

#### **4.10. Wir werden noch genauer: Baugebietstypen nach der Baunutzungsverordnung**

Es gibt gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die auf dem Baugesetzbuch beruht, eine genauere Klassifizierung von Baugebieten, die sowohl für Gebiete mit Bebauungsplan zutrifft (§ 30), als auch solche, die im Zusammenhang bebaut sind (§ 34).

Diese Typisierungen legen sehr präzise fest, welche Art von Bebauung möglich ist (Wohnbebauung, Gewerbe oder Industrie und welche genaue Art von Wohnen, Gewerbe oder Industrie); eine Gemeinde richtet sich bei der Entwicklung ihrer Bebauungspläne nach den Typisierungen dieses Gesetzes.

Und auch ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil kann danach untersucht werden, welche dieser Typisierungen auf ihn zutrifft, so dass dann die Frage leichter zu beantworten ist, was dort prägend ist und daher gebaut werden darf.

§ 34 Abs. 2 BauGB sagt hierzu: „Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der ... Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.“

Ist ein unbeplanter Innenbereich also beispielsweise ein typisches *Dorfgebiet*, dann darf dort alles gebaut werden, was in einem Dorfgebiet allgemein – also nicht ausnahmsweise – gebaut werden darf.

Die folgende Frage sollte man daher den Mitarbeitern eines Stadtplanungsamtes stellen, wenn man mitgeteilt bekommt, dass es sich um einen unbeplanten Innenbereich handelt, der daher nach § 34 BauGB zu beurteilen ist: „Um welchen Typ von Gebiet nach der BauNVO handelt es sich bei diesem 34er-Gebiet?“

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können *im Bebauungsplan* nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) festgesetzt werden als

- |     |                        |      |
|-----|------------------------|------|
| 1.  | Kleinsiedlungsgebiete  | (WS) |
| 2.  | reine Wohngebiete      | (WR) |
| 3.  | allgemeine Wohngebiete | (WA) |
| 4.  | besondere Wohngebiete  | (WB) |
| 5.  | Dorfgebiete            | (MD) |
| 6.  | Mischgebiete           | (MI) |
| 7.  | Kerngebiete            | (MK) |
| 8.  | Gewerbegebiete         | (GE) |
| 9.  | Industriegebiete       | (GI) |
| 10. | Sondergebiete          | (SO) |

In der Baunutzungsverordnung ist für jedes dieser zehn Baugebiete genau festgelegt, was dort gebaut werden darf: In welchem Typ von Wohngebiet darf regelmä-

## ***Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?***

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

---

ßig oder ausnahmsweise ein Handwerksbetrieb zugelassen werden? In welchem Typ von Gebiet sind Tankstellen erlaubt und in welchen nicht? usw.