

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXXI
Literaturverzeichnis	XXXIX

Einleitung

Die Abgrenzung des Bauplanungsrechts vom Raumordnungsrecht und vom Bauordnungsrecht

	Rz.	Seite
A. Das Rechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichts vom 16.6.1954	1	1
B. Die tatsächliche Aufteilung der Rechtsmaterie	9	5
C. Überschneidungen	15	7

Erster Teil

Die gemeindlichen Bauleitpläne

A. Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung	19	9
B. Zuständigkeit für die Bauleitplanung	27	12
C. Erforderlichkeit von Bauleitplänen	35	16
D. Schranken der Bauleitplanung	71	29
E. Der Flächennutzungsplan als Voraussetzung für die verbind- liche Bauleitplanung	120	50
F. Der Inhalt des Bebauungsplans	235	88
G. Die Begründung des Bauleitplans	424	150
H. Das Aufstellungsverfahren für Bauleitpläne	442	156
I. Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 8 BauGB), vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB), beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)	922	328
J. Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan	976	347
K. Städtebauliche Verträge im Zusammenhang mit der Bauleitplanung	1041	368
L. Die Rechtskontrolle der Bauleitpläne	1142	405
M. Entschädigung für Planungsschäden	1225	440

VII

Zweiter Teil

Die planungsrechtliche Einschränkung der Baufreiheit

	Rz.	Seite
A. Der Umfang der planungsrechtlichen Baubeschränkung . . .	1300	469
B. Die zulässigen Vorhaben in beplanten Gebieten	1334	481
C. Die zulässigen Vorhaben im unbeplanten Innenbereich . . .	2143	716
D. Die zulässigen Vorhaben im Außenbereich	2275	761

Dritter Teil

Die Sicherung der Bauleitplanung

A. Die Veränderungssperre und die Zurückstellung von Baugesuchen	2463	847
B. Die Teilung von Grundstücken	2627	889
C. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde	2670	900
D. Städtebauliche Gebote zur Verwirklichung der Bauleit- planung	2770	927
Stichwortverzeichnis		941

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXXI
Literaturverzeichnis	XXXIX

Einleitung

Die Abgrenzung des Bauplanungsrechts vom Raumordnungsrecht und vom Bauordnungsrecht

	Rz.	Seite
A. Das Rechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichts vom 16.6.1954	1	1
B. Die tatsächliche Aufteilung der Rechtsmaterie	9	5
C. Überschneidungen	15	7

Erster Teil

Die gemeindlichen Bauleitpläne

A. Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung	19	9
B. Zuständigkeit für die Bauleitplanung	27	12
C. Erforderlichkeit von Bauleitplänen	35	16
I. Planerischer Gestaltungsspielraum	35	16
II. Überwachung des Vollzugs von Bauleitplänen (Monitoring)	57	23
III. Durchsetzung von gemeindlichen Planungspflichten	63	26
D. Schranken der Bauleitplanung	71	29
I. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	72	29
II. Natur-, Habitat- und Artenschutzrecht, Forstrecht, Wasserrecht	91	37
III. Nichtbeplanbare Bereiche, Fachplanungsprivileg	101	41
1. Vorrang der Fachplanung	102	42
2. Sperrwirkung für die kommunale Bauleitplanung	110	45

E. Der Flächennutzungsplan als Voraussetzung für die

verbindliche Bauleitplanung 120 50

I. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan . . . 120 50

1. Allgemeine Funktion und Bedeutung 120 50

a) Einheitlichkeit des Flächennutzungsplans, Ausnahmen . 121 50

b) Rechtsnatur 131 53

2. Bindungswirkung des Flächennutzungsplans 133 54

a) Planaufstellende Gemeinde 133 54

b) Sonstige öffentliche Planungsträger 135 55

c) Bürger 142 57

3. Planerische Gestaltungsmöglichkeiten 143 58

a) Mögliche Darstellungen 143 58

b) Konfliktbewältigung, planerische Zurückhaltung 151 61

4. Die wesentlichen Darstellungsinhalte gemäß § 5 Abs. 2

Nr. 1 bis 10 BauGB 155 62

a) Bauflächen, Baugebiete, Nutzungsmaß (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) 155 62

