

§ 4 Zulässigkeit von Vorhaben

BauGB-MaßnahmenG (Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz)

(1) 1 Wird im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, auf den § 20 Abs. 2 Satz 2 der auf Grund des § 2 Abs. 5 des [Baugesetzbuchs](#) erlassenen Verordnung in einer bis zum 26.01.1990 geltenden Fassung anzuwenden ist, die zulässige Geschoßfläche durch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen überschritten, kann die Überschreitung zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen; die Zulassung ist nicht auf Einzelfälle beschränkt. 2 Die Gemeinde kann Gebiete bezeichnen, in denen über die Zulassung nach Satz 1 im Einvernehmen mit ihr entsprechend § 36 des [Baugesetzbuchs](#) entschieden wird. (1a) 1 Gründe des Wohls der Allgemeinheit im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 1 des [Baugesetzbuchs](#) liegen bei dringendem Wohnbedarf, auch zur vorübergehenden Unterbringung und zum vorübergehenden Wohnen, vor. 2 Bei dringendem Wohnbedarf kann auch in mehreren vergleichbaren Fällen befreit werden; bei vorübergehender Unterbringung und bei vorübergehendem Wohnen ist die Befreiung nicht auf Einzelfälle beschränkt. 3 Die Sätze 1 und 2 sind auf die Befreiung nach § 34 Abs. 2 Halbsatz 2 des [Baugesetzbuchs](#) entsprechend anzuwenden. (2) 1 Nach § 34 Abs. 1 und 2 des [Baugesetzbuchs](#) unzulässige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von zulässigerweise errichteten baulichen und sonstigen Anlagen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Vorhaben Wohnzwecken dient und städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und die Erschließung gesichert ist. 2 Auf § 34 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 des [Baugesetzbuchs](#) ist Absatz 1a Satz 1 entsprechend anzuwenden. (2a) 1 Die Gemeinde kann durch Satzung über § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des [Baugesetzbuchs](#) hinaus Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 2 des [Baugesetzbuchs](#) einbeziehen, wenn 1. die einbezogenen Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind, 2. die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und 3. für die einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 des [Baugesetzbuchs](#) festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind. (3) 1 § 35 Abs. 4 des [Baugesetzbuchs](#) ist für Vorhaben zu Wohnzwecken in folgender Fassung anzuwenden: »(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 des [Baugesetzbuchs](#) kann nicht entgegengehalten werden, daß sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung

oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen: 1. die Änderung der bisherigen Nutzung einer baulichen Anlage im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des [Baugesetzbuchs](#); die Änderung muß dabei an einem Gebäude der Hofstelle im Rahmen des am 01.05.1990 vorhandenen Bestands, das in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem land- oder forstwirtschaftlichen Wohngebäude steht, vorgenommen werden; die äußere Gestalt des Gebäudes muß im wesentlichen gewahrt bleiben; die Frist zwischen der Aufgabe der Nutzung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des [Baugesetzbuchs](#) und der Nutzungsänderung darf nicht mehr als fünf Jahre betragen; neben den Wohnungen nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des [Baugesetzbuchs](#) sind höchstens drei Wohnungen je Hofstelle zulässig, wenn die erforderlichen Anlagen der Versorgung und Entsorgung vorhanden oder gesichert sind, 2. die Neuerrichtung eines gleichartigen, zulässigerweise errichteten Wohngebäudes an gleicher Stelle, wenn das vorhandene Gebäude Mißstände oder Mängel aufweist, es seit längerer Zeit von dem Eigentümer selbst genutzt wird und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß das neu errichtete Wohngebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das Wohngebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß das neu errichtete Wohngebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird, 3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle, 4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient, 5. die Erweiterung von zulässigerweise errichteten Wohngebäuden, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Wohngebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist; dabei sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, wenn bei Einrichtung einer zweiten Wohnung Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß das Wohngebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird. 2 In den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.« (4) 1 Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, daß Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 des [Baugesetzbuchs](#) nicht entgegeng gehalten werden kann, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. 2 Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. 3 In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. 4 Im übrigen ist auf die Satzung § 34 Abs. 4 Satz 2 und Abs. 5 des [Baugesetzbuchs](#) entsprechend anzuwenden. 5 Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 3 sowie des § 35 Abs. 4 des [Baugesetzbuchs](#) unberührt. (5) § 36 Abs. 2 Satz 1 des [Baugesetzbuchs](#) ist nach Maßgabe der Absätze 1 bis 4 anzuwenden.

Stand: 01.10.2019

(c) copyright 2019 - Deubner Verlag, Köln
[Gesetzestitel Änderungsnachweis](#) Top