

Navigation

Rechtsgebiete

Baugenehmigung – Teil 07 – Baugebietsübergreifende Besonderheiten

Autor(-en):

Olaf Buehler

Rechtsanwalt

Brennecke & Partner Rechtsanwälte Fachanwälte mbB

2.1.2.2.5 Baugebietsübergreifende Besonderheiten

Nach Maßgabe der §§ 12 bis 14 BauNVO sind baugebietsübergreifend Stellplätze und Garagen und Räume für freie Berufe sowie Nebenanlagen zulässig. Diese Vorschriften sind gemäß § 1 Abs. 3 S. 2 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans und ergänzen die §§ 2 bis 10 BauNVO, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.¹

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus § 12 Abs. 2 bis 6 BauNVO nichts anderes ergibt. Im Einzelnen begrenzt § 12 Abs. 1 bis 3 BauNVO die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in bestimmten Baugebieten. Vor allem in Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nach § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.²

§ 12 Abs. 4 bis 6 BauNVO ermöglicht bestimmte Festsetzungen, um die Stellplatz- und Garagenproblematik bauplanungsrechtlich angemessen zu regeln.³

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 BauNVO Räume, in den Baugebieten nach §§ 4a bis 9 BauNVO auch Gebäude zulässig, § 13 BauNVO.⁴

Nach einer Faustformel des Bundesverwaltungsgerichts dürfen Räume i. S. d. § 13 BauNVO nicht größer sein als eine Wohnung.⁵

§ 14 Abs. 1 BauNVO lässt in allen Baugebieten untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zu. Zu ihnen gehören nach § 14 Abs. 1 S. 2 BauNVO auch Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können in den Baugebieten außerdem die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen als Ausnahmen zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.⁶

Sehr praxisrelevant in diesem Zusammenhang sind die Mobilfunk-Basisstationen als notwendige Bestandteile eines baugebietsunabhängigen fernmeldetechnischen Versorgungs- und Infrastruktursystems. Das Bundesverwaltungsgericht hat entschieden, dass eine Mobilfunksendeanlage, die bezogen auf das gesamte infrastrukturelle Versorgungsnetz eine untergeordnete Funktion hat, eine fernmeldetechnische Nebenanlage darstellt.⁷ Voraussetzung der Annahme einer Nebenanlage ist, dass eine solche Basisstation nur die Antenne einer Mobilfunkzelle bildet, die in ein Gesamtnetz von etlichen tausend Zellen eingebunden ist.⁸

2.1.2.3 Kein Widerspruch zu den Festsetzungen im Bebauungsplan

Ob ein Vorhaben den Bebauungsplanfestsetzungen widerspricht oder nicht, ist insbesondere bei negativen Festsetzungen schwierig festzustellen. Das gilt insbesondere für Nutzungen, die die Verwirklichung des Plans verhindern oder doch wesentlich erschweren und dem Gebietscharakter widersprechen.⁹ So kann es sein, dass selbst in einem Gebiet allgemein zulässige Vorhaben im Einzelfall den Festsetzungen widersprechen, weil sie im selben Gebiet bereits zugelassen worden sind und durch Zulassung eines weiteren derartigen Vorhabens das qualitative Mischungsverhältnis gestört würde.¹⁰

Der Widerspruch muss eindeutig erkennbar sein, weil in einem durch einen Bebauungsplan i.S.v. § 30 Abs. 1 BauGB nicht geregelten Bereich Baufreiheit herrscht. Daraus ergibt sich ein Rechtsanspruch auf die Baugenehmigung, sofern bei einem im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans gelegenen Vorhabens ein eindeutiger Widerspruch zu den Festsetzungen nicht festgestellt werden kann.¹¹

2.1.2.4 Gesicherte Erschließung

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB besteht ein Bauverbot, solange die bebauungsplangemäße Erschließung nicht gesichert ist. Ausnahmen oder Befreiungen von diesem Bauverbot gibt es nicht.¹²

Sofern der Bebauungsplan aufgestellt ist und die Grundstücke so geordnet sind, dass sie gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zweckmäßig genutzt werden können, hängt die tatsächliche Nutzung, vor allem die Bebauung, davon ab, dass die Grundstücke an Straßen- und Versorgungsanlagen

angeschlossen und mit dem vorhandenen Netz solcher Anlagen verbunden werden. Erst durch die Erschließung werden die Grundstücke baureif. Erschließung ist die Herstellung der örtlichen öffentlichen Straßen und Grünflächen, der Anlagen zur Ableitung von Abwässern und zur Beseitigung fester Abfallstoffe, der Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, der Kinderspielflächen und der Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BimSchG. Den Umfang der Erschließung bestimmt die Gemeinde.¹³

Die Erschließung ist zunächst tatsächlich durch Herstellung geeigneter Erschließungsanlagen zu sichern. Das bloße Bestehen eines Anspruchs auf Erschließung genügt nicht.¹⁴

Weiterhin muss die Erschließung auch in rechtlicher Hinsicht gesichert sein. Besitzt ein Baugrundstück keine unmittelbare Verbindung zu einer öffentlichen Straße, so muss die Zufahrt zum öffentlichen Wegenetz rechtlich gesichert sein. Dafür ist sowohl die Bestellung einer Grunddienstbarkeit (Wegerecht) wie auch eine öffentlich-rechtliche Baulast ausreichend.¹⁵

[1] Jäde, in: Jäde/Dirnberger/Weiss, BauNVO Komm, § 12 Rn. 1

[2] vgl. BVerwG v. 12.12.1996 – 4 C 17.95.

[3] Bönker, in: Hoppe/Bönker/Grotefels, Öfftl BauR, § 6 Rn. 77.

[4] Jäde, in: Jäde/Dirnberger/Weiss, BauNVO Komm, § 13, Rn. 1.

[5] BVerwG, Urt. v. 18.5.2001 – 4 C 8.00.

[6] Finkelburg/Ortloff/Kment, Öfftl BauR I, S. 167.

[7] BVerwG, NVwZ 2012, 579.

[8] Arnold, in: Bönker/Bischopink, BauNVO Komm, § 14 Rn. 42.

[9] BVerwG v. 4.11.1966 – IV C 36.65; BVerwGE 25, 243.

[10] Bönker, in: Hoppe/Bönker/Grotefels, Öfftl BauR, § 8 Rn. 27; BVerwG v. 4.5.1988 – 4 C 34.86.

[11] Bönker, in: Hoppe/Bönker/Grotefels, Öfftl BauR, § 8 Rn. 28.

[12] BVerwG v. 21.12.1986 – 4 C 10.83.

[13] Bönker, in: Hoppe/Bönker/Grotefels, Öfftl BauR, § 8 Rn. 30.

[14] BVerwG, NVwZ 1997, 389.

[15] BVerwG v. 27.9.1990 – 4 B 34 und 35.90.

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, ISBN: 978-3-939384-90-8.

Autor(-en):

Olaf Bühler

Rechtsanwalt

Brennecke & Partner Rechtsanwälte Fachanwälte mbB

Kontakt: 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 – Haftungsfalle für Geschäftsführer

Kontaktieren Sie Rechtsanwalt Olaf Bühler unter:

Mail: 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](#)