b) Flächen für Anlagen des Gemeinbedarfs (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) 159 64

c) Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) 163 65

d) Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) 165 65

e) Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) 166 66

f) Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB) 168 67

g) Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) 171 68

h) Flächen für Aufschüttungen u.ä. (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB) . 172 68

i) Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) 176 69

j) Naturschutzflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) 177 70

k) Sonstige Darstellungsmöglichkeiten 179 70

5. Eingriffszuordnung gemäß § 5 Abs. 2a BauGB 191 75

6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen 194 76

7. Begründung des Flächennutzungsplans 198 77

II. Entwicklungsgebot 201 78

III. Ausnahmen vom Entwicklungsgebot 213 82

1. Selbständiger Bebauungsplan 214 82

2. Vorzeitiger Bebauungsplan 219 83

3. Parallelverfahren 231 87

F. Der Inhalt des Bebauungsplans 235 88

I. Allgemeine Anforderungen an die Festsetzungen des Bebauungsplans 235 88

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 235 88

	Rz.	Seite
2. Ausreichende Bestimmtheit von Bebauungsplanfestsetzungen	239	90
a) Planzeichnung	242	91
b) Textliche Festsetzungen	248	93
3. Erforderlichkeit	256	96
4. Festsetzungskatalog	260	97
II. Die zulässigen Festsetzungen des Bebauungsplans im		
Einzelnen	263	98
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	263	98
2. Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücks-		
flächen, Stellung der baulichen Anlagen	265	99
a) Bauweise	265	99
b) Die überbaubaren Grundstücksflächen	271	100
c) Stellung der baulichen Anlagen	275	101
3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der		
Abstandsflächen	278	102
4. Mindest- und Höchstmaße für Baugrundstücke	279	102
5. Flächen für Nebenanlagen	284	104
6. Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen	287	105
7. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	292	108
8. Flächen für die soziale Wohnraumförderung	293	109
9. Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf . .	295	109
10. Flächen mit besonderem Nutzungszweck	298	110
11. Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen und ihre Nutzung	300	110
12. Die Verkehrsflächen	303	111
13. Versorgungsflächen	310	114
14. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	313	115
15. Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie		
für Ablagerungen	315	116
16. Die Grünflächen	319	117
17. Die Wasserflächen	326	120
18. Die Aufschüttungs- und Abgrabungsflächen	332	121
19. Die Flächen für die Landwirtschaft und für Wald	335	122
20. Die Flächen für Anlagen der Kleintierhaltung	343	124
21. Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und		
zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	347	125
22. Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	354	127
23. Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen	359	128
24. Luftreinhaltegebiete, Einsatz erneuerbarer Energien	362	129
25. Schutzflächen und -vorkehrungen	370	132
26. Festsetzungen über Anpflanzungen, Bindungen für Bepflan-		
zungen und zur Erhaltung von Gewässern	377	135
27. Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stütz-		
mauern für den Straßenkörper	382	137
28. Die Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Aus-		
gleich von Eingriffen	384	137

	Rz.	Seite
29. Einfacher Bebauungsplan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	390	139
30. Einfacher Bebauungsplan zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	393	142
31. Befristung, Bedingung und zeitliche Staffelung der Nutzungen	396	143
32. Die Festsetzung der Höhenlage	400	144
33. Vertikale Differenzierungen	403	145
34. Die Aufnahme landesrechtlicher Regelungen in den Bebauungsplan	405	146
35. Festsetzungen nach Vorschriften außerhalb von § 9 BauGB	411	147
III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	415	148
1. Kennzeichnungen	416	148
2. Nachrichtliche Übernahmen	418	149
G. Die Begründung des Bauleitplans	424	150
H. Das Aufstellungsverfahren für Bauleitpläne	442	156
I. Der Planaufstellungsbeschluss	445	157
II. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung	453	159
1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	455	160
a) Wesentlicher Inhalt	455	160
b) Durchführung	461	162
c) Absehen von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	467	165
2. Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung, öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	472	166
a) Bekanntmachung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung	472	166
b) Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	506	178
c) Durchführung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung	509	179
d) Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen, Mitteilung des Prüfungsergebnisses	521	183
e) Vorlage der nicht berücksichtigten Stellungnahmen bei der Genehmigung des Bauleitplans	529	186
3. Änderung des Bauleitplans nach der Auslegung, erneute Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	531	186
III. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)	548	192
1. Zu beteiligende Behörden	552	193
2. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	557	194
3. Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	562	196
4. Wiederholung der Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	570	199
5. Nachträgliche Unterrichtung über Auswirkungen des Bauleitplans (§ 4 Abs. 3 BauGB)	575	200

