



LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

Stammnorm

Ausfertigungsdatum: 22.01.1969

Zur Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 22. 1. 1969 — II/I — 0.310

150. Ergänzung - SMBL'NW. - (Stand 1. 8. 1982 = MB1. NW. Nr. 61 einschl.) ' 22' *' ^ (1)

2311

Zur Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung

RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 22. 1. 1969 — II/I — 0.310

Der Bundesminister für Wohnungswesen und Städtebau hat am 26. November 1968 die Verordnung zur Änderung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) erlassen. Die Verordnung ist am 29. November 1968 in Teil I des Bundesgesetzblattes, Seite 1233, verkündet worden und daher nach ihrem Artikel 5 am 1. Januar 1969 in Kraft getreten. Die Neufassung der Baunutzungsverordnung 1968 ist in Teil I Seite 1237 des Bundesgesetzblattes abgedruckt. Sie enthält gegenüber dem bisherigen Recht wesentliche Änderungen für die städtebauliche Planung.

Zur Anwendung der Verordnung.weise ich auf folgendes hin:

I Anwendungsbereich

Aus Artikel 2 folgt, daß die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Änderungsverordnung nur für die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) gilt, deren Auslegung nach § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes am 2. 1. 1969 (der 1. 1. 1969 ist ein gesetzlicher Feiertag, an dem die Auslegung daher nicht beginnen könnte) und danach begonnen hat. Für alle Bauleitpläne, deren Aufstellung oder Änderung bereits eingeleitet und mit deren Auslegung bereits vor dem 1. 1. 1969 begonnen war, gilt die Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGB1. I S.

429). Das gleiche gilt auch für die Bauleitpläne, die unter der Geltung der Baunutzungsverordnung 1962 aufgestellt und geändert oder ergänzt worden sind. Für Bauleitpläne, die auch nicht der Baunutzungsverordnung 1962 unterliegen, verweise ich auf Nummern 3 und 4 meines RdErl. v. 2. 8. 1962 (SMB1. NW. 2311). Zur Wahrung der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit ist auf den Bauleitplänen zu vermerken, welche Fassung der Baunutzungsverordnung dem Plan zu Grunde liegt. Im Interesse einer einheitlichen Handhabung empfehle ich folgenden Wortlaut:

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1962

(Bundesgesetzblatt I S. 429)

bzw.

Es gilt die Baunutzungsverordnung .1968

(Bundesgesetzblatt I S. 1237).

67. Ergänzung — SMB1. NW. — (Stand 30. 4. 1969 = MB1. NW. Nr. 61 einschl.)

22. 1. 69 (2)

Bei teilweisen Änderungen von Bauleitplänen sind die Änderungen eindeutig kenntlich zu machen. Für den Vermerk wird in diesen Fällen folgender Wort: laut empfohlen:

Für die Änderung gilt die Baunutzungsverordnung 1968 (Bundesgesetzblatt I S. 1237), im übrigen gilt die Baunutzungsverordnung 1962 (Bundesgesetzblatt I S. 429).

Für Bebauungspläne, denen die Baunutzungsverordnung 1968 zu Grunde liegt, empfehle ich ferner in den Fällen, in denen sich der Katalog der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Anlagen geändert hat (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1; § 8 Abs. 2 Nr. I und § 9 Abs. 2 Nr. 1), den nunmehr geltenden Katalog zur Klarstellung ebenfalls auf dem Plan zu vermerken.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Gliederung-der Baugebiete

