

Leitlinien zum Wohnungsbauturbo

(Änderung Baugesetzbuch, in Kraft ab 30.10.2025)

Allgemeines

Gemäß der Baugesetzbuchänderung kann Befreiungen und Abweichungen im erweiterten Rahmen zugestimmt werden. Folgende Festlegungen gelten grundsätzlich:

- Die untenstehenden Festlegungen gelten nicht, wenn hierdurch städtebauliche Fehlentwicklungen herbeigeführt werden oder das Vorhaben nicht mit öffentlichen Belangen wie z. B. Naturschutz vereinbar ist.
- Die Erschließung der zu bebauenden Grundstücke muss sichergestellt sein. Sollten Grundstücke / Bauflächen nicht erschlossen sein, so sind die Kosten für eine Erschließung durch den Bauwerber zu tragen.
- Kniestöcke bis zu einer Höhe von 1 m können bei ein- und zweigeschossiger Bebauung zugelassen werden.
- Staffelgeschosse, die mit ihrer Kubatur innerhalb eines bauplanungsrechtlich möglichen Daches liegen, können zugelassen werden.
- Sollte durch Befreiungen das Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss werden, wird dieses nicht auf die maximal zulässige Geschosshöhe angerechnet.

Grundstücke in Bebauungsplangebieten (§ 30 BauGB)

Gemäß § 31 Absatz 3 BauGB können mit Zustimmung der Gemeinde Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden. Folgende Sachverhalte gelten grundsätzlich:

- Baugrenzen können überschritten werden, solange städtebauliche Belange nicht entgegenstehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sind einzuhalten.
- Sofern im Bebauungsplangebiet keine GRZ oder GFZ festgelegt ist, gelten als Obergrenzen die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO für die jeweiligen Gebiete.
- Sind in einem Bebauungsplan unterschiedliche Geschossigkeiten festgesetzt, so kann in den Bereichen mit niedrigeren Geschossigkeiten eine Befreiung für die Höchstzahl der festgesetzten Geschosse zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.
Für Festsetzungen der Wand- und Traufhöhen sowie der GFZ gilt dies entsprechend.
- Befreiungen von Firstrichtungen können zugelassen werden.
- Solange städtebauliche Belange nicht entgegenstehen, können andere Dachneigungen sowie Dachformen zugelassen werden.

Grundstücke im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Gemäß § 34 Absatz 3b BauGB können mit Zustimmung der Gemeinde Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung zugelassen werden. Folgende Sachverhalte gelten grundsätzlich:

- Die überbaubaren Flächen können überschritten werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.
- Solange städtebauliche Belange nicht entgegenstehen, kann das Maß der baulichen Nutzung bis zu den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO für die jeweiligen Gebiete zugelassen werden.

Grundstücke im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Auf Grundlage des § 246e BauGB sind Wohnbauvorhaben im Außenbereich im nachfolgenden Umfang zulässig. Diese Sonderregelung ist bis zum 31.12.2030 befristet.

- Bei Ortsrandlage kann eine Bebauung zugelassen werden. Der Abstand zur bestehenden Bebauung darf nicht mehr als 25 m betragen. Dabei ist unerheblich, ob die Bebauung auf dem gleichen Grundstück oder einem anderen Grundstück errichtet wird.
- Auf Grundstücken, die im „Plan mit Grundstücksvorschlägen zum Wohnungsbauturbo“ (Anlage 2) dargestellt sind, kann eine Bebauung zugelassen werden.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 34 BauGB zugelassen.