Gliederung" rechtfertigen. § 1 Abs. 5 soll es darüber hinaus auch zulassen, für einzelne Geschosse festzusetzen, daß dort zusätzlich zu den allgemein zulässigen Vorhaben auch einzelne ausnahmsweise zulässige Nutzungen verwirklicht werden dürfen. Unzulässig soll jedoch die Festsetzung sein, daß für ein bestimmtes Geschoß nur eine der in dem Gebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen allein verwirklicht werden darf. Will die Gemeinde solche Festsetzungen treffen, so ist sie genötigt, nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG in der Fassung der Novelle zu verfahren. Der Entwurf will keinen Gebrauch von der in § 2 Abs. 8 Nr. 3 BBauG geregelten Möglichkeit machen, Vorschriften über die Schichtung von

Baugebieten zu erlassen. Hierfür besteht nach den bisherigen Erkenntnissen kein Bedürfnis; sie wäre auch nicht unbedenklich.

Eine weitere Differenzierung der nach den Absätzen 3 b bis 6 zulässigen Festsetzungen sieht der neue Absatz 7 vor. Nicht immer ist es notwendig, alle unter eine bestimmte allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungsart fallenden Nutzungen vollständig auszuschließen. Häufig reicht es aus, nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen für unzulässig zu erklären. Voraussetzung muß allerdings sein, daß besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Absatz 7 soll ein entsprechend flexibles Vorgehen ermöglichen. Die in den Absätzen 3 a bis 7 vorgesehenen Regelungen haben dabei gleichermaßen für die Sicherung der gewerblichen Nutzungen wie auch für die Sicherung einer Wohnnutzung Bedeutung.

Festsetzungen in einem Bebauungsplan nach § 1 dürfen nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigen; so dürfen z.B. Festsetzungen nach den Absätzen 3 b und 7 nicht das Ziel haben, aus Wettbewerbsgründen einzelne Nutzungsarten in bestimmten Bereichen auszuschließen.

Zu 2. (§ 3)

Nach § 3 Abs. (4) des geltenden Rechts kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß in dem Gebiet oder in bestimmten Teilen des Gebiets nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

Die Fassung des geltenden Rechts hat zu Auslegungsschwierigkeiten geführt. Mit der durch Absatz 4 angestrebten Klarstellung wird erreicht, daß entsprechende Festsetzungen es nicht ausschließen, daß ausnahmsweise Läden und sonstige Anlagen nach § 3 Abs. 3 zugelassen werden können.

Es ist die Forderung erhoben worden, Anlagen für die nicht-gewerbliche Kleintierhaltung in den einzelnen Baugebietsnormen, insbesondere für die auch dem Wohnen dienenden Baugebiete ausdrücklich als allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig zu nennen.

Eine derartige Klarstellung ist jedoch nicht erforderlich. Im Regelfalle sind solche Anlagen in den einzelnen Baugebieten als untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 zulässig. Nur in denjenigen Fällen, in denen die Tierhaltung auf Grund besonderer Umstände nach Anzahl, Lage oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widerspricht, kann die Hobbytierhaltung u.a. auch nach § 15 unzulässig sein.

Im übrigen hat das Bundesbaugesetz in der Fassung der Novelle sich der Kleintierhaltung durch die neu aufgenommene Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 19 (Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen) besonders angenommen.

Zu 3. (§ 4)

Zu a)

Die in Absatz 3 Nr. 3 in bezug auf die Anlagen für Verwaltungen vorgesehene Einschränkung auf nichtzentrale Einrichtungen enthält weitgehend nur eine Klarstellung. Die nicht nur der Versorgung des Gebiets dienenden "zentralen" Verwaltungseinrichtungen, die nach § 7 Abs. 1 in Kerngebieten errichtet werden dürfen, sind in allgemeinen Wohngebieten unzulässig. Verwaltungseinrichtungen, die nicht "zentral" im Sinne des § 7 Abs. 1 sind, können im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Die Klarstellung ist notwendig, weil sich gezeigt hat, daß Verwaltungseinrichtungen mit zentralen Funktionen zunehmend auch in allgemeinen Wohngebieten errichtet werden. Dies hat zu erheblichen Problemen geführt (vgl. Städtebaubericht 1975). Über § 15 kann die Zulässigkeit im Einzelfall u.U. nur schwer gesteuert werden. Auch die bisher bereits gemäß § 1 gegebene Möglichkeit zur Einschränkung der Zulässigkeit im Bebauungsplan hat Unterwanderungen allgemeiner Wohngebiete durch zentrale Einrichtungen nicht verhindern können.

Selbst wenn zentrale Verwaltungseinrichtungen das Wohnen nur geringfügig stören sollten, wird durch sie in der Regel eine allmähliche Umstrukturierung des Gebiets zu Lasten der bisherigen Wohnfunktion eingeleitet. Da auch in Zukunft mit einer weiteren Ausdehnung des tertiären Sektors und einem Umwandlungsdruck auf Wohnbezirke gerechnet werden muß, ist im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein eindeutiger Ausschluß zentraler Verwaltungen in allgemeinen Wohngebieten geboten.

Zu b)

Zu Absatz 4 wird auf die Begründung zu 2. (§ 3) Bezug genommen.

Zu c)

Absatz 5 wird durch den neuen § 1 Abs. 5 ersetzt.

Zu 4. (§ 4 a)

In der Praxis des Städtebaues haben sich in der Vergangenheit besonders in mittleren und größeren Gemeinden bebaute Gebiete entwickelt, die sich vom Typ her nicht in die in der geltenden BauNVO enthaltenen Kategorien der Baugebiete einordnen lassen. Gekennzeichnet sind diese bebauten Gebiete dadurch, daß sie überwiegend von einer Wohnnutzung geprägt sind, daß dort aber auch bestimmte, mit der Wohnnutzung noch verträgliche gewerbliche Nutzungen vorhanden sind. Von den Aufgaben und dem Charakter, den diese Gebiete haben, ist es nicht angezeigt, sie zu einem allgemeinen Wohngebiet zu entwickeln. Auch die Ausübung gewerblicher Nutzungen ist dort aus städtebaulicher Sicht durchaus sinnvoll. Diese Gebiete sind nicht auf Citybereiche beschränkt, häufig auch nicht mit diesen vergleichbar. In der öffentlichen Diskussion ist allerdings häufig von Citywohngebieten die Rede. Auf den Sachverhalt trifft aber eher die Bezeichnung "Innerstädtisches Wohngebiet" zu. Der Entwurf verwendet diese Bezeichnung nicht, weil sie zu rechtlichen Zweifelsfragen bei der Abgrenzung führen kann und die Gebiete nicht unbedingt innerstädtisch zu sein brauchen.