Die Baunutzungsverordnung 1968 hat über die bisher zulässigen Fälle hinaus (vgl. § 8 Abs. 4 und § 9 Abs. 4 • Fassung 1962) die Zulässigkeit der Gliederung von Baugebieten nach räumlichen Teilbereichen erweitert (vgl. Abs. 5; § 5 Abs. 3; § 6 Abs. 4 und § 7 Abs. 5) und darüber hinaus die Möglichkeit der geschoßweisen Gliederung für allgemeine Wohngebiete (vgl. § 4 Abs. 5), für Mischgebiete (vgl. § 6 Abs. 4), für Kerngebiete (vgl. § 7 Abs. 4) und allgemein für Garagengeschosse (vgl. § 12 Abs. 4) neu geschaffen. Die geschoßweise Gliederung dient dem Zweck, die Planung besser den örtlichen Verhältnissen und Erfordernissen anzupassen. Da mit einer solchen Gliederung für die Grundstückseigentümer eine u. U. starke Einschränkung der Nutzung verbunden sein kann, bedarf die Anwendung dieser Möglichkeit sorgfältiger Prüfung. Damit die Planung insoweit einer gerichtlichen Nachprüfung standhält, sollten die für eine geschoßweise Gliederung maßgebenden Gesichtspunkte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Zulässigkeit der in § 7 Abs. 2 Nr. 7 aufgeführten sonstigen Wohnungen im Kerngebiet oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses setzt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan voraus. Dabei ist jedoch zu beachten, daß in diesen Fällen die Eigenart des Kerngebietes (§ 7 Abs. 1) gewahrt bleibt

§ 7 Abs. 4 schafft die Möglichkeit, in Geschossen an begehbaren Verkehrsflächen, z. B. auch an Fußgängerbereichen an Obergeschossen, zwingend die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 aufgezählten Nutzungsarten festzusetzen. Diese Festsetzungsmöglichkeit kann auch mit einer Festsetzung nach § 7 Abs. 5 verbunden werden.

§ 8 Abs. 4 und § 9 Abs. 4 ermöglichen nunmehr auch eine Gliederung in der Weise, daß bestimmte Teile des Gebietes Betrieben vorbehalten bleiben, die eines Gleisanschlusses bedürfen, oder Betrieben, die an einer Wasserstraße liegen müssen. •

2.2 Einkaufszentren und Verbrauchermärkte

Die in § 11 Abs. 3 genannten Einkaufszentren und Verbrauchermärkte sind außerhalb von Kerngebieten als Sondergebiete im Flächennutzungsplan darzustellen bzw. im Bebauungsplan festzusetzen. Diese Anlagen sind in Gewerbe- und Industriegebieten unzulässig (vgl. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1). § 11 Abs. 3 soll vor allem den Dienststellen der Landesplanung die Möglichkeit geben, die Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den entsprechenden Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu prüfen. Die Zulässigkeit von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten in Gewerbegebieten und Industriegebieten, in denen die Baunutzungsverordnung 1962 zu Grunde liegt, bleibt unberührt. Sollten solche Anlagen in diesen Baugebieten landesplanerisch oder städtebaulich nicht vertretbar sein, wird eine Änderung der Bebauungspläne in Anpassung an die neuen Vorschriften empfohlen.

Einkaufszentren (Shopping-Centres) sind Zusammenfassungen von Betrieben verschiedener Branchen und

Größenordnungen des Einzelhandels, des Handwerks und von Dienstleistungsbetrieben. In der Regel bilden sie einen einheitlich geplanten und gebauten Gebäudekomplex. Verbrauchermärkte sind Einkaufsgelegenheiten für Endverbraucher, die einen umfangreichen und in der Regel motorisierten Käuferverkehr hervorrufen.

3 Maß der baulichen Nutzung 3.1 Allgemeines

3.11 Über die bisherigen Möglichkeiten der Festsetzungen hinaus läßt § 16 Abs. 2 die alternative Festsetzung absoluter Höchstwerte für die Geschoßfläche und die Baumasse zu. Von dieser Möglichkeit wird in der Regel nur dann Gebrauch zu machen sein, wenn ohne Rücksicht auf Grundstücksgrößen und -grenzen die Massen der Baukörper insgesamt oder geschoßweise aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung begrenzt werden sollen. Hierbei ist aber die Festsetzung der Größe der Grundfläche unerläßlich (§ 16 Abs. 2 Satz 3). Zu beachten ist, daß durch die Festsetzung absoluter Höchstwerte für die Geschoßflächen, Grundflächen bzw. Baumassen die Höchstwerte des § 17 — abgesehen von der Regelung des § 17 Abs. 8 und 9 — nicht überschritten werden dürfen. Ggf. ist dies durch zusätzliche Festsetzungen, relativer, auf die Grundfläche bezogener Höchstwerte sicherzustellen (Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und ggf. Baumassenzahl).

