

zulässige Bauweise wird nach der Prägnanz von offener (seitlicher Grenzabstand der Gebäude) und geschlossener (bis zur seitlichen Grundstücksgrenze stehende Gebäude) Bauweise in der Umgebung beurteilt. Bezüglich der überbaubaren Flächen richtet sich das Maß unabhängig von der Grundstücksgröße lediglich nach den tatsächlichen Gebäudegrundflächen.

Wichtig ist hinsichtlich der Beurteilung, dass die Umgebung in Ihrer Prägnanz relevant ist, d. h. in der Regel kann sich ein Bauvorhaben nicht auf "Ausreißer" beziehen. Zum Beispiel sind einzelne herausragende Bauhöhen oder herausfallende Nutzungen nicht relevant.

Nicht zulässig

Zulässig



© 2003 Electronic Arts Inc. All Rights Reserved. Bearbeitung Contextplan

## Zulässigkeit im Außenbereich

Im Außenbereich ist das Bauen dagegen grundsätzlich unzulässig, weil das Ziel des Gesetzgebers ein möglichst ressourcenschonender Umgang mit Grund und Boden ist. Die Versiegelung unbebauter Flächen soll deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Einzelheiten zu den Vorhaben sind durch § 35 BauGB geregelt. Bei den Zulässigkeitsmaßstäben muss zwischen "privilegierten", "begünstigten" und "sonstigen" Bauvorhaben unterschieden werden. Regelmäßig zulässig (privilegiert) sind danach z.B. Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen sowie öffentliche Infrastrukturvorhaben (Gas, Wärme, Wasser, Abwasser, Elektrizität, Windkraftanlagen). Begünstigt sind Vorhaben, die im Zusammenhang mit bereits vorhandenen Gebäuden ausgeführt werden sollen, z.B. die Nutzungsänderung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und die angemessene bauliche Erweiterung eines Gewerbebetriebes.

## Städtebauliche Beratung

Im Dienstleistungszentrum Bau erhalten Sie Informationen zu Ihren Fragen bezüglich Ihrer Bauvorhaben. Falls es einen Bebauungsplan gibt, wird Ihnen dieser zur Einsicht vorgelegt. Anhand der abgedruckten Legende können Sie sich über die Aussagen des Planes informieren. Gegen Gebühr erhalten Sie auch einen Auszug als Kopie. Die Mitarbeiter des Amtes werden Ihnen Auskunft darüber geben, ob Ihr geplantes Vorhaben mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar ist. Sie erhalten Informationen darüber, welche Bauungs- / Nutzungsmöglichkeiten es für das Grundstück gibt, und was bei der Planung beachtet werden muss.

Für den Fall, dass es keinen Bebauungsplan gibt und bei der Beurteilung Ihres Vorhabens § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zur Anwendung kommt, erhalten Sie Auskunft darüber, was die Umgebung prägt (Art der Nutzung, Gebäudehöhen, Vorhandensein von Nebenanlagen z. B. Garagen...). Es erfolgt eine erste Einschätzung, ob sich das von Ihnen geplante Objekt einfügt.

Wenn Ihr Vorhaben im Außenbereich liegt, erhalten Sie Auskunft darüber, ob es sich um ein privilegiertes, begünstigtes oder sonstiges Vorhaben handeln könnte sowie welche Zulässigkeitsvoraussetzungen demzufolge bestehen.

## Kontakt

Stadt Nürnberg - Stadtplanungsamt  
Lorenzer Str. 30 - 90402 Nürnberg  
DLZ - Dienstleistungszentrum Bau

Begutachtung (Auskünfte zu Bauvorhaben nach BauGB)  
Telefon (DLZ-Nord): 0911 / 231-3005  
Telefon (DLZ-Süd): 0911 / 231-3004

Planaufgabe (Auskünfte zu Bebauungsplänen und Flächennutzungsplan)  
[www.bauen.nuernberg.de](http://www.bauen.nuernberg.de)

## Impressum

Herausgeber: Stadt Nürnberg - Der Oberbürgermeister  
Verantwortlich: Stadtplanungsamt  
Konzept: Contextplan Dresden / Stadtplanungsamt  
Auflage: 2.000  
Stand: April 2009

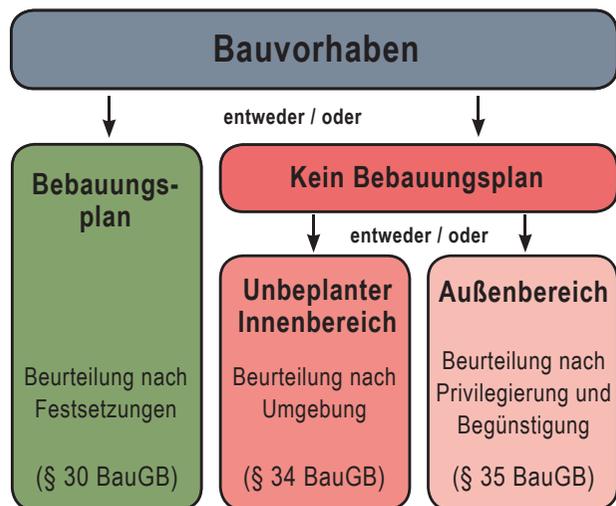


# Innen- und Außenbereich

## Bauen ohne Bebauungsplan

## Zulässigkeit von Bauvorhaben

Um zu erfahren, ob die vorgesehene Bebauung eines Grundstücks möglich ist, sollten Sie sich vorab im DLZ-Bau beraten lassen. Dort erfahren Sie, ob und in welchem Maße das Grundstück bebaut werden darf und Sie erhalten Auskunft über vorhandene Bebauungspläne sowie etwaige weitere Satzungen und örtliche Auflagen (zum Beispiel über die Gestaltung), die bei der Bebauung des Grundstücks zu beachten sind. Wenn ein Bebauungsplan für das Grundstück vorhanden ist, regeln dessen Inhalte die Zulässigkeit des Vorhabens. Ist in dem Bereich ihres Grundstücks kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, entscheidet sich die Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung nach den Regelungen des § 34 Baugesetzbuch "Bauen im unbeplanten Innenbereich" oder nach § 35 Baugesetzbuch „Bauen im Außenbereich“.



## Innenbereich oder Außenbereich?

Ob ein Grundstück im Außen- oder Innenbereich liegt, lässt sich "theoretisch" nur schwer beurteilen. Die Beispielskizze zeigt die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich. Sie ist eine gedachte, eng an die Hauptgebäude anliegende Linie.

Die Voraussetzung, die ein Baugrundstück erfüllen muss, damit es dem Innenbereich zugeordnet werden kann, wird in § 34 des Baugesetzbuches genannt. Das Baugrundstück muss danach innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen. Ist dies nicht der Fall, ist das Baugrundstück dem Außenbereich zuzuordnen. Ein Ortsteil ist ein Bebauungszusammenhang, der in der Stadt ein gewisses Gewicht besitzen muss (z.B. zehn Häuser zuzüglich einer öffentlichen Nutzung). Eine Ansammlung von wenigen Häusern im Außenbereich ist dagegen kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil sondern eine "Splittersiedlung". Ihre Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung durch die Genehmigung weiterer Wohnhäuser ist ausdrücklich unzulässig, weil eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden werden soll.

Größere unbebaute Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes können planungsrechtlich als Außenbereich behandelt werden.



© 2003 Electronic Arts Inc. All Rights Reserved. Bearbeitung Contextplan

## Zulässigkeit im Innenbereich

Im Innenbereich ist das Bauen grundsätzlich zulässig, soweit die Bestimmungen des hier maßgeblichen § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) eingehalten werden. Der Maßstab für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demnach die "Eigenart der näheren Umgebung", in die sich das beantragte Bauvorhaben einfügen muss.

Wenn die grundsätzliche Feststellung getroffen ist, dass überhaupt eine Bebaubarkeit des Grundstücks besteht und die Erschließung (Wasser, Abwasser, Verkehr) gesichert ist, prüft die Stadt Nürnberg, ob sich das Bauvorhaben im Sinne des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

Je homogener ein vorhandenes Gebiet strukturiert ist, desto einfacher lässt sich die Zulässigkeit eines neuen Vorhabens beurteilen. Häufig sind vorhandene Bauformen und Nutzungen jedoch sehr vielfältig, was eine Bewertung der Umgebung und eine Bestimmung der Zulässigkeit erschwert. Hier bestehen sowohl für Laien als auch für zahlreiche Fachleute Unklarheiten zu den relevanten Bewertungsmaßstäben. Grundsätzlich wird das „Einfügen“ auf vier Kriterien überprüft.

### Beurteilungskriterien zum Einfügungsgebot



Die Art der Nutzung wird nach den prägenden Nutzungen der näheren Umgebung beurteilt, sofern das Gebiet in seiner Eigenart nicht einer Kategorie der Baunutzungsverordnung (Reines Wohngebiet, Mischgebiet etc.) entspricht. Dieses wird allerdings häufig der Fall sein. Das Maß der Nutzung ist dagegen nie nach vergleichbaren Werten der Baunutzungsverordnung zu beurteilen, sondern ausschließlich nach dem prägenden Maß der Umgebung. Hinsichtlich der Bauhöhe ist weniger die Geschossigkeit, sondern die absolute Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) maßgeblich. Die