

Wohnen und Arbeiten

- Variable Nutzungszuweisungen aus bauplanungsrechtlicher Sicht

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ergeben sich variable Nutzungszuweisungen hinsichtlich Wohnen und Arbeiten in erster Linie aus den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Nach § 1 Abs.1 BauNVO können im Flächennutzungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt werden. Nach Nrn. 1 und 2 gilt dies insbesondere für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen.

Nach § 1 Abs. 2 BauNVO können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden. Dies gilt unter anderem für allgemeine Wohngebiete (WA), Dorfgebiete (MD), dörfliche Wohngebiete (MDW), Mischgebiete (MI) und Urbane Gebiete (MU).

Nach § 1 Abs. 3 BauNVO können die in Absatz 2 bezeichneten Baugebiete im Bebauungsplan festgesetzt werden. Durch die Festsetzung werden die Vorschriften der §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans soweit nicht auf Grund der Absätze 4 - 10 etwas anderes bestimmt wird.

Für die in den §§ 4 -9 BauNVO bezeichneten Baugebiete können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung gliedern.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen die nach §§ 2 -9 sowie 13 und 13a BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach §§ 2 - 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

§ 4 BauNVO regelt die allgemeinen Wohngebiete.

Nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind dort Wohngebäude zulässig.

Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können dort ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Nach § 5 Abs. 1 BauNVO dienen Dorfgebiete unter anderem dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. In Folge dessen sind nach § 5 Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 6 BauNVO Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude, sonstige Wohngebäude und sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Nach § 5a Abs. 1 BauNVO dienen dörfliche Wohngebiete u. a. dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Nach § 5a Abs. 2 BauNVO sind dort u. a. daher Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Nach § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nach § 6 Abs. 2. BauNVO sind dort u. a. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Nach § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete u. a. dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Auch hier muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.

Nach § 6a Abs. 2 BauNVO sind dort u. a. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Nach § 13 BauNVO sind in den Baugebieten nach den §§ 2 - 4 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf ähnlicher Weise ausüben, zulässig. In den Baugebieten nach §§ 4a - 9 BauNVO gilt dies auch für Gebäude.

Nach § 15 Abs. 1 BauNVO sind die in §§ 2 - 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Nach § 15 Abs. 3 BauNVO ist die Zulässigkeit der Anlage in den Baugebieten nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen.

Die der konkreten Einzelfallsituation entsprechenden Regelungen werden auf der vorbeschriebenen Grundlage der BauNVO im jeweiligen Bebauungsplan geregelt.

Joachim Krauß
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht