

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	5	2.6	Billigungsbeschluss.....	32
<b>Einleitung</b> .....	6	2.7	Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfs .....	32
<b>Schrifttumshinweise</b> .....	10	2.8	Veröffentlichung des Planentwurfs und Behördenbeteiligung .....	33
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	11	2.9	Würdigung des Ergebnisses der Offenlage .....	34
<b>A. Einführung</b> .....	13	2.10	Satzungsbeschluss .....	34
I. Begriff des öffentlichen Baurechts und Gesetzesquellen .....	13	2.11	Genehmigung und Genehmigungsverfahren .....	35
1. (Einleitende) Begriffsbestimmungen .....	13	2.12	Inkrafttreten des Bebauungsplanes.....	36
2. Standort des öffentlichen Baurechts und Abgrenzung zum privaten Baurecht .....	13	2.13	Umweltprüfung .....	37
3. Verfassungsrechtliche Zusammenhänge und Gesetzgebungskompetenz auf dem Gebiet des öffentlichen Baurechts.....	14	2.14	Begründung der Bauleitpläne und Umweltbericht ..	38
II. Überblick über die bundes- und landesrechtlichen Regelungen im öffentlichen Baurecht.....	14	3.	Vereinfachte Änderung von Bauleitplänen .....	40
Kontrollfragen .....	17	4.	Beschleunigtes Verfahren .....	40
<b>B. Recht der Bauleitplanung</b> .....	19	IV.	Materielle Planungsgrundsätze .....	42
I. Allgemeines .....	19	1.	Das Abwägungsgebot.....	42
1. Begriff der örtlichen Planung und Verhältnis zur überörtlichen Planung .....	19	2.	Gemeindenachbarliches Abstimmungsgebot .....	44
2. Aufgabe der Bauleitplanung .....	21	3.	Entwicklungsgebot.....	45
3. Arten, Unterscheidung und Wirkungen der Bauleitpläne .....	22	4.	Weitere materielle Erfordernisse.....	45
3.1 Arten der Bauleitpläne .....	22	4.1	Erforderlichkeit eines Bauleitplanes .....	45
3.2 Funktion der beiden Bauleitpläne und ihre Unterscheidung.....	22	4.2	Ziele der Raumordnung.....	45
3.3 Verhältnis zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan.....	23	4.3	Materielle Planungsgrundsätze aus anderen Gesetzen .....	45
4. Planungshoheit und Planungspflicht der Gemeinden.....	25	4.4	Einhaltung landesrechtlicher Vorschriften .....	45
5. Kein Rechtsanspruch Einzelner auf Bauleitplanung .....	26		Kontrollfragen.....	45
Kontrollfragen .....	26	V.	Unbeachtlichkeit von Fehlern der Bauleitplanung ..	45
II. Inhalt der Bauleitpläne .....	27	1.	Unbeachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen .....	46
1. Begriffserklärungen .....	27	2.	Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften .....	48
1.1 Art der baulichen Nutzung.....	27	3.	Ergänzendes Verfahren .....	48
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	27	4.	Aufgaben der Genehmigungsbehörde .....	48
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	28	VI.	Sicherung der Bauleitplanung .....	51
1.4 Arten von Bebauungsplänen .....	28	1.	Veränderungssperre.....	51
2. Differenzierung zwischen dem Inhalt eines Flächennutzungsplanes und dem eines Bebauungsplanes .....	29	2.	Zurückstellung von Baugesuchen .....	51
Kontrollfragen .....	30	3.	Teilung von Grundstücken .....	52
III. Aufstellungsverfahren zu Bauleitplänen .....	30	4.	Vorkaufsrechte der Gemeinde.....	52
1. Allgemeine Vorbemerkung.....	30		Kontrollfragen.....	52
2. Die einzelnen Verfahrensschritte .....	31	VII.	Sonstige Planungen und Satzungen nach dem BauGB.....	52
2.1 Aufstellungsbeschluss.....	31	1.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan).....	53
2.2 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses .....	31	2.	Städtebaulicher Vertrag.....	54
2.3 Ausarbeitung eines Planentwurfs.....	31	3.	Innenbereichsatzungen .....	54
2.4 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung .....	31	4.	Außenbereichssatzung.....	54
2.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	31	<b>C. Zulässigkeit von Einzelbauvorhaben</b> .....	55	
		I.	Formelles Bauordnungsrecht.....	55
		1.	Anwendungsbereich der SächsBO und Begriffsbestimmungen .....	55
		1.1	Anwendungsbereich der SächsBO .....	55
		1.2	Begriffsbestimmungen .....	56
		1.2.1	Anlage .....	56
		1.2.2	Bauliche Anlage .....	56

1.2.3	Sonstige Anlagen und Einrichtungen.....	56	5.3	Gebietscharakter.....	86
1.2.4	Gebäude.....	57	5.4	Einfügungsgebot.....	87
1.2.5	Gebäudeklassen.....	57	5.5	Schutz zentraler Versorgungsbereiche.....	88
1.2.6	Sonderbauten.....	57	5.6	Gesicherte Erschließung.....	89
1.2.7	Rechtliche Sicherung.....	58	6.	Vorhaben im Außenbereich.....	92
1.2.8	Geschosse.....	58	6.1	Privilegierte Vorhaben.....	92
2.	Formelle Voraussetzungen bei Vorhaben.....	60	6.2	Sonstige Vorhaben.....	94
2.1	Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichts- behörden.....	60	6.3	Entgegenstehen und Beeinträchtigung öffentlicher Belange.....	94
2.2	Bauaufsichtliche Verfahren.....	60	6.4	Teilprivilegierung.....	95
2.2.1	Grundsatz der Genehmigungspflicht.....	60	6.5	Rückbauverpflichtung.....	97
2.2.2	Vorrang anderer Gestattungsverfahren.....	61	7.	Vorhaben während der Planaufstellung.....	97
2.2.3	Verfahrensfreie Vorhaben.....	62	8.	Andere Satzungen nach dem BauGB.....	98
2.2.4	Genehmigungsfreistellungsverfahren.....	63	9.	Gemeindliches Einvernehmen.....	98
2.2.5	Fliegende Bauten.....	65	9.1	Allgemeines zum gemeindlichen Einvernehmen....	98
2.2.6	Bauaufsichtliche Zustimmung.....	65	9.2	Gegenstand des Einvernehmens.....	99
2.2.7	Genehmigungsbedürftige Vorhaben.....	66	9.3	Rechtsnatur des gemeindlichen Einvernehmens.....	99
2.2.8	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren.....	66	9.4	Rechtsfolge einer Verweigerung.....	99
2.2.9	Baugenehmigungsverfahren.....	67	9.5	Fiktion des Einvernehmens.....	100
2.2.10	Zusammenfassung.....	67	10.	Verhältnis zu anderen Gestattungen und Zulassungen (Anwendungsbereich des § 38 BauGB).....	100
2.3	Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens.....	69		Kontrollfragen.....	100
2.3.1	Antragserfordernis.....	69	III.	Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit (materielles Bauordnungsrecht).....	101
2.3.2	Form des Bauantrags und Bauvorlagen.....	70	1.	Allgemeine Anforderungen.....	102
2.3.3	Behandlung des Bauantrags.....	71	2.	Anforderungen an das Grundstück.....	102
2.3.4	Mitwirkung der Gemeinde.....	71	2.1	Erschließung.....	102
2.3.5	Beteiligung anderer Behörden und Stellen.....	72	2.2	Lage an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche.....	103
2.3.6	Hinweispflicht auf andere Genehmigungen neben der Baugenehmigung.....	73	2.3	Gebäude auf mehreren Grundstücken.....	103
2.3.7	Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit....	73	2.4	Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken.....	104
2.3.8	Entscheidungsfrist über den Bauantrag.....	75	3.	Abstandsflächen.....	105
Kontrollfragen.....		76	3.1	Schutzziel und Grundsätze.....	105
II.	Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelbauvorhaben.....	77	3.2	Erforderlichkeit von Abstandsflächen.....	106
1.	Anwendungsbereich der §§ 29 ff. BauGB.....	78	3.2.1	Grundsatz.....	106
2.	Vorhabensbegriff.....	79	3.2.2	Ausnahmen.....	106
3.	Überblick über die planungsrechtlichen Bereiche ...	79	3.3	Lage der Abstandsflächen.....	108
4.	Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	80	3.3.1	Grundsatz.....	108
4.1	Tatbestandsvoraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB.....	80	3.3.2	Ausnahmen.....	108
4.1.1	Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB.....	80	3.4	Überdeckungsverbot.....	109
4.1.2	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes.....	80	3.4.1	Grundsatz.....	109
4.1.3	Prüfung eines Widerspruchs zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	80	3.4.2	Ausnahmen.....	109
4.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	81	3.5	Berechnung der Abstandsflächentiefe.....	111
4.3	Ausnahmen und Befreiungen.....	81	3.5.1	Berechnungsregeln.....	111
4.3.1	Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB.....	81	3.5.2	Abweichende Abstandsflächentiefen.....	113
4.3.2	Befreiungen nach § 31 Abs. 2 und nach § 246 Abs. 10 und 12 BauGB.....	82	3.5.3	Bei der Berechnung nicht zu berücksichtigende Anlagenteile.....	114
4.3.3	Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie.....	83	3.6	Abstandsflächen bei der Änderung von Bestandsgebäuden.....	117
