

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin II C 11

Bezirksamt (alle) von Berlin  
- Stadtplanung -

Bearbeiterin Fr. Beck

Zeichen IIC11-6142/Allg.

Dienstgebäude:   
Rungestraße 29

Zugang: Am Köllnischen Park 3  
10179 Berlin-Mitte

Zimmer 222

Telefon 030 9025-1388

Fax 030 9025-1226

intern (925)

Datum 26. Juli 2017



## Rundschreiben-Nr. 3/2017

### Aktualisierung und Ergänzung der Zusammenstellung der Muster-TF 2017

Anlage: Aktualisierung und Ergänzung der Zusammenstellung der gebräuchlichsten textlichen Festsetzungen für Bebauungspläne in Berlin 2017

Die vorliegende Aktualisierung und Ergänzung 2017 ersetzt sowohl die Aktualisierung und Ergänzung der Zusammenstellung der Muster-TF von 2012 wie auch die zwischenzeitlichen Rundschreiben zu textlichen Festsetzungen. Berücksichtigt wurden in der vorliegenden Fassung Änderungen der Rechtsgrundlagen, Änderungen durch aktuelle Rechtsprechung oder Entfall von Vorschriften.

Um auch künftig in Berlin die Einheitlichkeit des Verwaltungshandelns gewährleisten zu können, sollen die Musterregelungen 2017, die mit den jeweils zuständigen Fachbehörden abgestimmt wurden, in Bebauungsplänen in Berlin, die noch nicht öffentlich ausgelegt haben, Anwendung

Sprechzeiten  
nach telefonischer Vereinbarung  
Zugang: Am Köllnischen Park 3

E-Mail:  
Ursula.Beck@sensw.berlin.de  
[post@sensw.berlin.de](mailto:post@sensw.berlin.de)\*

Internet  
[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

\* Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG

Fahrverbindungen:

-  2 Märkisches Museum
-  8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Str.
-  5, 7, 75, Jannowitzbrücke
-  147, 165, 265 U-Bhf. Märkisches Museum

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

- |                            |                              |                  |
|----------------------------|------------------------------|------------------|
| Postbank Berlin            | IBAN: DE47100100100000058100 | BIC: PBNKDEFFXXX |
| Berliner Sparkasse         | IBAN: DE25100500000990007600 | BIC: BELADEBEXXX |
| Bundesbank, Filiale Berlin | IBAN: DE5310000000010001520  | BIC: MARKDEF1100 |

finden. Es ist auch eine Aktualisierung im Rahmen von Änderungsverfahren möglich.

Im Auftrag

Köhler

# Aktualisierung und Ergänzung der Zusammenstellung der gebräuchlichsten textlichen Festsetzungen für Bebauungspläne in Berlin 2017

Die Aktualisierung und Ergänzung dieser Zusammenstellung 2017 ersetzt die Fassung vom 17. Dezember 2012. Die textlichen Festsetzungen der Rundschreiben aus den Jahren 2013 – 2016 sowie die Regelungen im Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ wurden in der aktualisierten Zusammenstellung berücksichtigt.

## Anmerkungen vorab:

*Die Verwendung der Muster entbindet nicht von der Prüfung im jeweiligen Einzelfall, ob und welche textliche Festsetzung nach Abwägungsgrundsätzen erforderlich ist und ob die gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind.*

*Der sich in Berlin in der Praxis bewährte Aufbau der einzelnen textlichen Festsetzungen mit zum Teil verschiedenen Möglichkeiten, die alternativ und / oder kumulativ zusammengefasst sind sowie auch die bisherige Gliederung, werden beibehalten, jedoch in Teilen ergänzt. Die verschiedenen Möglichkeiten der jeweiligen textlichen Festsetzung sind durch Schrägstriche „/“ abgegrenzt.*

## Gliederung

1. Art der baulichen Nutzung	S. 1
2. Maß der baulichen Nutzung	S. 12
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	S. 17
4. Weitere Arten der Nutzung	S. 20
5. Immissionsschutz / Klimaschutz	S. 26
6. Grünfestsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen	S. 40
7. Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen	S. 47
8. Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen	S. 56

## 1. Art der baulichen Nutzung

**1.1 "Im...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietsteiles oder der Gebietsteile) sind nur die in § ... Abs. 2 Nr. ... (... konkrete Benennung der einzelnen Nutzungen, z.B. Tankstellen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und ggf. Abs. 8 BauNVO
- Anwendungsbereich: Die textliche Festsetzung dient der Gliederung des jeweils festgesetzten Baugebiets in sich bezüglich der zulässigen Nutzungsarten.

- § 1 Abs. 5 BauNVO bleibt unberührt.
- Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes insgesamt muss gewahrt bleiben.

**1.2 "Im ...gebiet sind / auf der Fläche ... (nähere Bezeichnung) / nur Betriebe und Anlagen / zulässig, die ... (Angabe der besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften dieser Betriebe und Anlagen, z.B. das Wohnen nicht wesentlich stören)."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und ggf. Abs. 8 BauNVO
- Anwendungsbereich: Die textliche Festsetzung dient der Gliederung des jeweils festgesetzten Baugebiets bezüglich der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften. Dazu gehört auch das Emissionsverhalten (hierzu s. Muster-TF 5.7).
- § 1 Abs. 5 BauNVO bleibt unberührt.
- Anwendungsbeispiel: Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Demzufolge handelt es sich hier um ein eingeschränktes Gewerbegebiet, der zulässige Störgrad der gewerblichen Nutzung entspricht damit dem im Mischgebiet.  
Die BauNVO kann eine nach dem Störungsgrad und dem typisierenden Katalog zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzung bzw. Anlage abgestufte Gebietsfestsetzung vorsehen. Unterschieden wird dabei bezüglich gewerblicher Anlagen nach „nicht störende“ (§ 4, WA), „nicht wesentlich störende“ (§§ 5-7, MD, MI, MU, MK) und „nicht erheblich belästigende“ (§ 8, GE) Gewerbebetriebe. Maßstab für die definierten Störgrade ist jeweils die empfindlichste der in einem Baugebietstyp allgemein zulässigen Nutzungsarten. Diese finden sich immer im Absatz 2 der Gebietsart der Baugebiete der BauNVO. Beim GE sind das z.B. die Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, beim MK ebenfalls diese Verwaltungsnutzungen und dazu die betriebsgebundenen Wohnungen, unabhängig davon, ob konkret in dem jeweiligen Bebauungsplan diese Arten der Nutzung zulässig geregelt werden. Im MI hat das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme aufgrund der Gleichwertigkeit von Wohnen und Gewerbe besondere Bedeutung. Die Bewohner müssen ein höheres Maß an Störungen hinnehmen als in einem WA, gewerbliche Betriebe dürfen daher mehr Störungen verursachen als in einem WA, nicht jedoch mit einem Störgrad wie in einem GE.  
Es wird empfohlen den Begriff zur gewählten Gliederung in der Begründung näher zu erläutern.
- Die Gliederung kann auch für mehrere Gewerbegebiete in Berlin in der Regel innerhalb eines Bezirkes im Verhältnis zueinander getroffen werden. Das gilt auch für Industriegebiete.

**1.3 "Im ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) sind die in § ... Abs. 2 Nr. ... (... konkrete Benennung der einzelnen Nutzungen, z.B. Tankstellen) / und ... (... konkrete Benennung der einzelnen Nutzungen, z.B. Tankstellen) / der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und ggf. Abs. 8 BauNVO
- Anwendungsbereich: Die textliche Festsetzung dient der Gliederung des jeweils festgesetzten Baugebiets.
- Ein etwaiger Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke im GE (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sollte nicht für betriebseigene Einrichtungen gelten, was den Zusatz erfordert, "Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt".
- Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes muss gewahrt bleiben.

**1.4 "Im ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) können die in § ... Abs. 2 Nr. ... (... konkrete Benennung der einzelnen Nutzungen, z.B. Tankstellen) / und ... (... konkrete Benennung der einzelnen Nutzungen, z.B. Tankstellen) / der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und ggf. Abs. 8 BauNVO.
- Anwendungsbereich: Die textliche Festsetzung dient der Gliederung des jeweils festgesetzten Baugebiets.
- Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes muss gewahrt bleiben.

**1.5 "Im ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) sind ... (konkrete Benennung der einzelnen Nutzungen, z.B. Tankstellen) nicht zulässig."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und/oder 6 und ggf. Abs. 8 BauNVO.
- Anwendungsbereich: Die textliche Festsetzung dient der Gliederung des jeweils festgesetzten Baugebiets.
- Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes muss gewahrt bleiben.

**1.6 "Im ...gebiet (ggf. nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) sind die Ausnahmen nach § ... Abs. 3 Nr. ... (... konkrete Benennung der einzelnen Nutzungen, z.B. Tankstellen) / und ... (... konkrete Benennung der einzelnen Nutzungen, z.B. Tankstellen) / der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 und ggf. Abs. 8 BauNVO
- Anwendungsbereich: Die textliche Festsetzung dient der Gliederung des jeweils festgesetzten Baugebiets.
- Ggf. kann TF 1.5 verwendet werden.
- Beim Ausschluss von Infrastruktureinrichtungen im GE und GI (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sollten die betriebseigenen Einrichtungen durch den Zusatz "Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt" weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden können.

**1.7 "Im ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) sind die nach § ... Abs. 3 Nr. ... (ggf.: und) der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (alternativ: Anlagen) ... (konkrete Benennung der einzelnen Nutzungen, z.B. Tankstellen,) allgemein zulässig."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 und ggf. Abs. 8 bzw. 9 BauNVO.
- Anwendungsbereich: Die textliche Festsetzung dient der Gliederung des jeweils festgesetzten Baugebiets.
- Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes muss gewahrt bleiben.

**1.8 "Im ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) sind / im ... Vollgeschoss / in der ...ebene / in .... (nähere Bezeichnung eines sonstigen Teiles der baulichen Anlage) / nur die in § ... Abs. 2 Nr. ... (... konkrete Benennung der einzelnen Nutzungen, z.B. Tankstellen) (ggf.: und) / der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen / nur ... (... konkrete Benennung der einzelnen Nutzungen bzw. der bestimmten Art) / zulässig."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 Nr. 1 und ggf. Abs. 8 und 9 BauNVO
- Anwendungsbereich: Die textliche Festsetzung dient der Gliederung des jeweils festgesetzten Baugebiets.
- Die Festsetzungsmöglichkeit bezieht sich auch auf Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.
- Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können auch nur bestimmte Arten zugelassen werden.

**1.9 "Im ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) sind / können / im ... Vollgeschoss / in der ...-ebene / im ... (nähere Bezeichnung eines sonstigen Teiles der baulichen Anlage) / die in § ... Abs. 2 Nr. ... (... konkrete Benennung der einzelnen Nutzungen, z.B. Tankstellen) (ggf.: und) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen / unzulässig / nur ausnahmsweise zugelassen werden.**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 Nr. 2 und ggf. Abs. 8 und 9 BauNVO
- Anwendungsbereich: Die textliche Festsetzung dient der vertikalen Gliederung des jeweils festgesetzten Baugebiets bzw. der Differenzierung der Nutzungsarten und kann ggf. auf Teile des Baugebietes beschränkt werden.
- Die Festsetzungsmöglichkeit bezieht sich auch auf Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.
- Die vertikale Gliederung erfordert die Voraussetzung besonderer städtebaulicher Gründe.
- Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können auch nur bestimmte Arten unzulässig oder ausnahmsweise zulässig werden – Feingliederung (Abs. 9). Das Typisierungsgebot der BauNVO ist zu beachten.
- Die Wahrung der Zweckbestimmung des Baugebietes ist zu berücksichtigen.

**1.10 "Im ... gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) sind / im .... Vollgeschoss / in der ...-ebene / in .... (nähere Bezeichnung eines sonstigen Teiles einer baulichen Anlage) / die Ausnahmen der nach § ... Abs. 3 Nr. ... der Baunutzungsverordnung / (konkrete Benennung der einzelnen Nutzungen, z.B. Tankstellen) / nicht zulässig / allgemein zulässig."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 Nr. 3 und ggf. Abs. 8 BauNVO
- Anwendungsbereich: Die textliche Festsetzung dient der vertikalen Gliederung (Abs. 7) des jeweils festgesetzten Baugebiets bzw. der Gliederung auf Teilflächen des Baugebietes (Abs. 8).
- Die Festsetzungsmöglichkeit bezieht sich auch auf Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.
- Bei der Regelung zur allgemeinen Zulässigkeit der Ausnahme ist die Wahrung der Zweckbestimmung des Baugebietes zu berücksichtigen.

**1.11 "Im ... gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) dürfen Wohngebäude nicht mehr als ... Wohnungen haben."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit Nr. 6 BauGB
- Anwendungsbereich: In bestimmten städtebaulichen Situationen ist es geboten die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu begrenzen, z.B. zur Erhaltung und Entwicklung einer bestimmten Eigenart eines Wohngebietes.

**1.12 "Im besonderen Wohngebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) sind oberhalb des / ... Geschosses / ... Vollgeschosses / ... nur Wohnungen zulässig."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 4 a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO
- Anwendungsbereich: Die Festsetzung ermöglicht zur Fortentwicklung im WB Wohngeschosse festzusetzen und damit die anderen allgemein zulässigen Nutzungen auszuschließen.
- Aus dem Gesetzeswortlaut ergibt sich, dass im besonderen Wohngebiet die Festsetzung von Wohnungen im Erdgeschoss auf der Grundlage von Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 nicht möglich ist. Das jeweils maßgebende Geschoss ist festzusetzen.
- Durch die Festsetzung nach § 4a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO werden die sonst allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Abs. 2 und Abs. 3 ausgeschlossen.
- Zu berücksichtigen ist, dass in den von der TF nicht erfassten Geschossen auch Wohnungen zulässig sind. Sollen diese ausgeschlossen werden, bedarf es einer zusätzlichen Regelung nach § 1 Abs. 7 BauNVO.

**1.13 "Im besonderen Wohngebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) sind in Gebäuden / ... % der zulässigen Geschossfläche / ... m<sup>2</sup> der Geschossfläche / für Wohnungen zu verwenden."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 4 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
- Anwendungsbereich: Die Festsetzung ist anzuwenden, wenn ein bestimmter Mindestanteil der Geschossfläche oder eine bestimmte Mindestfläche der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.
- Der für Wohnungen bestimmte Anteil ist als Mindestgrenze zu verstehen, d.h. der tatsächliche Anteil an Wohnungen darf den bestimmten Anteil bei voller Ausnutzung der zulässigen Geschossfläche übersteigen. Voraussetzung für den prozentualen Anteil ist die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche oder einer GFZ oder mittelbar durch die GRZ i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse.  
Im Falle einer Mindestflächenfestsetzung als absolute Zahl in m<sup>2</sup> setzt die Anwendung keine Maßfestsetzung nach § 16 Abs. 2 BauNVO voraus.
- Eine Festsetzung nach Abs. 4 Nr. 2, 1. Alternative (prozentuale Anteil) führt nicht dazu, dass bei Unterschreitung der zulässigen Geschossfläche zunächst der Wohnanteil zu erbringen ist, während eine Festsetzung des absoluten Anteils in m<sup>2</sup> dies zwingend erfordert.
- Die Festsetzung erfordert das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe.

**1.14 "Im Kerngebiet (ggf. nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) sind in den baulichen Anlagen (ggf. nähere Bezeichnung) / oberhalb des ... Geschosses / in den straßenabgewandten Gebäuden / ... (ggf. andere vergleichbare Bestimmungen) / Wohnungen allgemein zulässig."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Anwendungsbereich: Die Festsetzung ermöglicht die Allgemeinzulässigkeit von Wohnungen ergänzend zu den sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen nach Abs. 2.
- Die Festsetzung kann nur unter Wahrung der Zweckbestimmung getroffen werden.

**1.15 "Im ... (nähere Bezeichnung des Gebietsteiles) des Kerngebietes sind oberhalb des/ ... Geschosses / ... Vollgeschosses / nur Wohnungen zulässig."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO.
- Anwendungsbereich: Die Festsetzung ermöglicht gezielt in diesen Geschossen nur Wohnungen zu zulassen.
- Die Festsetzung kann nur für Teile eines Kerngebietes getroffen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, unter Berücksichtigung der Wahrung der Zweckbestimmung.
- Aus dem Gesetzeswortlaut ergibt sich, dass im Kerngebiet die Festsetzung von Wohnungen im Erdgeschoss auf der Grundlage von Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 nicht möglich ist.
- Durch die Festsetzung nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO werden die sonst allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Abs. 2 und 3 ausgeschlossen.

**1.16 "Im ... (nähere Bezeichnung des Gebietsteiles) des Kerngebietes sind in Gebäuden / ... % der zulässigen Geschossfläche / ... m<sup>2</sup> der Geschossfläche / für Wohnungen zu verwenden."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO.
- Anwendungsbereich: Die Festsetzung ermöglicht in Teilen eines Kerngebietes vorrangig Wohnungen zu errichten.
- Die Festsetzung kann nur für Teile eines Kerngebietes getroffen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.
- Der Bezug auf Geschossfläche setzt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan voraus.
- Der Bezugspunkt des Abs.4 Nr.2 (Anteil der Geschossfläche, d.h. Alternative 1) ist ausdrücklich die „zulässige“ und nicht die „tatsächliche“ Geschossfläche. Die Verpflichtung zuerst den Wohnanteil zu verwirklichen, ergibt sich aus Abs. 4 Nr. 2 nicht.
- Festsetzungen nach Abs. 4 können einen erhöhten Schutzanspruch gegen Störungen auch bezogen auf die Eigenart dieses Gebietsteils begründen; jedoch werden durch diese Festsetzung keine Teilgebiete geschaffen, die nach dem zulässigen Störgrad einem WA, einem WB oder einem MI entsprechen.

**1.17 "Im Wochenendhausgebiet sind / nur / Wochenendhäuser / mit nicht mehr als einem Geschoss zulässig. / Läden / Schank- und Speisewirtschaften / nicht störende Handwerksbetriebe / ... / zur Versorgung des Gebiets / sowie ... (Bezeichnung der Anlage für sportliche Zwecke, z.B. Bootshäuser) / sind allgemein zulässig / können ausnahmsweise zugelassen werden."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 10 Abs. 2 und 3 BauNVO

**1.18 "Im Wochenendhausgebiet sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Die zulässige Grundfläche / der Wochenendhäuser / der .... (Benennung der sonstigen Anlagen aus Nr. 1.17) / darf ... m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Geschossfläche, einschließlich von Flächen in Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, darf ... m<sup>2</sup> nicht überschreiten. / Die Wochenendhäuser / sind nur als / Einzelhäuser / Hausgruppen zulässig / können ausnahmsweise als Hausgruppen zugelassen werden."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 10 Abs. 3 und § 20 Abs. 3 BauNVO

- Anwendungsbereich: Da die Zweckbestimmung eines Wochenendhausgebietes wesentlich vom äußeren Eindruck bestimmt wird, wird nicht nur die Zweckbestimmung geregelt, sondern auch Festsetzungen zur Bauweise (Einzelhäuser, Hausgruppen in der offenen Bauweise) und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.
- Die Geschossfläche ist in der Regel in gleicher Höhe wie die Grundfläche festzusetzen. Die Geschossfläche ist entbehrlich bei Festsetzung einer Gebäudehöhe. Die Geschossfläche für die Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets bzw. für sportliche Zwecke ist ggf. gesondert festzusetzen.
- Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche gilt als absolutes Höchstmaß.

**1.19 "Das Sondergebiet / mit der Zweckbestimmung ... / dient / vorwiegend / ... (Zweck des Sondergebiets bestimmen).**

**Zulässig sind:**

- 1.
- 2.

**(z.B. / Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten .... / Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von ... m<sup>2</sup>. / Im Sondergebiet ... (ggf. Bezeichnung) beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche ... (z.B. 0,5).)**

**/ Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- 1.
- 2.
- 3.

**/ Das Maß der baulichen Nutzung beträgt: ..."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 11 und 16, 18, sowie ggf. §§ 22, 23 BauNVO.
- Anwendungsbereich: Die Festsetzung kann nur angewendet werden, wenn die Zweckbestimmung des Baugebietes sich wesentlich von denen nach den §§ 2 bis 9 der BauNVO unterscheidet.
- Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Dabei sind Nutzungskombinationen zulässig.
- Die Zweckbestimmung kann in geeigneten Fällen zwar auch allein durch Schrift mit Kontur in der Planzeichnung erfolgen, jedoch wird in der Regel (in Berlin üblich) die zulässige Zweckbestimmung textlich konkretisiert.
- Das Maß der baulichen Nutzung sollte vorzugsweise anstelle der textlichen Regelung durch Planzeichen festgesetzt werden.

