

Schreiben SenBauWohn V A 3 (Ho) - 6565/09/04 vom 28. Juni 1991

Betr.: Anwendung des § 34 Baugesetzbuch

Anlage

Für den überwiegenden Teil des östlichen Stadtgebietes sind noch keine Bauleitpläne aufgestellt oder übergeleitet worden. Vorhaben in diesem Bereich sind daher gemäß § 34 BauGB auf ihre Zulässigkeit zu prüfen.

Unsere Abteilung II sah sich daher veranlaßt, Hinweise zur Handhabung des Kriteriums "Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung" an die Stadtplanungsämter zu geben.

Dieses Schreiben geben wir Ihnen hiermit in Kopie zur Kenntnis.

Im Auftrag
Frahm

Schreiben SenBauWohn V A 3 (Ho) - 6565/09/04 vom 28. Juni 1991
ANLAGE

Schreiben SenBauWohn II D 1 - 6150/7 vom 19. Juni 1991

Betr.: Anwendung des § 34 BauGB

Hier: Handhabung des Kriteriums „Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung“

Mehrere Einzelfälle veranlassen uns, auf folgendes hinzuweisen:

Im Rahmen des § 34 BauGB sind die Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung nicht anzuwenden.

§ 34 Abs. 2 BauGB stellt allein auf die nach der BauNVO zulässige Art der Nutzung ab. Der Gesetzgeber hat bewußt auf eine Bindung an die Höchstwerte des § 17 BauNVO verzichtet. Unterstrichen wird dies noch einmal, indem die Neufassung des § 17 BauNVO 90 im Einleitungssatz klarstellt, daß sich die Vorschriften über die Obergrenzen allein an die Träger der Bauleitplanung richten, das heißt, daß sie nur bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen gelten und nicht unabhängig davon, z. B. bei der Beurteilung nach § 34 BauGB im Baugenehmigungsverfahren. Da § 19 Abs. 4 BauNVO an den Bebauungsplan anknüpft, finden die Maßregeln des § 19 BauNVO ebenfalls keine Anwendung im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB.

Nach eindeutiger Rechtslage hat hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine jeweils auf den Einzelfall bezogene Prüfung stattzufinden, ob sich das Bauvorhaben insoweit in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (so BT-Drs. 10/4630 S. 87).

Für das Einfügen nach dem Maß der Nutzung kommt es auf den Rahmen an, der sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt. Hierbei sind die Verhältniszahlen GRZ/GFZ/BMZ zumeist nicht maßgebend. Der Rahmen kann gebildet werden durch die konkrete Größe der Grundfläche des Gebäudes im Sinne einer absoluten Zahl oder durch eine bestimmte Lage innerhalb des Baugrundstückes. Ebenso kann die Breite des Gebäudes oder die Höhe (z. B. bei unterschiedlichen Geschoßhöhen Alt-/Neubau) das maßgebliche Element sein. Bei geschlossener Bauweise sind es die Bebauung von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze sowie die Gebäudetiefe und -höhe. Auf die Verhältniszahlen kann es eigentlich nur ankommen, wenn ungefähr gleichgroße Grundstücke mit gleichgroßer Bebauung den Rahmen bilden.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 26. Mai 1978 (4 C 9.77) folgendes ausgeführt:

"Sind in der als Maßstab beachtlichen Umgebung die Grundstücke mindestens zu einem Viertel, höchstens aber zur Hälfte bebaut, so reicht im Maß der Bebauung der Rahmen von der Grundflächenzahl 0,25 bis zur Grundflächenzahl 0,5."

Die entscheidende Bedeutung des städtebaulichen Rahmens hat zur Folge:

- Eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO durch ein Vorhaben ist kein Versagungsgrund.
- Es ist nicht statthaft, aus den vorhandenen Nutzungsmaßen der Nachbargrundstücke einen Mittelwert zu bilden und diesen für die Beurteilung eines Vorhabens zum Höchstwert zu erheben.
- Bei der Beurteilung des konkreten Vorhabens ist auf den Gebäudekubus (ggf. einschließlich Garage) abzustellen; Kellerlichtschächte, Dachüberstände, Pfeilervorlagen und ähnliche untergeordnete Bauteile bleiben außer Betracht.
- Die Anforderungen an die Maßberechnungen, die - in der Regel - der ÖbVI im Zusammenhang mit der Fertigung des Lageplans zum Bauvorhaben erstellt, sind an den genannten Kriterien zu orientieren. Eine detaillierte Nutzungsmaßberechnung mit allen untergeordneten Bauteilen und anrechnungspflichtigen Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO 90 ist dabei zumeist nicht erforderlich.

Um unnötige Widerspruchsverfahren zu vermeiden, bitten wir, die vorstehenden Erläuterungen bei der Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB zu beachten.

Ihr Bau- und Wohnungsaufsichtsamt hat eine Abschrift dieses Schreibens erhalten.

Im Auftrag
Bühning