3.12 Die in § 16 Abs. 2 Satz 5 zugelassene Festsetzung der Höhe der Gebäude in Industrie- und Sondergebieten entspricht einem Bedürfnis der städtebaulichen Praxis, weil die Zahl der Vollgeschosse in diesen Baugebieten nicht festgesetzt werden kann (in Industriegebieten) bzw. in der Regel nicht festgesetzt wird (in Sondergebieten). Dabei sind die Bezugspunkte für die Ermittlung der Höhe anzugeben (z. B. Geländeanschnitt, festgesetzte Geländeoberfläche, Höhe über NN, Hauptgesimshöhe, Firsthöhe).

Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (z. B. Schornsteine), kann die Höhe im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

3.2 Zulässiges Maß

3.21 Die Höchstwerte in der Tabelle des § 17 Abs. I sind allgemein entsprechend den neuzeitlichen städtebaulichen Erkenntnissen angehoben worden. Dies darf aber nicht dazu führen, daß in Bebauungsplänen ohne weiteres die Höchstwerte vorgesehen werden. Vielmehr ist darauf zu achten, daß die Festsetzungen nur in dem erforderlichen Umfang entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Notwendigkeiten unter Berücksichtigung der in § I Abs. 4 und 5 des Bundesbaugesetzes genannten Belange, insbesondere des Verkehrs, der Gesundheit und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen werden.

3.22 Nach § 17 Abs. 4 kann bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zugleich eine Mindestgrenze festgesetzt werden. Damit die Festsetzung einer gerichtlichen Nachprüfung standhält, sollten die zugrunde liegenden städtebaulichen Gesichtspunkte in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Als Planzeichen für die Festsetzung der Höchst- und Mindestgrenze empfehle ich vorerst die Aufnahme beider Zahlen durch einen Schrägstrich getrennt, z. B. VI/VIII. Das Planzeichen ist im Bebauungsplan zu erklären.

3.23 § 17 Abs. 5 eröffnet die Möglichkeit, im Bebauungsplan gegenüber der Baunutzungsverordnung 1962 weitergehende Ausnahmen vorzusehen, und zwar sowohl von der Geschößzahl wie von der Grundflächenzahl oder Grundfläche, wenn die Geschößflächenzahl oder die festgesetzte Geschößfläche nicht überschritten wird. Diese Regelung erleichtert u. a. die Zulassung von neuzeitlichen Gebäudeformen wie Terrassenhäuser, Hügelhäuser u. ä.

2311

22. 1. 69 (2)

67. Ergänzung — SMBl. NW. — (Stand 30. 4. 1969 = MBl. NW. Nr. 61 einschl.)

2311

3.24 § 17 Abs. 8 läßt eine Überschreitung der Höchstwerte der Absätze I und 7 jetzt auch für den Flächennutzungsplan zu. Damit können die Geschößflächenzahlen in beiden Planarten für Gebiete nach Absatz 8 aufeinander abgestimmt werden. Soweit in Flächennutzungsplänen auf Grund der bisherigen Regelung in solchen Gebieten keine oder von den entsprechenden Bebauungsplänen wesentlich abweichende Geschößflächenzahlen dargestellt sind, sollten die Flä-

chennutzungspläne geändert bzw. ergänzt werden, soweit es für die Planung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Die Novellierung des Absatzes 8 stellt klar, daß die Vorschrift nur solche Gebiete betrifft, die bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung am 1. 8. 1962 überwiegend bebaut waren. Für die nach diesem Zeitpunkt überwiegend bebauten Gebiete sind die Höchstwerte der Absätze I und 7 einzuhalten. Sofern in den Bauleitplänen die Höchstwerte überschritten werden sollen, ist im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan bzw. in der Begründung zum Bebauungsplan der Nachweis zu führen, daß die Voraussetzungen des Absatzes 8 am 1. 8. 1962 vorlagen.