**Zu Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO:**

- Bei der Bestimmung/Benennung der zulässigen Sortimente ist auf die Sortimente der AV Einzelhandel zurückzugreifen; allerdings sind diese jeweils zu benennen. Das Warenangebot (Sortiment) dient u.a. der Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben (Zentrenrelevanz) und sollte in der Begründung Gegenstand der Abwägung sein. Eine Bezugnahme auf lediglich zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente genügt nicht dem Gebot der notwendigen Bestimmtheit planerischer Festsetzungen.
- Bei Regelung der Verkaufsfläche ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht um ein Maß der Nutzung handelt, sondern diese der näheren Bestimmung der Art der baulichen Nutzung dient. Der Begriff der Verkaufsfläche (VKF) ist weder in der BauNVO noch durch Rechtsvorschriften bestimmt (die AV Einzelhandel ist

keine Rechtsvorschrift). Die Rechtsprechung hat die Verwendung dieses Begriffes jedoch anerkannt. Es empfiehlt sich die Definition der VKF in die Begründung aufzunehmen.

§ 11 Abs. 2 BauNVO eröffnet die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan festzusetzen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet zu regeln. Die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenbegrenzung jedoch ist zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet unzulässig (BVerwG, Urt. v. 3.4.2008 – 4 C 3.07).

Die Festsetzung einer Verhältniszahl (je m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche sind ...m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig) ermöglicht die Zulässigkeit bestimmter Arten von Einzelhandelsbetrieben – ohne dass im Einzelfall bereits eine Zuordnung der jeweiligen Betriebe erfolgt - zu bestimmen (vgl. BVerwG, Urt. v. 3.4.2008 – 4 C 3.07 und OVG Koblenz, Urt. v. 11.7.2002 – OVG 1C 10098/02). Es erfolgt damit eine Typisierung der Einzelhandelsbetriebe, die sich an dem Verkaufsflächenanteil der jeweiligen Betriebe im Verhältnis zur Grundstücksfläche orientieren. Dabei ergibt sich dieses Verhältnis durch die für den jeweiligen Betrieb erforderlichen Nebenräume, Büros und Verwaltungsräume, Werkstatträume, Lagerräume u. ä. und dem durchschnittlichen Stellplatzbedarf für Kunden und Mitarbeiter. Zum Beispiel ergibt sich eine niedrige Verhältniszahl (z.B. 0,3 oder 0,5) bei Einzelhandelsbetrieben wie Baumärkte oder Discounter, wenn diese Betriebe typischerweise einen erhöhten Bedarf an Verkaufsflächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche haben, wobei andererseits bei diesen Betrieben der Bedarf an Nebenräumen gering ist, jedoch ein erhöhter Flächenbedarf durch Stellplätze besteht. Eine höhere Verkaufsflächenzahl von z.B. 1,0 (oder mehr) kann sich z.B. bei mehrgeschossigen Einzelhandelsbetrieben (z.B. Möbelhäusern) ergeben, wenn die Lagerfläche zugleich als Ausstellungsfläche und damit als Verkaufsfläche genutzt wird.

**1.20 *"Im Kerngebiet können / auf der Fläche ... / Schank- und Speisewirtschaften / sowie / Vergnügungsstätten / nur ausnahmsweise zugelassen werden /, und zwar nur im ersten / und zweiten / Vollgeschoss / und in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche. / Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen); Einrichtungen dieser Art sind innerhalb / des Kerngebietes / der Fläche ... unzulässig."***

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO
- Anwendungsbereich: Bei Anwendung ist zu beachten, dass in der Begründung dargelegt wird, dass die Festsetzung angesichts der konkreten Sachlage getroffen wurde, die eine aus der konkreten Örtlichkeit abgeleitete individuelle Beziehung zum jeweiligen Plangebiet haben muss, dass der Verdrängungseffekt auch im konkreten Plangebiet zu befürchten ist und dass dieser zu einer Verschlechterung der städtebaulichen Struktur führt. Hierzu müssen tatsächliche Anhaltspunkte genannt werden, wie zum Beispiel das Verhältnis von Bedarf und zur Verfügung stehender Geschäftsfläche, die Steigerung der Mieten auf eine Höhe, die der Fachhandel an dieser Stelle nicht mehr tragen kann, massive Verdrängungsversuche und anderes. Eine oder zwei solcher Einrichtungen sind nicht ohne weiteres städtebaulich unverträglich. Die Schlussfolgerung, dass Vergnügungsstätten zum Imageverlust führen sowie die Bezugnahme auf Erfahrungen in anderen Gebieten reicht allein nicht aus.

**1.21 *„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ... (z.B. Einzelhandelsbetriebe / großflächige Einzelhandelsbetriebe) / unzulässig / nur ausnahmsweise zulässig.“***

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a BauGB

**1.22 „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten / unzulässig / nur ausnahmsweise zulässig.  
.....“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a BauGB

**1.23 „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind / mit Ausnahme der Fläche ... / Einzelhandelsbetriebe / zulässig / ausnahmsweise zulässig / unzulässig. / Auf der Fläche .... sind zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung / ausnahmsweise / zulässig / unzulässig /.“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a BauGB

**Zu den TF 1.21, 1.22, 1.23:**

- Anwendungsbereich für Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB ist der unbeplante Innenbereich nach § 34 BauGB bzw. ein Bereich, in dem durch einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Art der Nutzung nicht geregelt wurde und sich diese demzufolge nach § 34 BauGB bestimmt. In den qualifizierten Bebauungsplangebieten und im Außenbereich ist § 9 Abs. 2a BauGB nicht anwendbar.
- Im Bebauungsplan wird nur der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt. Diese Bebauungspläne erhalten in Berlin den Großbuchstaben G. Ergänzend regelt eine textliche Festsetzung die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit oder ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter Arten / Unterarten baulicher Nutzungen. Diese Festsetzung muss nachweislich dem Zweck des Erhalts oder der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dienen.
- Zweck des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB ist ohne Festsetzung von Baugebieten i. S. der BauNVO, vor allem außerhalb der zu sichernden zentralen Versorgungsbereiche, bauplanungsrechtliche Beschränkungen für bauliche Nutzungen vorzusehen. Diese Zweckbestimmung ist Anwendungsvoraussetzung für den Bebauungsplan. Der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB kann im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.
- Die Festsetzungen sind auf die Art der o.g. baulichen Nutzung beschränkt und entsprechen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB einem einfachen Bebauungsplan. Ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB darf nur dann nicht aufgestellt werden, wenn der bestehende einfache Bebauungsplan bereits Festsetzungen zur Art der Nutzung enthält, d.h. bereits ein Baugebiet gemäß BauNVO festsetzt bzw. ein qualifizierter Bebauungsplan besteht.
- Hauptanwendungsfall ist in der Regel die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben, zulässig ist aber auch die Steuerung sonstiger Einrichtungen, wie Gaststätten, Vergnügungsstätten und Parkhäuser, die sich nachteilig auf die zentralen Versorgungsbereiche auswirken können.
- Die Anwendung setzt regelmäßig ein schlüssiges städtebauliches Konzept (Einzelhandelskonzept) voraus.
- Eine Kombination mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b BauGB ist zulässig.

**1.24 „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind / Vergnügungsstätten / ... (z.B. Art bzw. Unterart der Vergnügungsstätte) / zulässig / ausnahmsweise zulässig / unzulässig /.“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2b BauGB

- Anwendungsbereich für Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2b BauGB ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 Abs. 1 oder 2 BauGB) in einem Bebauungsplan oder für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (als z.B. Änderungsbebauungsplan).
- Im Bebauungsplan wird nur der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt. Diese Bebauungspläne erhalten in Berlin den Großbuchstaben H. Ergänzend regelt eine textliche Festsetzung die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten oder ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter Arten / Unterarten von Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Wettbüros). Die sachgerechte Anwendung setzt das Vorhandensein eines schlüssigen städtebaulichen Konzeptes i.S. eines Vergnügungsstättenkonzeptes voraus.
- Ziel des Bebauungsplans:
  1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten,
  2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets oder
  3. eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern.
 Der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB kann im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.
- Die Festsetzungen sind auf die Art der o.g. baulichen Nutzung beschränkt und entsprechen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB einem einfachen Bebauungsplan. Ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB darf nur dann nicht aufgestellt werden, wenn der bestehende einfache Bebauungsplan bereits Festsetzungen zur Art der Nutzung enthält, d.h. bereits ein Baugebiet gemäß BauNVO festsetzt bzw. ein qualifizierter Bebauungsplan besteht.
- Eine Kombination mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB ist zulässig.

**1.25 „Im Gewerbegebiet ... (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
- Anwendungsbereich: Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet („Annex-Handel“) auf die mit eigenen Produkten.
- Das Tatbestandsmerkmal „deutlich untergeordnet“ ist auslegungsbedürftig und daher in der Begründung zu erläutern. Zu „untergeordnet“ verweist die Kommentierung auf § 14 BauNVO; dort wird untergeordnet als räumlich-gegenständlich (optional) untergeordnet definiert. In der Rechtsprechung wird, z.B. bei den Randsortimenten, ein Anteil von 10 % als untergeordnet angesehen. Der VGH BW hält diesen Begriff anhand der Begründung für bestimmbar. (vgl. Urteil vom 21.5.2001 - 5 S 901/99).
- Zur Bestimmung der Begriffe „funktional-zugeordnet“ und in „Grundfläche und Baumasse untergeordnet“ soll die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO herangezogen werden, die im Verhältnis für den Verkauf genutzt werden soll, bzw. die Baumasse.
- Durch die Ausnahmeregelung ist die Genehmigung eine Ermessensentscheidung der Genehmigungsbehörde.
- Sogenannte „Tankstellenshops“, deren Verkaufssortiment über den einfachen Verkauf von Tankstellen-Zubehör und von Süßwaren, Getränken, Rauchwaren sowie Kleinproviand hinausgeht, sind planungsrechtlich auch Einzelhandelsbetriebe (vgl. VG Würzburg, Urteil vom 13.3.2008, W 5 S

08.697). Sollte darüber hinaus auch der Verkauf von Tankstellen-Zubehör und Reisebedarf aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt sein, müssen auch Tankstellen planungsrechtlich diesbezüglich eingeschränkt werden.

- Einzelhandelsbetriebe sind im GE nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Grenzen ergeben sich aus § 11 Abs. 3 BauNVO, d.h. großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in GE und GI nicht zulässig.

Da sich der Charakter von Gewerbebetrieben im Allgemeinen dadurch auszeichnet, dass in ihnen gearbeitet wird, kann sich daraus die städtebauliche Begründung ableiten, Einzelhandel generell auszuschließen.

Die Begrenzung der Größe einer Verkaufsfläche trägt nicht schon allein deshalb die Umschreibung eines Typs von baulicher Art gleichsam in sich. Auf die bundesweit in der Praxis häufig verwendete Ergänzung der Einzelhandelsnutzung als „Annex-Handel“ mit einer Begrenzung der maximalen Größe der Verkaufsfläche oder mit einem bestimmten Prozentsatz sollte verzichtet werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Rechtsprechung diesen damit definierten Betriebstyp noch nicht anerkannt.

**1.26** *„Im ...gebiet ist auf der Fläche ... (Benennung der Grundstücke) / In den Teilen des ...gebietes (Benennung des Teilgebietes) / ist eine ... / sind ... ... (z.B. bauliche Änderungen / Erneuerungen oder Erweiterungen / Nutzungsänderungen / [Konkrete Maßnahme entsprechend der städtebaulichen Begründung wählen.] der vorhandenen ... (Benennung des Betriebes / der Anlage, z.B. Schank- und Speisewirtschaft, des Möbelmarktes oder des Kfz-Einzelhandelsbetriebes...) / allgemein / nur ausnahmsweise / zulässig, wenn ... (konkrete Beschreibung, was der abgesicherten Anlage an künftiger Entwicklung zugestanden werden kann und soll – unter Berücksichtigung der städtebaulichen Verträglichkeit. Voraussetzungen benennen, z.B. bezogen auf den Immissionsschutz, ggf. i. V. m. einer bedingten Nutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB).“*

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 10 BauNVO
- Anwendungsbereich: z.B. das vorhandene Betriebsgrundstück ist zu klein, um ein gesondertes Baugebiet auszuweisen oder Überplanung von Gewerbegebieten mit einzelnen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, die künftig nicht mehr zulässig sein sollen. Bezüglich der konkreten Maßnahmen kann z.B. bei vorhandenen Einzelhandelsbetrieben auch geregelt werden, dass nur bestimmte Sortimente zulässig sind oder nur eine bestimmte Größe der Verkaufsfläche. Festsetzungen nach Abs. 10 ergeben sich aus dem Zusammenhang mit § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, d.h. der Berücksichtigung der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.
- Die Regelung dient der Erleichterung der Innenentwicklung.
- Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück mit der betreffenden Anlage die gleiche Gebietsart wie in der Umgebung des Grundstücks fest. Eine Knotenlinie grenzt die Nutzungsgrenze der Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz ab.
- Das Gebiet muss überwiegend bebaut sein.
- Die Zulässigkeit der Regelung kann an eine Ausnahme bzw. nähere Bestimmungen geknüpft werden. Dabei ist die ausdrückliche Bestimmung von Art und Ausmaß der jeweiligen Maßnahme auch wegen des Abwägungserfordernisses unverzichtbar.

**1.27** *„Im urbanen Gebiet ... (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) ist im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung / nicht / nur ausnahmsweise / zulässig.“*

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

**1.28 „Im urbanen Gebiet ... (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) sind oberhalb des ... Vollgeschosses / ... Geschosses / nur Wohnungen zulässig.“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

**1.29 „Im urbanen Gebiet ... (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) sind ... % der zulässigen Geschossfläche / ... m<sup>2</sup> der Geschossfläche für / Wohnungen / gewerbliche Nutzungen / zu verwenden.“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 3 und 4 BauNVO

**Zu 1.27- 1.29:**

- Anwendungsbereich: Die Festsetzungen ermöglichen die konkrete Bestimmung der Nutzungen und der Nutzungsmischung im urbanen Gebiet, die der Plangeber individuell bestimmen kann.
- Im urbanen Gebiet sind zwei Hauptnutzungen vorgesehen. Zum einen Wohnen und zum anderen Gewerbe, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Anders als beim Mischgebiet ist eine gleichgewichtige Nutzungsmischung nicht erforderlich. Zur Wahrung der Gebietscharakters müssen aber, auch bei einer Gliederung nach § 6a Abs. 4 BauNVO, beide Hauptnutzungen das Gebiet und damit eine Nutzungsmischung prägen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 "Auf der überbaubaren Grundstücksfläche ... (nähere Bezeichnung) ist im ... Vollgeschoss eine Geschossfläche von ... m<sup>2</sup> zulässig."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO
- Anwendungsbereich: Differenzierte Festsetzung zum Nutzungsmaß anstelle einer zeichnerischen Festsetzung.

**2.2 "Im ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) dürfen bauliche Anlagen (Beschränkung auf bestimmte bauliche Anlagen) eine Höhe (nähere Bezeichnung des Bezugspunktes) von ... m über / NHN / Gehweg / nicht überschreiten. / Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO
- Anwendungsbereich: Bestimmung der höchstzulässigen Höhe der baulichen Anlage.
- Als nähere Bezeichnung der Bezugspunkte kommen i.d.R. Trauf- und Firsthöhen bzw. Oberkanten in Betracht. Bei der Festsetzung der Höhe werden technische Aufbauten der o.g. Art in der Regel aus der Höhenbeschränkung auszunehmen sein. Zur eindeutigen Bestimmtheit sollte in der Begründung definiert werden, was unter Traufhöhe verstanden wird, um Vollzugsprobleme im Genehmigungsverfahren zu vermeiden.
- Wird die Höhe nicht in m über NHN angegeben, muss sie sich auf einen im Bebauungsplan vorhandenen bzw. festgelegten Höhenpunkt beziehen.
- Für technische Anlagen wird i. d. R. keine Begrenzung vorgegeben.

**2.3 "Im ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) dürfen bauliche Anlagen eine Höhe (nähere Bezeichnung des Bezugspunktes) von ... m über NHN / ... / nicht überschreiten / und eine Höhe (nähere Bezeichnung des Bezugspunktes) von**

**... m über / NHN / Gehweg /nicht unterschreiten. / Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO
- Anwendungsbereich: Bestimmung des Mindest- und Höchstmaßes der Höhe der baulichen Anlage.
- Als nähere Bezeichnung der Bezugspunkte kommen in der Regel Trauf- und Firsthöhen in Betracht. Bei der Festsetzung der größten Höhe werden technische Aufbauten der bezeichneten Art in der Regel auszunehmen sein. Zur eindeutigen Bestimmtheit sollte in der Begründung definiert werden, was unter Traufhöhe verstanden wird, um Vollzugsprobleme im Genehmigungsverfahren zu vermeiden.
- Wird die Höhe nicht in m über NHN angegeben, muss sie sich auf einen im Bebauungsplan festgesetzten Höhenpunkt beziehen.
- Für technische Anlagen wird i. d. R. keine Begrenzung vorgegeben.

**2.4 "Im ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten / wie .... (benennen, z.B. Aufzugsanlagen) / bis zu einer Grundfläche von jeweils ... m<sup>2</sup> und einer Höhe von ... m über NHN / über Gehweg / über der Oberkante Decke des ... Vollgeschosses / oberhalb der festgesetzten Oberkante / zugelassen werden, wenn sie / ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen / mindestens ... m von der Baugrenze zurückgesetzt sind."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO
- Anwendungsbereich: Die Ausnahmeregelung gilt nur für einzelne Aufbauten.
- Die Ausnahmen sind nach Art und Umfang zu bestimmen.
- Für die Höhenangabe ist stets der Bezugspunkt anzugeben.
- Die Auswirkungen auf die Abstandsflächen sind ggf. zu berücksichtigen.

**2.5 "Für die baulichen Anlagen ... (nähere Bezeichnung) werden ... Vollgeschosse als Mindestmaß festgesetzt."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 4 BauNVO
- Anwendungsbereich: Die textliche Festsetzung kann nur ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung des Höchstmaßes im Bebauungsplan erfolgen, da sie voraussetzt, dass im Bebauungsplan zugleich das Höchstmaß festgesetzt wird. Die Festsetzung eines isolierten Mindestmaßes ist nicht zulässig.
- Die textliche Festsetzung ist sinngemäß auch für die Festsetzung des Mindestmaßes der Geschossflächenzahl, der Größe der Geschossfläche und der Höhe baulicher Anlagen zu verwenden.
- Die textliche Festsetzung kann durch Planzeichen ersetzt werden.

**2.6 "Im ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) können im Einzelfall Ausnahmen von / der Zahl der Vollgeschosse bis zu ... Vollgeschossen / und / der Grundflächenzahl bis zur Grundflächenzahl ... / der Grundfläche bis zur Grundfläche von ...m<sup>2</sup> / der Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von ... m über / NHN / Gehweg / zugelassen werden, / wenn die Geschossflächenzahl / die Geschossfläche / die Baumassenzahl / die Baumasse / die Höhe von ... m über NHN / ... / nicht überschritten wird."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO
- Anwendungsbereich: Die Ausnahmeregelung kann für alle Maßbestimmungsfaktoren des Abs. 2 angewendet werden.

- Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung ist auf die richtige Kombination von **Ausnahme** und **Voraussetzung** zu achten. Die Aufnahme einer Voraussetzung für die Ausnahme ist abhängig vom Planungsziel. Ausnahmen sind nach Art und Umfang zu bestimmen.
- Festgesetzte Geschossflächen, Geschossflächen- und Grundflächenzahlen müssen auch ohne die Gewährung von Ausnahmen nach den generell zulässigen Vollgeschosszahlen und den als überbaubar festgesetzten Baugrundstücksflächen ausschöpfbar sein, anderenfalls ist der Bebauungsplan in sich nicht schlüssig. Sinngemäß gilt dies auch für das Verhältnis von Baumassen und Baumassenzahl zur festgesetzten Höhe baulicher Anlagen und der überbaubaren Grundstücksfläche.

**2.7 "Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von / Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten /, / Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung / und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, / bis zu ... % / bis zu einer Grundflächenzahl von ... / überschritten werden."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
- Anwendungsbereich: Die Festsetzung ist nur in Betracht zu ziehen, wenn die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausreichen. Abweichende Bestimmungen können nur in Bezug auf Satz 2 getroffen werden. Dabei ist zu beachten, dass eine als generelle Regelung normierte „abweichende Festsetzung“ einen Rechtsanspruch begründet, der auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben in Anspruch genommen werden kann.
- Die abweichenden Bestimmungen sind städtebaulich zu begründen. Satz 3 enthält zwar keine Voraussetzungen für die abweichenden Bestimmungen, aber diese müssen die Grundsätze des § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigen. Die nachteiligen Auswirkungen einschließlich ihres Ausgleichs sind abzuwägen.
- Die textliche Festsetzung kann mit bestimmten Voraussetzungen verbunden werden, wenn die Kappungsgrenze mehr als unwesentlich überschritten bzw. unterschritten werden soll, um die nachteiligen Auswirkungen auf Grund und Boden zu berücksichtigen.
- Im Falle der Baukörperfestsetzung ergibt sich die zulässige Grundfläche als Berechnungsgrundlage für § 19 Abs. 4 BauNVO aus der Planzeichnung. Darauf wird durch die Muster-TF 2.8 hingewiesen.
- Die abweichenden Bestimmungen binden die Baugenehmigungsbehörde bei der Zulassung von Überschreitungen im Einzelfall nach Satz 4.

