

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| Vorbemerkung | 1 |
| 1. Teil: Überblick | 2 |
| A. Grundlagen | 2 |
| B. Prüfungsrelevanz | 3 |
| C. Das baurechtliche Grundschema | 3 |
| D. Die examensrelevanten baurechtlichen Normen | 5 |
| 2. Teil: Baugenehmigung | 7 |
| 1. Abschnitt: Das Baugenehmigungsverfahren | 7 |
| A. Wesen und Wirkung der Baugenehmigung | 7 |
| B. Baugenehmigungspflichtige Vorhaben | 10 |
| C. Formelle Baurechtmäßigkeit | 13 |
| I. Zuständigkeit | 14 |
| II. Genehmigungsverfahren | 14 |
| III. Prüfungsumfang und Verhältnis zu anderen Genehmigungen | 17 |
| IV. Vorbescheid | 19 |
| 2. Abschnitt: Materielle Baurechtmäßigkeit – die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit | 20 |
| A. Bauliche Anlage, § 29 Abs. 1 BauGB | 21 |
| B. Vorhaben im Bebauungsplangebiet, §§ 30 ff. BauGB | 23 |
| I. Bebauungspläne (Überblick) | 23 |
| II. BaunutzungsVO (BauNVO) | 24 |
| 1. Baugebiete: Art der baulichen Nutzung | 25 |
| 2. Begrifflichkeiten der BauNVO | 27 |
| 3. Maß, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 30 |
| III. Zulässigkeit im BPlan-Gebiet | 31 |
| 1. Qualifizierter BPlan | 31 |
| a) Plangemäßigkeit | 31 |
| b) Gebietsverträglichkeit | 33 |
| 2. Einfacher, vorhabenbezogener und BPlan in Aufstellung | 35 |
| 3. Unzulässigkeit im Einzelfall – § 15 Abs. 1 BauNVO | 36 |
| 4. Zulässigkeit im Einzelfall – Ausnahme und Befreiung | 36 |
| a) Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) | 36 |
| b) Befreiung (§ 31 Abs. 2 und 3 BauGB) | 37 |
| 5. Gemeindliches Einvernehmen | 38 |
| Fall 1: Goldlager im Keller | 41 |
| C. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich, § 34 BauGB | 50 |
| I. Unbeplanter Innenbereich | 50 |
| II. Im Zusammenhang bebauter Ortsteil | 50 |
| 1. Im Zusammenhang bebaut | 52 |
| 2. Ortsteil | 53 |

|

| | |
|---|-----------|
| III. Einfügen | 54 |
| 1. Nähere Umgebung | 54 |
| 2. Eigenart | 55 |
| 3. Einfügen | 55 |
| a) Art der baulichen Nutzung | 56 |
| b) Rücksichtnahme | 57 |
| 4. Sonstige Anforderungen, § 34 Abs. 1 S. 2 BauGB | 58 |
| IV. Sonderregelungen, § 34 Abs. 3–6 BauGB | 58 |
| Fall 2: Wohnen auf dem Dorf | 58 |
| D. Das Gebot der Rücksichtnahme | 65 |
| E. Vorhaben im Außenbereich, § 35 BauGB | 70 |
| I. Land- und Forstwirtschaft, § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | 72 |
| Fall 3: Schwimmen auf dem Lande | 72 |
| II. Weitere privilegierte Vorhaben i.S.v. § 35 Abs. 1 BauGB | 77 |
| 1. Ortsgebundene Betriebe, § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB | 77 |
| 2. Sonstige privilegierte Vorhaben, § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB | 78 |
| III. Sonstige Vorhaben, § 35 Abs. 2 BauGB | 79 |
| IV. Öffentliche Belange, § 35 Abs. 3 BauGB | 80 |
| V. Rückbauverpflichtung und deren Sicherstellung, § 35 Abs. 5 BauGB | 82 |
| 3. Abschnitt: Überwindung von Genehmigungshindernissen durch Baulisten .. | 85 |
| 4. Abschnitt: Verhinderung der Baugenehmigung | 85 |
| 5. Abschnitt: Bestandsschutz | 89 |
| A. Rechtsgrundlage | 89 |
| B. Aktiver Bestandsschutz | 90 |
| 6. Abschnitt: Ersatzansprüche im Baugenehmigungsverfahren | 91 |
| A. Amtshaftung | 92 |
| B. Ordnungsbehördliche Unrechtshaftung | 93 |
| 3. Teil: Bauaufsichtliche Ordnungsverfügungen | 94 |
| A. Stilllegung | 96 |
| B. Nutzungsuntersagung | 98 |
| C. Beseitigungs-/Abrissanordnung | 100 |
| D. Einwendungen gegen Bauordnungsverfügungen | 102 |
| E. Bauordnungsrechtliche Generalermächtigung | 104 |
| F. Adressat der Ordnungsverfügung | 104 |
| Fall 4: Die zaghafte Beseitigungsverfügung | 105 |
| G. Passiver Bestandsschutz | 111 |
| I. Legalisierungswirkung der Baugenehmigung („formeller Bestandsschutz“) | 111 |
| II. Bauplanungsrechtliche Rechtmäßigkeit („materieller Bestandsschutz“) | 112 |
| H. Rechtsnachfolge | 113 |
| I. Zwangsmittel, sofortige Vollziehung, Duldungsverfügungen | 113 |
| J. Betretungsrechte | 116 |

