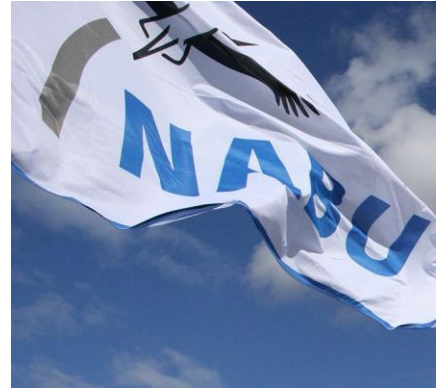


An den richtigen Schrauben drehen!

Vorschlag für ein die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ablösendes Planungsrechtsrahmengesetz

Juli 2017



Erster Abschnitt: Art der baulichen Nutzung

§ 1 Allgemeine Vorschriften

- (1) Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden als
 1. Gemischte Bauflächen
 2. Sonderbauflächen
- (2) Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können nach der Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden als
 1. reine Wohngebiete (WR)
 2. allgemeine Wohngebiete (WA)
 3. Mischgebiete (MI)
 4. Sondergebiete (SO)
- (3) Im Bebauungsplan sind für die Baugebiete das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen (§ 6).

§ 2 Reine Wohngebiete

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind auch bauliche Anlagen, von denen keine Geruchsemissionen und keine Lärmemissionen ausgehen, die tags 50 dBA und nachts 35 dBA überschreiten.

§ 3 Allgemeine Wohngebiete

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Kontakt

Bundesausschuss Bauen & Siedlung

Dr. Harald Kloetsch
harald.kloetsch@freenet.de

Henry Wilke
Referent für Siedlungsentwicklung

Tel. +49 (0)30 284 984 1628
Fax +49 (0)30 284 984 3628
Henry.Wilke@NABU.de

- (2) Zulässig sind Wohnbauten und bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 2, wenn die Lärmimmissionen tags 55 dBA und nachts 40 dBA nicht überschreiten.

§ 4 Mischgebiete

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und dem Gewerbe.
- (2) Zulässig sind bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 2, wenn die Lärmimmissionen tags 60 dBA und nachts 45 dBA nicht überschreiten.

§ 5 Sondergebiete

- (1) Sondergebiete dienen vornehmlich der Unterbringung störender baulicher Anlagen, deren störende Emissionen Geruchsbelästigungen verursachen oder von denen Lärmemissionen ausgehen, die tags 65 dBA und nachts 50 dBA überschreiten.
- (2) Zulässig sind Industrieanlagen oder sonstige störende Betriebe.
- (3) Zugelassen werden können betriebsnotwendige Wohn- oder Verwaltungsgebäude.
- (4) Die Gemeinden können Sonderbaugebiete im Bebauungsplan festsetzen, die sich wesentlich von den in §§ 2-5 genannten Baugebieten unterscheiden.

Zweiter Abschnitt: Maß der baulichen Nutzung

§ 6 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch Festsetzung
 1. der Zahl der Vollgeschosse,
 2. der Höhe der baulichen Anlagen,
 3. von Baugrenzen und Baulinien
- (2) Die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden.
- (3) Die Festsetzungen können im Bebauungsplan als Höchst- oder Mindestmaß oder als zwingende Festsetzungen bestimmt werden.
- (4) Notwendige Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze oder dem Nutzungszweck dienende Anlagen sind zuzulassen. Im Bebauungsplan können sie eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

§ 7 Vollgeschosse

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

Dritter Abschnitt: Bauweise

§ 8 Bauweise

- (1) Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene, halboffene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.
- (2) In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die höchstzulässige Länge der jeweiligen Hausform bestimmt der Bebauungsplan.
- (3) In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.
- (4) In der halboffenen Bauweise können die Gebäude durch Nebenanlagen verbunden werden.

§ 9 Überbaubare Grundstücksflächen

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, die dem Zweck der baulichen Anlage zu dienen bestimmt sind, zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

§ 10 Sonderbauflächen

Im Bebauungsplan können Gebiete festgesetzt werden, in denen Vorhaben, die zwar die Richtwerte des Immissionsschutzgesetzes einhalten, aber aus historischen, kulturellen oder ethischen Gründen untersagt werden.

§ 11 Überleitungs- und Schlussvorschriften

Mit diesem Rahmen können die Gemeinden kraft ihrer grundgesetzlich garantierten Planungshoheit orts- und situationsgebunden planen. Da unter die baulichen Anlagen auch Straßen und sonstige dem Verkehr dienende Anlagen fallen, ist deren Störungspotential in jede Planung einzubeziehen.