**2.8 "Die festgesetzte zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl / darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, / um bis zu ... % überschritten werden. / Für andere Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung darf die Grundflächenzahl / Grundfläche / lediglich bis zu 50 % überschritten werden."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
- Anwendungsbereich: Diese textliche Festsetzung dient der Abweichung und ggf. der Differenzierung der Kappungsgrenze, z. B. kann für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die Kappungsgrenze überschritten werden, während Nebenanlagen oberhalb der Geländeoberfläche diese nicht überschreiten dürfen.
- Die Festsetzung über die Abweichungen im Bebauungsplan erfordert eine städtebauliche Begründung; insbesondere ist auf die Versiegelungsproblematik einzugehen. I. Ü. siehe zur Muster-TF 2.7.

**2.9** *„Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind / im ... gebiet / in den Bereichen / mit / der festgesetzten Geschossflächenzahl ... / mehr als ... zulässigen Vollgeschossen / die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. / Sie sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen, wenn / bei ... .“*

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
- Anwendungsbereich: Die Mitrechnung von Aufenthaltsräumen, die nicht in Vollgeschossen liegen, kann somit flexibel geregelt werden, z. B. wenn das Nutzungsmaß bereits sehr hoch ist und eine weitere Verdichtung vermieden werden soll.
- Die Mitrechnung kann auf bestimmte Aufenthaltsräume (nach örtlicher Lage bestimmt) beschränkt werden.
- Eine Regelung als Ausnahme muss nach Art und Umfang bestimmt werden.

**2.10** *"In / der baulichen Anlage / den baulichen Anlagen ... (nähere Bezeichnung) / ist das / festgesetzte / Garagengeschoss / sind die / festgesetzten / Garagengeschosse / ist ein Garagengeschoss / sind ... Garagengeschosse / auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse / auf die zulässige Baumasse / nicht anzurechnen."*

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 21 a Abs. 1 BauNVO
- Anwendungsbereich: Die Regelung soll bei flächensparendem Bauen die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken erleichtern.
- Die Regelung bezieht sich nur auf Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden.
- Voraussetzung der Anwendung ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse.
- Die Vergünstigungen dürfen nicht zu nachteiligen städtebaulichen Folgen führen (z.B. ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse). Die Hauptnutzung muss im Vergleich zur Garagennutzung überwiegen.
- Die Gewährung der Vergünstigung setzt nicht die Festsetzung von Garagengeschossen oder der Baumasse von Garagengeschossen im Bebauungsplan voraus.

**2.11** *"In / der baulichen Anlage / den baulichen Anlagen ... (nähere Bezeichnung) / kann zugelassen werden, dass / das festgesetzte / Garagengeschoss / die Baumasse des / festgesetzten / Garagengeschosses / die / festgesetzten / Garagengeschosse / ein Garagengeschoss / ... Garagengeschosse / bis zu ... Garagengeschosse / auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse / auf die zulässige Baumasse / nicht angerechnet / wird / werden."*

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 21 a Abs. 1 BauNVO
- Anwendungsbereich: Die Ausnahmeregelung soll bei flächensparendem Bauen die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken erleichtern.
- Die Regelung bezieht sich nur auf Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden.
- Voraussetzung der Anwendung ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Baumasse oder Baumassezahl.
- Die Ausnahme ist nach Art und Umfang zu bestimmen.

**2.12** *"Die / auf / dem Grundstück / den Grundstücken ... (nähere Bezeichnung) / festgesetzte(n) / Fläche(n) / für Gemeinschaftsanlagen / Freizeit- und Bewegungsfläche für Erwachsene / mit / Kinderspielplatz / und / Wirtschaftsflächen / ist / sind / kann / können / mit folgenden Flächenanteilen*

**der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung folgende(n) Grundstücke(n) / hinzuzurechnen / hinzugerechnet werden: ...**

(z.B.

Grundstück Müllerstraße 17 50 m<sup>2</sup>

Grundstück Müllerstraße 18 150 m<sup>2</sup>

Grundstück Schulstraße 2 25 m<sup>2</sup>)."

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 22 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 3 BauNVO
- Anwendungsbereich: Die textliche Festsetzung ist nur zu verwenden bei Festsetzungen von in einem Bebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsanlagen außerhalb der begünstigten Baugrundstücke. Die maßgebliche Grundstücksfläche erhöht sich durch diese Flächen. Es können nur die Anlagen und Einrichtungen als Gemeinschaftsanlagen bestimmt werden, die bauordnungsrechtlich erforderlich sind.
- Bei Aufnahme der textlichen Festsetzung kann nach § 40 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ein Übernahmeanspruch ausgelöst werden.

**2.13 "Bei der Ermittlung der / Geschossfläche / Baumasse / des Grundstücks ... bleiben die / Flächen / Baumassen / von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt(.) /, wenn unter Einrechnung dieser / Flächen / Baumassen / die / Geschossflächenzahl ... / Baumassenzahl ... / nicht überschritten wird."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO
- Anwendungsbereich: Die Ausnahmeregelung soll bei flächensparendem Bauen die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken erleichtern.
- Bei der Festsetzung einer Geschossfläche ist auch für die Begrenzung der Nichtanrechnung nach § 21 a Abs. 4 BauNVO eine Geschossfläche anzugeben. Dies gilt entsprechend für Baumassen. Die Festsetzung regelt nur die Beziehungen zwischen zulässigen Anlagen und dem Maß der Nutzung.
- Die Nichtanrechnung kann als eigene Regelung gewährt werden oder als Ausnahme, die dann nach Art und Umfang zu bestimmen ist.
- Garagengebäude werden von dieser Regelung nicht erfasst.

**2.14 „Im ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) ist oberhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zur festgesetzten / Oberkante / Firsthöhe / nur eine Bebauung zulässig, die hinter einem Neigungswinkel von maximal ...° - gemessen an der / vorderen / straßenseitigen / hinteren / ... / Baugrenze - zurückbleibt.“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 5 und § 23 Abs. 1 BauNVO
- Anwendungsbereich: Oberhalb einer festgesetzten Traufhöhe soll eine zurückgesetzte Bebauung zulässig sein. Die Festsetzung beschränkt sich regelmäßig auf Baukörperfestsetzungen.
- Die Differenzierungen nach § 16 Abs. 5 BauNVO beziehen sich auf die Maßbestimmungsfaktoren nach Abs. 2. Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung auch für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden.
- Die unterschiedlichen Maßfestsetzungen müssen räumlich-gegenständlich eindeutig bestimmt sein. Daher sollte bei Anwendung dieser Regelung zugleich die zulässige Geschossfläche oder Geschossflächenzahl im Bebauungsplan festgesetzt werden, um eine Abwägung zum zulässigen Nutzungsmaß gem. § 17 BauNVO zu gewährleisten.
- Die Regelung erfordert die Darlegung städtebaulicher Gründe aus dem planerischen Konzept in der Begründung, z. B. Verbesserung der Belichtungs-

situation oder der Lärmproblematik. Sie kann sich auch abstandsflächenrechtlich auswirken.

- Eine Festsetzung ist auch aus gestalterischen Gründen möglich (s.TF 7.23).
- „Unter Traufhöhe wird im Allgemeinen die Schnittkante zwischen der Außenwand und der Dachhaut verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der ggf. überstehenden Dachhaut) und/oder die Traufrinne befinden“ (OVG Münster, U. v. 28.8.1975 XI A 1081/74) (s.a. Kommentar BauNVO, Fickert/Fieseler, 12. Auflage, § 18, Rn. 4).

### **2.15 „Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Anwendungsbereich: Die Regelung ist bei Baukörperausweisung ergänzend erforderlich, wenn keine GRZ oder GR festgesetzt ist.
- Die zulässige Größe der Grundfläche i.S. des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO kann auch durch eine ausdrückliche Bezugnahme auf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bestimmt werden.

### **2.16 „Im ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der textlichen Festsetzung ... (Nummer der TF einsetzen) festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO.
- Anwendungsbereich: Die Regelung ist erforderlich, wenn sich die zulässige Grundfläche nicht nur aus der Baukörperausweisung, d.h. der zeichnerischen Festsetzung ergibt, sondern ergänzend auch die Zulässigkeit von Vorbauten textlich geregelt wurde, da auch die in den Luftraum hineinragenden Teile der Baukörper die Grundstücksfläche i.S. von § 19 Abs. 2 BauNVO überdecken. Dabei muss es sich aber um wesentliche Teile, wie Erker oder auskragende Geschosse bzw. Vorbauten, handeln. Untergeordnete Bauteile wie Dachüberstände, Gesimse oder Fensterbänke sind nicht mitzurechnen.
- Die Mitrechnung der Fläche muss nach Sinn und Zweck der nach der BauNVO zulässigen Festsetzungen über die Grundfläche gerechtfertigt sein.

## **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

### **3.1 "Im allgemeinen Wohngebiet ... (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) sind nur / Einzelhäuser / und / Doppelhäuser / und / Hausgruppen / zulässig."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Anwendungsbereich: Die offene Bauweise kann alternativ zur zeichnerischen Festsetzung geregelt werden.
- Die Regelung der offenen Bauweise stellt nur Anforderungen an die seitlichen Grundstücksgrenzen. Welche seitlichen Abstandsflächen einzuhalten sind, ergibt sich aus den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften.
- Es können auch verschiedene dieser Hausformen zugelassen werden.
- Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

### **3.2 "Für das ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) wird als abweichende Bauweise festgesetzt: ... (besondere Beschreibung)."**

**3.3 „Für das ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) wird abweichend von der / offenen / geschlossenen / als / Bauweise festgesetzt: ... (besondere Beschreibung).“**

**Zu 3.2 und 3.3:**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO.
- Anwendungsbereich: Abweichungen von der offenen oder geschlossenen Bauweise können durch eine abweichende Bauweise geregelt werden. Es sind auch Kombinationen abweichend von der offenen und geschlossenen Bauweise möglich.
- In diesem Zusammenhang kann auch geregelt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.
- Bei Festsetzungen, die zu geringeren Abstandsflächen führen, sind die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter in der Abwägung zu berücksichtigen.

**3.4 "Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten ... (z.B. AB / und CDE) ist zugleich / Baulinie / Baugrenze."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO
- Anwendungsbereich: Die Regelung kann die zeichnerische Festsetzung der Baugrenze / Baulinie bei einer Baukörperausweisung ersetzen, wenn diese direkt an die Geltungsbereichsgrenze angrenzt.

**3.5 "Für die baulichen Anlagen ... (nähere Bezeichnung der Lage) kann ein Vortreten / Zurücktreten / von Gebäudeteilen, und zwar für / Treppentürme / Aufzugsschächte / Balkone / Erker / Veranden / Freitreppen / architektonische Gliederungen / bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung / bis zu ... m vor / hinter / die Baugrenze / die Baulinie / zugelassen werden. / Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO.
- Anwendungsbereich: Die Regelung ist nur erforderlich, wenn weitere Ausnahmen als nach § 6 Abs. 6 BauO Bln bereits zulässige Vorbauten (Bagatellklausel) zugelassen werden sollen.
- Der letzte Satz findet nur Anwendung, wenn die bauordnungsrechtlich notwendige Tiefe der Abstandsflächen verringert wird. Bei Abstandsflächenunterschreitungen sind die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter im Bebauungsplan in der Abwägung zu prüfen.

**3.6 "An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten ... (z.B. AB, CD) bezogen auf die zulässige / Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen / unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i.V. mit § 6 Abs. 5 BauO Bln
- Anwendungsbereich: Die textliche Festsetzung ist nur erforderlich, wenn bei sogenannter "Baufensterausweisung" geringere Abstandsflächen, als sie nach Bauordnungsrecht vorgeschrieben sind, als „andere ausdrückliche Festsetzung“ ermöglicht werden sollen.

- Wenn durch diese Regelung die Abstandsflächenregeln nach § 6 BauO Bln unterschritten werden, sind die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter im Bebauungsplan zu prüfen.

**3.7 "Bauliche Anlagen auf den Grundstücken ... sind bis zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen / unmittelbar an der Grenze / zur / zum / ... (z.B. Grundstück ... / öffentliche Grünfläche - öffentliche Parkanlage -) zulässig."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO und § 6 Abs. 5 BauO Bln
- Anwendungsbereich: Die textliche Festsetzung ist nur bei flächenmäßiger Ausweisung in Verbindung mit der Festsetzung einer Baugrenze zu verwenden, um klarzustellen, dass diese Regelung eine "andere ausdrückliche Festsetzung" im Sinne des § 6 Abs. 5 BauO Bln ist.
- Die Aufnahme der textlichen Festsetzung ist auch erforderlich, wenn Gebäude unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie bzw. Straßengrenze errichtet werden und die Abstandsfläche über die Mitte der Verkehrsfläche hinausreichen würde (§ 6 Abs. 2 BauO Bln). Die textliche Bestimmung ist bei Festsetzung einer Baulinie entbehrlich.
- Wenn durch diese Regelung die Abstandsflächenregeln nach § 6 BauO Bln unterschritten werden, sind die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter im Bebauungsplan zu prüfen.
- Eine Regelung ist auch auf der Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB möglich.

**3.8 "Die Bebauungstiefe beträgt / im ...gebiet (nähere Bezeichnung) / ... m, gerechnet von der straßenseitigen / Baugrenze / Baulinie / an. / Eine Überschreitung für ... (nähere Bezeichnung der Gebäudeteile wie z.B. Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Freitreppen) kann bis zu einer Tiefe von ... m zugelassen werden."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 4 BauNVO.
- Anwendungsbereich: Ist weder eine Bautiefe noch eine hintere Baugrenze/Baulinie festgesetzt, darf - sofern andere Vorschriften nicht entgegenstehen - beliebig tief gebaut werden; daher ist u.U. eine Regelung erforderlich.
- § 23 Abs. 3 BauNVO findet entsprechend Anwendung.

**3.9 „Die Baugrundstücke / im ...gebiet / sind hinter / der Baugrenze / den Baugrenzen / in voller Tiefe überbaubar.“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 4 BauNVO.
- Anwendungsbereich: Die Bebauungstiefe entspricht in ihrer Rechtswirkung einer hinteren Baugrenze.

**3.10 „Die Baugrundstücke / im ...gebiet / sind vollständig unterbaubar.“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 5 und 23 Abs. 5 BauNVO
- Anwendungsbereich: Anstelle einer zeichnerischen Festsetzung kann diese Regelung textlich erfolgen, z.B. unter Berücksichtigung der Planklarheit.
- Eine vollständige Unterbaubarkeit der Grundstücke kommt in der Regel unter Berücksichtigung von § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO nur für Kerngebiete in Betracht.

**3.11 "Im ...gebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen / Auf der Fläche (z.B. ABC ...A) sind / bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung / wie ... (Benennung einzelner Anlagen) / in einem**

***Abstand von ...m / zur Linie (z.B. DEFG) / zu der Grünfläche mit der Zweckbestimmung ... / nur ausnahmsweise zulässig. / unzulässig."***

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO
- Anwendungsbereich: Beschränkung der sonst auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Anlagen zu benachbarten Flächen oder zur Grundstücksgrenze.
- Der Gleichbehandlungsgrundsatz ist zu beachten.
- Die nur einzeln ausnahmsweise zulassungsfähigen oder unzulässigen Anlagen sind zu bezeichnen.

#### **4. Weitere Arten der Nutzung**

***4.1 "In der baulichen Anlage (nähere Bezeichnung) sind / im ... Geschoss / im ... Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche / nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig."***

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 4 BauNVO.
- Anwendungsbereich: In allen Baugebieten, in denen die Zulässigkeit von Garagengeschossen geregelt werden soll.
- Voraussetzung ist eine Baugebietsfestsetzung im Bebauungsplan.
- Die Festsetzung von Garagengeschossen hat - sofern nicht anders ausdrücklich geregelt - eine Ausschlusswirkung für die Anlegung von Stellplätzen und Garagen an anderer Stelle auf dem Baugrundstück.
- Die Festsetzung muss durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein.

***4.2 "In der baulichen Anlage (nähere Bezeichnung) sind auf der Fläche ... / des ... Geschosses / des ... Geschosses unterhalb der Geländeoberfläche / nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig."***

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 5 BauNVO.
- Anwendungsbereich: in allen Baugebieten, in denen die Zulässigkeit von Garagengeschossen geregelt werden soll. Zu den zugehörigen Nebeneinrichtungen zählen hier z. B. Zu- und Abfahrtsrampen, Treppen oder Aufzüge zu den Tiefgaragen.
- Voraussetzung ist eine Baugebietsfestsetzung im Bebauungsplan sowie besondere städtebauliche Gründe.
- Eine Regelung nach Abs. 5 stellt klar, dass die Festsetzung nach Abs. 4 auch nur für Teile von Geschossen getroffen werden kann. Die Festsetzung hat die gleiche ausschließende Wirkung wie Abs. 4 (s. Muster-TF 4.1).

***4.3 "Im ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) sind Stellplätze und Garagen unzulässig. / Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer. /"***

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO.
- Anwendungsbereich: Die Regelung erstreckt sich auf alle Baugebietstypen nach den §§ 2 bis 9 BauNVO für die gesamten Baugebiete oder Teile dieser. Für Sondergebiete ist eine Regelung im Rahmen der Zweckbestimmung möglich.
- § 12 Abs. 7 BauNVO ist bei der Aufnahme der textlichen Festsetzung zu beachten. In Berlin betrifft die Einschränkung nach Entfall der Stellplatznachweispflicht gem. § 49 Abs. 1 BauO Bln nur noch die bei Errichtung öffentlich

zugänglicher Gebäude anzubietenden Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer. Das ist zu berücksichtigen.

- Die städtebaulichen Gründe sind darzulegen.

**4.4 „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans / Im ...gebiet / ist höchstens ein Stellplatz je ... m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zulässig. / Die Stellplätze sind unterirdisch anzulegen.“**

- Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO
- Anwendungsbereich: Die Regelung ermöglicht eine Begrenzung der Stellplätze unter Berücksichtigung des Gleichheitsgrundsatzes bei mehreren Baugrundstücken.
- Die Einschränkung der Stellplätze belastet den Eigentümer geringer als ein genereller Ausschluss.
- Die städtebaulichen Gründe sind darzulegen.

**4.5 "Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. / Dies gilt nicht für Tiefgaragen. / Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer. /"**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO.
- Anwendungsbereich: Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen.
- Wenn Tiefgaragen außerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen vorgesehen sind, sollten diese festgesetzt werden, um dem Gebot der Bestimmtheit zu entsprechen. Der Ausschluss muss für jeden Einzelfall durch Auslegung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung des Bebauungsplans bestimmt werden. Die Regelung kann sich ausgleichend hinsichtlich einer Nutzungsmaßüberschreitung auswirken.
- § 12 Abs. 7 BauNVO ist bei der Aufnahme der textlichen Festsetzung zu beachten. In Berlin betrifft die Einschränkung nach Entfall der Stellplatznachweispflicht gem. § 49 Abs. 1 BauO Bln nur noch die bei Errichtung öffentlich zugänglicher Gebäude anzubietenden Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer. Das ist zu berücksichtigen.
- Wenn Stellplätze und Garagen ausdrücklich auf bestimmte Geschosse beschränkt sind (vgl. Muster-TF 4.1 Satz 1 und Muster-TF 4.2 Satz 1), ist diese textliche Festsetzung nicht aufzunehmen.

