

## Navigation

## Rechtsgebiete

# Baugenehmigung – Teil 03 – Kein Widerspruch zu den Festsetzungen

Autor(-en):

**Olaf Buehler**

Rechtsanwalt

Brennecke & Partner Rechtsanwälte Fachanwälte mbB

## 2.1.2 Kein Widerspruch zu den Festsetzungen

Ein Vorhaben kann nach § 30 Abs. 1 – 3 BauGB nur zulässig sein, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht.<sup>1</sup>

„Nicht widerspricht“ meint, dass zunächst alles zulässig ist, was den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, was gewissermaßen positiv von ihm zugelassen wird. Werden etwa Höchst – oder Mindestgrenzen festgesetzt, sind Vorhaben (beliebig) unterhalb der Höchst -bzw. (beliebig) oberhalb der Mindestgrenze zulässig. Das Tatbestandsmerkmal „nicht widerspricht“ erlaubt überdies auch Vorhaben, denen gegenüber sich der Bebauungsplan „gleichgültig“ zeigt und diesbezüglich keine Aussage trifft. Damit wird hingenommen, dass auch solche Vorhaben verwirklicht werden, mit deren Realisierung der Plangeber nicht gerechnet hat.<sup>2</sup>

Qualitativ stellt ein Widersprechen i. S. d. Abs.1 keine besonderen Anforderungen. Alle Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen gleichberechtigt ihre Verbindlichkeit beanspruchen. Es wird auch nicht danach unterschieden, ob der Widerspruch dauerhaft oder nur vorübergehender Natur ist.

Prüfungsgegenstand des § 30 Abs.1 BauGB ist nicht nur ein beabsichtigtes Vorhaben. Der Bebauungsplan kann auch an schon vorhandenen Baubestand anknüpfen und erlaubt nachträgliche Zulässigkeitsprüfungen.<sup>3</sup>

Durch ein Vorhaben darf die Verwirklichung des Plans nicht verhindert oder wesentlich erschwert werden. Andernfalls kann das Vorhaben nur zulässig sein, wenn es mittels Ausnahmen ( § 31 Abs.1 ) oder Befreiungen ( § 31 Abs. 2) zugelassen werden kann.<sup>4</sup>

Unerheblich sind die Darstellungen eines Flächennutzungsplanes, da der Bebauungsplan diesem als Rechtsnorm vorgeht.<sup>5</sup> Der Bebauungsplan äußert nur Wirkungen für die Zukunft, so dass ursprünglich legal errichtete Bauwerke, die nunmehr den neuen Festsetzungen eines geänderten oder neu aufgestellten Bebauungsplanes widersprechen, von diesem unberührt bleiben, sie genießen dann aber Bestandsschutz bezüglich der Errichtung und der Nutzung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind für die Zulässigkeit eines Vorhabens auch dann maßgeblich, wenn die Landesbauordnung abweichende Anforderungen stellt. Von Bedeutung ist dieser Umstand vor allem im Verhältnis der Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB über die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen zu den Bestimmungen über die Abstandflächen.<sup>6</sup>

### 2.1.2.1 Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist gemäß § 30 Abs.1 BauGB ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Norm definiert die Mindestvoraussetzungen, unter denen ein Bebauungsplan als qualifizierter Bebauungsplan anzusehen ist und als solcher ausschließlich über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet.

Der Bebauungsplan muss also Festsetzungen enthalten über:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 oder i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 5,
- die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m § 23 BauNVO,
- die örtlichen Verkehrsflächen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 11.

Durch das Maß der baulichen Nutzung dimensioniert der Bebauungsplan das Volumen der auf einem Grundstück zulässigen Baukörper. Dies kann gemäß § 16 Abs.2 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe baulicher Anlagen geschehen.<sup>7</sup> Hierbei ist der Plangeber nicht darauf beschränkt, eine der genannten Größen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zu verwenden, sondern es können die genannten Kategorien auch untereinander kombiniert werden, also beispielsweise eine Geschossflächenzahl und zugleich eine Höchstgrenze für die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt werden.

Als überbaubare Grundstücksfläche i.S.d Abs.1 Nr. 2 bezeichnet man den Teil des Grundstücks, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht als solche, also nicht flächenhaft festgesetzt, sondern durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt.

### 2.1.1.2 Ergänzung und Konkretisierung der Festsetzungen durch die BauNVO

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden ergänzt und konkretisiert durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO).<sup>8</sup> Die BauNVO gibt Vorgaben zur Art (§§ 1 ff. BauNVO) und zum Maß (§ 16 BauNVO) der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und zu dem überbaubaren Grundstücken.<sup>9</sup>

Die BauNVO ist eine Rechtsverordnung des Bundes, die aufgrund der Ermächtigung in § 9a BauGB ergehen durfte. Nach ihr können die Art der baulichen Nutzung wie zum Beispiel die Gliederung in Bauflächen und Baugebiete (§ 1 Abs. 1 BauNVO, §§ 1 Abs. 2, 2-14 BAuNVO), das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO), also Geschossflächen- und Grundflächenzahl, sowie die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO) im Bebauungsplan festgesetzt werden.<sup>10</sup>

Die Vorschriften der §§ 2-14 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 3 S. 2 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans, sofern die Gemeinde die in § 1 Abs. 2 BauNVO genannten Gebiete festsetzt. Ob das Vorhaben unzulässig ist, beurteilt sich daher unmittelbar nach §§ 2-14 BauNVO.<sup>11</sup>

Die BauNVO ist gesetzessystematisch wie folgt aufgebaut:

- Abs. 1 der betreffenden Vorschrift beschreibt zunächst den Gebietstyp
- Abs. 2 zeigt die in diesem Gebiet regelmäßig zulässigen Nutzungen auf (sog. Regelbebauung)
- Abs. 3 stellt die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dar

Die zulässigen Darstellungen und Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind in §§ 1-15 BauNVO geregelt. Danach sind verschiedene Baugebietstypen zu unterscheiden.

