



## LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

---

### Stamnnorm

Ausfertigungsdatum: 02.08.1962

**Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341);  
hier: Verordnung über die bauliche Nutzung der  
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni  
1962 (BGBI.I S. 429) RdErl d. Ministers für Landespla-  
nung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 2.8.  
1962 --- Z B 3 — 0.310<sup>1</sup>)**

---

125. Ergänzung - SMB1. NW. - (Stand 16. 6. 1978 = MB1. NW. Nr. 63 einschl.)

2.8.62(1)

**Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341);  
hier: Verordnung über die bauliche Nutzung der  
Grundstücke (Baunutzungsverordnung)  
vom 26. Juni 1962 (BGBI.I S. 429)**

**RdErl d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 2.8. 1962 ---  
Z B 3 — 0.310<sup>1</sup>)**

1. Der Bundesminister für Wohnungswesen, Stdri!«t>au-und Raumordnung hat am 26. Juni 1962 die Vor-inJ-nung über die bauliche Nutzung der Giundsluckt-(Baunutzungsverordnung) erlassen. Die Verordnung ist am 30. Juni 1962 verkündet worden und dalisr nach ihrem § 27 am 1. August 1962 in Kraft getreten

2. Die Baunutzungsverordnung hat ihre Rechtsgrundlage in § 2 Abs. 10 Nr. I bis 4 BBauG. Sie enthält Vorschriften:

2 I über Darstellungen und Festsetzungen in den Bau-leitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne)

2.1.1 über die Art der baulichen Nutzung (§ 2 Abs. 10 Nr. I Buchstabe a BBauG) in den §§ I und 11,

2.1.2 über das Maß der baulichen Nutzung und seine Berechnung (§ 2 Abs. 10 Nr. I Buchstabe b BBauG) in den §§ 16 bis 21,

2.1.3 über die Bauweise und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 2 Abs. 10 Nr. I Buchstabe c BBauG) in den §§ 22 und 23;

2.2 über die in den Baugebieten zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen (§ 2 Abs. 10 Nr. 2 BBauG) in den §§ 2 bis 10 und 12 bis 15;

2.3 über die Zulässigkeit von Festsetzungen, wenn Bebauungspläne nicht aufgestellt sind oder Festsetzungen nach § 2 Abs. 10 Nr. I BBauG (vgl. Abschn. 2.1.1 bis 2.1.3) nicht enthalten (§ 2 Abs. 10 Nr. 3 BBauG), in § 22 Abs. 1 Satz 2, § 23 Abs. 4 Satz 2 und Abs. 5 sowie in § 24; und

2.4 über die Darstellung des Planinhalts, insbesondere über die zu verwendenden Planzeichen und ihre Bedeutung (§ 2 Abs. 10 Nr. 4 BBauG) in § I — Planzeichen für Bauflächen und Baugebiete — und in § 17 — Planzeichen für Angaben über das Maß der baulichen Nutzung —.'

3. Nach § 173 Abs. 5 BBauG waren bis zum Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen die dem Gegenstand der Bau-nutzungsverordnung entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften anzuwenden, insbesondere also die §§ 7 bis 9 der nach dem Muster der Preuß. Einheitsbauordnungen erlassenen Bezirksbauordnungen (vgl. Abschnitt II. 3 d. RdErl. v. 1. 9. 1961 (MB1. NW. S. 1543/SMB1. NW. 2311). Diese Vorschriften sind mit dem Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung am 1. August 1962 insoweit außer Kraft getreten, als sie Gegenstände der Baunutzungsverordnung geregelt haben, z. B. Vorschriften über die zulässigen Baugebiete, über die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Anlagen und über das Maß der zulässigen Ausnutzung der Grundstücke.

Die Baunutzungsverordnung ersetzt ferner in § 12, § 17 Abs. 6 und § 19 Abs. 5 die §§ 11 und 12 der Reichsgaragenordnung v. 17. Februar 1939 (RGB1. I S. 219) i. d. F. d. Erl. v. 13.9. 1944 (RAB1. S. I 325).

4. Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden keine Anwendung auf städtebauliche Pläne, die beim Inkrafttreten der Verordnung bereits bestanden. Das gleiche gilt für sonstige baurechtliche Vorschriften (z. B. örtliche Bauzonen- oder Baustufenordnungen auf Grund des Preuß. Wohnungs-, gesetzes v. 28. März 1918 und der Verordnung zur Regelung der Bebauung v. 15. Februar 1936), die

gemäß § 173 Abs. 3 Satz I BBauG als Bebauungspläne weitergelten. Für Bauleitpläne, deren Aufstellung oder Änderung bereits eingeleitet ist, sind nach § 25 der Baunutzungsverordnung ebenfalls die bisherigen landesrechtlichen Vorschriften anzuwenden (vgl. Abschnitt 3), wenn die Plä-

ne bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung bereits gemäß § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt waren.

Die danach von der Baunutzungsverordnung nicht erfaßten . Bauleitpläne bzw. als Bebauungspläne weitergeltenden baurechtlichen Vorschriften gelten mit dem Inhalt fort, der sich aus dem bisherigen Recht ergibt. Soweit daher die am 1. August 1962 außer Kraft getretenen Vorschriften der Bezirksbauordnungen (vgl. Abschnitt 3) den Inhalt von bestehenden verbindlichen Bauleitplänen oder vor} örtlichen baurechtlichen Vorschriften (z. B. Bauzonen- oder Baustufenordnungen) bestimmen, bleiben sie als Inhalt dieser Pläne bzw. Vorschriften auch weiterhin aufrecht erhalten. Eine Änderung oder Ergänzung dieser Pläne bzw. Vorschriften kann jedoch nur noch auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung erfolgen.

Die Anpassung des Inhalts bestehender rechtsverbindlicher Bauleitpläne bzw. baurechtlicher Vorschriften' an die Vorschriften der Baunutzungsverordnung kann zu einer Änderung oder Aufhebung einer bisher zulässigen Nutzung im Sinne der §§ 40 ff. BBauG und damit zu Entschädigungsverpflichtungen der Gemeinde führen. Es sollte daher vor jeder Anpassung der bestehenden Pläne bzw. baurechtlichen Vorschriften an das neue Recht geprüft werden, ob und in welchem Umfange mit Entschädigungsansprüchen zu rechnen ist.

5. Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung über die in den Baugebieten zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen (vgl. §§ 2 bis 10 und .12 bis 15) sowie die Vorschriften über die Zulässigkeit von Festsetzungen, wenn Bebauungspläne nicht aufgestellt sind oder Festsetzungen nach § 2 Abs. 10 Nr. I BBauG nicht enthalten (vgl. § 24), sind unmittelbar anwendbares Recht. Die Gemeinde braucht bei der Festsetzung von Baugebieten in einem Bebauungsplan keine besonderen Aussagen über die in den Baugebieten zulässigen Anlagen zu treffen, da gemäß § I Abs. 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung mit der Festsetzung des Baugebietes auch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung über die in diesem Baugebiet allgemein oder nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Setzt die Gemeinde z. B. in einem Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet fest, so werden mit dieser Festsetzung auch § 4 und § 12 der Baunutzungsverordnung Bestandteile des Bebauungsplanes. Die in den Absätzen 3 der §§ 2 bis 9 der Baunutzungsverordnung aufgeführten Anlagen sind Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. I BBauG. Es bedarf auch insoweit keiner besonderen Festsetzung im Bebauungsplan. Die Gemeinde kann gemäß § I Abs. 4 der Baunutzungsverordnung die in den §§ 2 bis 9 vorgenommenen Ausnahmen ganz oder teilweise ausschließen. Hierzu bedarf es jedoch einer besonderen' Bestimmung (Festsetzung) im Bebauungsplan. Die Gemeinde kann auch gemäß § I Abs. 5 der Baunutzungsverordnung im Bebauungsplan bestimmen (festsetzen), daß Anlagen, die nach den §§ 2 bis 9 in den einzelnen Baugebieten nur ausnahmsweise zugelassen werden können, ganz oder teilweise allgemein zulässig sind, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt. Ob diese Voraussetzung erfüllt ist, muß auch von der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsident bzw. Landesbaubehörde Ruhr) vor der Genehmigung des Bebauungsplanes geprüft werden.

6. Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung über das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21) sind

'I MBI. NW. 1962 S. 1404.