**4.6 „In dem ... gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile), auf der Fläche ... (z. B. ABCD ... A oder WA 3) dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. / Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Gebäude im ... gebiet / im Geltungsbereich des Bebauungsplans / erbracht werden.“**

**4.7 „In dem ... gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile), auf der Fläche ... (z. B. ABCD ... A oder WA 3) dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens / ...%, / der in / dem Gebäude / den Gebäuden / errichteten Wohnungen / der zulässigen Geschossfläche / der festgesetzten zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist\* / mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. / Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem**

**anderen Gebäude im ... gebiet / im Geltungsbereich des Bebauungsplans / erbracht wird“.**

**Zu 4.6 und 4.7:**

- Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB.
- Anwendungsbereich: Errichtung neuer Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderungen gefördert werden könnten.
- Die Festsetzung bezieht sich auf Wohngebäude; diese können insbesondere in Wohngebieten nach den §§ 3, 4 und 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie in Misch- und Kerngebieten (§§ 6, 6a und 7 BauNVO) in Betracht kommen (ggf. auch in Sondergebieten). Im Kerngebiet müssen vorab die Voraussetzungen für Wohngebäude geregelt werden.
- \*Nur wenn für besondere Wohngebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete eine Festsetzung gem. Abs. 4 BauNVO (§§ 4a Abs. 4 Nr. 2, 6a Abs. 4 Nr. 3, § 7 Abs. 4 Nr. 2) und im ggf. SO im Rahmen der Zweckbestimmung getroffen wurde, kann Bezug genommen werden auf die zulässige Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, die dem Begriff einer „wohnbezogenen GF“ des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung entspricht.
- Ein Gebäude ist schon dann als Wohngebäude im Sinn von § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB anzusehen, wenn es auch dem Wohnen dient und wenn die Wohnnutzung im Verhältnis zu den anderen Nutzungen nicht nur von untergeordneter Bedeutung ist (vgl. auch das Urteil des VGH Bayern vom 13. April 2006, Az.: 1 N 04.3519, dort zu § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Die Wohngebäude müssen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, das heißt es sind nur solche Wohngebäude zulässig, die die Anforderungen der entsprechenden gebäudebezogenen Förderungsvoraussetzungen erfüllen. Eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen, besteht nicht. Nicht entscheidend ist, ob eine Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus erfolgt. Demnach sind auf den festgesetzten Flächen auch solche Wohngebäude zulässig, die ohne Inanspruchnahme von Mitteln des sozialen Wohnungsbaus freifinanziert werden, wenn sie denn die gebäudemäßigen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen.
- Die Festsetzungsmöglichkeit kann sowohl auf die gesamten Baugebiete bezogen werden (also nicht nur auf eingestreute Flächen innerhalb des Baugebietes), als auch auf eine einzige Fläche innerhalb des Baugebietes, sofern die Voraussetzungen für Wohngebäude erfüllt sind.
- Da sich die Fördervoraussetzungen ändern können, kommt es auf die Förderungsvoraussetzungen an, die zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Bauvorhabens (Bauantragstellung) gelten.
- Die Ausnahmeregelung in Satz 2 der Muster-TF eröffnet neben der Möglichkeit einer räumlich gebündelten Errichtung der förderfähigen Wohnungen eine flexible Handhabung durch den beziehungsweise die Projektträger im Vollzug.
- Von der textlichen Festsetzung unberührt bleiben weiter gehende Verpflichtungen auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen nach den §§ 11 und 12 BauGB.

**4.8 "Auf der Fläche ... (z.B. ABCD ... A) des ...gebietes dürfen nur Wohngebäude für ... (Benennung der Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, z.B. Behinderte, Senioren, Studenten) errichtet werden."**

**4.9 „Auf der Fläche ... (z.B. ABCD ... A) des ...gebietes dürfen in Wohngebäuden ... % der zulässigen Geschossfläche nur für ... (Benennung der Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, z.B. Behinderte, Senioren, Studenten) errichtet werden."**

#### **Zu 4.8 und 4.9:**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB.
- Anwendungsbereich: Festsetzung von Wohngebäuden für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf.
- Die Festsetzungsmöglichkeit kann sich nur auf einzelne Flächen erstrecken, d.h. also um eingestreute Flächen innerhalb eines Baugebietes oder auf einen bestimmten Prozentsatz der Wohnfläche zu Gunsten des in Betracht kommenden Personenkreises.
- Die Festsetzung bezieht sich auf Wohngebäude. Unter „Errichten“ von Wohngebäuden ist hier auch der Umbau oder die Änderung zu verstehen.
- Auf das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird hingewiesen.

#### **4.10 "Auf der Fläche ... (z.B. ABCD ... A) ist ... (z.B. eine Tankstelle, ein Hotel, einen Wochenmarkt, ein Ausflugslokal) zulässig."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB.
- Anwendungsbereich: Auf der Fläche mit dem bestimmten Nutzungszweck sind nur diese Nutzungen zulässig.
- Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB sind selbständige Festsetzungen, d.h. sie können kein festgesetztes Baugebiet überlagern. Die Regelung kommt nicht in Betracht, wenn die Festsetzung eines Baugebietes möglich ist. Voraussetzung ist auch, dass die Eigenart des besonderen Nutzungszwecks einen Standort mit spezifischen, objektiv definierbaren Merkmalen erfordert.
- Die Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks kann auch Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie sonstige Festsetzungen umfassen. Alternative Nutzungszwecke dürfen nicht festgesetzt werden.
- Es ist zu beachten, dass Planungsschäden nicht entstehen, da die Festsetzung Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche auslösen kann.

#### **4.11 "Die Fläche ... (z.B. ABCD ... A) ist von der Bebauung freizuhalten / und darf als ... (z.B. Baumschule, Lagerplatz) genutzt werden /."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Anwendungsbereich: Wenn aus gewichtigen städtebaulichen Gründen einzelne bebauungsfähige Grundstücke von Bebauung freizuhalten sind, z. B. aus Gründen des Denkmalschutzes oder zur Freihaltung von Kaltluftschneisen.
- Eine Überlagerung der nach Nr. 10 festgesetzten Flächen mit Baugebieten scheidet aus, da in Baugebieten bereits regelbar ist, dass nach § 23 BauNVO nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden können.
- Die Festsetzung einer Nutzung ist entbehrlich, wenn durch die Festsetzung bereits eine nicht bauliche Nutzung vorgesehen ist.
- Es ist zu beachten, dass die Festsetzung Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche nach § 40 Abs. 1 Nr. 12 BauGB auslösen kann.
- Eine Festsetzung nach Nr. 10 kommt nicht in Betracht, wenn eine Bebauung bereits nach anderen gesetzlichen Vorschriften ausgeschlossen ist (z. B. Wasserschutzgebiet).

#### **4.12 "Die Einteilung / der Straßenverkehrsfläche / und / der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / ist nicht Gegenstand der Festsetzung."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Anwendungsbereich: Die textliche Festsetzung dient der Klarstellung und ist nur aufzunehmen, soweit der Bestandsplan innerhalb der o.g. Flächen die Einteilung der Verkehrsflächen darstellt.

- Vorschlagseintragungen für die Einteilung sollen die Verkehrsflächen i. d. R. nicht enthalten. Eine Selbstbindung der Gemeinde ist zu vermeiden.
- Für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne ist eine vom Muster abweichende Regelung zu treffen (z.B. „Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist mit Ausnahme der Bereiche für die der Bebauungsplan planfeststellungsersetzende Festsetzungen trifft, nicht Gegenstand der Festsetzung.“)

**4.13 "Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten ... (z.B. A, B, C und D) ist zugleich Straßenbegrenzungslinie."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Anwendungsbereich: Von dieser textlichen Festsetzung ist dann Gebrauch zu machen, wenn eine zeichnerische Festsetzung nicht möglich oder unklar ist, da sich die Begrenzungslinien überlagern.

**4.14 "Innerhalb der Fläche ... (z.B. ABCD ... A) sind für das Parken von Fahrzeugen bauliche Anlagen mit mehreren Ebenen zulässig. Die baulichen Anlagen dürfen eine Höhe von ... m über / NHN / Gehweg / nicht überschreiten."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Anwendungsbereich: Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr.
- Wird die Höhe nicht in m über NHN angegeben, muss sie sich auf einen im Bebauungsplan festgelegten Höhenpunkt beziehen.

**4.15 "Die Fläche ... (z.B. ABCD ... A) ist / Fläche für die Versorgung mit ... (nähere Bezeichnung) / Fläche für / die Abfallentsorgung / die Abwasserbeseitigung / Ablagerungen / Rückhaltung / und Versickerung / von Niederschlagswasser / (ggf. nähere Bezeichnung); bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung dieser Fläche in Einklang stehen, können zugelassen werden."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
- Anwendungsbereich: Festsetzung von Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung.
- Nutzungsmaße für bauliche Anlagen können ergänzend textlich oder zeichnerisch festgesetzt werden. Erforderlichenfalls ist auch die Fläche, auf der die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, zu konkretisieren.
- Eine textliche Festsetzung der Nutzungsmaße und der überbaubaren Fläche entfällt bei Baukörperausweisung. Jedoch ist dann die Muster-TF 2.15 ergänzend zu berücksichtigen.

**4.16 "In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - 24 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das / Eingeschossige Vereinshäuser, die / mit der Zweckbestimmung in Einklang / steht, kann / stehen, können / zugelassen werden."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Anwendungsbereich: Bei Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingartenanlage“.

**4.17 "Innerhalb der Fläche... ist / kann / die Errichtung einer ...geschossigen ... (nähere Bezeichnung der baulichen Anlage, z.B. Gaststätte) und die Anlegung der für die ... (z.B. Gaststätte) erforderlichen Stellplätze sowie zugehörigen Nebeneinrichtungen / zulässig / zugelassen werden. Die Grundfläche der**

***baulichen Anlage der ... (z. B. Gaststätte) darf ... m<sup>2</sup> / und / die Höhe der baulichen Anlage / die Firsthöhe / ...m über / NHN / Gehweg / nicht überschreiten."***

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB
- Anwendungsbereich: Die textliche Festsetzung kommt nur zur Anwendung, wenn die baulichen Anlagen innerhalb der Grünflächen nach deren Zweckbestimmung nicht ohnehin zulässig sind oder wenn ein besonderes Interesse an der planungsrechtlichen Festlegung der überbaubaren Fläche und des Maßes der baulichen Nutzung besteht. Die baulichen Anlagen müssen von ihrer Zweckbestimmung her mit der Zweckbestimmung der Grünfläche vereinbar sein.
- Wird die Höhe nicht in m über NHN angegeben, muss sie sich auf einen im Bebauungsplan festgesetzten Höhenpunkt beziehen.

***4.18 "Auf der Fläche ... (z.B. ABCD ... A) ist die Errichtung von Anlagen für Kleintierhaltung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 19 des Baugesetzbuchs für / Ausstellungs- und Zuchtanlagen / Zwinger / Koppeln / ... / zulässig."***

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB
- Anwendungsbereich: Die Festsetzung kommt bei größeren Anlagen dieser Nutzungen in Betracht. Kleinere Anlagen können auch als untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden.
- Auf die Konkretisierung der auf der Fläche zulässigen Anlagen kann nicht verzichtet werden.

***4.19 "Auf der Fläche / Auf der Fläche ... (z.B. ABCD ... A) innerhalb der Fläche / für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig."***

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Anwendungsbereich: Die Festsetzung kommt bei einer die Zweckbestimmung ergänzenden Nutzung in Betracht.
- Die textliche Festsetzung ist entbehrlich bei einer Benennung der außerschulischen Zwecke oder durch Festsetzung einer diese Nutzung einschließenden Zweckbestimmung (z.B. Schule und Sporthalle) jeweils durch konturierte Schrift in der Planzeichnung.
- Sollen auch Außensportanlagen für eine außerschulische Nutzung in Betracht kommen, muss sich auch dies aus der Bebauungsplanfestsetzung ergeben.

***4.20 „Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen / nicht / nur ausnahmsweise / zulässig.“***

- Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO
- Anwendungsbereich: Beschränkung von Einfriedungen der Grundstücksflächen.
- Die Festsetzung kann zur Verhinderung der nach § 6 Abs. 8 Satz 1 Nr. 3 BauO Bln auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Abstandsflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) zulässigen geschlossenen Einfriedungen getroffen werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern (z. B. Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes). Der Grundsatz der Gleichbehandlung ist zu beachten.
- Die Regelung erfasst auch Mauern, die bis zu einer Höhe von 2 m sonst verfahrensfreie Bauvorhaben sind.
- Weitergehende Regelungen sind nur aus gestalterischen Gründen möglich.

***4.21 „Im ... gebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ... (benennen) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig / nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie / (z.B. der Erfassung von***

*Wertstoffen, Abfällen und ähnlichem dienen / und eine Grundfläche von ... m<sup>2</sup> sowie eine Höhe von ... m nicht überschreiten).“*

- Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
- Anwendungsbereich: Beschränkung von Nebenanlagen.
- Einschränkungen oder Ausschluss zulässiger Nebenanlagen können nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen; sie können in räumlich-gegenständlicher Hinsicht oder in Bezug auf die Art der Nebenanlage oder Einrichtung getroffen werden.
- Über eine Ausnahme hat die Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden; Ausnahmen sind nach Art und Umfang zu bestimmen.

## **5. Immissionsschutz / Klimaschutz**

***5.1 „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.“***

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB
- Anwendungsbereich: Im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.  
Sonst nur bei besonders zu begründendem städtebaulichen Erfordernis durch hohe Schutzbedürftigkeit vor Luftschadstoffimmissionen oder bereits erhebliche Überschreitungen der Grenzwerte im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. in angrenzenden Bereichen (z. B. bei austauscharmen Verhältnissen auftretender Luftströmungen).
- Die TF dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
- Nach der TA Luft 2002 wird die Masse der emittierten Stoffe oder Stoffgruppen bezogen auf die Zeit als Massenstrom (Emissionsmassenstrom) angegeben. Der Massenstrom ist die während einer Betriebsstunde bei bestimmungsgemäßem Betrieb einer Anlage unter den für die Luftreinhaltung ungünstigsten Betriebsbedingungen auftretende Emission der gesamten Anlage.
- Die Regelung beschränkt die Verwendung bestimmter Brennstoffe und knüpft dabei an die Eigenschaften bestimmter Brennstoffe an mit dem Ziel der Luftreinhaltung – dem Vorsorgeprinzip des § 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG (vorbeugenden Umweltschutz) entsprechend.

***5.2 „Im ...gebiet (ggf. nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Verwendung von Stoffen, deren Einsatz zu Emissionen nach folgenden Nummern und Klassen der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft - in der Fassung vom 24. Juli 2002 (GMBl. S. 511) führt, in immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen insoweit zu beschränken, dass die Emissionswerte der TA Luft eingehalten werden.***

- ***Nr. 5.2.7.1.1 Krebserzeugende Stoffe,***
- ***Nr. 5.2.2, Klasse I und II, staubförmige anorganische Stoffe,***
- ***Nr. 5.2.4, Klasse I gasförmige anorganische Stoffe,***

- **Nr. 5.2.5, Klasse I und II, organische Stoffe.“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB
- Anwendungsbereich: Vorwiegend in Gebieten mit einer nachweislich erhöhten örtlichen Grundbelastung aus bestehenden gewerblichen Anlagen bei gleichzeitig besonders zu begründendem städtebaulichen Erfordernis durch hohe Schutzbedürftigkeit vor zusätzlichen Luftschadstoffimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. in angrenzenden Bereichen. Insbesondere begründet sich der Regelungsbedarf für immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die nicht von der TA Luft erfasst werden, wie z. B. kleinere Handwerksbetriebe. Genehmigungsbedürftige Anlagen müssen die Vorgaben der TA Luft nach dem geltendem Immissionsschutzrecht ohnehin einhalten.

**5.3 „Auf der Fläche ... (z.B. ABC...A) ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens / ... m über NHN / ... m über Gehweg / zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung  $D_{LR}$  von mindestens 25 dB aufweisen und ist / straßenseitig / bahnseitig / beidseitig/ hoch schallabsorbierend / schallabsorbierend / auszuführen.“**

**5.4 „Auf der Fläche ... (z.B. ABC...A) ist ein durchgehender Lärmschutzwall mit einer Höhe der Oberkante von mindestens / ... m über NHN / ... m über Gehweg / zu errichten / und / beidseitig / zu begrünen / zu bepflanzen / und bei Abgang nachzupflanzen.“**

**Zu 5.3 und 5.4:**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 / und 25 a) / BauGB
- Anwendungsbereich: Wohngebiet, das direkt an Gewerbe- oder Industriegebiet, Sportanlage oder an einen lärmbelasteten Verkehrsweg angrenzt und bei bekannter oder prognostizierter Lärmbelastung.
- Für Lärmschutzwälle müssen keine Anforderungen an Schalldämmung oder Schallabsorption gestellt werden.
- Die Begriffe Schalldämmung  $D_{LR}$  und „hoch schallabsorbierend“ / „schallabsorbierend“ (Absorptionsgruppen A2, A3 oder A4) werden in Anlehnung an die ZTV-Lsw 06 gewählt, die mit der jeweils in Berlin eingeführten Fassung der AV zu § 7 BerlStrG für öffentliche Bauwerke gelten.
- Die Schalldämmung  $D_{LR}$  in dB ist die Differenz der Schalldruckpegel der auftreffenden und der durch die Wand tretenden Energie.  $D_{LR}$  sollte mindestens 25 dB betragen, um sicherzustellen, dass die durch die Wand "hindurch dringenden" Schallanteile gegenüber den anderen Schallanteilen vernachlässigbar gering sind.
- Die Schallabsorption wird durch die Differenz  $DL_a$  in dB der Schalldruckpegel zwischen der auftreffenden und der reflektierten Energie gekennzeichnet. Für eine absorbierende Ausführung beträgt  $DL_a$  mindestens 4 dB, für eine hochabsorbierende Ausführung mindestens 8 dB.
- Anforderungen an die Schallabsorption müssen u. U. festgelegt werden, um reflexionsbedingte Pegelerhöhungen für die der Wand gegenüberliegenden vorhandenen und/oder geplanten schutzwürdigen Nutzungen zu vermeiden. I. d. R. sind solcherart Festsetzungen nur für die der Schallquelle zugewandte Seite der Lärmschutzanlage zu treffen.
- Die Höhe der Oberkante des Lärmschutzbauwerks muss entweder in „m über NHN“ angegeben werden oder als relative Höhe zu einem (unveränderlichen) Bezugsobjekt. Bezug genommen werden kann z. B. auf die im Bebauungsplan angegebene Höhe des Gehweges.

- Solche selbständigen Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes können beitragsfähige Erschließungsanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) sein. Sie können aber auch Bestandteile anderer beitragsfähiger Erschließungsanlagen (z. B. von Straßen) sein.
- Zugänglichkeit, Erhaltungsmöglichkeit, ggf. grundbuchliche Sicherung bzw. Baulasteintragung und städtebaulicher Vertrag sind zu beachten.

**5.5 „Zum Schutz vor Lärm sind / die Wände / und / die Decken / von / Tiefgaragenzufahrten innenseitig / Arkaden / entlang / der / ... Straße / Linie ... (z.B. ABC...) / hoch schallabsorbierend / schallabsorbierend / gering schallabsorbierend / auszuführen.“**

**5.6 „Zum Schutz vor Lärm sind / die Fassaden / ... % der Fassade / entlang / der / ... Straße / Linie ... (z.B. ABC...) / hoch schallabsorbierend / schallabsorbierend / gering schallabsorbierend / auszuführen.“**

**Zu 5.5. und 5.6:**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Anwendungsbereich: Heranrückende (neue) Straßenrandbebauung, die eine größere Baulücke schließt oder Neuplanung entlang einer Straße (z. B. Bebauungsplan 1-14 (Molkenmarkt/Klosterviertel), bei der durch Reflexionen heranrückender Fassaden eine kritische Lärmsituation für bestehende schutzwürdige Nutzungen verschärft wird.
- Im Falle des Neubaus von Tiefgaragenzufahrten kann eine schallabsorbierende Verkleidung der Innenseiten der Wände und/oder der Decke erforderlich werden, um an bestehenden und/oder geplanten schutzwürdigen Nutzungen im Nahbereich der Tiefgaragenzufahrt Lärmbelästigungen auszuschließen.
- Die Begriffe hoch schallabsorbierend, schallabsorbierend und gering schallabsorbierend dienen der Konkretisierung und sind - mit Ausnahme des Begriffs „gering schallabsorbierend“ - in der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) definiert. Mit „gering schallabsorbierend“ sind Materialien gemeint, die einen Wert von  $D_{La} = 2 - 4$  dB nach ZTV-Lsw 06 aufweisen. Gering schallabsorbierend können beispielsweise schallabsorbierende Putze sein. Schallabsorbierend sind Wände bis zu einem Absorptionsgrad von  $D_{La} = 4 - 7$  dB und hoch schallabsorbierend bis zu einem Absorptionsgrad von  $D_{La} = 8 - 11$  dB. Die textlichen Festsetzungen verweisen nicht direkt auf die ZTV-Lsw 06, sondern es werden lediglich Begrifflichkeiten der ZTV-Lsw 06 in der Regelung verwendet, so dass das Regelwerk nicht zur Einsichtnahme bereitgehalten werden muss.
- Die Begriffe sollten in der Begründung näher erläutert und nicht nur auf Absorptionsgruppen verwiesen werden.
- Bei Anwendung der Muster-TF bei Wohngebäuden ist zu berücksichtigen, dass sich wegen der nahezu 100%-igen Reflexion des Schalls an den Glasflächen der Fenster und an anderen schallharten Fassadenbereichen insgesamt nur eine geringe Schallabsorption erreichen lässt. Hier ist es erforderlich, dass durch Gutachten der prozentuale Anteil der Fassaden, der schallabsorbierend auszuführen ist, bestimmt wird.

**5.7 „Im ...gebiet sind auf den Teilflächen ... (z.B. GE 1, GE 2 ...) nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten:**

<b>Emissionskontingente <math>L_{EK}</math> in dB</b>		
<b>Teilflächen</b>	<b><math>L_{EK, Tag}</math></b>	<b><math>L_{EK, Nacht}</math></b>
(z. B. GE 1)	(z.B. 65)	(z.B. 55)
(z. B. GE 2)	...	...

**Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.“**

Mögliche Ergänzung:

**„Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis ... (weitere Richtungssektoren ergänzen) erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:**

<b>Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB</b>				
<b>Bezugspunkt im System ETRS 89 / UTM 33 (Rechtswert; Hochwert) /</b>				
<b>Bezugspunkt im System SOLDNER Berlin Netz 88</b>				
<b>(Rechtswert; Hochwert)</b>				
<b>Richtungssektor</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>	<b><math>L_{EK, Tag, zus}</math></b>	<b><math>L_{EK, Nacht, zus}</math></b>
<b>A</b>	(z.B. 45°)	(z.B. 100°)	(z.B. 2)	(z.B. 1)
<b>B</b>	....°	....°	..	..
....	.	.	.	.

**Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
- Anwendungsbereich: Neuplanungen von lauten Baugebieten, insbesondere Gewerbe- und Industriegebiete, wenn auch bei sachgerechter Abwägung unter Beachtung der Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG keine hinreichenden Abstände zwischen den emissionsträchtigen und immissionsempfindlichen Nutzungen vorgesehen werden können sowie bei Überplanungen vorhandener Gemengelage.
- Die Festsetzung von Emissionskontingenten dient der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Konfliktbewältigung. Ferner wird dem „Windhund-Prinzip“ in neuen Gewerbe- und Industriegebieten vorgebeugt.
- Die Anwendung der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.3 setzt in der Regel voraus, dass ein Gewerbe- oder Industriegebiet zur Geräuschkontingentierung in (mindestens zwei) Teilflächen gegliedert wird. Über Emissionskontingente und die Flächengröße der Grundstücke kann im Endergebnis ein zulässiger Immissionsanteil von Vorhaben (Betriebe und Anlagen) für beliebige Immissionsorte bestimmt werden.
- Für die Tages- und Nachtzeit können unterschiedliche Zusatzkontingente festgelegt werden. Emissions- und Zusatzkontingente sind auf ganze Dezibel abzurunden.
- Für die Richtungssektoren und für mögliche Zusatzkontingente gilt: 0° ist Norden. Anzugeben sind die Richtungssektoren im Uhrzeigersinn. Ergänzend sind im Bebauungsplan zu den Teilflächen auch der Bezugspunkt im Plangebiet und die von ihm ausgehenden Strahlen darzustellen, die die Sektoren begrenzen. Der Bezugspunkt wird frei gewählt. Dieser und die Richtungssektoren gelten für das gesamte Plangebiet. Die Sektoren sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen (Buchstabe gemäß o.g. Tabelle).
- Im Einzelfall können für Zusatzkontingente (Anhang A der DIN 45691:2006-12) ergänzende Regelungen getroffen werden. Die Zusatzkontingente gelten für alle einzelnen Teilflächen im Bebauungsplanbereich, die im ersten Teil der Muster-TF 5.7 bestimmt werden, auch wenn die Ursprungskoordinaten, d.h. der

Bezugspunkt und die von ihm ausgehenden Strahlen nur in einer Teilfläche liegen. Die Richtungssektoren kennzeichnen keine Flächen mit unterschiedlichen zulässigen Geräuschemissionen innerhalb des Plangebiets. Sie zeigen vielmehr an, dass für Immissionsorte innerhalb dieser Sektoren (auch außerhalb des Plangebiets in Verlängerung der Sektorengrenze) entsprechend höhere Immissionskontingente  $L_{IK}$  zulässig sind.

- Mit dem Verweis auf die DIN 45691 Ausgabe 2006 ist die Berechnungsmethode bestimmt. In der Begründung sollte auf die Berechnung nach der DIN 45691:2006-12 mit Angabe der Fassung hingewiesen und dies erläutert werden. Der Bezug auf die DIN in der textlichen Festsetzung ermöglicht auf weitere Angaben zu den Berechnungsmodalitäten zu verzichten, da diese sich unmittelbar aus der Norm ergeben.
- Da Immissionsorte grundsätzlich Bereiche mit schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung (aber außerhalb) des Planbereiches (z.B. des GE) sind, kann ein Immissionsort nur fiktiv für das Berechnungsverfahren zugrunde gelegt werden. Das erfolgt in der Regel in einem Gutachten. Diese Immissionsorte sollten in der Begründung näher beschrieben werden, da die textliche Festsetzung der Geräuschkontingentierung im Sinne der Konfliktbewältigung eben für diese Bereiche regelt, wie viel Lärm auf den jeweiligen Teilflächen emittiert werden darf.
- Bei Verwendung der textlichen Festsetzung, die sich auf die DIN 45691:2006-12 bezieht, ist unter Berücksichtigung der rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung der Norm ergänzend folgender technischer Hinweis auf dem Bebauungsplan aufzunehmen, da der DIN damit gleichsam rechtsnormergänzende Wirkung zu kommt:

**„Die DIN 45691:2006-12 wird im Bezirksamt .....von Berlin, ....amt (z.B. Stadtplanungsamt / Fachbereich Planen / Bürgeramt / Bezirksbibliothek / Senatsverwaltung ...) zur Einsichtnahme bereitgehalten.“**

**5.8 „Zum Schutz vor Lärm sind / in Wänden auf der Linie (z.B. ABC) / in Gebäuden auf der Fläche ... (z.B. ABC...A) / Fenster und Lüftungsöffnungen zum ... (z. B. allgemeinen Wohngebiet, Krankenhaus o.ä.) / zur Linie ... (z.B. DEF) / nicht zulässig. / Dies gilt nicht in Gebäuden und Gebäudeteilen mit Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung.“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Anwendungsbereich: z.B. GE direkt angrenzend oder bei ungenügenden Abständen zum WA oder bei besonders zu schützenden Einrichtungen.
- Die Regelung ist als Maßnahme der immissionshemmenden Ausführung der Außenwände zu begründen.

**5.9 „Zum Schutz vor / Luftschadstoffen / Lärm sind / im ...gebiet / auf der Fläche ... / entlang der ... Straße / in den baulichen Anlagen / im ... Vollgeschoss / Fenster der zum ... (z.B. Gewerbegebiet) ausgerichteten Aufenthaltsräume / bis zu einem Abstand von / ... nur als Festverglasung / unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung / auszuführen. / “ /**

Folgende Ergänzung nur für den Fall, dass sich die Notwendigkeit der Festsetzung von Fenstern in Festverglasung auch zum Schutz vor Luftschadstoffen ergibt:

**„Die Anlagen für die Belüftung dieser Aufenthaltsräume ist so anzuordnen, dass die Belüftung von den von diesen Straßen / dem ...gebiet / abgewandten Seiten oder über das Dach erfolgen kann. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.“**

**5.10 „Zum Schutz vor Lärm ist entlang der Linie ... (z. B. ABC...) ein geschlossener Laubengang zu errichten. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.“**

**Zu 5.9 und 5.10:**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Anwendungsbereich: Wohngebiet direkt an GE/GI, Sportanlage oder einen lärmbelasteten Verkehrsweg angrenzend.
- Die Regelung kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die Flächen vor Fenstern von Aufenthaltsräumen als „maßgeblicher Immissionsort“ im Sinne des jeweils anzuwendenden Regelwerks (TA Lärm, 18. BImSchV) ausgeschlossen werden soll.
- Nicht zu den Aufenthaltsräumen zählen z. B. Bäder, Hauswirtschaftsräume und Küchen, die ausschließlich der Zubereitung von Mahlzeiten dienen.
- Eine Maßnahme gleicher Wirkung bezogen auf den Lärm wäre z. B. eine gebäudehohe Vorhangfassade mit mehr als 0,5 m Abstand zur Hauswand an der von Immissionsrichtwert-Überschreitung potentiell betroffenen Fassade mit Aufenthaltsräumen.

**Passive Schallschutzmaßnahmen:**

**5.11 „Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden / auf der Fläche ... (z.B. ABCD...A) / entlang der ... Straße / der Bahnanlage / an der Linie ... (z.B. ABC...D) / mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen / mindestens ... Aufenthaltsräume / mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume / mit jeweils mindestens einem Fenstern / zu der Linie ... (z.B. UVW...Z) / von der Straße abgewandt / zum Blockinnenbereich ausgerichtet / zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet / sein. / „ / Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.\* /**

***In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in / mindestens der Hälfte / mindestens ... / der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird“.***

***(\*Dieser Satz ist in Verbindung mit dem nachfolgenden Absatz nur aufzunehmen, wenn der Sonderfall „Eckwohnungen“ zu berücksichtigen ist.)***

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.
- Anwendungsbereich: An lärmbelastete Verkehrswege heranrückende Wohnbebauung.
- Vor der Anwendung der Festsetzung zur „Grundrissregelung“ sind aktive und städtebauliche Maßnahmen zu prüfen.
- Die „Grundrissregelung“ ist grundsätzlich nicht anwendbar bei Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm.
- Die „Grundrissregelung“ kommt dann zur Anwendung, wenn für die zur Lärmquelle ausgerichteten Aufenthaltsräume von Wohnungen zu erwarten ist, dass das ungestörte Schlafen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster in keinem oder in einer nicht genügenden Anzahl von Aufenthaltsräumen möglich

ist. Dies ist der Fall, wenn Beurteilungspegel im Inneren zu erwarten sind, die den empfohlenen Zielwert von 30 dB(A) erheblich übersteigen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wären nicht erfüllt.

Wegen der fehlenden Rechtsgrundlage ist eine raumspezifische Festsetzung (z. B. für Schlaf- und Kinderzimmer) nicht möglich.

- Bei mehr als zwei Aufenthaltsräumen ist die Anzahl der Aufenthaltsräume, die zur lärmabgewandten Seite auszurichten sind (z. B. mindestens die Hälfte, mindestens zwei) im jeweiligen Einzelfall zu bestimmen und zu begründen.
- Bei der Anordnung der baulichen Anlagen ist zu berücksichtigen, dass auf der lärmabgewandten Seite der Grundstücke geeignete (d. h. „ausreichend ruhige“) Außenwohnbereiche geschaffen werden. Darauf sollte in der Abwägung hingewiesen werden.
- Die „Grundrissregelung“ ist insbesondere bei Stadtvillen und Hochhäusern mit Zurückhaltung anzuwenden, wenn die Unterschiede zwischen lärmzugewandter und lärmabgewandter Seite zu klein werden (z. B.  $\leq 5$  dB(A)). Die Grundrissregelung kann dann zur Anwendung kommen, wenn auf der „leiseren Seite“ zumindest die Schwellenwerte der Lärmaktionsplanung von 65 dB(A) für  $L_{DEN}$  und von 55 dB(A) für  $L_{Night}$  eingehalten werden.
- Die „Grundrissregelung“ kann vor allem im Geschosswohnungsbau in bestimmten Fällen problematisch sein, weil sie einen unangemessen hohen Erschließungsaufwand erfordern würde, z. B. für Wohnungen in Blockeckbereichen, bei tieferen oder quadratischen Gebäuden etc. Für solche Fälle sollte die o. g. Sonderregelung festgesetzt werden.
- Für diejenigen Wohnungen, bei denen nicht genügend Aufenthaltsräume zu einer ruhigen Seite orientiert sind, müssen i. d. R. andere Maßnahmen vorgesehen werden, die gewährleisten, dass ein ausreichend niedriger Beurteilungspegel im Inneren der betroffenen Aufenthaltsräume bei gleichzeitiger Gewährleistung der Möglichkeit des Schlafens bei teilgeöffneten Elementen in der äußeren baulichen Hülle eingehalten wird. Für die betreffenden Bereiche („Wohnungen, die über mindestens zwei Außenwände verfügen, die nicht zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist“) kommt insbesondere auch die Muster-TF für besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung in Betracht.

**5.12 „Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang / der ... Straße / des ... Platzes / orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in / mindestens ... / mindestens der Hälfte / der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Anwendungsbereich: Neuplanung, Festsetzung von Wohnungen, deren Aufenthaltsräume mit den Fenstern nur zu lärmbelasteten Verkehrswegen ausgerichtet sind und bei denen keine Grundrissorientierung möglich ist. Beispielsweise betrifft das
  - Studentenwohnungen
  - 1-Zimmer-Wohnungen
  - Eckwohnungen
  - Hochhäuserbzw. Wohnungen, die beidseitig so verlärmert sind, dass eine Grundrissausrichtung zur „ruhigen“ Seite nicht möglich ist.

- Unter Berücksichtigung der Anforderungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird bestimmt, dass als konkrete bauliche und sonstige technische Vorkehrungen besondere Fensterkonstruktionen vorzusehen sind, die nachts einen Beurteilungspegel innen von 30 dB(A) gewährleisten. Für eine solche Konkretisierung können Immissionswerte herangezogen werden. In der Begründung ist darzulegen, dass die Bezugnahme auf einen Beurteilungspegel im Inneren nur zur Konkretisierung der baulichen oder technischen Maßnahme an Elementen des Außenbauteils dient, da daraus die notwendigen Eigenschaften der zu verwendenden Elemente ermittelt werden können.
- Ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) innen für die Nacht ist auch das Ziel der Festsetzung zu den Anforderungen an den baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen (Muster-TF 5.13), wobei die dort genannten Innenpegel tags und nachts in allen Aufenthaltsräumen einer Wohnung eingehalten werden müssen. Die Festsetzung gilt hier jedoch für teilgeöffnete Außenbauteile und ist nur für eine bestimmte Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen und nur nachts zu erfüllen.
- Die Rechtsprechung (BVerwG, Beschl. v. 30.01.2006 – 4 BN 55/05) geht davon aus, dass zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse heute grundsätzlich die Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster gehört. Der typische Dämmwert eines herkömmlichen, gekippten Fensters wird bei 15 dB eingeschätzt.
- Unter der Bezeichnung "besondere Fensterkonstruktionen" werden alle baulich-technischen Ausführungen zusammengefasst, die ausschließlich das Element Fenster betreffen. Dazu zählt z. B. das sog. „HafenCity-Fenster“. Das Ziel der Maßnahme besteht immer darin, dem Nutzer eine Teilöffnung (definierte/begrenzte Kippstellung) des Fensters bei gleichzeitig noch ausreichender Schalldämmung zur Einhaltung des Beurteilungspegels für im Inneren von 30 dB(A) in der Nacht zu ermöglichen.
- Mit der Formulierung "andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung" sind solche Maßnahmen gemeint, die zur Erhöhung der Schalldämmung des Außenbauteils bei gekipptem Fenster zusätzlich baulich-technische Lösungen vorsehen. Beispiele für diese Lösungen sind:
  - vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffnende Elemente oder Lüftungsschlitze befinden,
  - Prallscheiben oder Vorhangfassaden,
  - vorgesetzte Fensterläden,
  - baulich geschlossene Laubengänge, in deren äußerer Hülle sich öffnende Elemente oder Lüftungsschlitze befinden,
  - Loggien mit Anordnung öffnender Elemente in der lärmabgewandten Seite und ggf. teilweise bauliche Schließung der Loggia.

**5.13 „Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, / die entlang / der ... Straße / der Bahnanlage / des ... Platzes / orientiert sind, / auf der Fläche ... (z. B. ABCD...A) / resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von /**

- **35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts / in Aufenthaltsräumen von Wohnungen / in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien / in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, /**
  - **35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen, /**
  - **40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen /**
- nicht überschritten wird.**

**Die Bestimmung der erf.  $R'_{w,res}$  erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag  $L_{r,T}$  und für die Nacht  $L_{r,N}$  sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.“**

- Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Anwendungsbereich: An verkehrsreiche Straßen/Plätze und/oder Bahnstrecken heranrückende schutzbedürftige Nutzungen.
- Die textliche Festsetzung bezieht sich ausdrücklich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen; Schallschutzansprüche dem Grunde nach entsprechend der 24. in Verbindung mit der 16. BImSchV für vorhandene schutzbedürftige Nutzungen leiten sich aus der Anwendung dieser Berechnungsvorschrift nicht ab.
- Erforderlich wird die textliche Festsetzung, wenn die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch andere rechtliche Vorschriften (z. B. aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird. Davon ist auszugehen, wenn für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u. ä. der Beurteilungspegel  $L_{r,Tag} \geq 58$  dB(A) und/oder  $L_{r,Nacht} \geq 53$  dB(A) und für Büroräume u. ä., der Beurteilungspegel  $L_{r,Tag} \geq 63$  dB(A) ist.
- Prinzipiell wird das Rechenverfahren der 24. BImSchV angewendet. Allerdings werden andere Korrektursummanden angewendet, die mit dieser Regelung vorgegeben werden.  
Abweichend von der 24. BImSchV werden für die tags genutzten Räume Schalldämmmaße festgesetzt, die um 5 dB niedrigere Innenpegel in diesen Räumen zur Folge haben. Entgegen der 24. BImSchV, die in Verbindung mit der 16. BImSchV unmittelbar nur beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen anzuwenden ist und nur ein Mindestmaß an Schallschutz sicherstellt, soll in der verbindlichen Bauleitplanung ein höheres Schallschutzniveau gewährleistet werden. Wenn z. B. ein Bebauungsplan an einem bereits stark lärmbelasteten Standort neue schutzbedürftige Nutzungen zulässt, sollen damit einhergehende Lärmkonflikte vorsorglich vermieden werden. Das höhere Schutzniveau zeigt sich auch in den für die Bauleitplanung relevanten Orientierungswerten von Beiblatt 1 der DIN 18005-1, die geringer sind als Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Diese gelten für die Neuplanung von Verkehrswegen, die an bestehende Bebauungen heranrücken. Die Zielwerte von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts für Aufenthaltsräume, die auch dem Nachtschlaf dienen, leiten sich aus den Empfehlungen der Lärmwirkungsforschung und der Rechtsprechung ab (vgl. BVerwG, Beschl. v. 17.05.1995 – 4 NB 30.94).
- Die Regelung berücksichtigt bei Aufenthaltsräumen mit Anspruch auf Schutz des Nachtschlafes (z. B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten) die Anforderungen für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht. Maßgeblich ist das jeweils höhere sich ergebende resultierende bewertete Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$ .
- Die Orientierungswerte von Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 beziehen sich auf Beurteilungspegel ( $L_r$ ). Der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ in der DIN 4109:1989-11 ergibt sich dabei aus der Summe „Beurteilungspegel Tag + 3 dB“. Da sich die Berechnungsformeln der 24. BImSchV auf den Beurteilungspegel beziehen, ist der Korrektursummand D in Tabelle 1 der 24. BImSchV bereits jeweils um 3 dB geringer als die angestrebten Innenpegel.

- Für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien sowie in Alten- und Pflegeheimen werden – abweichend von der DIN 4109:1989-11 – wie in der 24. BImSchV die gleichen Innenpegel als Zielwerte vorgegeben wie für Aufenthaltsräume in Wohnungen. Die in der Muster-TF benannten Raumarten entsprechen denen aus DIN 4109:1989-11, Tabelle 8, die sich in der Praxis bewährt haben. Sie sind in der Regel in ihrer Begriffsbestimmung selbsterklärend. Der Begriff „Aufenthaltsraum“ selbst entspricht dem in der BauO Bln. Die jeweiligen Beurteilungspegel werden zugeordnet, so dass es aufgrund der anderen Bezeichnungen der Raumarten in der 24. BImSchV keine Zuordnungsprobleme gibt. Bezüglich der Abweichung von der Ermittlung des bisherigen Nachweises anhand der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109:1989-11 wird auf § 3 Abs. 3 Satz 3 der Bauordnung für Berlin verwiesen.
- Es ist zulässig, dass zur Bestimmung festgesetzter baulicher oder technischer Vorkehrungen ergänzend Anforderungsziele, z. B. Immissionswerte zur Bestimmung der Eigenschaften von Baustoffen, festgelegt werden (Bestimmung der erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile). Durch die Vorgabe der resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der Anlage zur 24. BImSchV (zuzüglich des vorgegebenen Korrektursummanden) können die Außenbauteile entsprechend den jeweiligen zulässigen Vorhaben bestimmt werden. Wenn der Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB trifft, sind die Anforderungen in den bauaufsichtlichen Verfahren bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung im Schallschutznachweis gemäß § 66 Abs. 1 der Bauordnung für Berlin nachzuweisen. Der Schallschutznachweis muss der Bauaufsichtsbehörde nur im Beschwerdefall vorgelegt werden.
- Die 24. BImSchV ist für jedermann zugänglich und muss daher nicht gesondert bereitgehalten werden. Ihr eigentlicher Anwendungsbereich ist die Festlegung von Art und Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume i. d. R. in Verbindung mit der 16. BImSchV.

**5.14 „Zum Schutz vor Verkehrslärm sind / entlang der ... Straße / entlang der Bahnanlage / auf der Fläche ... (z.B. ABC...D) / an der Linie ... (z.B. ABC...) / mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich / zum Blockinnenbereich / zur Linie ... (z.B. UVW...) / ausgerichtet sind, / nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.**

**Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur / entlang der ... Straße / entlang der Bahnanlage / auf der Fläche ... (z.B. ABC...D) / entlang der Linie ... (z.B. ABC...) / orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Anwendungsbereich: An lärmbelastete Verkehrswege (Beurteilungspegel Tag > 65 dB(A)) heranrückende Wohnbebauung, bei der baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) zur lärmbelasteten Seite prinzipiell möglich sind.
- Die Forderung nach einer baulich geschlossenen Ausführung als „verglaster Vorbau/verglaste Loggia“ schließt nicht aus, dass grundsätzlich eine Öffnung/Teilöffnung der äußeren baulichen Hülle des Außenwohnbereichs durch den Nutzer möglich ist.
- Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen ist es ausreichend, wenn mindestens einer der Außenwohnbereiche baulich geschlossen ausgeführt wird oder zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist.

