

Inhaltsverzeichnis

	Rn.
Erster Teil: Bauplanungsrecht	1
I. Einleitung	1
1. Bauplanungsrecht als Teil des öffentlichen Baurechts	1
2. Überblick über das geltende Bauplanungsrecht	5
3. Überblick über die Geschichte des Bauplanungsrechts	11
II. Bauleitplanung	13
1. Grundregeln für die Bauleitplanung in § 1 und § 2	13
1.1 Überblick	13
1.2 Bauleitplanung als gemeindegebietsbezogene Aufgabe der Gemeinden; Planungshoheit	15
1.3 Zweistufigkeit der Bauleitplanung; Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan	20
1.4 Planungsbefugnis und Planungspflicht (Grundsatz der Erforderlichkeit)	25
1.5 Kein Anspruch auf Bauleitplanung; städtebauliche Verträge	29
1.6 Bauleitplanung und andere Planungen	33
1.6.1 Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung	33
1.6.2 Bauleitplanung und andere das Gemeindegebiet berührende (Fach-)Planungen und Vorhaben; Anpassung öffentlicher Planungen an den Flächennutzungsplan	36
1.6.3 Abstimmung der Bauleitplanung zwischen Nachbargemeinden	38
1.7 Planungsgrundsätze	39
1.7.1 Allgemeines	39
1.7.2 Berücksichtigung der Umweltschutzbelange	43
1.8 Abwägungsgebot	49
2. Bauleitplanverfahren	53
2.1 Überblick	53
2.2 Ergänzung der Verfahrensvorschriften des BauGB durch das Kommunalrecht	54
2.3 Verfahrensschritte bis zum Beschluß über den Flächennutzungsplan bzw. den Satzungsbeschluß	58
2.3.1 Aufstellungsbeschluß	58
2.3.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	59

	Rn.
2.3.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	60
2.3.4 Öffentliche Auslegung	61
2.3.5 Erneute öffentliche Auslegung oder Verfahren entsprechend § 13 Nr. 2	64
2.3.6 Einschaltung Dritter in das Bauleitplanverfahren (§ 4 b)	65
2.3.7 Abschließender Beschluss über den Bauleitplan	66
2.4 Überprüfung der Bauleitpläne (und der anderen städtebaulichen Satzungen) im Genehmigungsverfahren	67
2.5 Wirksamwerden der Bauleitpläne	73
2.6 Änderung der Bauleitpläne im vereinfachten Verfahren	77
3. Inhalt der Bauleitpläne	78
3.1 Inhalt des Flächennutzungsplans	78
3.2 Inhalt des Bebauungsplans	81
3.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan	94
4. Außerkrafttreten der Bauleitpläne	95
4.1 Aufhebung eines (wirksamen) Bauleitplans	95
4.2 »Funktionsloswerden« von Bebauungsplänen	96
4.3 Behandlung von Bebauungsplänen, die die Gemeinde oder die Behörde für unwirksam halten	97
 III. Sicherung der Bauleitplanung	 101
1. Überblick	101
2. Veränderungssperre und Zurückstellen von Baugesuchen	102
2.1 Veränderungssperre	102
2.1.1 Voraussetzungen einer Veränderungssperre	102
2.1.2 Verfahren	104
2.1.3 Inhalt einer Veränderungssperre	105
2.1.4 Geltungsdauer	108
2.1.5 Entschädigung	111
2.2 Zurückstellung von Baugesuchen	113
3. Teilungsgenehmigung	114
3.1 Änderungen durch das BauROG; Zweck der Teilungsgenehmigung	114
3.2 Begründung der Genehmigungspflicht durch Satzung	116
3.3 Teilungsbegriff, Grundstücksbegriff	117
3.4 Ausnahmen von der Genehmigungspflicht	119
3.5 Entscheidung über die Genehmigung	120
3.6 Sog. Fiktionsgenehmigung	123
3.7 Grundbuchsperre	124
4. Sicherung von Fremdenverkehrsgebieten	125
5. Vorkaufsrechte	127