§ 4 a knüpft daran an, daß diese besonderen Wohngebiete bereits im wesentlichen bebaut sind. Damit wird ausgeschlossen, entsprechende Festsetzungen für Neubaugebiete vorzunehmen. Hierfür besteht kein Bedürfnis. § 4 a soll im Unterschied zu den Vorschriften über reine und allgemeine Wohngebiete auf die besondere Eigenart abstellen, die diese im wesentlichen bebauten Gebiete aufweisen. Die Gemeinde ist nicht genötigt, diese Gebiete in die Kategorie einerseits des allgemeinen Wohngebiets oder andererseits des Mischgebiets hineinzuzwängen. Dieser Eigenart soll für die entsprechenden Gebiete durch eine besondere Festsetzungsmöglichkeit Rechnung getragen werden. Bestimmend und prägend für diese Gebiete ist die Wohnnutzung; sie gilt es zu erhalten und dort fortzu-

entwickeln, wo sie Gefahr läuft, verdrängt zu werden. Besondere Wohngebiete müssen daher nach dem Entwurf vorwiegend dem Wohnen dienen. Sie sollen aber z. B. auch für eine gewerbliche Nutzung offen sein, die unter Berücksichtigung der Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar ist. Für die Abgrenzung des hinzunehmenden Ausmaßes der Störungen, die von diesem Gewerbe auf die Wohnnutzung ausgeht, muß nach dem Entwurf die jeweilige Eigenart des bebauten Gebiets bestimmend sein. Die Eigenart der besonderen Wohngebiete, die sich aus ihrer besonderen städtebaulichen, auch entstehungsgeschichtlichen Situation ergibt, bedingt es, daß sie eine andere Störanfälligkeit aufweisen als die übrigen, in der Baunutzungsverordnung geregelten Gebietstypen. Dem entspricht auf der anderen Seite das vorgesehene Erfordernis, daß in diesen besonderen Wohngebieten nur eine Nutzung zulässig ist, die mit der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung abgestimmt ist (Absatz 1 Satz 2).

Absatz 1 soll die Eigenart der besonderen Wohngebiete kennzeichnen. Absatz 2 soll diejenigen Nutzungen für allgemein zulässig erklären, die in den besonderen Wohngebieten nach der Entwicklung in der Praxis ausgeübt werden und mit der Fortentwicklung der Eigenart dieser Gebiete vereinbar sind. Bereits in Absatz 1 soll bestimmt werden, daß in besonderen Wohngebieten nur solche Gewerbebetriebe und sonstigen Anlagen zulässig sind, die nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. In Absatz 2 braucht daher nicht mehr geregelt zu werden, daß neben den Wohngebäuden nur solche Gewerbebetriebe und sonstigen Anlagen zulässig sind, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Auf die Begründung zu § 6 zu a) wird hingewiesen. Um einer übermäßigen Ausdehnung von Nutzungen des tertiären Bereichs in besonderen Wohngebieten zu begegnen, sieht Absatz 3 vor, daß die dort genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, wobei sich die Beschränkung aus Absatz 1 Satz 2 ergibt; Absatz 4 soll insbesondere der Sicherung der Wohnnutzung dienen und hierfür die entsprechenden Festsetzungsmöglichkeiten bereitstellen. Das Maß der baulichen

Zu 5. (§ 5)

Zu a)

Nach § 5 Abs. 1 der geltenden Fassung dienen Dorfgebiete vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen. Das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Betrieben hat aber in der Vergangenheit zu Schwierigkeiten wegen der von den Betrieben ausgehenden Störungen geführt. Die Neufassung des Absatzes 1 soll deutlich machen, daß Störungen, die von landwirtschaftlichen Betrieben in Dorfgebieten entstehen, bei einer Wohnnutzung hingenommen werden müssen.

Zu b) und c)

Die vorgesehenen Änderungen des Absatzes 2 ergeben sich aus der Änderung des Absatzes 1.

Zu d)

Absatz 3 wird durch den neuen § 1 Abs. 3 a ersetzt.

Zu 6. (§ 6)

Zu a)

Bereits in Absatz 1 des geltenden Rechts ist - wie entsprechend auch in dem vorgesehenen § 4 a Abs. 1 - bestimmt, daß in Mischgebieten nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Absatz 2 Nr. 4 braucht daher nicht mehr geregelt zu werden, daß nur "nicht wesentlich störende" Gewerbebetriebe zulässig sind.

Zu b)

Absatz 4 wird durch den neuen § 1 Abs. 5 ersetzt.

Zu 7. (§ 7)

Zu a)

Absatz 4 wird durch den neuen § 1 Abs. 5 ersetzt.

Zu b)

Der bisherige Absatz 5 wird durch den neuen § 1 Abs. 3 a ersetzt.

Der neue Absatz 5 soll ergänzend zu Absatz 2 Nr. 7 des geltenden Rechts den Bau von Wohnungen in Kerngebieten erleichtern und ggf. die Wohnnutzung sichern. In der Praxis hat sich nämlich gezeigt, daß das Anliegen, auch in Kerngebieten das Wohnen möglichst störungsfrei zu ermöglichen, nach geltendem Recht nur schwer durchzusetzen ist. Seit 1968 ist zwar in Kerngebieten das Wohnen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses zulässig und können ausnahmsweise weitere Wohnungen zugelassen werden; dies steht jedoch unter dem Vorbehalt des § 7 Abs. 1, daß Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung dienen; darüber hinaus steht es einem Eigentümer frei, diese oder eine andere im Kerngebiet zulässige Nutzung zu verwirklichen. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 würde die anderen zulässigen Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, zu sehr einengen. Vor allem in bereits bebauten innerstädtischen Bereichen, die noch vorwiegend dem Wohnen dienen und gesunde Wohnverhältnisse aufweisen, ergibt sich die Notwendigkeit, das Gebiet in seiner gegebenen gesunden Struktur durch Aufstellung eines Bebauungsplans zu sichern. Dabei können vielfach Betriebe, die nicht nur der Versorgung des Gebiets dienen, aber in keiner Weise das Wohnen stören, zugelassen werden, ja sogar erwünscht sein.

Diesen Bedürfnissen kann man dadurch gerecht werden, daß auch in Kerngebieten durch Festsetzung im Bebauungsplan

oberhalb eines bestimmten Geschosses nur Wohnungen zugelassen werden, während es unterhalb dieser festgesetzten Wohnungen bei dem gesamten Katalog zulässiger Nutzungen verbleibt. Neben der Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Wohnungen in bestimmten Geschossen kann die Wohnnutzung auch durch eine Festsetzung gesichert werden, die es dem Eigentümer freistellt, in welchen Geschossen des Gebäudes er die erforderlichen und vorgeschriebenen Wohnungen unterbringt. Die Nummern 1 und 2 des neuen Absatzes 5 sollen je nach den Erfordernissen der Teile der verschiedenen Kerngebiete gehandhabt werden können. Nach geltendem Recht können bisher Wohnungen gemäß Absatz 2 Nr. 7 nur neben den anderen nach Absatz 1 zulässigen Nutzungen zugelassen werden.

Auf die besonderen Wohngebiete nach § 4 a wird Bezug genommen.

Die Frage, ob in Verbindung mit Gebietsgliederungen in einzelnen Gebietsteilen auch die alleinige Zulässigkeit von Wohnungen festgesetzt werden kann, ist nach geltendem Recht umstritten. § 1 Abs. 5 soll solche Festsetzungen nunmehr eindeutig ermöglichen.