- Die Errichtung verglaster Vorbauten oder Loggien gewährleistet die Möglichkeit eines ausreichenden Schallschutzes für die betroffenen Außenwohnbereiche. Es werden keine zusätzlichen Aufenthaltsräume im Sinne von § 2 Abs. 5 Bauordnung für Berlin (BauO Bln) geschaffen.

#### Erschütterungsschutz:

**5.15 „Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen entlang der ... (z.B. der Bahnanlage, der ... Straße) / bis zu einem Abstand von ... m / schwingungstechnisch abgekoppelt von den bestehenden planfestgestellten Anlagen der ... (z.B. U-Bahn) errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Anwendungsbereich: Die Regelung berücksichtigt die Situationsgebundenheit bei heranrückender Bebauung. Bei Abständen von z. B. weniger als etwa 50 m zwischen Eisenbahngleisen und Gebäuden bzw. von weniger als etwa 10 m zwischen Straßenbahngleisen und Gebäuden können bei einer Gleislagerung ohne Schwingungsisolierung die Anhaltswerte der DIN 4150-2 für Erschütterungsimmisionen und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für sekundären Luftschall überschritten werden.
- Die Regelung dient dem Schutz der Wohnnutzung und anderer empfindlicher / sensibler Nutzungen vor Erschütterungen und sekundären Luftschall; sie entspricht dem Vorsorgeprinzip der Bauleitplanung.
- In der Begründung sollte Bezug genommen werden auf die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 (Im Gegensatz zum Lärm gibt es für die Beurteilung von Erschütterungen bisher keine Rechtsvorschrift.). Die Festsetzung selbst wird erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei Kenntnis der konkreten Bedingungen der baulichen Anlagen anwendbar.
- Die schwingungstechnische Entkoppelung der Gründung dieser Hochbauten ist zurzeit die wirkungsvollste Maßnahme.
- Die Durchführung anderer Maßnahmen an den Hochbauten oder der Abschluss von Vereinbarungen mit dem Betreiber der Bahnanlagen über die Durchführung von Maßnahmen an den Schienenwegen ist ebenfalls möglich, wenn eine gleichwertige Wirkung erzielt wird. Der Nachweis dieser Wirkung obliegt dem Bauherrn und muss im Baugenehmigungsverfahren geführt werden.

#### **Vorbemerkung zu den nachfolgenden textlichen Festsetzungen 5.16, 5.17, 5.18 und 5.19:**

Gemäß § 50 BImSchG i.V. mit Art. 12 Abs. 1 Seveso-III-Richtlinie ist zwischen einem Seveso-III-Betrieb einerseits und einer schutzbedürftigen Nutzung andererseits ein angemessener Abstand zu wahren, damit von schweren Unfällen in Betriebsbereichen im Sinne des Artikel 3 Nr. 5 der Seveso III-Richtlinie hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden sowie bei bestehenden Betrieben zusätzliche technische Maßnahmen ergriffen werden, damit es zu keiner Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt. Hinsichtlich der erforderlichen Abstände wird auf den Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit mit Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (Leitfaden KAS-18) verwiesen. Die am 1. Juni 2015 inzwischen inkraftgetretene Seveso-III-Richtlinie weist Änderungen zu Artikel 12 auf. Es liegt jedoch noch keine überarbeitete Arbeitshilfe vor (Stand Leitfaden KAS 33, Februar 2013 in 2 Fassungen).

Eine Verlagerung der Konfliktbewältigung in nachfolgende anlagenbezogene Zulassungsverfahren kann wegen eines Abwägungsdefizits zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führen (OVG NRW, Urteil vom 3.9.09). Aber die Gemeinde kann, wenn eine ausreichende Konfliktlösung außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung sichergestellt ist, von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan Abstand nehmen (vgl. BVerwG, v. 16.3.2010 - 4 BN 66.09). Die Abwägung ist in der Begründung nachvollziehbar darzulegen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Für schutzwürdige Nutzungen ist dem Abstandsgebot auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Rechnung zu tragen (EuGH-Urteil v.15.9.2011 - C-53/10).

Auf der Grundlage des § 50 BImSchG können im Rahmen der Bauleitplanung Abstände nicht unmittelbar festgesetzt werden. § 50 BImSchG macht diesbezüglich keine Vorgaben. Der Leitfaden KAS-18 gibt zwar Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung zur Umsetzung des § 50 BImSchG, jedoch ist er keine Rechtsgrundlage zur Festsetzung von Abständen. Auch die Störfallverordnung bietet keine Rechtsgrundlage zur Umsetzung der langfristigen Abstandsanforderungen aus Art. 12 der Seveso-III-Richtlinie. Es besteht aber die Möglichkeit - neben der „klassischen Gliederung“ der einzelnen Baugebiete - Flächen einander so zuzuordnen (ggf. auch durch Knotenlinien), dass indirekt diese Abstandsfestlegungen dabei berücksichtigt werden können.

In der Literatur und der Rechtsprechung ist anerkannt, dass die Gliederung nach Störgraden bzw. Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO möglich ist. Dabei ist die Wahrung der Zweckbestimmung des Gebietscharakters zu berücksichtigen.

**5.16 „In den Industriegebieten ... (nähere Bezeichnung) sind / auf den Teilflächen ... / Betriebe und Anlagen, in denen gefährliche Stoffe vorhanden sind, die in der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung (12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483) aufgeführt sind, nur zulässig, wenn die dort vorhandenen Stoffe die im Anhang I genannten Mengenschwellen unterschreiten und die Betriebe und Anlagen somit nicht als Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG einzustufen sind.“**

- Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
- Anwendungsbereich: Bebauungspläne ohne „Seveso relevante“ Detailkenntnisse in denen keine Betriebe und Anlagen zulässig sein sollen, die der Störfall-Verordnung unterliegen. Die besondere Eigenschaft der Betriebe und Anlagen ist durch das Vorhandensein gefährlicher Stoffe i.S. der Störfallverordnung gekennzeichnet, die den jeweiligen Störgrad der Betriebe bestimmt.
- Der Begriff „Betriebsbereich“ ist im BImSchG definiert. Die Bezugnahme ist erforderlich, da die 12. BImSchV allein an Betriebsbereiche anknüpft, z. B. können auch mehrere Betriebe oder Anlagen einen Betriebsbereich bilden, so dass eine Bezugnahme allein auf Betriebe und Anlagen in diesem Zusammenhang nicht hinreichend bestimmt ist.
- Gefährliche Stoffe i.S. der 12. BImSchV sind Stoffe, Gemische oder Zubereitungen, die in Anhang I dieser Verordnung aufgeführt sind oder die dort festgelegten Kriterien erfüllen und die als Rohstoff, Endprodukt, Nebenprodukt, Rückstand oder Zwischenprodukt vorhanden sind, einschließlich derjenigen, bei denen vernünftigerweise davon auszugehen ist, dass sie bei einer Störung des bestimmungsgemäßen Betriebes anfallen. Dies sollte in der Begründung ergänzend erläutert werden.
- Auf die Wahrung der Zweckbestimmung insgesamt wird hingewiesen. Ggf. ist eine Gliederung gemeindegebietsbezogen gem. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erforderlich.

**5.17 „Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist die Fläche ... (z.B. ABC...A) von Bebauung freizuhalten / und mit einer Erdaufschüttung (Schutzwall) von mindestens ... m Höhe zu versehen und zu bepflanzen. / Zulässig ist eine Nutzung als ... (nähere Bestimmung der Nutzung).“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Nr. 25 a) BauGB
- Anwendungsbereich: Die Festsetzung der Schutzflächen erfolgt um einen räumlichen Abstand zwischen den (unverträglichen) Gebieten festzulegen; sie sind selbständige Festsetzungen und nicht Teil des Baugebietes.
- Die Bestimmung der Nutzung der Schutzfläche kann ergänzend geregelt werden und kann auch dem Zweck dienen, den Schutz wirksamer zu gestalten. Sie muss aus dem Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB entnommen werden.
- Die Festsetzung von Schutzflächen kann Entschädigungs- und Übernahmeansprüche gem. § 40 Abs.1 BauGB auslösen.
- Im Bebauungsplan wird die Fläche mit dem Planzeichen 15.8 PlanzV Anlage umgrenzt.

**5.18 „Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird die Fläche ... (z.B. ABC...A) als Fläche für / Schutzanlagen / Vorkehrungen (nähere Bezeichnung, z. B. ...) festgesetzt.**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Anwendungsbereich: Vorrangig Bebauungspläne mit Detailkenntnissen, d.h. die Betriebsbereiche, die der Seveso III-Richtlinie unterfallen, sind in der Regel bereits im Bestand vorhanden und können demzufolge konkret berücksichtigt werden.
- Die Notwendigkeit der Festsetzung von Flächen für Schutzvorkehrungen muss sich aus einem entsprechenden Gutachten ergeben.
- Im Bebauungsplan wird die Fläche mit dem Planzeichen 15.6 PlanzV Anlage umgrenzt. Wird keine Nutzung festgesetzt, bleibt die Fläche weiß.

**5.19 „Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind auf der Fläche ... (z.B. ABC... A) folgende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen:**

- ...
- ...
- ... „ (Konkrete Maßnahmen benennen, z.B. Öffnungen in Gebäuden oder Gebäudeteilen können nur ausnahmsweise zugelassen werden. / Verkaufsflächen / und Stellplätze / außerhalb von Gebäuden sowie Ansaugöffnungen sind unzulässig. / Die für Kunden bzw. Besucher zugänglichen Flächen in Gebäuden, einschließlich von Stellplätzen, müssen baulich so ausgebildet sein, dass eine natürliche oder mechanische Belüftung ausschließlich aus Bereichen zugeführt wird, die außerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen liegen.)

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Anwendungsbereich: Vorrangig Bebauungspläne mit Detailkenntnissen, d.h. die Betriebsbereiche, die der Seveso III-Richtlinie unterfallen, sind in der Regel bereits im Bestand vorhanden und können demzufolge konkret berücksichtigt werden.
- Im Bebauungsplan wird die Fläche mit dem Planzeichen 15.6 PlanzV Anlage umgrenzt.

## **Vorbemerkung zu den nachfolgenden textlichen Festsetzungen 5.20 und 5.21:**

Gemäß § 1a Abs. 5 Satz 2 BauGB gehört zu den Aufgaben der Bauleitplanung auch der allgemeine Klimaschutz. Belange des allgemeinen Klimaschutzes können sich als städtebauliche Gründe im Sinne von § 9 Abs. 1 BauGB darstellen. Dabei sind aber Regelungen zur Vermeidung oder Minderung nachteiliger Auswirkungen auf das Klima und zur Förderung erneuerbarer Energien nur zulässig, soweit ein städtebaulicher Bezug der konkreten Festsetzung besteht und sie nach den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung städtebaulich erforderlich sind sowie den Anforderungen des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB genügen.

Den Belangen des Klimaschutzes entsprechen unter anderem auch die textlichen Festsetzungen 3.1, 3.2, 3.3, 3.11, 5.1, 6.1- 6.21, 7.17 und 7.20.

### **5.20 „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden / für den Einsatz erneuerbarer Energien / für die Installation von Solaranlagen / die Dachflächen / die Fassadenflächen / mindestens ... % der Dachflächen / nach / Süden / in Ost-West-Richtung / ... (ggf. weitere Richtungen) / auszurichten / und / mindestens ... m<sup>2</sup> groß auszubilden. / Die Neigung der Dachflächen muss mindestens ... ° betragen./“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB
- Anwendungsbereich: Die Regelung bezieht sich nur auf neu zu errichtende Gebäude, nicht auf den Bestand mit dem Ziel, die Gebäude so zu errichten, dass sie den Einsatz von energetischen Nutzungen ermöglichen.
- Die Festsetzung muss gebietsbezogen sein.
- In der Begründung ist darzulegen, dass dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nach, die wirtschaftlichen Belange der Bürger als private Belange nicht unzumutbar betroffen sind und die technischen Voraussetzungen, wie z.B. die optimale Dachneigung, die erforderliche Statik der Dächer o. ä. hinreichend berücksichtigt wurden.
- Eine Südausrichtung kann z. B. einer optimalen Licht- und Sonneneinwirkung dienen, Verschattungen vermeiden und damit den Energieverbrauch des Gebäudes senken. Ergänzend kann auch eine Staffelung der Baukörper von Süd nach Nord festgesetzt werden.

### **5.21 „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden die Dachfirste / für den Einsatz erneuerbarer Energien / mit der Längsachse in / Nord-Süd-Richtung / Ost-West-Richtung / auszurichten. / Das gilt nicht für Nebenanlagen mit einer Grundfläche kleiner ... m<sup>2</sup>.“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 23 b) BauGB
- Anwendungsbereich: Die Regelung bezieht sich nur auf neu zu errichtende Gebäude, nicht auf den Bestand mit dem Ziel, die Gebäude so zu errichten, dass sie den Einsatz von energetischen Nutzungen ermöglichen.
- Die Festsetzung muss gebietsbezogen sein.
- Die Regelung dient der Vorbereitung zur Installation von Solaranlagen (z. B. auch auf der Fassade). Eine Südausrichtung kann z. B. einer optimalen Licht- und Sonneneinwirkung dienen, Verschattungen vermeiden und damit den Energieverbrauch des Gebäudes senken.

## 6. Grünfestsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen

**6.1 "Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. / Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. / Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens ... m betragen. / Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege / Zufahrten / Stellplätze / Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. / Werbeanlagen / und / Stellplätze / sind unzulässig."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 Satz 3 i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO
- Anwendungsbereich: Verpflichtung zur Anpflanzung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus städtebaulichen Gründen oder als Ausgleichsmaßnahme.
- i. V. mit zeichnerischer Festsetzung, PlanZV Anlage 13.2.1

**6.2 "Die / Fläche ... (z.B. ABC ...A) / nicht überbaubare Grundstücksfläche / ist / unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen / dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen / mit bodenbedeckenden Stauden und Gehölzen / mit Laubgehölzen / zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
- Anwendungsbereich: Verpflichtung zur Erhaltung der vorhandenen Bepflanzungen sowie zur Ergänzung durch Anpflanzungen aus städtebaulichen Gründen oder als Ausgleichsmaßnahme bzw. ausgleichenden Umständen.
- i. V. mit zeichnerischer Festsetzung, PlanZV Anlage 13.2.2

**6.3 "Auf / der Fläche ... (z.B. ABC ...A) / den nicht überbaubaren Grundstücksflächen / sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
- Anwendungsbereich: Verpflichtung zur Erhaltung der vorhandenen Bepflanzungen aus städtebaulichen Gründen oder aus ausgleichenden Umständen.
- i. V. mit zeichnerischer Festsetzung, PlanZV Anlage 13.2.2

**6.4 "Im ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes) sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und / Baugrenze / Baulinie zu begrünen und die Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- Anwendungsbereich: Verpflichtung zur Anpflanzung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus städtebaulichen Gründen oder als Ausgleichsmaßnahme.

**6.5 "Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines ...gebietes (z.B. Waldsiedlungsgebiet) erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
- Anwendungsbereich: Verpflichtung zur Erhaltung der vorhandenen Bepflanzungen aus städtebaulichen Gründen oder aus ausgleichenden Umständen.

- i. V. mit zeichnerischer Festsetzung, PlanZV Anlage 13.2.2

**6.6 "Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind mit Arten der / nachstehenden / beigefügten / Pflanzliste in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck / eines ununterbrochenen Ufergrüns / einer dichten Hecke / eines ... (Ortsbildcharakter beschreiben) entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBIn
- Anwendungsbereich: Verpflichtung zur Anpflanzung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus städtebaulichen Gründen oder als Ausgleichsmaßnahme.
- Die (hier verbindliche) Pflanzliste sollte abhängig von ihrem Umfang entweder als zweiter Absatz in die textliche Festsetzung aufgenommen oder gesondert dem Bebauungsplan beigefügt werden. Bei der zweiten Alternative ist in den Bebauungsplan - gesondert von den textlichen Festsetzungen - folgender Text aufzunehmen: "Zu diesem Bebauungsplan gehört als Bestandteil die Pflanzliste vom .... (Datum)."  
Ist die Pflanzliste ein „unverbindliche Empfehlung“ ist eine Erläuterung in der Begründung i.V. mit ggf. einem Anhang zur Begründung ausreichend.
- In Verbindung mit der zeichnerischer Festsetzung, PlanZV Anlage 13.2.1 wird die Fläche verortet.

**6.7 "Im ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes) ist pro angefangener... m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein / gebietstypischer / standortgerechter / großkroniger / Baum / mit einem Mindeststammumfang von ... cm / zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. / Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. / "**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB
- Anwendungsbereich: Die Verpflichtung zur Anpflanzung von (Einzel)bäumen dient i. d. R. der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft oder ist eine ausgleichende Maßnahme bzw. eine Ausgleichsmaßnahme.

**6.8 "Im ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes) ist pro angefangener ... m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obstbäume einzurechnen."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB oder § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBIn
- Anwendungsbereich: Die Verpflichtung zur Anpflanzung von Obstbäumen dient i. d. R. der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft oder ist eine ausgleichende Maßnahme bzw. eine Ausgleichsmaßnahme.

**6.9 "Die Außenwandflächen ...(Lage bestimmen, ggf. erst ab bestimmter Größe in m<sup>2</sup>) sind mit selbstklimmenden / rankenden / schlingenden / Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- Anwendungsbereich: Die Verpflichtung der Begrünung von Fassaden ist i. d. R. eine ausgleichende Maßnahme gem. § 17 Abs. 2 BauNVO bzw. eine Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 1a BauGB; sie kann auch aus gestalterischen Gründen erfolgen.

**6.10 "Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung, / Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze / sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- Anwendungsbereich: Die Verpflichtung der Begrünung von Nebenanlagen ist i. d. R. eine ausgleichende Maßnahme; sie kann auch aus gestalterischen Gründen erfolgen.

**6.11 "Flachdächer / Dachflächen mit einer Neigung von weniger als ... ° / mit einer Fläche von mehr als ... m<sup>2</sup> / sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, / für Belichtungsflächen und Terrassen. / Der Anteil für technische Einrichtungen / für Belichtungsflächen und Terrassen / darf höchstens ... % betragen. / Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- Anwendungsbereich: Die Verpflichtung zur Dachbegrünung kann sowohl dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB wie auch der Nutzungsmaßüberschreitung nach § 17 BauNVO dienen, durch Verbesserung des Kleinklimas und der Zurückhaltung des Regenwassers, das teilweise verdunstet und verzögert abläuft und sich damit positiv auf die Gewässer auswirkt.
- Da diese Regelung nicht zwingend ist (z. B. wenn die Neigung der Dachflächen ein Grad mehr beträgt), ist sie nicht als ausgleichende Maßnahme anrechenbar; es sei denn ergänzend wird die Dachneigung verbindlich geregelt (s. Muster-TF 7.20).
- In der Abwägung sind neben Brandschutz, Standsicherheit und Feuchtigkeitsschutz auch die Kosten der Maßnahmen einzustellen.

**6.12 "Im ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) sind mindestens ... / % / vom Hundert / der Dachflächen / extensiv / intensiv / zu begrünen; dies gilt nicht für / technische Einrichtungen, / Belichtungsflächen / und / Terrassen. / Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. / Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens ... cm betragen. / Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.25 a) BauGB
- Anwendungsbereich: Die Verpflichtung zur Dachbegrünung kann sowohl dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB wie auch der Nutzungsmaßüberschreitung nach § 17 BauNVO dienen, durch Verbesserung des Kleinklimas und der Zurückhaltung des Regenwassers, das teilweise verdunstet und verzögert abläuft und sich damit positiv auf die Gewässer auswirkt.
- In der Abwägung sind neben Brandschutz, Standsicherheit und Feuchtigkeitsschutz auch die Kosten der Maßnahmen einzustellen.

**6.13 "Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je ... (Anzahl) Stellplätze ist ein / gebietstypischer / standortgerechter / großkroniger / Baum / mit einem Mindeststammumfang von ... cm / zu pflanzen. / Dabei sind mindestens 4,5 m<sup>2</sup> große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf"**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25 a) BauGB

- Anwendungsbereich: Die Gliederung der Stellplatzflächen durch zu pflanzende Bäume wird i. d. R. als ausgleichende Maßnahme, aber auch aus gestalterischen Gründen getroffen.

**6.14 "Im ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes) ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBln
- Anwendungsbereich: Die Regelung wird anstelle einer entsprechenden Regelung im Landschaftsplan getroffen.
- In Wasserschutzgebieten ist eine Anpassung dieser Muster-TF an die Bestimmungen der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung erforderlich; so ist z.B. auf von Kfz genutzten Flächen eine wasserundurchlässige Befestigung vorzusehen.
- Da mit dem BauROG 1998 die Subsidiaritätsklausel aufgehoben wurde, können Regelungen, die den Bodenschutz als alleinigen Festsetzungsaspekt betreffen - hier Maßnahmen zum Schutz des Bodens (vgl. TF 6.21) - auch auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen werden.

**6.15 "Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Anwendungsbereich: Die Regelung wird aus städtebaulichen Gründen, z.B. als Ausgleichsmaßnahme getroffen, wenn das Schutzgut Boden dabei insbesondere zu berücksichtigen ist bzw. der Vorsorge bzw. Minimierung vor nachteiligen Auswirkungen.

**Vorbemerkung zu den nachfolgenden textlichen Festsetzungen 6.16 und 6.17 Zuordnungsfestsetzungen:**

§ 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB betrifft die Verortung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. § 9 Absatz 1a Satz 2 BauGB ermöglicht die Zuordnung (ganz oder teilweise) der Ausgleichsflächen und – maßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken (dies sind auch Straßenverkehrsflächen) und ist Voraussetzung für die Anwendung des § 135a Abs. 2 BauGB (Durchführung durch Berlin) zur Refinanzierung der Berlin entstandenen Kosten. Dies gilt auch für Maßnahmen auf den von Berlin bereitgestellten Flächen. Die §§ 135a bis c BauGB regeln den Vollzug von Festsetzungen nach § 9 BauGB (insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 10, 14 bis 18, 20 und 25 BauGB) in Bebauungsplänen für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe.

Mit Erlass der Kostenerstattungsbetragsverordnung werden im Bebauungsplan nur noch reine Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1a BauGB getroffen, die die Art der Ausgleichsmaßnahme bestimmen und ihre räumliche Verortung in einem Bebauungsplan oder auf von Berlin bereitgestellten Flächen. Mit der Kostenerstattungsbetragsverordnung liegt eine Regelung vor, die es erlaubt, Kostenerstattungsbeträge nach berlinweit geltenden, einheitlichen Maßstäben zu erheben. Die Zuordnung über städtebauliche Verträge – die i. Ü. der „Regelfall“ in Berlin ist – bleibt davon unberührt.

Die Neuregelung ist für künftige und derzeit in der Aufstellung befindliche Bebauungspläne anzuwenden. Keine Änderungen ergeben sich indes für festgesetzte Bebauungspläne, in

denen entsprechende einzelfallbezogene textliche Festsetzungen getroffen wurden. Grundsätzlich zulässig bleibt ebenso, auch ohne Rechtsverordnung nach § 135c BauGB i. V. m. § 23 AGBauGB und ohne Angabe des Verteilungsschlüssels im Bebauungsplan, die Erhebung eines Kostenerstattungsbetrags, wenn durch den Bebauungsplan eine hinreichend bestimmte Maßnahme nur einem Grundstück und damit nur einem Zahlungspflichtigen zugeordnet wurde (VG Kassel, Entscheidung vom 20.8.2008 – 6 G 1244/98 -).

Wird ein Ausgleichsbauungsplan aufgestellt, erfolgt die Zuordnung des Ausgleichs über eine Zuordnungsfestsetzung im Eingriffsbebauungsplan. Der Ausgleichsbauungsplan kann Ausgleichsflächen und –maßnahmen für einen oder mehrere Eingriffsbebauungspläne enthalten, bei denen die Eingriffe zu erwarten sind. Größere, zusammenhängende Ausgleichsflächen und –maßnahmen können pauschal mehreren festgesetzten Flächen mit Eingriffsfolgen zugeordnet werden, es sei denn, die zu erwartenden Eingriffe unterscheiden sich wesentlich (Sammel- Ausgleichsflächen oder -maßnahmen). Die Ausgleichsmaßnahme kann auch auf einzelne Eingriffsgrundstücke aufgeteilt werden (Einzelzuordnung). Eine teilweise Zuordnung kommt in Betracht, wenn die festgesetzte Maßnahme nur zum Teil dem Ausgleich, im Übrigen aber anderen städtebaulichen Zielen dienen soll.

Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2, 2. HS BauGB stehen zur Festlegung von Standorten für Ausgleichsflächen und –maßnahmen auch von der Gemeinde bereitgestellte Flächen ohne Aufnahme dieser Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Diese Flächen müssen im Eigentum Berlins stehen oder mit einem dinglich oder durch Baulast gesicherten Nutzungsrecht belegt sein, weil nur so ohne Bebauungsplan die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen hinreichend sicher gewährleistet ist. (Eine bloße Absichtserklärung der Gemeinde allein ist nicht ausreichend.)

Die Ausgleichsmaßnahmen (siehe zu den Ersatzmaßnahmen in § 200a BauGB) werden so wie sonst üblich im Bebauungsplan festgesetzt. Im Bebauungsplan können aber auch „Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a BauGB“ besonders gekennzeichnet werden:

**6.16** *“Innerhalb der / öffentlichen Grünfläche ... (z.B. öffentlichen Parkanlage) / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Fläche für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch / Auf den vom Land Berlin bereitgestellten Flächen / sind als Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs folgende Maßnahmen einschließlich der ...-jährige Entwicklungspflege durchzuführen:*

- 
- 
- 

*\*Die eigentliche Zuordnungsfestsetzung kann sich direkt anschließen und lautet:  
**Diese Maßnahme(n) im Sinne des § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs / wird / werden / gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 des Baugesetzbuchs / zu ... % / dem Baugrundstück ... (Benennung des Grundstücks) / den Baugrundstücken ... (Benennung der Grundstücke) / zu ... % der Fläche für Gemeinbedarf / zu ... % den (öffentlichen / privaten) Straßenverkehrsflächen ... (Benennung der Straßenverkehrsflächen)/ zugeordnet.“***

- Die vom Land Berlin bereitgestellten Flächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Erfolgen Ausgleichsmaßnahmen auf vom Land Berlin bereitgestellten Flächen (außerhalb des festzusetzenden Bebauungsplans) oder im Ausgleichsbauungsplan, sind diese Maßnahmen im Eingriffsbebauungsplan zuzuordnen:

**6.17** „Die im Bebauungsplan ... vom ... (GVBl. S. ...) festgesetzten Maßnahmen / Die auf den vom Land Berlin bereitgestellten Flächen ... (Benennung der Flächen oder Grundstücke / Flurstücke) durchgeführte(n) Maßnahme(n) / im Sinne des § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs / wird / werden / gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 des Baugesetzbuchs / zu ... % / dem Baugrundstück ... (Benennung des Grundstücks) / den Baugrundstücken ... (Benennung der Grundstücke) / zu ... % der Fläche für Gemeinbedarf / zu ... % den (öffentlichen / privaten) Straßenverkehrsflächen ... (Benennung der Straßenverkehrsflächen)/ zugeordnet.“

**Zu 6.16 und 6.17:**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a i.V. mit § 1 a Abs.3 / und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Anwendungsbereich 6.16: Die textliche Festsetzung findet Aufnahme, wenn der Ausgleich innerhalb des Eingriffsbebauungsplans erfolgen soll, aber außerhalb des Eingriffsgrundstücks (bzw. der Eingriffsgrundstücke), auf dem der Eingriff zu erwarten ist und zugeordnet werden soll.
- Anwendungsbereich 6.17: Die textliche Festsetzung wird in den Eingriffsbebauungsplan aufgenommen, wenn der Ausgleich außerhalb des Eingriffsbebauungsplans oder aber in einem eigenständigen Ausgleichsbebauungsplan bzw. auf von Berlin bereitgestellten Flächen bereits planungsrechtlich gesichert wurde und zugeordnet werden soll.
- Die Zuordnung der Art der Ausgleichsmaßnahme und die räumliche Verortung regelt nur, welches Grundstück ausgleichspflichtig ist; der Maßstab für die Abrechnung ergibt sich aus der Kostenerstattungsbetragsverordnung.
- In der Begründung ist darzulegen, ob die Kostentragung infolge der Zuordnung durch städtebauliche Verträge oder eine Kostenerstattungsbetragsverordnung erfolgt.
- Eine Zuordnung ist auch erforderlich, soweit die Grünfläche als Ausgleich für Eingriffe dient, die für (neue) Verkehrsanlagen (insb. öffentliche Anbastraßen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) verursacht werden. Kosten für den Grunderwerb und der Entwicklungspflege unterliegen insoweit dem Erschließungsbeitrag für öffentliche Verkehrsflächen.
- Umfasst die zugeordnete Maßnahme nur eine Teilfläche der öffentlichen Grünfläche ist diese gesondert (und ggf. auf die Zuordnung untergliedert) abzugrenzen.
- Nicht anzuwenden ist die Kostenerstattungsregelung bei solchen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, die zum Ausgleich der durch die Erschließungsanlagen bedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bestimmt sind. Die Kosten hierfür müssen als Teil der Erschließungskosten über das Erschließungsbeitragsrecht abgerechnet werden, sofern der Ausgleich im Bebauungsplan durch Festsetzung den Erschließungsflächen zugeordnet ist. Kosten für festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen sind beitragsfähiger Erschließungsaufwand. Dieser wird nach den Regeln des Erschließungsbeitragsrechts auf die nach § 131 Abs. 1 BauGB erschlossenen Grundstücke verteilt.
- Wird eine öffentliche Grünfläche erstmalig hergestellt, müssen Ausgleichs- und Erschließungsfunktion eindeutig voneinander abgegrenzt sein, so dass bestimmbar ist, welche verbleibende Fläche ggf. als selbständige Erschließungsanlage nach § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB verbleibt.
- Die Ausgleichsmaßnahme umfasst u. a. auch die Kosten der Entwicklungspflege. Die Dauer der Entwicklungspflege kann bei mehreren Maßnahmen differieren.

**6.18** „Auf der Fläche mit der Zweckbestimmung - Niederschlagswasserversickerung - werden als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden / Natur und Landschaft / die Herstellung von ... (z.B. Muldensystemen) zur Aufnahme des Niederschlagswassers festgesetzt. Die Fläche ist zu begrünen.“

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.14 i.V.m. Nr. 20 BauGB
- Anwendungsbereich: Die Fläche für Niederschlagswasserversickerung dient zugleich auch als Maßnahme zum Schutz des Bodens bzw. der Vorsorge vor nachteiligen Auswirkungen, d. h. sie erfüllt eine Doppelfunktion (städtebauliche Ziele und naturschutzrechtlich begründete Zwecke).
- Bei der Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist zu beachten, dass diese Maßnahmen bodenrechtlicher Natur sein müssen (vgl. BVerwG, Beschluss v. 30.8.2001 - 4 CN 9.00).
- Als Begrünung sind keine Bäume, Sträucher oder sonstige Gehölze vorzusehen, da diese zu ungleichmäßiger Versickerung führen.

**6.19 „Das innerhalb der Baugebiete / auf den Dachflächen / anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in den Baugebieten auf den Flächen ... zu versickern.“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 36a Abs. 3 BWG
- Anwendungsbereich: Die Regelung kommt vorrangig in Gebieten zur Anwendung, in denen keine Regenwasserkanalisation zur Verfügung steht, die bisherigen Netzkapazitäten ausgeschöpft sind oder aus klimatischen Gründen – sofern die Voraussetzungen zur Versickerung vorliegen. Sie ist baugebietsbezogen.
- Die Regelung ist in Verbindung mit Festsetzungen im Bebauungsplan so zu treffen, dass ein bestimmter Anteil der Bauflächen für die Maßnahmen der Niederschlagswasserversickerung berücksichtigt wird.
- Aus der Begründung muss hervorgehen, dass die Festsetzung der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser durch ein vielfach erprobtes System – wie z.B. dem Mulden- und Rigolensystem – innerhalb des Baugebietes mit der gesetzlichen Regelung der Abwasserbeseitigung vereinbar ist und die landesrechtlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Das Entwässerungskonzept ist durch eine Stellungnahme von der zuständigen Fachbehörde der Senatsverwaltung (Wasserbehörde), SenUVK, bestätigen zu lassen.

**6.20 „Das auf den Baugrundstücken auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in vegetationsbedeckte Versickerungsmulden (z.B. Mulden-Rigolen-System), die auf den Baugrundstücken anzulegen sind, zu leiten. Die Versickerungsmulden müssen ein Speichervolumen von mindestens ... l Wasser je m<sup>2</sup> Dachfläche aufweisen.“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 36a Abs. 3 BWG
- Anwendungsbereich: Die Regelung kommt vorrangig in Gebieten zur Anwendung, in denen keine Regenwasserkanalisation zur Verfügung steht, die bisherigen Netzkapazitäten ausgeschöpft sind oder aus klimatischen Gründen – sofern die Voraussetzungen zur Versickerung vorliegen. Sie ist grundstücksbezogen und setzt baugrundstücksbezogene Detailkenntnisse voraus.
- Die Gemeinde darf Maßnahmen zur Beseitigung von Niederschlagswasser nur dann in einem Bebauungsplan beschließen, wenn sie realistischerweise davon ausgehen kann, dass der Vollzug der Festsetzung in einem späteren Verwaltungsverfahren oder auf andere Weise erfolgen kann und wird (vgl. BVerwG, Beschluss v. 25.8.1997 – 4 BN 12.97). Die Machbarkeit von Maßnahmen ist durch eine Fachplanung (Konzept) nachzuweisen und durch die zuständige Fachbehörde (Wasserbehörde), SenUVK, bestätigen zu lassen. U.U. kommt in diesen Fällen auch der Abschluss städtebaulicher Verträge in Betracht.

**6.21 „Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, / zur Pflege und Entwicklung / von / Boden, / Natur und Landschaft ... (Bezeichnung der Fläche) ist als ... (nähere Bezeichnung der Maßnahme, z.B. als Allee, als Streuobstwiese, als Trockenlebensraum mit ...) / zu gestalten / anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB
- Anwendungsbereich: Die Regelung dient vorrangig dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Sie kann mit einer Zuordnungsfestsetzung verbunden werden.
- Die festzusetzenden Maßnahmen dürfen nur bodenrechtlicher Natur sein.
- Die Festsetzungen müssen standort- und maßnahmebezogen hinreichend bestimmt sein.
- Die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB kann Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche nach § 40 Abs. 1 BauGB auslösen, die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nach § 41 BauGB.

**"Hinweis:**

**Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. ... wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom ..... empfohlen."**

- Dieser ggf. erforderliche Hinweis ist im Bebauungsplan gesondert aufzuführen.

## **7. Sonstige Festsetzungen**

**7.1 "Die privaten Verkehrsflächen ... (erforderlichenfalls nähere Bezeichnung) sind mit einem / Gehrecht / Geh- und Fahrrecht / Geh- und Radfahrrecht / zugunsten der Allgemeinheit / und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger / zu belasten."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Anwendungsbereich: Die Festsetzung dient i. d. R. der inneren Erschließung großer Baugrundstücke oder Baugebiete.
- Der Bebauungsplan bereitet aus städtebaulichen Gründen die Belastungen nur vor; sie bedürfen für den Vollzug der dinglichen Sicherung.
- Die Festsetzung kann Entschädigungsansprüche nach § 41 Abs. 1 BauGB nach sich ziehen.

**7.2 "Die / Fläche(n) ... (z.B. ABCD...A) / nicht überbaubare(n) Grundstücksfläche(n) ... (z.B. A, B,) / ist / sind / mit einem / Gehrecht / Geh- und Radfahrrecht / Geh- und Fahrrecht / zugunsten / der Allgemeinheit / der Benutzer und Besucher des Grundstücks ... / der Grundstücke ... / und / mit einem Leitungsrecht zugunsten / der Verfügungsberechtigten der Grundstücke ... (nähere Bezeichnung) / der Unternehmensträger / zu belasten."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Anwendungsbereich: Belastung privater Grundstücksflächen zur Erschließung.
- Dient der Weg oder die Zufahrt ausschließlich der Erschließung privater Grundstücke, sind in der Regel die Benutzer und Besucher der jeweils erschlossenen Grundstücke zu begünstigen, nicht die Allgemeinheit.
- Handelt es sich bei den Leitungen praktisch um Hausanschlussleitungen, sind in der Regel nicht die zuständigen Leitungsverwaltungen, sondern die

Verfügungsberechtigten der leitungsmäßig erschlossenen Grundstücke als Begünstigte aufzuführen.

- Allerdings ist zu berücksichtigen, dass eine Belastung auf dem eigenen Grundstück zum eigenen Zweck der Nutzung nicht erforderlich ist.
- Der Bebauungsplan bereitet aus städtebaulichen Gründen die Belastungen nur vor; sie bedürfen für den Vollzug der dinglichen Sicherung.
- Die Festsetzung kann Entschädigungsansprüche nach § 41 Abs. 1 BauGB nach sich ziehen.

**7.3 "Die Fläche... (z.B. ABCD...A) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast und der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Anwendungsbereich: Die textliche Festsetzung gilt für die Flächen von Straßenbrücken und Straßenunterführungen (z.B. bei Bahnanlagen) mit Ausnahme der Unterführung von Straßenverkehrsflächen unter Straßenverkehrsflächen und u.U. der Fälle, in denen die Eigentumsverhältnisse dies nicht erfordern.
- Bei der Bestimmung der Fläche sind ggf. entsprechend den Hinweisen der zuständigen Fachbehörde (SenUVK, Abt. V), die Flächen für die Wartung der Brücken zu berücksichtigen – insbesondere wenn die Brücke, die ehemals über öffentliche Flächen führt, nunmehr über privates Eigentum geht. Ggf. sind die an die Brücke angrenzenden Flächen gesondert mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast zu belasten. Dabei ist zur Sicherung der Zugänglichkeit zu Brücken die Erschließbarkeit dieser Flächen zu beachten.

**7.4 "Die mit einem / Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger / Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers (z.B. der U-Bahn) / zu belastende Fläche ... (erforderlichenfalls nähere Bezeichnung) / darf /, soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehört, / nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. / Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des Unternehmensträgers nicht entgegenstehen."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
- Anwendungsbereich: Belastung privater Grundstücksflächen zur Erschließung mit Einschränkung zur Bepflanzung zur Sicherung der Versorgungsanlagen.
- Der letzte Satz der textlichen Festsetzung findet insbesondere bei flächenmäßiger Ausweisung des Baulandes Anwendung. Er ermöglicht es, gegebenenfalls einer Überbauung der zu sichernden Fläche, z. B. vom 2. Vollgeschoss an, zuzustimmen. Bei Bauköperausweisung ist der 2. Satz in der Regel nicht anwendbar.

**7.5 "Im ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes) / Auf der Fläche ... (z.B. ABCD...A) / ist / die nicht überbaubare Fläche ... Gemeinschaftsanlage für ... (Fahrradstellplatzflächen, Freizeit- und Bewegungsfläche für Erwachsene / Kinderspielflächen / und / Wirtschaftsflächen) zugunsten der Grundstücke ... (nähere Bezeichnung)."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- Anwendungsbereich: Die Festsetzungsmöglichkeit beschränkt sich überwiegend auf Gemeinschaftsanlagen, die bauordnungsrechtlich erforderlich sind; es können aber auch Lärmschutzanlagen Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Gemeinschaftsanlagen sein.

- Bei Aufnahme dieser textlichen Festsetzung sind die Entschädigungsvorschriften des BauGB zu berücksichtigen.

**7.6 "Die Fläche ... (z.B. ABCD...A) darf zur Erhaltung des unterirdischen (verrohrten) Gewässers nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO
- Anwendungsbereich: Die textliche Festsetzung findet für nicht überbaubare Grundstücksflächen in den Baugebieten Anwendung (z. B. private Grünflächen). Bei anderen nicht überbaubaren Flächen ergibt sich die Rechtsgrundlage aus der Zweckbestimmung der Fläche.
- Die der Erhaltung unterirdischer Gewässer dienenden Flächen werden nicht mit der Leitungssignatur umgrenzt.

**7.7 "Auf der Fläche ... (z.B. ABCD...A) sind zur Erhaltung / des unterirdischen (verrohrten) Gewässers / der unterirdischen baulichen Anlage (z.B. Tunnelanlagen) / bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des / der / Unternehmensträger(s) nicht entgegenstehen. / Sonstige Befestigungen müssen leicht zu beseitigen sein."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Anwendungsbereich: Die textliche Festsetzung findet bei überbaubaren Flächen Anwendung. Sie ermöglicht es, gegebenenfalls eine Überbauung der zu sichernden Flächen z. B. vom 2. Vollgeschoss an zuzustimmen.
- Die der Erhaltung unterirdischer Gewässer dienenden Flächen werden nicht mit der Leitungssignatur umgrenzt.

**7.8 "Die Sichtflächen sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO
- Anwendungsbereich: Die Regelung schränkt Nebenanlagen ein, die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zugelassen werden können.
- Die Sichtflächen sind zeichnerisch festzusetzen.