3.25 § 17 Abs. 9 ermöglicht -unter bestimmten Voraussetzungen eine Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs. I auch für Neubaugebiete mit Ausnahme von Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten und Wochenendhausgebieten. In der Begründung zur Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung ist hierzu folgendes ausgeführt:

„Bei normaler städtebaulicher Entwicklung werden die Höchstwerte des Absatzes I regelmäßig ausreichen, ja in überwiegendem Umfange mehr oder minder unterschritten, wie es die Praxis der letzten Jahre bewiesen hat. Es gibt jedoch — vor allem in den Großstädten und Mittelstädten — außergewöhnliche Situationen, die besondere städtebauliche Maßnahmen erfordern.

Welche Umstände oder Maßnahmen die Überschreitungen ausgleichen können, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. So können zur täglichen Erholung für die Bewohner des betreffenden Gebietes geeignete Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, wie nahegelegene Parkanlagen oder Landschaftsschutzgebiete ggf. als Ausgleich für die Überschreitungen gewertet werden.

Besondere Bedeutung kommt hier auch baulichen Anlagen zu, durch die Freiflächen künstlich geschaffen werden. So können künstliche Terrassen und Dachgärten bei entsprechender Gestaltung die natürlich vorhandenen Freiflächen ergänzen. Ähnliches gilt bei Einrichtung besonderer Ebenen für den Verkehr. Es müssen aber entsprechend dem jeweiligen Stand des technischen Fortschritts besonders hochqualifizierte planerische Lösungen erbracht werden, um trotz der Überschreitung der Höchstwerte einwandfreie Wohn-, Arbeits- und Verkehrsverhältnisse zu sichern. Beispiele hierfür sind gerade in den letzten Jahren entwickelt worden. Die Qualität solcher Lösungen hängt von vielen der jeweiligen Situation gemäßen Komponenten ab, die normativ nicht geregelt werden können, so beispielsweise von der Anordnung der Gebäude, ihrer Beziehung zueinander, zu Nachbarbauten und Freiflächen, von der Erschließung durch leistungsstarke öffentliche Nahverkehrsmittel, wie U-Bahnen, von der Belieferungsmöglichkeit der Betriebe und Geschäfte und von der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Auf Grund dieser Erkenntnis soll eine Überschreitung der Höchstwerte des Absatzes I durch den Wortlaut des neuen Absatzes 9 ermöglicht werden. Die höhere Ausnutzung muß jedoch an den prüfbaren Nachweis der Qualität gebunden werden. Hierzu zwingt die Formulierung der Vorschrift."

Ergänzend hierzu weise ich auf folgendes hin:

Die Überschreitung der Höchstwerte ist nur zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Diese Voraussetzung der Nummer I schließt die Anwendung des Absatzes 9 für Regelfälle aus.

Die besonderen städtebaulichen Gründe können nur aus den Umständen des Einzelfalles und den darauf abgestellten Planungszielen gerechtfertigt werden. Sie sind in der Begründung des Bebauungsplanes eingehend zu erläutern. Allein der Wunsch nach höherer wirtschaftlicher Rendite der Grundstücke oder hohe Grundstückskosten sind keine besonderen städtebaulichen Gründe im Sinne des § 17 Abs. 9 Nr. 1. In der Regel können besondere städtebauliche Gründe auch nicht für größere Baubereiche anerkannt werden.

Die Überschreitung der die Höchstwerte ausgleichenden Umstände im Sinne des § 17 Abs. 9 Nr. 2 können z. B. vorliegen, wenn in besonders günstiger und gesunder Lage im unmittelbaren Anschluß an das Plangebiet oder im Gebiet selbst größere, zusammenhängende, der Erholung und der Freizeitgestaltung dienende Flächen vorhanden und als solche gesichert sind. Es müssen ferner ausreichende Anlagen für die Unterbringung des fließenden und des ruhenden Verkehrs bestehen.