	Rn.
IV. Zulässigkeit von Vorhaben	135
1. Anwendbarkeit der Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben	135
2. Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	145
2.1 Drei Arten von Bebauungsplänen	145
2.2 Bedeutung einzelner Festsetzungen, vor allem der Festsetzung der Art der Nutzung, für die Zulässigkeit von Vorhaben	146
2.3 Unzulässigkeit an sich zulässiger Vorhaben	155
2.4. Ausnahmen und Befreiungen	156
2.4.1 Ausnahmen	156
2.4.2 Befreiungen	157
3. Zulässigkeit von Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplans	163
4. Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich gemäß § 34	166
4.1 Abgrenzung Innenbereich-Außenbereich	166
4.2 Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1	171
4.3 Zulässigkeit im Innenbereich gemäß § 34 Abs. 2	187
4.4 Innenbereichssatzungen gemäß § 34 Abs. 4	190
5. Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich	195
5.1 Überblick	195
5.2 Privilegierte und sonstige Vorhaben	196
5.3 Entgegenstehen öffentlicher Belange bei privilegierten Vorhaben, Beeinträchtigung öffentlicher Belange bei sonstigen Vorhaben	208
5.4 Teilprivilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4	225
5.5 Sog. Lückenfüllungssatzung gemäß § 35 Abs. 6	232
6. Erschließung	233
7. Einvernehmen der Gemeinde und Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde	236
7.1 Einvernehmen der Gemeinde	236
7.2 Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde	249
 Zweiter Teil: Bauordnungsrecht	 250
I. Einleitung	250
1. Gegenstand des Bauordnungsrechts	250
2. Überblick über die bauordnungsrechtlichen Vorschriften	251
II. Materiellrechtliche Vorschriften	254
1. Überblick	254

	Rn.
2. Anwendungsbereich der BayBO, Legaldefinitionen, allgemeine Anforderungen	255
2.1 Anwendungsbereich	255
2.2 Legaldefinitionen	256
2.2.1 Bauliche Anlage	256
2.2.2 Werbeanlagen	257
2.2.3 Gebäude, Vollgeschoss	258
2.2.4 Gliederung der Vorhaben nach ihrem Schwierigkeitsgrad	261
2.2.5 Weitere Legaldefinitionen	266
2.3 Allgemeine Anforderungen an bauliche Anlagen	266
3. Das Baugrundstück	271
4. Abstandsflächen	275
4.1 Zweck der Abstandsflächen, abstandsflächenrelevante Vorhaben, Aufbau der Vorschriften	275
4.2 Vorrang des Planungsrechts, Abstandsflächen vor Gebäuden und vergleichbaren Anlagen, Gebäude ohne Abstandsflächen	278
4.2.1 Vorrang des Planungsrechts	278
4.2.2 Abstandsflächen vor Gebäuden und vergleichbaren Anlagen	285
4.2.3 Gebäude ohne Abstandsflächen	286
4.3 Freihalten der Abstandsflächen, Lage der Abstandsflächen	287
4.4 Maß für die Tiefe der Abstandsflächen, Berechnung der Tiefe der Abstandsflächen	289
4.4.1 Das »Tiefenmaß«	289
4.4.2 Die Grundregeln für die Berechnung und das sog. 16 m-Privileg	290
4.4.3 Von Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 abweichende gesetzliche Regelungen	293
4.5 Vergrößerung und Verkürzung der gesetzlichen Abstandsflächentiefe durch Satzungsregelung und Einzelfallentscheidung	295
4.6 Garagen und Nebengebäude an der Grundstücksgrenze	299
5. Gestalterische Anforderungen	301
6. Aufenthaltsräume	303
7. Garagen und Stellplätze	304
8. Überblick über die übrigen materiellen bauordnungsrechtlichen Regelungen	310
8.1 Zweiter Teil der BayBO: Das Grundstück und seine Bebauung	310
8.2 Dritter Teil der BayBO	313
9. Örtliche Bauvorschriften	316