Durch § 7 Abs. 5 soll klargestellt werden, daß auch bei geschoßweisen Festsetzungen Teile von Kerngebieten nicht mehr vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung dienen müssen (Absatz 1). Absatz 2 Nr. 7 des geltenden Rechts bleibt unberührt. Danach sind sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses zulässig, d. h. neben den nach Nr. 6 zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Durch Absatz 5 soll somit nicht ausgeschlossen werden, daß auch in anderen Teilen des Kerngebiets nach entsprechender Festsetzung im Bebauungsplan ebenfalls Wohnungen zugelassen werden können.

Im Hinblick auf verstärkt mögliche Konzentrationen von Wohnungen bei hoher Baudichte ist allerdings eine besondere Voraussetzung für entsprechende Festsetzungen, daß die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Absätze 6 und 7 des BBauG in der Fassung der Novelle).

Zu 8. (§ 8)

Zu a)

Die Streichung der Worte "mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3" in Absatz 2 Nr. 1 ist im Hinblick auf die abschließende Regelung in dem neuen § 11 Abs. 3 erforderlich.

Zu b)

Absatz 4 wird durch den neuen § 1 Abs. 3 a ersetzt.

Zu 9. (§ 9)

Zu a)

Zu Absatz 2 Nr. 1 wird auf die Begründung zu 8. a) Bezug genommen.

Zu b)

Absatz 4 wird durch den neuen § 1 Abs. 3 a ersetzt.

Zu 10. (§ 10)

§ 10 in der geltenden Fassung erlaubt ausschließlich Wochenendhäuser als Einzelhäuser. Je nach den landschaftlichen Gegebenheiten kann es sich aber als zweckmäßig erweisen, daß Wochenendhäuser als Hausgruppen errichtet oder daß Hausgruppen neben Einzelhäusern gebaut werden. Durch die Neufassung des Absatz 1 soll ermöglicht werden, daß der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen trifft.

In der Praxis hat sich das Bedürfnis ergeben, für Wochenendhausgebiete ausnahmsweise Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets zulassen zu können. Dies ist nach der geltenden eng gefaßten Regelung des § 10 nicht möglich. Dem genannten Anliegen dient der neue Absatz 2.

Zu 11. (§ 11)

Zu a)

Absatz 2 in der Fassung der BauNVO von 1962 zählte beispielhaft Gebietsarten auf, die als Sondergebiet festgesetzt werden können. Diese Beispiele sind bei der Novellierung der BauNVO im Jahre 1968 gestrichen worden. Die zwischenzeitlich gewonnenen Erfahrungen in der Praxis haben jedoch gezeigt, daß es als nützlich angesehen wird, wenn der Verordnungsgeber selbst angibt, welche Gebietsarten als Sondergebiete in Betracht kommen. Diese Gebietsarten sind nur beispielhaft gemeint; auch für andere Gebiete, z.B. für besondere Verwaltungsbereiche oder für zentrale Regierungseinrichtungen können Sondergebiete festgesetzt werden.

Zu den einzelnen Gebietsarten, deren Aufzählung vorgesehen ist, wird folgendes bemerkt:

Unter Ferienhausgebieten sind Gebiete zu verstehen, in denen in erster Linie Ferienhäuser errichtet werden dürfen. Hierunter sind Freizeitwohngelegenheiten zu verstehen, die aufgrund ihrer Lage, Größe und Ausstattung abweichend von Wochenendhäusern für einen längeren Erholungsaufenthalt geeignet sind und die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis für einen Erholungsaufenthalt überlassen werden (vgl. Musterentwurf von Hinweisen für die Planung von Ferienhausgebieten der ARGEBAU, Stand 29. 4. 1974).

Campingplatzgebiete sind in der Regel dadurch gekennzeichnet, daß sie während des ganzen Jahres oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten in der Form betrieben werden, daß vorübergehend von den Benutzern Zelte, Wohnwagen und ähnliche Anlagen aufgestellt werden.

Andere in Absatz 2 auch aufgezählte Gebiete wie Kur-, Laden-, Hochschul- und Klinikgebiete entsprechen der Aufzählung des § 11 Abs. 2 der BauNVO in der Fassung von 1962. Die Möglichkeit, Hafengebiete festzusetzen, schließt eine landesgesetzliche Sonderplanung für Häfen überregionaler Bedeutung nicht aus.

Zu b)

Der seit 1968 geltende Absatz 3 ist auf Einkaufszentren und Verbrauchermärkte beschränkt, die vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen. Diese Regelung hat vielfach durch Gemeindegebietsänderungen zu Auslegungsschwierigkeiten geführt. Darüber hinaus wird den städtebaulichen Auswirkungen von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im innergemeindlichen Gefüge mit der geltenden Fassung des Absatzes 3 nicht hinreichend Rechnung getragen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Handelsbetrieben in den Baugebieten bemißt sich, wie die Zulässigkeit aller anderen in der BauNVO genannten Anlagen, nach städtebaulichen Kriterien. Handelsbetriebe, die nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen, sind nach § 15 unzulässig. Handelsbetriebe, bei denen nicht von vornherein solche städtebaulichen Auswirkungen bestehen, die aber nach Art, Lage und Umfang solche Auswirkungen haben können, sollen nach dem Entwurf außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sein (Absatz 3 Satz 1). Nicht immer nämlich läßt sich von vornherein eindeutig feststellen, ob und welche Auswirkungen im einzelnen bestehen; es wäre nicht vertretbar, hier städtebauliche Fehlentwicklungen hinzunehmen, nur weil im einzelnen städtebauliche Auswirkungen nicht absehbar sind.

Die Wahrscheinlichkeit städtebaulicher Aufwirkungen besteht nach den bisherigen Erfahrungen bei den im Entwurf genannten "großflächigen Handelsbetrieben, die nicht Großhandelsbetriebe sind". Dies bedeutet für eine Gemeinde, daß sie - abgesehen von Standorten in Kerngebieten - durch Festsetzung von entsprechenden Sondergebieten eine sachgerechte Einordnung solcher Vorhaben in das jeweilige städtebauliche Gefüge ermöglichen muß.

Seit 1968 haben sich zunehmend gerade großflächige Handelsbetriebe mit schnellerer Bedienung (Selbstbedienung) und mit dem Verkauf großer Mengen vorwiegend an motorisierte Kunden entwickelt. Die hieraus entstehenden städtebaulichen Auswirkungen gebieten es, daß diese Betriebe nicht erst im Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich ihrer Zulässigkeit im Einzelfall geprüft werden, sondern daß sie vorausschauend bereits in der Bauleitplanung selbst hinsichtlich möglicher Auswirkungen Berücksichtigung finden.