4.4	Gesicherte Erschließung.....	84	4.	Baugestaltung.....	118
5.	Vorhaben im Innenbereich.....	84	5.	Aufenthaltsräume und Wohnungen.....	118
5.1	Vorliegen eines einfachen Bebauungsplanes.....	86	5.1	Aufenthaltsräume.....	118
5.2	Eigenart der näheren Umgebung.....	86	5.2	Wohnungen.....	119
			6.	Stellplätze und Garagen.....	119

7.	Andere materielle bauordnungsrechtliche Anforderungen .....	120
7.1	Standssicherheit.....	120
7.2	Brandschutz .....	121
8.	Abweichungen .....	121
Kontrollfragen .....		123
IV.	Zulässigkeit von Vorhaben nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften.....	124
V.	Die Baugenehmigung .....	125
1.	Form und Bekanntgabe .....	125
2.	Inhalt des Bescheides.....	127
2.1	Begründung .....	127
2.2	Nebenbestimmungen .....	128
2.3	Kostenentscheidungen .....	128
3.	Private Rechtsverhältnisse .....	129
4.	Fehlendes Sachbescheidungsinteresse .....	129
5.	Voraussetzungen für den Baubeginn .....	130
6.	Geltungsdauer und Verlängerung der Geltungsdauer .....	130
6.1	Geltungsdauer der Baugenehmigung.....	130
6.2	Verlängerung der Geltungsdauer .....	131
7.	Sonderformen baurechtlicher Gestattungen.....	131
7.1	Vorbescheid .....	131
7.2	Teilbaugenehmigung .....	133
Kontrollfragen .....		133
VI.	Schema zur Prüfung der Rechtmäßigkeit der Erteilung einer Baugenehmigung .....	134
D. Sonstige Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden .....		138
I.	Überwachungs- und Kontrollfunktion der Bauaufsichtsbehörden .....	138
II.	Die wesentlichen (Eingriffs-)Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden .....	138
1.	Generalermächtigung.....	139
2.	Einstellung von Arbeiten .....	139
3.	Nutzungsuntersagung.....	140
4.	Beseitigung von Anlagen.....	141
III.	Wichtige Einzelfragen bei bauaufsichtlichen Anordnungen .....	142
1.	Zuständigkeit .....	142
2.	Ermessen.....	142
3.	Formfreiheit der Anordnungen .....	143
4.	Anhörungsgebot.....	143
5.	Fristen .....	143
6.	Adressat der Maßnahmen .....	144
7.	Bestimmtheit der Anordnung.....	145
8.	Anordnung der sofortigen Vollziehung .....	145
9.	Durchsetzung mit Zwangsmitteln .....	146
10.	Begründung der Anordnung .....	147
11.	Wirkung gegen den Rechtsnachfolger .....	147
12.	Duldungsanordnungen .....	147
Kontrollfragen .....		148
IV.	Schema zur Prüfung der Rechtmäßigkeit einer bauaufsichtlichen Anordnung.....	149
V.	Ahnung von Ordnungswidrigkeiten 'und Anordnung von Zwangsmitteln.....	152
E. Rechtsschutz im Baurecht .....		153
I.	Nachbarschutz .....	153
1.	Nachbarbegriff im Sinne des öffentlichen Baurechts.....	153
2.	Nachbarschützende Normen .....	154
2.1	Nachbarschützende Vorschriften im Bauordnungsrecht .....	154
2.2	Nachbarschützende Vorschriften im Bauplanungsrecht.....	154
2.3	Nachbarschutz aufgrund des Gebots der Rücksichtnahme .....	155
2.4	Nachbarschutz aufgrund der Eigentumsgarantie ...	156
3.	Rechtsbehelfe des Nachbarn .....	156
3.1	Widerspruch und Anfechtungsklage gegen Baugenehmigungen.....	156
3.2	Wirkung dieser Rechtsbehelfe .....	156
3.3	Vorläufiger Rechtsschutz .....	157
3.4	Widerspruch und Verpflichtungsklage bei der Genehmigungsfreistellung .....	157
II.	Sonstige Rechtsbehelfe (außerhalb des Nachbarschutzes) .....	158
1.	Widerspruch und Verpflichtungsklage auf Erteilung einer Baugenehmigung.....	158
2.	Widerspruch und Anfechtungsklage gegen bauaufsichtliche Eingriffsmaßnahmen .....	159
III.	Rechtsschutz der Gemeinden.....	159
1.	gegen die Erteilung einer Baugenehmigung bzw. von Ausnahmen und Befreiungen .....	159
2.	gegen die Ersetzung des Einvernehmens .....	159
IV.	Förmliche Rechtsbehelfe gegen Bauleitpläne .....	160
1.	Rechtsschutz gegen Bebauungspläne .....	160
1.1	Abstraktes Normenkontrollverfahren.....	160
1.2	Inzidentprüfung .....	160
1.3	Vorläufiger Rechtsschutz der Nachbargemeinde ..	161
2.	Rechtsschutz gegen Flächennutzungspläne.....	161
Kontrollfragen.....		163
Antworten zu den Kontrollfragen .....		165
Lösungsanleitungen zu den Übungsfällen .....		174
Abschlussfall.....		183
Anhang.....		187
Stichwortverzeichnis.....		193