**7.9 "Die Grundstücke ... sind an die ... Straße durch eine Böschung / mit dem Neigungsverhältnis von etwa 1 :.. / anzuschließen. "**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
- Anwendungsbereich: Die textliche Festsetzung ist nur dann aufzunehmen, wenn die Böschung nicht in den Straßenraum einbezogen wird.

**7.10 "Zur Herstellung des Straßenkörpers ist auf der Fläche ... (z.B. ABCD...A) / die Errichtung einer Stützmauer zulässig."**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
- Anwendungsbereich: Die Festsetzung umfasst Flächen, die für die Straßenherstellung erforderlich sind, aber außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegen – unter der Voraussetzung, dass dem Eigentümer eine private und wirtschaftliche Nutzbarkeit verbleibt.

**7.11 „Auf den Flächen ... (nähere Bezeichnung) ist die festgesetzte bauliche und sonstige / Nutzung / Anlage (nähere Bezeichnung) / für ... Jahre (oder z.B. Monate) ab Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässig.“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

**7.12 „Auf den Flächen ... (nähere Bezeichnung) ist die festgesetzte bauliche und sonstige / Nutzung / Anlage (nähere Bezeichnung) / nur bis zum (exaktes Datum) zulässig.“**

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

**Zu 7.11 und 7.12:**

- Anwendungsbereich z.B.:
  - planungsrechtliche Absicherung einer Fläche für eine Bundes- oder Landesgartenschau,
  - befristete Sportereignisse,
  - befristete gewerbliche Nutzungen (z. B. Zweckbauten),
  - „Bestandsschutz“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO (z. B. bei Überplanung auf Grund der „Hauptnutzung“ unzulässig gewordener Betriebe bis zur zeitlich absehbaren Betriebsaufgabe).
  - Im Bebauungsplan (Hauptzeichnung) ist die zeitlich befristete Nutzung („Zwischennutzung“) festgesetzt. In der Nebenzeichnung wird die künftig dauerhafte Nutzung festgesetzt.
  - Ergänzend erfolgt durch eine textliche Festsetzung die erforderliche Konkretisierung.
- Die Anforderungen des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB gelten auch für die Befristungen. Befristungen werden regelmäßig nur in Übereinstimmung mit dem Interesse des betroffenen Eigentümers festgesetzt werden können.
- Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist zu beachten.
- Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind nur in besonderen Fällen zulässig. Die Gründe müssen sich aus der konkreten städtebaulichen Situation ergeben.

**7.13 „Auf den Flächen ... (nähere Bezeichnung) ist die festgesetzte bauliche und sonstige / Nutzung / Anlage ... (nähere Bezeichnung) / bis zum ... (nähere Bezeichnung des Eintritts der Bedingung bzw. des Umstandes (in der Örtlichkeit ablesbare Zustände), z.B. Inkrafttreten der Aufhebung der Planfeststellung bzw. Freistellung von Betriebszwecken nach § 23 AEG oder Errichtung bzw. Beseitigung bestimmter baulicher Anlagen oder die Aufnahme bzw. Einstellung bestimmter Nutzungen oder u.U. Beendigung der Nutzungsbefristung eines „Seveso-III-Betriebes“ (Entwidmung) oder behördliche Bekanntmachung des Bedingungseintritts) unzulässig.“**

- Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
- Die zunächst regelmäßig zulässige Zwischennutzung sollte festgesetzt werden, um einen planlosen Zustand zu vermeiden.
- Nach Bedingungseintritt gilt die Festsetzung wie eine „normale“ Festsetzung ohne Zeitbegrenzung fort. Im Bebauungsplan (Hauptzeichnung) ist bei Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung in der Regel die gegenwärtig zulässige Nutzung festgesetzt bzw. dargestellt (z. B. planfestgestellte Bahnanlage). Abweichend kann bei unterirdischen planfestgestellten Anlagen die nachrichtliche Übernahme in Verbindung mit der TF zur bedingten Nutzung direkt in der Hauptzeichnung überlagernd zu den künftigen Nutzungen erfolgen.  
Wenn die bislang ausgeübte Nutzung mit den Planfestsetzungen unvereinbar ist, ist eine zulässige Zwischennutzung bis zum Eintritt der Bedingung festzusetzen. In einer Nebenzeichnung wird in der Regel die Folgenutzung festgesetzt.
- Ergänzend erfolgt durch eine textliche Festsetzung die erforderliche Konkretisierung.

**7.14** „Auf der Fläche ... (nähere Bezeichnung) ist die festgesetzte bauliche und sonstige / Nutzung / Anlage (nähere Bezeichnung, z. B. Gewerbegebiet, Kleingartenanlage, Absicherung einer gebietsfremden Nutzung über § 1 Abs. 10 BauNVO, die auf Dauer nicht gewollt ist) **nur zulässig bis ....** (nähere Bezeichnung der Bedingung oder des Umstandes, z.B. Bekanntmachung der Planfeststellung oder u.U. Beendigung der Nutzungsbefristung eines „Seveso-III-Betriebes“) **wirksam wird / erfolgt.**

- Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
- Die Folgenutzung sollte zur Vermeidung eines planlosen Zustands festgesetzt werden.

**Zu 7.13 und 7.14:**

- Anwendungsbereich z.B.:
  - Überplanung von (noch) nicht entwidmeten Bahnanlagen,
  - Überplanung von Gemengelagen,
  - Immissionsschutz, z. B. kann die Zulässigkeit der Wohnnutzung aufschiebend bedingt sein, bis die vorgesehene Lärmschutzanlage / oder „Riegelbebauung“ hergestellt wurde.
  - Bodenschutz; z. B. kann die Nutzung aufschiebend bedingt sein, bis der Nachweis erbracht wurde, dass die Sicherungsmaßnahmen gegenüber Altlasten durchgeführt wurden.
  - Im Bebauungsplan ist bei Festsetzung einer auflösenden Bedingung die der auflösenden Bedingung unterliegende Nutzung – sofern zeichnerisch erforderlich – in der Nebenzeichnung festzusetzen. In der Nebenzeichnung ist die Folgenutzung, d. h. die nach Bedingungseintritt zulässige Nutzung, festzusetzen. Bei Überlagerung der Flächen durch unterirdische Bahnanlagen, die der bedingten Nutzung unterfallen, kann die Festsetzung auch insgesamt in der Hauptzeichnung erfolgen (Bahnanlage wird durch eine lila gerissene Linie umfasst).
  - Ergänzend erfolgt durch eine textliche Festsetzung die erforderliche Konkretisierung.
- Die Anforderungen des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB sind zu berücksichtigen.
- Das Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB ist zu beachten
- Eine aufschiebend bedingte Festsetzung darf nicht zu einer dauerhaften, vom Eigentümer nicht beeinflussbaren Bausperre werden. Nur wenn aufgrund einer ordnungsgemäßen Prognose erwartet werden kann, dass die Bedingung erfüllbar ist, kann eine bedingte Festsetzung getroffen werden. Unter Berücksichtigung der Eigentümergewährleistung sollte der Bedingungseintritt vom Eigentümer selbst beeinflussbar bzw. herbeiführbar sein.

**7.15** „Die Fläche der festgesetzten Arkade im ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes) ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Arkade ist in / Höhe des ersten Vollgeschosses / in lichter Höhe von / mindestens / ... m / auszubilden. / Die Summe der Grundfläche der Stützpfeiler darf höchstens ... (z.B. acht Prozent) der Fläche der Arkade betragen. Dabei ist eine gradlinige lichte Durchgangsbreite von mindestens ... m über die gesamte Länge der Arkade zu gewährleisten./ “

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 21 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 5 und § 23 Abs. 1 BauNVO

- Anwendungsbereich: Der Rückbau von Straßenverkehrsflächen oder ihre Änderung kann die Verkehrsführung von Gehwegen innerhalb der Arkaden begründen.
- § 19 Abs. 2 BauNVO erfasst auch die Grundflächen von Arkaden. Ragen Arkaden in den Luftraum über öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen hinein, sind sie Teil dieser Fläche und auf die Grundfläche nicht anzurechnen. Allerdings ist die Geschossfläche unter Einbeziehung der in den Luftraum über Verkehrs- und Grünflächen hineinragenden Gebäude- und Bauteile zu ermitteln.
- Der Bebauungsplan bereitet aus städtebaulichen Gründen die Belastungen nur vor; sie bedürfen für den Vollzug der dinglichen Sicherung.
- Die Vorgabe der Mindestdurchgangsbreite berücksichtigt die Mindestanforderungen der Erschließung, z. B. für den Fußgängerverkehr, da Pfeiler sonst auch versetzt angeordnet werden können.

**7.16 „Im ...gebiet ist die Fläche ... (Benennung der Gesamtfläche) zwischen ... (Benennung des Anfangspunktes, z.B. ... Straße) und ... (Benennung des Endpunktes, ggf. auch Richtung angeben) in einer Breite von mindestens / ... m mit / einem Gehrecht / Fahrrecht / zugunsten der Allgemeinheit / einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers / zu belasten.“**

- Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Anwendungsbereich: Wenn der genaue Verlauf des Weges noch nicht bekannt ist, kann eine „Rahmenfläche“ das Planungsziel ermöglichen. Innerhalb des größeren Rahmens kann die Fläche, die konkret zu belasten ist, bestimmt und dabei dem Eigentümer ein größerer Spielraum zur Nutzung der Fläche gegeben werden. Der Grad der Konkretisierung richtet sich nach der Abwägungsnotwendigkeit.
- Der Bebauungsplan bereitet aus städtebaulichen Gründen die Belastungen nur vor; sie bedürfen für den Vollzug der dinglichen Sicherung.
- Die Festsetzung kann Entschädigungsansprüche nach § 41 Abs. 1 BauGB nach sich ziehen.

**7.17 „Im ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) beträgt / auf den Grundstücken ... (nähere Differenzierung des Gebietes) / für die ... (z.B. bestimmte Seiten der Gebäude, Gebäude an der Grenze des Geltungsbereiches zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) / zur ... Straße / das Maß der Tiefe der Abstandsflächen / ... H / ... m.“**

- Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB
- Anwendungsbereich: Mit § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird aus städtebaulichen Gründen (z. B. aus Gründen des Denkmalschutzes, der Baugestaltung) die Möglichkeit eröffnet, abweichende Gebäude- und Grenzabstände festzusetzen.
- Aus dem städtebaulichen Erfordernis heraus ergeben sich die abweichenden Festsetzungen des Maßes für die Tiefe der Abstandsflächen, z. B. auf seitliche, vordere oder hintere Abstandsflächen. Eine Vergrößerung der Abstandsflächentiefe kommt insbesondere zur Vermeidung städtebaulicher Missstände in Betracht. Die Festsetzungen müssen auf eine konkrete räumliche Situation bezogen sein und können nicht pauschal für große Bereiche getroffen werden. Insbesondere ist die Situation an der Grundstücksgrenze zu berücksichtigen.
- Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB muss abwägungsgerecht sein, d. h. die gem. § 2 Abs. 3 BauGB zu ermittelnden Belange sind vollständig und sachgerecht abzuwägen. Das betrifft insbesondere auch die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter.
- Bei der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass eine Vergrößerung der Abstandsflächentiefe die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke verringert und eine Verringerung der Abstandsflächentiefe diese erhöht. In diesem Zusammenhang sind auch die Folgen bezogen auf die Festsetzungen der Nutzungsmaße, der

- Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Abwägung einzustellen (z. B. bei gleichzeitiger Überschreitung der Nutzungsmaße nach § 17 BauNVO).
- Abweichende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB kommen nicht in Betracht, wenn die BauO Bln i.V.m. den bauplanungsrechtlichen Vorschriften keine Abstände verlangt, so z. B. bei geschlossener Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO oder bei abweichender Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO.
- Regelungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gehen dem Abstandsflächenrecht der BauO Bln vor.
- Die Berechnung der Abstandsflächen erfolgt nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen.
- Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB sind nachbarschützend.

**7.18 Auf der Fläche.... / Im ...gebiet** (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) / **wird als Höhenlage festgesetzt ...** (in der Regel Angabe in m über NHN).

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB
- Anwendungsbereich: Erforderlich kann die Festsetzung bei erheblichen Unterschieden der natürlichen Geländeoberfläche, des Anschlusses der Grundstücke an Verkehrsflächen, einer geordneten Abwasserbeseitigung bzw. für Versorgungsleitungen aber auch zur Stadtgestaltung oder zum Hochwasserschutz sein. Die Höhenlage kann auch von Bedeutung sein, wenn die Ausmaße der baulichen Anlage zu erheblichen Veränderungen der Geländeoberfläche führen oder zur Anpassung an benachbarte Grundstücke.
- Die Festsetzung der Höhenlage bezieht sich auf Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, d.h. auf alle baulichen und sonstigen Anlagen bzw. Teile davon, die nach Absatz 1 festgesetzt werden können. Sie bedarf der städtebaulichen Begründung.
- Möglich ist auch eine zeichnerische Festsetzung.
- Bei Festsetzungen der Höhenlage baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO kann die Höhenlage für bestimmte bauliche Anlagen die Bezugsgröße darstellen.

**Vorbemerkungen zu den nachfolgenden textlichen Festsetzungen 7.19, 7.20, 7.21, 7.22 und 7.23 zur Gestaltung:**

Das Erfordernis der Regelungen ist städtebaulich zu begründen. Gestaltungsfestsetzungen können nur dann im Bebauungsplan aufgenommen werden, wenn sie, wie die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1-3 BauGB, für die bauliche und sonstigen Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans von Bedeutung sind. Sie dürfen nicht in den Bereich des Bodenrechts hineinreichen und müssen hinreichend bestimmt sein.

**7.19 „Im ...gebiet** (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) / **Im Geltungsbereich des Bebauungsplans** / **sind** / **Werbeanlagen** / **Warenautomaten** / **Werbeanlagen und Warenautomaten** / **auf Dächern** / **nicht zulässig** / **nur an der Stätte der Leistung** / **und nur im ersten Vollgeschoss** / **bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses** / **zulässig.** / **Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist** / **ausnahmsweise zulässig** / **unzulässig.**“

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB
- Anwendungsbereich: Die Anwendung setzt einen besonderen Gestaltungsbedarf voraus, da die betroffenen Eigentümer nur aus einer spezifischen öffentlichen Rechtfertigung heraus in ihrer eigenen Gestaltungsfreiheit eingeschränkt werden dürfen.
- Wenn beleuchtete Werbeanlagen zulässig sind, sind ggf. die Auswirkungen von Lichtimmissionen in die Abwägung einzustellen (Rücksichtnahmegebot). Lichtimmissionen gehören nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz dann zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für

die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Zurzeit gibt es aber keine verwaltungsrechtlichen Vorschriften oder technischen Regelwerke zur Konkretisierung des Begriffs der erheblichen Belästigung bei Lichtimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Insofern kann dieser Belang im Bebauungsplan nur in der Abwägung Berücksichtigung finden.

Zur Orientierung kann auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft (LAI) vom 13.9.2012 zurückgegriffen werden.

**7.20** *„Im ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) / darf die Dachneigung nicht mehr als ...° / muss die Dachneigung mindestens ... ° / betragen. / Im ...gebiet sind die Dächer als ...dächer (Dachart bestimmen, z.B. Walmdächer, Pultdächer, Satteldächer) auszubilden.“*

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB
- Anwendungsbereich: Die Anwendung setzt einen besonderen Gestaltungsbedarf voraus, da die betroffenen Eigentümer nur aus einer spezifischen öffentlichen Rechtfertigung heraus in ihrer eigenen Gestaltungsfreiheit eingeschränkt werden dürfen. Aus gestalterischen Gründen kann die Dachneigung geregelt werden, z.B. als Voraussetzung für die Festsetzung einer Begrünung oder um eine bestimmte Dachart oder Dachform zu errichten.
- Es ist zu beachten, dass konkrete Produkte und Materialien nicht bezeichnet werden dürfen, sondern nur allgemeine Begriffe.
- Die Festsetzung der Dachneigung kann i.V. mit der Muster-TF 6.11 (Dachbegrünung) erforderlich werden.

**7.21** *„Im ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) / sind die / Fassaden baulicher Anlagen / zu den Straßenverkehrsflächen zugewandten Seiten / entlang der Linie ... / so zu gestalten, dass... (nähere Bestimmung der Gestaltung)“.*

**7.22** *„Im ... gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile)/ ist für die den Straßenverkehrsflächen zugewandten Fassaden und Fenster die Verwendung von spiegelndem Glas nicht zulässig.“*

#### Zu 7.21 und 7.22:

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB
- Anwendungsbereich: Die Anwendung setzt einen besonderen Gestaltungsbedarf voraus, da die betroffenen Eigentümer nur aus einer spezifischen öffentlichen Rechtfertigung heraus in ihrer eigenen Gestaltungsfreiheit eingeschränkt werden dürfen. Aus gestalterischen Gründen können Vorgaben für die Ausführung von Fassaden, z. B. durch bestimmte Materialien, Farben oder Formen (unterteilte Fenster, Fassadengliederung) getroffen werden, um ein bestimmtes Erscheinungsbild zu prägen.
- Es ist zu beachten, dass konkrete Produkte und Materialien nicht bezeichnet werden dürfen, sondern nur allgemeine Begriffe (z.B. Putzfassade, Klinkerfassade).

**7.23** *„Im ...gebiet (nähere Bezeichnung des Gebietes oder der Gebietsteile) ist eine Bebauung oberhalb der festgesetzten Traufhöhe nur zulässig*

- *als geneigtes Dach mit einem straßenseitigen Neigungswinkel von bis zu ... °*
- *als Geschosse, die gegenüber der straßenseitigen Außenwand soweit zurückgesetzt sind, dass der entsprechende Neigungswinkel einer Dachschräge von bis zu ... ° entspricht. Entsprechendes gilt für Dachaufbauten.“*

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB
- Anwendungsbereich: Die Anwendung setzt einen besonderen Gestaltungsbedarf voraus, da die betroffenen Eigentümer nur aus einer spezifischen öffentlichen Rechtfertigung heraus in ihrer eigenen Gestaltungsfreiheit eingeschränkt werden dürfen. Aus gestalterischen Gründen soll hier z. B. oberhalb der Traufhöhe nur eine zurückgesetzte Bebauung oder eine bestimmte Dachschräge zulässig sein, die für den Betrachter nicht wahrnehmbar ist. (Die Regelung wirkt sich i. Ü. zugleich positiv auf die Abstandsflächen aus.)
- „Unter Traufhöhe wird im Allgemeinen die Schnittkante zwischen der Außenwand und der Dachhaut verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der ggf. überstehenden Dachhaut) und/oder die Traufrinne befinden“ (OVG Münster, U. v. 28.8.1975 XI A 1081/74) (s.a. Kommentar BauNVO, Fickert/Fieseler, 11. Auflage, § 18, Rn. 4).

**Sonderregelungen:**

**7.24** *"Das Gebiet ... (z.B. ABCD...A) ist Erhaltungsgebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. / In dem festgelegten Erhaltungsgebiet darf zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung von baulichen Anlagen nur aus den besonderen in § 172 Abs.3 des Baugesetzbuchs bezeichneten Gründen versagt werden."*

- Rechtsgrundlage: § 172 Abs. 1 BauGB,
- Anwendungsbereich: Im Bebauungsplan wird anstelle einer Erhaltungsverordnung das Gebiet festlegt.
- Die Zulässigkeitstatbestände ergeben sich aus den entsprechenden Regelungen des § 172 BauGB.

**7.25** *"Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft."*

- Anwendungsbereich: Diese Regelung ist bei allen Bebauungsplänen aufzunehmen, in deren Geltungsbereich planungsrechtliche Festlegungen vorhanden sind. Dazu gehören auch der Baunutzungsplan und die planungsrechtlichen Bestimmungen der Bauordnung für Berlin i. d. F. vom 21. November 1958 sowie förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien.
- Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Entfällt wegen Unwirksamkeit der späteren Norm die Möglichkeit der Normenkollision, dann gelten die bisherigen Festsetzungen unverändert fort.
- Auf bestehende Leitungstrassen, die durch die Überplanung von z. B. öffentlichen Straßen zu berücksichtigen sind, wird hingewiesen.

**7.26 „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.“**

- Anwendungsbereich: Diese Regelung ist bei allen Bebauungsplänen aufzunehmen, in deren Geltungsbereich planungsrechtliche Festlegungen vorhanden sind, aber nur die festgesetzte Art der Nutzung weiterhin gelten soll.
- Dementsprechend können auch Regelungen getroffen werden, die z. B. nur das Maß der Nutzung betreffen.
- Da die vorhergehende Norm ergänzend weiter gilt, sind zur Beurteilung von Vorhaben alle geltenden Normen heranzuziehen.
- Auf bestehende Leitungstrassen, die durch die Überplanung von z.B. öffentlichen Straßen zu berücksichtigen sind, wird hingewiesen.

**8. Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen**

**8.1 „Im ... (nähere Bezeichnung des Gebietes) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“**

- Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB
- Anwendungsbereich: Nur in den Bereichen des Vorhaben- und Erschließungsplans, in denen ein Baugebiet oder ein Nutzungsspektrum festgesetzt wird.