[1] Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 30 Rn. 12.

[2] Jarass/Kment, BauGB, § 30 Rn.8.

[3] Jarass/Kment, BauGB, § 30 Rn.9.

[4] Jäde, in: Jäde/Dirnberger/Weiss, BauGB, § 30 Rn.19.

[5] Ferner, in: Ferner, Kröninger, Aschke, BauGB, § 30 Rn.3.

[6] §§ 6, 6a BauOBl.

[7] Jarass/Kment, BauGB, § 9 Rn. 9.

[8] Finkelnburg/Orloff/Kment, Öfftl BauR I, S. 139.

[9] Bönker, in: Hoppe/Bönker/Grotefels, Öfftl BauR, § 6 Rn. 24.

[10] Fricke/Ott, Verwaltungsrecht, § 12 Rn. 71.

[11] Muckel/Ogorek, Öfftl BauR, § 5 Rn. 36.

**Dieser Beitrag ist entnommen aus dem Buch „Das Recht der Baugenehmigung“ von Olaf Bühler, Rechtsanwalt erschienen im Verlag Mittelstand und Recht, 2019, [www.vmur.de](http://www.vmur.de), ISBN: 978-3-939384-90-8.**

Autor(-en):

**Olaf Bühler**

Rechtsanwalt

Brennecke & Partner Rechtsanwälte Fachanwälte mbB

Kontakt: [olaf.buehler@brennecke-rechtsanwaelte.de](mailto:olaf.buehler@brennecke-rechtsanwaelte.de)

Wir beraten Sie gerne persönlich, telefonisch oder per Mail. Sie können uns Ihr Anliegen samt den relevanten Unterlagen gerne unverbindlich als PDF zumailen, zufaxen oder per Post zusenden. Wir schauen diese durch und setzen uns dann mit Ihnen in Verbindung, um Ihnen ein unverbindliches Angebot für ein Mandat zu unterbreiten. Ein Mandat kommt erst mit schriftlicher Mandatserteilung zustande.

Wir bitten um Ihr Verständnis: Wir können keine kostenlose Rechtsberatung erbringen.

Über die Autoren:

**Olaf Bühler, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht**



Olaf Bühler berät und vertritt seit vielen Jahren bei Rechtsfragen um Bau- und Werkverträge. Er prüft Bauverträge, begleitet Bauvorhaben in den verschiedenen Leistungsphasen und vertritt bei Streitigkeiten um Bauleistungen. Er berät und vertritt im öffentlichen Baurecht wie im privaten Baurecht. Er ist Fachmann für VOB- wie für BGB-Verträge.

Rechtsanwalt Bühler begleitet Rechtsstreite um Baumängel über die außergerichtliche Verhandlung mit Sachverständigen über das selbständige Beweissicherungsverfahren bis hin zum Bauprozess.

Er berät Architekten, Bauunternehmen, Subunternehmer, Handwerker und Bauherren in allen Belangen wie Baugenehmigung, Bauplanung, Bauausführung sowie Bauabnahme. Er begleitet Geschäftsführer von Bauunternehmen bei Auseinandersetzungen nach dem Baugeldforderungssicherungsgesetz.

Rechtsanwalt Olaf Bühler ist Dozent für Baurecht und Architektenrecht an der DMA Deutsche Mittelstandsakademie.

Er hat im Baurecht veröffentlicht:

- „Der Bebauungsplan im öffentlichen Baurecht“, 2015, Verlag Mittelstand und Recht, ISBN 978-3-939384-19-9
- „Die Baugenehmigung“, 2015, Verlag Mittelstand und Recht, ISBN 978-3-939384-37-3

Olaf Bühler ist Dozent für Baurecht bei der DMA Deutsche Mittelstandsakademie.

Er bietet Vorträge, Seminare und Schulungen zu den Themen:

- HOAI für Architekten und Ingenieure
- Bauen im Bestand
- Die Koordinierungspflichten der am Bau Beteiligten
- Gestörter Bauablauf aus Auftraggebersicht
- Baugeldforderungssicherungsgesetz – Haftungsfälle für Geschäftsführer

Kontaktieren Sie Rechtsanwalt Olaf Bühler unter:

Mail: [buehler@brennecke-rechtsanwaelte.de](mailto:buehler@brennecke-rechtsanwaelte.de)

Telefon: 0621-405461-90

## Datenschutzerklärung

Mehr Beiträge zum Thema finden Sie unter:

[Rechtsinfos/ Sonstiges](#)

[Rechtsinfos/ Baurecht](#)

© 2002 - 2020

 [Standorte - Ihr Rechtsanwalt vor Ort](#)

 [Kontakt](#)

[Datenschutzerklärung](#)