Die geltende Vorschrift nennt neben den Einkaufszentren nur die Verbrauchermärkte. Angesichts der Entwicklung neuer Verkaufsformen wird mit dieser Beschränkung der Kreis entsprechender Anlagen, die einer vorsorglichen städtebaulichen Planung bedürfen, nicht voll erfaßt. Deshalb stellt der Entwurf im Vergleich zur geltenden Fassung der BauNVO insoweit nicht mehr allein auf die Betriebsform, sondern neben den Einkaufszentren auf großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie auf sonstige großflächige Handelsbetriebe ab, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die städtebaulichen Auswirkungen den großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind. Mit dem Begriff "Einzelhandelsbetriebe" knüpft der Entwurf an den Begriff § 6 a Abs. 1 des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb an, wonach Einzelhändler überwiegend letzte Verbraucher beliefern. Großhandelsbetriebe sind im Sinne des § 6 a Abs. 2 des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb Betriebe, die überwiegend an Wiederverkäufer oder gewerbliche Verbraucher liefern. Im Hinblick darauf, daß die Abgrenzung von Großhandel zu Einzelhandel schwierig ist, will der Entwurf in Absatz 3 Nr. 3 von den Großhandelsbetrieben nur diejenigen großflächigen Handelsbetriebe in die Regelung einbeziehen, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher sowie auf die städtebaulichen Auswirkungen den großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind. Durch Absatz 3 Nr. 3 wird der funktionelle Großhandel nicht erfaßt.

Städtebauliche Auswirkungen können insbesondere sein: Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung, auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung wie den Verkehr, die Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der im Satz 1 bezeichneten Betriebe und die Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet oder in anderen Gemeinden.

Die Vorschrift soll Kerngebiete ausklammern. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung. In solche Gebiete gehören ihrer Natur und Zweckbestimmung nach auch Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe. Die Gemeinden haben es allerdings in der Hand, diese Betriebe über Festsetzungen nach § 1 Abs. 3 b des Entwurfs in Kerngebieten auszuschließen oder zu bestimmen, daß sie dort nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Nach Satz 3 sollen bei den großflächigen Handelsbetrieben nach Satz 1 Nrn. 2 und 3 Auswirkungen der beschriebenen Art in der Regel nicht anzunehmen sein, wenn die Geschoßfläche des Betriebs 2.000 qm nicht überschreitet. Hiermit soll bestimmt werden, daß städtebauliche Auswirkungen regelmäßig nicht anzunehmen sind, wenn die Geschoßfläche 2.000 qm beträgt oder kleiner als 2.000 qm ist. Eine Geschoßfläche von 2.000 qm entspricht etwa einer Verkaufsfläche von 1.500 qm. Satz 3 bedeutet, daß dann, wenn besondere Umstände vorliegen, auch bei einer Unterschreitung einer Geschoßfläche von 2.000 qm die Unzulässigkeit eines derartigen Betriebes gegeben sein kann. Gerade für kleinere Gemeinden wird eine solche Regelung besondere Bedeutung haben. Satz 3 bedeutet aber auch, daß je nach der Lage des

Einzelfalles auch Handelsbetriebe mit größerer Geschoßfläche als 2.000 qm in Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten zulässig sein können, wenn nämlich keine Auswirkungen im Sinne der Sätze 1 und 2 anzunehmen sind.

Einkaufszentren sollen von Satz 3 nicht erfaßt werden. Bei ihnen werden von ihrer Betriebsform her stets größere Geschoßflächen als 2.000 qm benötigt.

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe ist dann nicht erforderlich, wenn sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans bereits voraussehen läßt, daß in einem bestimmten Gebiet oder in Teilen des Gebiets die in Absatz 3 Satz 1 bezeichneten Anlagen voraussichtlich keine nicht hinnehmbaren städtebaulichen Auswirkungen haben oder solche Auswirkungen durch andere Maßnahmen ausgeglichen werden können. Nach Absatz 3 Satz 4 sollen die Gemeinden daher im Bebauungsplan festsetzen können, daß Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe im Sinne des Satzes 1 in Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten oder in Teilen dieser Gebiete oder auf bestimmten Grundstücken ausnahmsweise zugelassen werden können (Absatz 3 Satz 4). Dabei soll die Art, die Grundfläche und die Größe der Geschoßfläche der Betriebe - je nach Eigenart der Baugebiete unterschiedlich - festgesetzt werden können; diese Bestimmung dient der größeren Flexibilität. Ohne eine solche Regelung wären die Gemeinden, wenn nur bestimmte Arten von Betrieben unerwünschte städtebauliche Auswirkungen haben können, gezwungen, generell von einer Festsetzung nach Absatz 3 Satz 4 abzusehen.

Mit der vorgeschlagenen Regelung haben die Gemeinden die Möglichkeit, eine den gemeindlichen, regionalen und betrieblichen Bedürfnissen entsprechende planungsrechtliche Lösung zu wählen.

Zu 12. (§ 12)

Die Änderung der Überschrift folgt aus der Änderung des Absatzes 3.

Die Änderung des Absatzes 2 folgt aus der Anfügung der neuen Absätze 4 bis 6.

Nach Absatz 2 in der geltenden Fassung ist die Beschränkung der Stellplätze und Garagen im Hinblick auf den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nur für Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete und Wochenendhausgebiete vorgesehen. Die Notwendigkeit einer entsprechenden Beschränkung ergibt sich aber auch in solchen Sondergebieten, die - wie die Wochenendhausgebiete - der Erholung dienen. Absatz 2 sieht dies nunmehr ausdrücklich vor.

Das Straßenverkehrsrecht trennt begrifflich zwischen Kraftfahrzeugen und Anhängern. Absatz 3 des geltenden Rechts beschränkt sich darauf, daß in den genannten schützenswerten Gebieten nur Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge unzulässig sind. Unerwünschte Störungen können aber auch durch das Abstellen von Anhängern hervorgerufen werden. Absatz 3 des Entwurfs bezieht daher Stellplätze und Garagen für Anhänger in die Regelung ein.

Das geltende Recht sieht in § 12 Abs. 4 vor, daß im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, daß in bestimmten Geschossen nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschosse) zulässig sind. Durch Absatz 4 Satz 2 des Entwurfs soll ausdrücklich klargestellt werden, daß eine Festsetzung nach Satz 1 auch für Geschosse unterhalb der Erdoberfläche getroffen werden kann.

Nach Absatz 4 des geltenden Rechts konnte ferner zweifelhaft sein, ob bei entsprechenden Festsetzungen weitere Stellplätze

oder Garagen außerhalb der Garagengeschosse auf dem Grundstück oder in anderen Geschossen zulässig sind. Absatz 4 Satz 3 des Entwurfs soll die Zulässigkeit weiterer Stellplätze oder Garagen nunmehr ausschließen, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.

Nach § 12 Abs. 4 des geltenden Rechts könnten entsprechende Festsetzungen nicht für Teile des Geschosses getroffen werden. Dies soll Absatz 4 a Satz 1 des Entwurfs nunmehr ausdrücklich zulassen. Absatz 4 a Satz 2 soll bestimmen, daß eine derartige Festsetzung auch für Teile unterirdischer Geschosse getroffen werden kann und daß bei solchen Festsetzungen in anderen Geschossen und an anderen Stellen auf dem Grundstück Stellplätze und Garagen unzulässig sind, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.