Sofern derartige Umstände nicht bereits vorhanden sind, muß die Überschreitung der Höchstwerte durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. - Hierzu gehören insbesondere

die Schaffung von zusammenhängend begehbaren künstlichen Freiflächen;

Begrünungsmaßnahmen, Aufforstungen, Anlage von künstlichen Gewässern und Gärten; Abwehrmaßnahmen gegen Immissionen, insbesondere gewerblichen und Verkehrslärm, Schutzmaßnahmen gegen Luftverunreinigung und Gerüche;

besondere Maßnahmen zur reibungslosen Bewältigung des fließenden und ruhenden Verkehrs, vor allem des Berufs-, Wirtschafts- und Erholungsverkehrs. Hierzu wird auf die Richtlinien „Verkehr im Städtebau“, die als RdErl. demnächst veröffentlicht werden, verwiesen; öffentliche Parkflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen bzw. entsprechende Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e) bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG) in ausreichendem, dem Bedarf entsprechenden Umfang technisch einwandfrei nachgewiesen werden. Dabei ist besonderer Wert auf den Immissionsschutz zu legen.

Soweit zulässig, sind diese Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen; andernfalls sind sie in der Begründung darzulegen. Soweit die Maßnahmen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes betreffen, sind — soweit erforderlich — erläuternde Beipläne, Gutachten, Berechnungen usw. der Begründung beizufügen.

Wird von § 17 Abs. 9 Gebrauch gemacht, sollten zusätzliche Festsetzungen nach § 21 a Abs. 1, 2, 4 Nr. 3 und Absatz 5 nicht mehr getroffen werden, weil die Festsetzung nach § 17 Abs. 9 im allgemeinen bereits höchst vertretbare Grundstücksausnutzung zuläßt.

3.26 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

In dem neu eingefügten § 21 a sind die bisher in verschiedenen Vorschriften enthaltenen Regelungen über Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (vgl. § 19 Abs. 5 und die Verwei-

sungen in § 20 Abs. 3 und § 21 Abs. 3 auf diese Vorschrift) zusammengefaßt worden. Darüber hinaus gibt die Vorschrift Anreize zur verstärkten Unterbringung von Flächen für den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken, damit die öffentlichen Verkehrsflächen davon entlastet werden und vorzugsweise dem flie-

150. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 1. 8. 1982 - MBl. NW. Nr. 61 einschl.)

22.1.69(3)

Benden Verkehr vorbehalten bleiben. Jedoch darf eine hierdurch etwa bewirkte stärkere Konzentration von Garagen in den Baugebieten nicht zu einer Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs durch zu starken Ziel- und Quellverkehr führen. Hierzu wird auf die Richtlinien' .Verkehr im Städtebau* verwiesen. Vor Festsetzung oder Aufnahme dieser Anrechnungsregel in den Bebauungsplan als Ausnahme ist daher sorgfältig zu prüfen, ob für die Vergünstigungen unter Abwägung aller Belange' im Einzelfall ein städtebauliches Bedürfnis besteht. Dabei sind auch die Belange des Immissions- und Nachbarschutzes, insbesondere das Ruhebedürfnis der Bevölkerung zu berücksichtigen.

§ 21 a Abs. I regelt die Nichtanrechnung von Garagengeschossen auf die Zahl der Vollgeschosse und auf die zulässige Baumasse. Wenn auch hierbei die Zahl der nicht anzurechnenden Garagengeschosse nicht begrenzt ist, so ergibt sich eine Beschränkung der Garagengeschosse in der Regel bereits aus den .Einschränkungen des § 12 Abs. 2 und 3. Auch darf die Festsetzung nicht der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Die Regelung kann entweder durch Text als Festsetzung oder als Ausnahme vorgesehen werden. Es ist zweckmäßig, zur Verhinderung einer unmäßigen Ausnutzung der Vorschrift die Zahl der nicht anzurechnenden Garagengeschosse anzugeben.