2. 8. 62 (1) 151. Ergänzung - SMB1. NW. - (Stand 1. 10. 1982 = MB1. NW. Nr. 75 einschl.)

OO11 in erster Linie an die Gemeinden als Träger der Bau-

"\*"<sup>1</sup> leitplanung gerichtet. Sie wirken nicht unmittelbar gegenüber dem Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn. Die Gemeinde kann sich, wenn sie z. B. die Höchstwerte des § 17 Abs. I festsetzen will, nicht darauf beschränken, nur das Baugebiet und die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen. Sie muß vielmehr in diesem Falle auch die übrigen Höchstwerte des § 17 Abs. I über die Grundflächenzahl und die Geschoß-1 flächenzahl entweder unmittelbar im Bebauungsplan oder durch ausdrückliche Verweisung auf die entsprechenden Höchstwerte des § 17 Abs. I festsetzen. Die Höchstwerte des § 17 Abs. I über die Grund-flächenzahl und die Geschoßflächenzahl sind jedoch in den Fällen des § 24 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung unmittelbar anwendbar.

7. Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung über die Bauweise (§ 22) unterscheiden zwischen der offenen und der geschlossenen Bauweise. Darüber hinaus gibt § 22 Abs. 4 der Gemeinde die Möglichkeit, im Bebauungsplan eine von der offenen oder geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festzusetzen. Die Merkmale dieser abweichenden Bauweise müssen in dem Bebauungsplan eindeutig gekennzeichnet werden. Eine Aufnahme in die Begründung zum Bebauungsplan genügt nicht.

Die Vorschriften, über die offene Bauweise (§22 Abs. 2 Satz 1) finden auch ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan dann Anwendung, wenn der Bebauungsplan Aussagen über die Bauweise nicht enthält (vgl. § 22 Abs. I Satz 2). Im Unterschied zu manchen bisherigen Bauordnungen sind in der offenen Bauweise nunmehr auch Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m allgemein zulässig (vgl. § 22'Abs. 2 Satz 1). Will die Gemeinde solche Hausgruppen in der offenen Bauweise ausschließen, so muß sie nach § 22 Abs. 2 Satz 2 im Bebauungsplan ausdrücklich festsetzen, daß in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen.

8. Den Vorschriften der Baunutzungsverordnung, über die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23) kommt im Hinblick auf die Aufstellung von Bebauungsplänen im Sinne des § 30 BBauG besondere Bedeutung zu. Die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen kann nach § 23 Abs. I der Baunutzungsverordnung durch Baulinien (bisher Baufluchtlinien), durch Baugrenzen oder durch Festsetzung von Bebauungstiefen erfolgen. § 23 Abs. 2 Satz 2 der Baunutzungsverordnung ist im Rahmen des § 31 Abs. I v BBauG unmittelbar anwendbares Recht. Die Gemeinde braucht also im Bebauungsplan nicht besonders festzusetzen, daß ein-Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen über oder hinter die Baulinien in geringfügigem Ausmaß im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden kann. Gleches gilt für § 23 Abs. 3 Satz 2 hinsichtlich des Vortretens von Gebäudeteilen über eine festgesetzte Baugrenze.

9. Soweit im Bebauungsplan Baulinien oder Straßen-begrenzungslinien (bisher • Straßenfluchtlinien) festgesetzt werden, muß der Plan eindeutig erkennen lassen, in welchem Ausmaß die Grundstücke betroffen werden. Als Kartengrundlage für solche Bebau- ' • • ungspläne sind daher die Flurkarten des Liegenschaftskatasters zu verwenden. Nicht jede Flurkarte ist jedoch oh-

ne weiteres hierfür geeignet. Da unter Umständen umfangreiche Ergänzungsvermessungen durchgeführt werden müssen, ist das Katasteramt so

früh wie möglich in die Vorbereitungen einzuschalten. ' Soweit im Bebauungsplan die Grundstücksgrenzen dargestellt werden, müssen sie aus Gründen der Rechtssicherheit mit der Katasterkarte übereinstimmen. Wird für einen Bebauungsplan eine verbesserte Kartengrundlage hergestellt, so soll sie in der Regel als Katasterkarte übernommen werden. Sofern die Arbeiten nicht vom Katasteramt durchgeführt werden, ist eine enge Zusammenarbeit mit dem Katasteramt erforderlich.