Im Hinblick auf § 9 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 1 Nr. 4 des BBauG in der Fassung der Novelle soll von den Festsetzungsmöglichkeiten der Absätze 4 und 4 a für Geschosse oder Teile von Geschossen nur Gebrauch gemacht werden können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

In zunehmendem Maße hat sich herausgestellt, daß es aus städtebaulicher Sicht notwendig ist, in bestimmten Bereichen die Einrichtung von Stellplätzen oder Garagen zu untersagen. Gründe hierfür sind u. a. die Vermeidung von Störungen, die von Stellplätzen oder Garagen auf die umliegende Bebauung ausgehen können, die Vermeidung von Verkehrsstörungen durch Ein- und Ausfahrten sowie die Vermeidung einer Überlastung des Straßennetzes.

Umfang und Lage privater Stellplätze für Kraftfahrzeuge haben auf die Verkehrsverhältnisse erheblichen Einfluß. Die Ausweisung dieser Stellplätze muß deshalb ebenso wie

die Einrichtung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum im Einklang stehen mit der Leistungsfähigkeit und Zweckbestimmung der jeweiligen Verkehrsflächen. In vielen Fällen ist das Straßennetz nicht mehr zusätzlich aufnahmefähig und auch nicht mehr ausbaufähig. Dies gilt vor allem für bestehende Baugebiete, insbesondere, wenn sie in ihrer gegebenen Struktur erhalten werden sollen. Die Errichtung von Stellplätzen muß hier ausgeschlossen bzw. auf bestimmte Grundstücke oder auf ein mit der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes in Einklang stehendes Maß begrenzt werden können. +)

Eine Begrenzung kann auch notwendig werden, wenn z.B. Mischgebiete gemäß § 1 Abs. 3 a des Entwurfs gegliedert und dabei Gebietsteile gebildet werden, die wesentlich dem Wohnen dienen. In diesen Gebietsteilen müssen Stellplätze und Garagen im Interesse gesunder Wohnbedingungen ebenso wie bei allgemeinen Wohngebieten (vgl. § 12 Abs. 2) auf den von der zugelassenen Nutzung verursachten Bedarfsumfang beschränkt werden können.

Absatz 5 sieht daher vor, daß für Baugebiete oder Teile von Baugebieten im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, daß Stellplätze oder Garagen unzulässig oder in beschränktem Umfang zulässig sind, z.B. für den durch die in dem Gebäude wohnenden Personen verursachten Bedarf. Absatz 5 steht in engem Zusammenhang mit den Bestimmungen des Bauordnungsrechts über die Pflichten des Bauherrn zur Unterbringung des "ruhenden" Verkehrs durch Bau von Garagen oder Einstellplätzen. Absatz 5 stellt daher klar, daß eine Beschränkung oder ein Ausschluß von Stellplätzen und Garagen nur festgesetzt werden kann, soweit das Landesrecht nicht entgegensteht.

Durch Festsetzungen nach Absatz 4 und 4 a kann die nach landesrechtlichen Vorschriften bestehende Verpflichtung

Die vorgesehene Vorschrift des Absatzes 5 wird auch dazu beitragen, an geeigneten Standorten Park- and Ride-Parkplätze vorzugeben und somit einen Beitrag zur Entlastung des Straßennetzes zu leisten.

zur Errichtung von Stellplätzen oder Garagen auf dem Grundstück eingeschränkt sein, so wenn z.B. in dem festgesetzten Garagengeschoß die notwendigen Stellplätze nicht untergebracht werden können und an anderer Stelle auf dem Grundstück weitere Stellplätze nicht errichtet werden dürfen.

Absatz 6 soll daher klarstellen, daß die landesrechtlichen Vorschriften über die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche von Festsetzungen nach den Absätzen 4, 4 a unberührt bleiben. Dies soll naturgemäß auch gelten, wenn gemäß Absatz 5 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück überhaupt nicht geschaffen werden dürfen.

Zu 13. (§ 13)

Nach § 13 der geltenden Fassung der BauNVO sind grundsätzlich in allen Baugebieten Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Die Zulässigkeit ist jedoch beschränkt auf Räume; nach dem Wortlaut wäre es also nicht zulässig, in einem Gebiet einzelne Gebäude für freiberufliche oder ähnliche Tätigkeiten zuzulassen. Diese Folge ist für die besonders schützenswerten Kleinsiedlungsgebiete, reinen und allgemeinen Wohngebiete städtebaulich sachgerecht, in den anderen Baugebieten hingegen nicht erforderlich. Die Neufassung soll nunmehr für die Baugebiete nach den §§ 4 a bis 9 auch die Zulässigkeit von Gebäuden für freie Berufe eröffnen.

Zu 14. (§ 15)

Nach § 15 BauNVO in der geltenden Fassung sind im Einzelfall bauliche Anlagen, die in den Baugebieten allgemein zulässig sind, unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen und Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind. Hierzu wird die Auffassung vertreten, daß Störungen und Belästigungen eines Vorhabens, die sich außerhalb des festgesetzten Baugebietes auswirken, für die Anwendung des § 15 ohne Bedeutung sind. Dies ist im Interesse der außerhalb des Gebietes wohnenden und arbeitenden Menschen nicht hinnehmbar und wird auch dem Gedanken des Umweltschutzes, der nicht auf die Grenzen eines festgesetzten Baugebietes beschränkt sein darf, nicht gerecht. § 15 Abs. 1 Satz 2 des Entwurfs sieht daher ausdrücklich vor, daß ein Vorhaben auch dann unzulässig sein kann, wenn die Störungen und Belästigungen außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Baugebietes auftreten.

§ 15 Abs. 1 Satz 2 des Entwurfs ist keine Regelung, die dazu führen darf, daß bei der Aufstellung der Bauleitpläne weniger intensiv geprüft wird, ob die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung in benachbarten Gebieten oder die Belange des Umweltschutzes für solche Bereiche gewahrt sind. Soweit bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu erkennen ist, daß die nach den Festsetzungen zulässigen Anlagen Auswirkungen auf benachbarte Gebiete haben können, ist dies in die Planungsüberlegungen einzubeziehen und es sind entsprechende Festsetzungen (z.B. Gebietsgliederungen, Modifizierung der zulässigen Anlagen nach § 1 Abs. 3 b und 7 des Entwurfs) zu treffen. Tut der Bebauungsplan dies nicht, so kann ein Abwägungsfehler vorliegen, der zur Nichtigkeit führen kann.

Zu 15. (§ 16)

Bereits im Flächennutzungsplan kann ein Bedürfnis dafür bestehen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze darzustellen. Die Darstellung der Zahl der Vollgeschosse läßt die BauNVO bereits in ihrer geltenden Fassung zu (§ 16 Abs. 1). Der neue Satz 2 soll die Möglichkeit der Darstellung um die Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze erweitern.

Bisher war es nach Absatz 2 Satz 5 nur zulässig, in Industriegebieten und in Sondergebieten im Bebauungsplan die Höhe der Gebäude als Höchstgrenze festzusetzen.

