

42. Immobiliendialog Rhein-Neckar

Dr. Hartmut Fischer
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

1

Der neue § 6a BauNVO

Vorschrift eingefügt durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/5 2/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057), in Kraft getreten am 13. Mai 2017.

2

Die Systematik des § 6a BauNVO

Absatz 1: **Zweckbestimmung** des Baugebiets =
Neue Mischung in der Stadt

Absatz 2: **Allgemein zulässig** ist ... = Sehr viel

Absatz 3: **Ausnahmsweise können zugelassen werden** ... =
- Vergnügungsstätten und Tankstellen

Absatz 4: **Nähere Bestimmungen zum Wohnen sind zulässig**=
- Kein Wohnen im EG/Nur Wohnen in den OG
- Best. Anteile von Wohnen oder Gewerbe an der Geschoßfläche

3

§ 6a Urbane Gebiete

- (1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 2. Tankstellen.

4

Vergleich MI mit MU

- (1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
- (2) Zulässig sind
- | | |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. | <ol style="list-style-type: none"> (2) Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 6. Tankstellen, 7. Vergnügungsstätten i. S. d. § 4 a... |
|--|---|

5

§ 6a Urbane Gebiete

- (4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden
1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
 2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
 3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
 4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

6

Keine faktischen Urbanen Baugebiete möglich

§ 245c Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt

(3) § 34 Absatz 2 findet auf Baugebiete nach § 6a der Baunutzungsverordnung keine Anwendung.

7

Die Änderung der TA-Lärm

a) In Industriegebieten		70 dB(A)
b) In Gewerbegebieten	tags	65 dB(A)
	nachts	50 dB(A)
c) In urbanen Gebieten	tags	63 dB(A)
	nachts	45 dB(A)
d) In Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	tags	60 dB(A)
	nachts	45 dB(A)

8