	Rn.
III. Verfahrensrecht	319
1. Überblick	319
2. Am Bau Beteiligte	320
3. Bauaufsichtsbehörden	324
4. Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden	329
5. Zuständigkeiten	331
6. Überprüfung der Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren	333
6.1 Baugenehmigungspflicht	333
6.1.1 Allgemeines	333
6.1.2 Genehmigungspflichtige Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung	334
6.1.3 Ausnahmen von der Genehmigungspflicht für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung (Art. 63)	335
6.1.4 Genehmigungsfreistellung für bestimmte Wohngebäude (Art. 64)	342
6.2 Baugenehmigungspflicht und Gestattungspflicht nach anderen Vorschriften	345
6.3 Genehmigungsverfahren	350
6.3.1 Verfahrensschritte	350
6.3.2 Beteiligung der Nachbarn	355
6.4 Prüfungsmaßstab im Baugenehmigungsverfahren	358
6.4.1 Grundsatz: Vereinbarkeit des Vorhabens mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, soweit diese nicht Prüfungsmaßstab in einem anderen Gestattungsverfahren sind	358
6.4.2 Einschränkungen des Prüfungsumfangs im Genehmigungsverfahren	361
6.5 Baugenehmigung	365
6.5.1 Rechtsnatur der Baugenehmigung	365
6.5.2 Form, Bestimmtheit, Begründung, Bekanntgabe, Geltungsdauer, Verlängerung, Erlöschen und Rücknahme der Baugenehmigung	366
6.5.3 Nebenbestimmungen	375
6.6 Zulassung von Abweichungen	376
6.7 Geltung der Baugenehmigung als Ersatzvornahme	381
7. Sonderformen der Baugenehmigung und des Verfahrens	382
7.1 Vorbescheid, Teilbaugenehmigung	382
7.2 Zustimmungsverfahren; Verfahren bei fliegenden Bauten	386
8. Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden	389
8.1 Überblick, allgemeine Grundsätze	389
8.2 Baueinstellung	395
8.3 Beseitigungsanordnung	399
8.4 Nutzungsuntersagung	405

	Rn.
8.5 Betreten der Grundstücke und der baulichen Anlagen	407
8.6 Allgemeine Befugnis gemäß Art. 60 Abs. 2 Satz 2	408
8.7 Anforderungen an bestehende bauliche Anlagen	409
8.8 Exkurs: Bestandsschutz baulicher Anlagen	412
 Dritter Teil: Gerichtlicher Rechtsschutz bei baurechtlichen Entscheidungen	 418
I. Rechtsschutz bei Einzelfallentscheidungen	418
1. Klageverfahren	418
1.1 Überblick	418
1.2 Allgemeine Prozeßvoraussetzungen	419
1.3 Verpflichtungsklage auf Erteilung einer Baugenehmigung oder einer anderen baurechtlichen Erlaubnis	420
1.4 Anfechtungsklage gegen baurechtliche Anordnungen	424
1.5 Die Anfechtungsklage des Nachbarn	426
1.5.1 Erste Vorbemerkung: Entwicklung des öffentlichen Nachbarrechts	426
1.5.2 Zweite Vorbemerkung: Öffentliches und privates Nachbarrecht	428
1.5.3 Dritte Vorbemerkung: Abgrenzung der nachbarschützenden von den übrigen für das Vorhaben maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften; Abgrenzung des geschützten Personenkreises	431
1.5.4 Zulässigkeit und Begründetheit der Nachbaranfechtungsklage	436
1.5.5 Exkurs: Überblick über nachbarschützende Vorschriften	438
1.6 Verpflichtungsklage eines Dritten auf bauaufsichtliches Einschreiten	454
2. Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes	456
2.1 Überblick	456
2.2 Vorläufiger Rechtsschutz bei Anfechtungsstreitsachen	459
2.3 Vorläufiger Rechtsschutz des in seinen Rechten berührten Dritten zur Sicherung seines Anspruchs auf bauaufsichtliches Einschreiten	466
II. Rechtsschutz gegen öffentliche Einrichtungen	467
III. Normenkontrollverfahren	468
1. Verwaltungsgerichtliche Normenkontrolle gemäß § 47 VwGO	468

	Rn.
1.1 Statthaftigkeit und Zulässigkeit im Übrigen	468
1.2 Begründetheit; Unbeachtlichkeit von Rechtsverstößen bei städtebaulichen Satzungen gemäß §§ 214 ff; Behebung beachtlicher Fehler in einem ergänzenden Verfahren; Rückwirkendes Inkraftsetzen; Feststellung der Nichtigkeit bzw. der Unwirksamkeit; Teilrichtigkeit; Rechtsmittel	482
1.3 Einstweilige Anordnung gemäß § 47 Abs. 6 VwGO	493
2. Verfassungsbeschwerde gegen Bebauungspläne	496
3. Popularklage gemäß Art. 98 Satz 4 BV	497
	Seite
Abkürzungsverzeichnis	299
Stichwortverzeichnis	303