Der vorgeschlagene Absatz 2 a soll nunmehr auch ermöglichen, eine Mindestgrenze zu bestimmen bzw. eine Mindest- und Höchstgrenze. Solche Festsetzungen können nicht nur zur Gestaltung des Ortsbildes von Bedeutung sein, sondern auch aus Gründen des Immissionsschutzes (z.B. Höhe von Schornsteinen). Die Neufassung des Absatzes 3 Satz 2 soll diesem Anliegen dienen. Auch für diese Festsetzung gilt das in § 1 Abs. 7 BBauG vorgeschriebene Abwägungsgebot. Bei der Prüfung ob eine solche Festsetzung in dem betreffenden Bebauungsplan erforderlich ist, hat die Gemeinde unter anderem auch zu berücksichtigen, ob und inwieweit Erfordernisse für die vorgesehene Nutzung zu bestimmten Sachzwängen führen. In diesem Falle unterliegt die Gemeinde einer besonderen Abwägungspflicht.

Zu 16. (§ 17)

Zu a)

Die Änderung des Absatzes 1 soll der Tatsache Rechnung tragen, daß auch Wochenendhäuser mit zwei Geschossen den landschaftlichen Gegebenheiten entsprechen können. Die zulässige Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl bleiben unverändert.

Zu b)

Absatz 3 in der geltenden Fassung führte in vielen Fällen zu Härten. Der Einbau von Kanälen insbesondere für Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen in Geschossen erfordert häufig, insbesondere bei Geschäfts- und Bürohäusern, Instituten und Kliniken, Geschoßhöhen von mehr als 3,50 m Höhe. Dem soll Absatz 3 Satz 2 Rechnung tragen.

Zu c)

Ist im Bebauungsplan neben einer Baumassenzahl oder Baumasse auch eine Grundflächenzahl oder Grundfläche festgesetzt, so ist es häufig zweckmäßig, Ausnahmen von der festgesetzten Grundflächenzahl oder Grundfläche auch dann zuzulassen, wenn die Baumassenzahl oder Baumasse nicht überschritten wird. Die Änderung des Absatzes 5 soll diesem Anliegen Rechnung tragen.

Zu d)

Absatz 6 a soll das Maß der baulichen Nutzung für besondere Wohngebiete (§ 4 a) regeln. In solchen Gebieten kann eine GRZ von höchstens 0,6 allgemein hingenommen werden. Dies sieht Satz 1 vor. Soweit die vorhandene durchschnittl. Bebauung unter einer GFZ von 1,2 liegt, soll eine GFZ von 1,2 als Höchstwert festgesetzt werden können; dies ist die höchstzulässige GFZ auch für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. Die Gemeinde

kann in diesen Fällen diese Werte nur überschreiten, wenn die besonderen Voraussetzungen des Absatzes 9 vorliegen. Überschreitet die vorhandene Bebauung eine GFZ von 1,2 oder GRZ von 0,6, so soll das Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem tatsächlich vorhandenen Maß zu bestimmen sein, sofern dieses mit der Zweckbestimmung des Gebiets in Einklang steht. So müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Die im Entwurf enthaltenen Obergrenzen einer GFZ von 0,6 und GFZ von 1,6 dürfen unter den gleichen Voraussetzungen überschritten werden, die bereits bisher nach § 17 Abs. 8 eine Überschreitung für überwiegend bebaute Gebiete rechtfertigen.

Zu e)

Absatz 9 der geltenden Fassung der BauNVO läßt Überschreitungen des höchstzulässigen Maßes baulicher Nutzung unter den näher in Satz 1 Nrn. 1 bis 3 bezeichneten Voraussetzungen zu. Die vorgesehene Änderung bestimmt, daß das Ausmaß der Überschreitung im Bebauungsplan jeweils festzusetzen ist. Ferner soll die Möglichkeit eröffnet werden, die Überschreitung bis zu einem im Bebauungsplan festzusetzenden Maß ausnahmsweise zuzulassen.

Die Rechtfertigung für die Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 ist bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen; sie ist durch besondere örtliche Gegebenheiten, die eine Überschreitung in der Regel nur bis zu einer begrenzten Höhe zulassen, begründet. Dementsprechend sollen die Voraussetzungen nach Nrn. 1 - 3 auch für eine obere Grenze der Überschreitung bestimmend sein, die im Interesse der Plansicherheit im Bebauungsplan festzusetzen ist (Absatz 9 Satz 1 des Entwurfs).

Zu 17. (§ 21 a)

Zu a) und b)

Die Änderungen der Absätze 2 und 3 sind redaktionelle Anpassungen an die Novelle zum BBauG.

Zu c)

Der Zusatz in Absatz 4 Nr. 3 "oberhalb der Geländeoberfläche" hat zu Schwierigkeiten in der Praxis geführt und ist überflüssig. Es reicht aus, auf die Lage der Stellplätze oder Garagen in Vollgeschossen abzustellen, zumal § 21 a Abs. 5 des geltenden Rechts davon ausgeht, daß für die dort vorgesehene Anrechnung nur Garagen in Betracht kommen, die vollständig unterhalb der Erdoberfläche errichtet werden.

Zu 18. (§ 24)

Zu a)

Die Änderung der Überschrift folgt aus der vorgesehenen Streichung des Absatzes 2.

Zu b)

Absatz 2 des geltenden Rechts ist vom Bundesverwaltungsgericht im Hinblick auf die von ihm angenommene nicht ausreichende gesetzliche Ermächtigung (§ 2 Abs. 10 des BBauG in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung) als ungültig angesehen worden. § 34 des BBauG in der Fassung der Novelle läßt es nunmehr zu, von Regelungen in der BauNVO über die Geltung der Vorschriften der Verordnung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen auf der Grundlage der durch die Novelle zum BBauG geänderten Ermächtigungsgrundlage (§ 2 Abs. 8 Nr. 4) abzusehen. Die praktischen Erfahrungen mit der Neufassung des § 34 des BBauG werden zeigen, ob auch auf die Dauer auf ergänzende Vorschriften in der Verordnung verzichtet werden kann.

Zu Artikel 2

Satz 1 stellt klar, daß die BauNVO in der geltenden Fassung für Bauleitpläne gilt, die bei Inkrafttreten dieses Entwurfs bereits ausgelegt sind,

Satz 2 berücksichtigt, daß die Regelung des § 1 über Festsetzungen für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen nicht für Bauleitpläne gilt, für die die Gemeinde vor dem 1. Januar 1977 den Aufstellungsbeschluß gefaßt hat oder bei denen sie vor diesem Zeitpunkt mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange begonnen hat. Die Regelung des § 9 Abs. 3 BBauG ist erst am 1. Januar 1977 in Kraft getreten.

Bundesrat

Drucksache 261/77 (Beschuß)

15.07.77

Beschluß
des Bundesrates

zur

Zweiten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung

Der Bundesrat hat in seiner 448. Sitzung am 15. Juli 1977 beschlossen, der Verordnung gemäß Artikel 80 Abs. 2 des Grundgesetzes nach Maßgabe der sich aus der Anlage ergebenden Änderungen zuzustimmen.