| | |
|--|-----|
| 4. Teil: Rechtsschutz des Bauherrn | 117 |
| A. Widerspruch und Klage | 117 |
| B. Eilrechtsschutz des Bauherrn | 118 |
| 5. Teil: Baurechtlicher Nachbarschutz | 120 |
| A. Abwehrrecht des Nachbarn – drittschützende Norm | 121 |
| B. Nachbar | 122 |
| C. Besonderheiten im Prüfungsaufbau bei Nachbarrechtsbehelfen | 123 |
| Fall 5: Die erdrückende Doppelhaushälfte | 125 |
| D. Nachbarschützende baurechtliche Normen | 128 |
| I. Grundrechte | 129 |
| II. Bestimmtheit der Baugenehmigung, § 37 Abs. 1 VwVfG | 129 |
| III. Gebot der Rücksichtnahme | 129 |
| IV. Nachbarschutz im BPlan-Gebiet (§§ 30, 31 BauGB) | 130 |
| 1. Anspruch auf Gebietserhaltung und Gebietsprägungserhaltung | 130 |
| a) Gebietserhaltungsanspruch | 130 |
| b) Gebietsprägungserhaltungsanspruch | 131 |
| 2. Maß, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Ausnahmen und Befreiungen | 133 |
| V. Nachbarschutz im unbeplanten Innenbereich, § 34 BauGB | 134 |
| 1. § 34 Abs. 2 BauGB: Nähere Umgebung wie Baugebiet in §§ 2–9 BauNVO | 134 |
| 2. Einfügen, § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB | 135 |
| VI. Nachbarschutz im Außenbereich, § 35 BauGB | 135 |
| VII. Nachbarschutz durch bauordnungsrechtliche Normen | 136 |
| 1. Materielles Bauordnungsrecht | 136 |
| 2. Formelles Bauordnungsrecht | 138 |
| 3. Nachbaranspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten | 139 |
| E. Rechtsschutz des Nachbarn | 141 |
| I. Widerspruch und Klage | 141 |
| II. Vorläufiger Rechtsschutz nach §§ 80a, 80 Abs. 5 VwGO | 143 |
| III. Einstweilige Anordnung nach § 123 VwGO | 144 |
| Fall 6: Parken und Wohnen | 145 |
| IV. Zivilgerichtlicher Nachbarrechtsschutz | 154 |
| 6. Teil: Bauleitplanung | 156 |
| 1. Abschnitt: FPlan und BPlan im Überblick | 156 |
| 2. Abschnitt: Das BPlan-Verfahren | 158 |
| 3. Abschnitt: Materielle Rechtmäßigkeit des BPlans | 166 |
| A. Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB | 166 |
| B. Zwingende Planungsvorgaben des BauGB | 167 |
| C. Abwägungsgebot und Abwägungsfehler | 168 |
| D. Fehlerfolgen – Planerhaltung, §§ 214 ff. BauGB | 171 |

| | |
|--|------------|
| E. Rechtsschutz gegen BPläne | 174 |
| Fall 7: Industrie an der Gemeindegrenze | 175 |
| F. Planungsschadensrecht | 183 |
| Synopse der wichtigsten Vorschriften der 16 Landes-Bauordnungen | 184 |
| Stichwortverzeichnis | 187 |