Die Anwendung des § 21 a Abs. I führt zur Nichtanrechnung der Geschoßfläche des Garagengeschosses (5 21 a Abs. 4 Nr. 1). Die Gemeinde kann sich jedoch auch auf eine Festsetzung oder eine .Ausnahme nach § 21 a Abs. 4 Nr. 3 beschränken und dadurch ausschließen, daß die festgesetzte Geschoßzahl überschritten wird. § 21 a Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ermöglicht jetzt auch in Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, Wochenendhausgebieten und Sondergebieten die Nichtanrechnung von solchen überdachten Stellplätzen und Garagen, die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. I Nr. I Buchstabe e) BBauG (vgl. Nummer 13.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung) festgesetzt sind. Hierzu weise ich auf die Vorschriften des § 12 Abs. 2 und 3 hin, nach denen Garagen und Stellplätze in den dort genannten Baugebieten nur in beschränktem Umfange zulässig sind.

§ 21 a Abs. 5 enthält eine begünstigende Regelung, nach der die Geschoßfläche oder Baumasse um die unter der Geländeoberfläche herzustellenden Garagen rechnerisch erhöht werden kann, jedoch nur in den im Bebauungsplan festzusetzenden oder als Ausnahme vorzusehenden Grenzen. Hierzu ist zu empfehlen, als Begrenzung einen je nach den örtlichen Verhältnissen zu bestimmenden Vomhundertsatz der Geschoßfläche oder der Baumasse der Garagen oder absolute Werte (in qm oder cbm) anzugeben.

Bei der Festsetzung der Ausnahme ist zu beachten, daß durch ungleiche Inanspruchnahme dieser Möglichkeit durch die Eigentümer sich nicht gestalterische oder sonstige Nachteile ergeben können.

.lidikeit sollten die Gemeinden in aller Regel Ge- O011 brauch machen, um eine sonst nur schwer zu ver- *•** I I meidende ungeordnete Bebauung zu verhindern.

4.2 überbaubare Grundstttdufläche

. Die Einfügung des § 23 Abs. I Satz 2, wonach eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche auch geschoßweise unterschiedlich getroffen werden kann, hat im wesentlichen nur klarstellende Bedeutung. Diese bisher bereits zulässig gewesene Festsetzung ermöglicht vor allem eine differenzierte städtebauliche Gestaltung eines Baugebietes oder eines Straßenzuges durch Vor- oder Zurücktreten von Geschossen.

Die Anwendung des § 23 Abs. 2 Satz 3 und des Absatzes 3 Satz 3 setzt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan voraus. Die vorgesehenen Ausnahmen müssen aber nach Art und Umfang in der Festsetzung bestimmt sein. Es muß aus der Festsetzung hervorgehen, welche Gebäudeteile von der Ausnahme erfaßt werden sollen und in welchem Umfang (Angabe von Breite und Tiefe) ihr Vor- oder Zurücktreten ausnahmsweise zugelassen werden kann.

5 Anwendung in den Fällen des § 34 BBauG

§ 24 Abs. 2 Sätze 2 und 3 und Absatz 3 sind im Hinblick auf die höchstrichterliche Rechtsprechung fortgefallen! Die sinngemäße Anwendung der Baunutzungs-vnrordnung 1968 in den Fällen des § 34 BBauG bleibt aber unberührt und hält sich auch im Rahmen dieser Vorschrift.

4 Bauweise, Qberbaubare GrundstücksBäche 4.1 Bauweise

Die Vorschrift des § 22 Abs. I Satz 2, daß in den Fällen, in denen der Bebauungsplan eine Festsetzung der Bauweise nicht enthält, die Vorschriften über die offene Bauweise anzuwenden sind, ist weggefallen. § 22 Abs. I Satz 2 in der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 ist jedoch für alle Bebauungsplane, für die die Verordnung in der alten Fassung gilt, weiterhin anzuwenden. Zur Vermeidung von Zweifeln wird empfohlen, diese Bebauungspläne um Festsetzungen über die Bauweise zu ergänzen.

§ 22 Abs. 2 Satz 2 gestattet über die Möglichkeiten des bisherigen Rechts hinaus eine weitergehende Differenzierung der offenen Bauweise. Von dieser Mög-