Anlage

Ä n d e r u n g e n
der
Zweiten Verordnung zur Änderung der
Baunutzungsverordnung

1. Zu Art. 1 Nr. 3 Buchst. a (§ 4 Abs. 3 Nr. 3)

In Artikel 1 Nr. 3 ist Buchstabe a zu streichen.

Begründung:

Es läßt sich keine Beziehung zwischen den Einrichtungen der Verwaltung einerseits und allgemeinen Wohngebieten andererseits derart herstellen, daß zentrale Einrichtungen der Verwaltung in der Regel das Wohnen beeinträchtigen, andere dagegen nicht. So können etwa örtliche Verwaltungsstellen mit regem Publikumsverkehr (z.B. Bezirksverwaltungsstellen der Gemeinden) das Wohnen erheblich beeinträchtigen, während überörtliche Dienststellen ohne Publikumsverkehr das Wohnen in keiner Weise nachteilig berühren. Außerdem wird der Begriff der Zentralität erhebliche Zweifel darüber auslösen, ob die Einrichtung zentral in bezug auf das Baugebiet, in bezug auf die Gemeinde oder in bezug auf die Verwaltung, zu der sie gehört, ist. Schließlich gehört § 4 Abs. 3 zu den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung, die automatisch Inhalt von Bebauungsplänen werden (§ 1 Abs. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung), so daß durch diese relativ unbedeutende Änderung des § 4 die Situation entstünde, daß man Bebauungspläne für allgemeine Wohngebiete nach dem Inhalt unterscheiden müßte, je nach dem, ob sie unter der Geltung der Baunutzungsverordnung 1977 oder unter der Geltung der alten Fassung der Baunutzungsverordnung zustandegekommen sind. Dies ist eine Folge, die nach Möglichkeit, wenn nicht überwiegende Gründe für eine Änderung des Nutzungskatalogs der Baugebiete sprechen, vermieden werden sollte.

2. Zu Art. 1 Nr. 3 nach Buchst. a, Nr. 6 nach Buchst. a und nach Nr. 13

a) In Nummer 3 ist folgender Buchstabe a₁ einzufügen:

'a₁) In Absatz 3 Nr. 6 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

"die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt."

b) In Nummer 6 ist folgender Buchstabe a₁ einzufügen:

'a₁) In Absatz 3 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

"die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt."

c) Nach Nummer 13 ist folgende Nummer 13 a einzufügen:

'13a. In § 14 Abs. 1 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:

"Soweit nicht bereits in den Baugebieten nach dieser Verordnung Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung zulässig sind, gehören zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 auch solche für die Kleintierhaltung."

Begründung zu a bis c:

Notwendige Klarstellung und Ergänzung wegen unterschiedlicher gerichtlicher Entscheidungen hinsichtlich der baurechtlichen Zulässigkeit von Kleintierhaltungen in den einzelnen Baugebieten.

3. Zu Art. 1 Nr. 4 (§ 4a Abs. 2 nach Nr. 3, Abs. 3 Nr. 1)

a) In § 4a Abs. 2 ist folgende Nummer 3a einzufügen:

"3a. Geschäfts- und Bürogebäude,";

b) in § 4a Abs. 3 ist die Nummer 1 wie folgt zu fassen:

"1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,".

Begründung zu a und b:

Geschäfts- und Bürogebäude, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind (§ 4a Abs. 1), bringen keine stärkeren Beeinträchtigungen des Wohnens als die schon nach der Verordnung in dieser Gebietskategorie zugelassenen Läden, Wirtschaften und sonstigen Gewerbebetriebe. Berechtigt erscheint es hingegen, analog der Regelung für allgemeine Wohngebiete Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, die wegen ihres Raumbedarfs den Gebietscharakter verändern können, anders zu behandeln.

4. Zu Art. 1 Nr. 10 (§ 10) und weiteren Vorschriften der
Verordnung

a) In Nummer 10 ist § 10 wie folgt zu fassen:

"§ 10

Sondergebiete, die der Erholung dienen

(1) Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht:

Wochenendhausgebiete,
Ferienhausgebiete,
Campingplatzgebiete.

(2) Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

(3) In Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß Wochenendhäuser nur als Hausgruppen zulässig sind oder ausnahmsweise als Hausgruppen zugelassen werden können. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebietes, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen.

(4) In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.

(5) In Campingplatzgebieten sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig."

b) Als Folgen sind nachstehende Änderungen vorzunehmen:

aa) In Artikel 1 Nr. 1 ist folgender Buchstabe b₁ einzufügen:

"b₁) In Absatz 2 wird Nummer 9 gestrichen; Nummer 10 wird Nummer 9."

bb) In Artikel 1 Nr. 11 ist vor Buchstabe a folgender Buchstabe oa einzufügen:

"oa) In der Überschrift des § 11 und in Absatz 1 wird jeweils vor dem Wort 'Sondergebiete' das Wort 'sonstige' eingefügt."

cc) In Artikel 1 Nr. 11 Buchst. a ist in § 11 Abs. 2 jeweils vor dem Wort "Sondergebiete" das Wort "sonstige" einzufügen; die Worte "Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete" sind zu streichen.

dd) In Artikel 1 Nr. 12 sind in § 12 Abs. 2 die Worte ", allgemeinen Wohngebieten und Wochenendhausgebieten" zu ersetzen durch die Worte "und allgemeinen Wohngebieten"; in § 12 Abs. 3 Nr. 1 sind die Worte "und Wochenendhausgebieten" zu streichen.

ee) In Artikel 1 Nr. 16 ist Buchstabe a wie folgt zu fassen:

"a) In Absatz 1 wird in der zweiten Querspalte nach den Worten "Mischgebieten (MI)" eingefügt das Wort "Ferienhausgebieten"; in der letzten Querspalte wird nach dem Wort "Wochenendhausgebieten" die Bezeichnung "(SW)" gestrichen, und in Längsspalte 2 (Zahl der Vollgeschosse) wird die Zahl "1" ersetzt durch "1 und 2"."

ff) In Artikel 1 Nr. 16 ist nach Buchstabe d folgender Buchstabe d₁ einzufügen:

"d₁) In Absatz 7 werden nach den Worten 'Für Sondergebiete' eingefügt die Worte 'mit Ausnahme der Wochenendhausgebiete und der Ferienhausgebiete'."

gg) In Artikel 1 Nr. 16 ist folgender Buchstabe f anzufügen:

"f) In Absatz 9 Satz 2 werden die Worte 'und Wochenendhausgebiete' ersetzt durch die Worte ', Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete'."

Begründung

zu a:

Regelungsbedürftig sind nicht nur Wochenendhausgebiete, sondern auch andere Gebiete, die der Erholung dienen. Die Neufassung des § 10 dient dem Zweck, für alle diese Gebiete Regelungen, soweit notwendig, zu schaffen.

zu b:

Folgeänderungen aufgrund der Neufassung des § 10.

5. Zu Art. 1 Nr. 11 Buchst. a (§ 11 Abs. 2 Satz 2)

In § 11 Abs. 2 Satz 2 ist das Wort "Wassersportgebiete," zu streichen.

Begründung:

Die Einrichtung von Wassersportgebieten unterliegt verschiedenen landesrechtlichen Vorschriften. Es besteht deshalb kein Grund, die Wassersportgebiete als bauliche Anlagen im Sinne dieser Verordnung zu behandeln. Selbst wenn man die Einrichtung von Wassersportgebieten als Sonderbaugebiete wünscht, sind sie doch nicht so bedeutend, daß sie in der beispielhaften Aufzählung besonders hervorgehoben werden sollten.

6. Zu Art. 1 Nr. 11 Buchst. b (§ 11 Abs. 3 Satz 2)

In § 11 Abs. 3 Satz 2 sind die Worte "und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sowie auf das Orts- und Landschaftsbild" durch die Worte ", auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt" zu ersetzen.

Begründung:

Es ist notwendig, die Auswirkungen solcher großflächiger Bauvorhaben auch auf den Naturhaushalt, insbesondere auf die Naturgüter Boden, Wasser (Oberflächenversiegelung), Luft und Klima, in einem besonderen Bebauungsplanverfahren verstärkt auf ihre Umweltverträglichkeit überprüfen zu können.

7. Zu Art. 1 Nr. 11 Buchst. b (§ 11 Abs. 3 Satz 3)

§ 11 Abs. 3 Satz 3 ist wie folgt zu fassen:

"Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nrn. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1 500 m² überschreitet."

Begründung:

Nach der Formulierung der Verordnung hat der angegebene Schwellenwert von 2 000 m² Geschoßfläche nur negative Bedeutung. Bleibt das geplante Vorhaben unter diesem Wert, so sind in der Regel keine städtebaulichen Auswirkungen anzunehmen. Für die bedeutsameren Fälle der großen Vorhaben enthält die Verordnung keine Regelung. Gerade für diese städtebaulich bedeutsameren Vorhaben bedarf es, nicht zuletzt im Interesse einer einheitlichen Handhabung, konkreter Aussagen in der Verordnung. Ziel der Änderung ist es, landesplanerisch oder städtebaulich relevante Vorhaben nur noch im Kerngebiet oder in einem besonders dafür vorgesehenen Sondergebiet zuzulassen. Dann muß aber auch konkret gesagt werden, wann solche landesplanerischen oder städtebaulichen Auswirkungen in der Regel anzunehmen sind.

Der in der Verordnung vorgesehene Schwellenwert von 2 000 m² Geschoßfläche ist zu hoch. In der Praxis hat sich weitgehend eine Geschoßfläche von 1 500 m² als die Größenordnung herausgestellt, die besondere städtebauliche und landesplanerische Überlegungen notwendig macht. Der Schwellenwert von 1 500 m² hat bereits auch in verschiedenen landesrechtlichen Verwaltungsvorschriften seinen Niederschlag gefunden.

8. Zu Art. 1 Nr. 11 Buchst. b (§ 11 Abs. 3 Satz 4 und Satz 1
§ 11 Abs. 3 Satz 4 ist zu streichen; in Satz 1 sind die
Worte "unbeschadet des Satzes 4" zu streichen.

Begründung:

Die Grundsatzentscheidung, daß die in Satz 1 genannten Betriebe nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind, würde in unvertretbarer Weise durchbrochen, wenn diese Betriebe auch ausnahmsweise in Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten zugelassen werden könnten. Im Hinblick auf ihre landesplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen ist für die in Satz 1 genannten Betriebe eine konkrete Standortentscheidung erforderlich. Es ist deshalb nicht möglich, diese Betriebe auch nur ausnahmsweise im gesamten Bereich des Misch-, Gewerbe- oder Industriegebiets zuzulassen. Soweit Satz 4 die Möglichkeit eröffnet, die Betriebe nur auf bestimmten Grundstücken von Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten ausnahmsweise zuzulassen, besteht für eine solche Regelung kein Bedürfnis, da insoweit auch ein entsprechendes Sondergebiet festgesetzt werden kann.

Die Änderung des Satzes 1 ist eine Folge der Streichung von Satz 4.

9. Zu Art. 1 Nr. 16 Buchst. d (§ 17 Abs. 6 a)

- a) In Artikel 1 Nr. 16 Buchst. d ist § 17 Abs. 6 a wie folgt zu fassen:

"(6 a) 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 Geschoßflächenzahl von 1,6 nur überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen."

- b) In Artikel 1 Nr. 16 Buchst. e sind die Worte "6 a Satz 1 und 2" zu streichen.

Begründung zu a und b:

Die Sätze 1 und 2 des Absatzes 6 a gehen an den tatsächlichen Gegebenheiten vorbei. Gebiete, die als besondere Wohngebiete in Betracht kommen, weisen nur in seltenen Ausnahmefällen eine Geschoßflächenzahl unter 1,2 auf. Im Interesse einer Vereinfachung der Maßvorschriften sollte es bei der Vorschrift des Satzes 3 sein Bewenden haben. Die Streichung in Absatz 9 Satz 1 ist die Folge der Streichung in Absatz 6 a.

10. Zu Art. 1 nach Nr. 18 (§ 25a) und zu Art. 2

a) Es ist folgende Nummer 19 anzufügen:

"19. Nach § 25 wird folgender § 25a eingefügt:

§ 25a

Übergangsvorschrift aus Anlaß
der zweiten Änderungsverordnung

(1) Für Bauleitpläne, deren Aufstellung oder Änderung bereits eingeleitet ist, gilt die Verordnung in ihrer bis zum Inkrafttreten der zweiten Verordnung zur Änderung dieser Verordnung vom (BGB1. I S.) gültigen Fassung, wenn die Pläne bei Inkrafttreten der zweiten Änderungsverordnung nach § 2a Abs. 6 BBauG oder § 2 Abs. 6 BBauG in der bis zum 1. Januar 1977 geltenden Fassung ausgelegt sind.

(2) Von der Geltung der Vorschriften der zweiten Änderungsverordnung über gesonderte Festsetzungen für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen

und sonstige Teile baulicher Anlagen sind solche Bebauungspläne ausgenommen, auf die § 9 Abs. 3 BBauG in der ab 1. Januar 1977 geltenden Fassung nach Maßgabe des Artikels 3 § 1 Abs. 3 des Gesetzes zur Änderung des BBauG vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) keine Anwendung findet. Auf diese Bebauungspläne finden die Vorschriften der Baunutzungsverordnung über gesonderte Festsetzungen für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen in der bis zum Inkrafttreten der zweiten Änderungsverordnung gültigen Fassung weiterhin Anwendung.'"

b) Artikel 2 ist zu streichen.

Begründung zu a und b:

Es erscheint für die Praxis zweckmäßig, die Überleitungsvorschrift in die Baunutzungsverordnung selbst zu übertragen und damit in den Artikel 1 der Änderungsverordnung zu übernehmen. Damit muß Artikel 2 entfallen.