	Rz.	Seite
IV. Grenzüberschreitende Beteiligung (§ 4a Abs. 5 BauGB)	577	201
1. Bauleitpläne mit erheblichen Auswirkungen auf Nachbar- staaten (§ 4a Abs. 5 Satz 1 BauGB)	578	201
2. Bauleitpläne mit erheblichen Umweltauswirkungen auf einen anderen Staat (§ 4a Abs. 5 Satz 2 BauGB)	587	204
a) Grenzüberschreitende Behördenbeteiligung	588	204
b) Grenzüberschreitende Öffentlichkeitsbeteiligung	593	206
3. Beachtlichkeit von Verstößen	596	207
V. Einschaltung Dritter in das Bauleitplanverfahren (§ 4b BauGB)	597	207
VI. Planerische Abwägung (§§ 1 Abs. 5–7, 1a, 2 Abs. 2–4 BauGB)	605	211
1. Aufgaben der Abwägung	605	211
2. Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (Ermittlung und Bewertung)	621	218
a) Allgemeine Anforderungen	621	218
b) Private Belange	636	222
c) Öffentliche Belange	647	227
d) Untersuchungspflichten der Gemeinde	655	230
3. Die abschließende Planungsentscheidung der Gemeinde . . .	661	232
a) Gewichtung der abwägungserheblichen Belange	662	232
b) Ausgleich der abwägungserheblichen Belange	667	235
4. Interkommunale Abstimmung	688	241
a) Abwägungserheblichkeit nachbargemeindlicher Belange, qualifizierter Abstimmungsbedarf	688	241
b) Nachbargemeindliche Rechtsschutzmöglichkeiten	708	249
5. Die Umweltprüfung in der Bauleitplanung (§ 2 Abs. 4 BauGB)	712	251
a) Bedeutung und Funktion der Umweltprüfung	712	251
b) Berücksichtigung der Darstellungen von Landschafts- plänen und sonstigen Plänen bei der Umweltprüfung und der planerischen Abwägung	731	257
c) Emissionen und Immissionen	738	259
d) Natura 2000-Gebiete, Artenschutz, Biotopschutz	739	259
e) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB)	742	261
f) Bodenschutz, Innenentwicklung	781	277
g) Klimaschutz	789	280
h) Umweltbericht	794	281
6. Hilfsmittel der Abwägung: informelle Planungen; technische Normen und Regelwerke	803	284
a) Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige informelle Planungen der Gemeinde	806	285
b) Umfassende Regelwerke für die Bewältigung von Nut- zungskonflikten in der Bauleitplanung	814	288
c) Lärmtechnische Regelwerke	816	291
d) Geruchsimmissionen	827	297
7. Gebot der Konfliktbewältigung, planerische Zurückhaltung .	828	298

	Rz.	Seite
VII. Satzungsbeschluss, Beschluss über den Flächennutzungsplan	838	302
1. Allgemeine Anforderungen	838	302
2. Befangenheit von Mitgliedern der Gemeindevertretung	845	304
VIII. Die Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde (Genehmigung, Anzeige von Bauleitplänen)	862	309
1. Flächennutzungsplan	862	309
a) Materielle Anforderungen der Genehmigungserteilung	862	309
b) Verfahren	867	311
c) Genehmigung mit Maßgaben, Beitrittsbeschluss	875	313
d) Rechtsschutzmöglichkeiten	883	315
2. Bebauungsplan	885	315
a) Genehmigungspflicht	885	315
b) Anzeigepflicht nach Landesrecht	886	316
IX. Ausfertigung von Bauleitplänen	887	316
X. Das In-Kraft-Treten der Bauleitpläne, ortsübliche Bekanntmachung	892	318
1. Allgemeine Anforderungen	892	318
2. Inhalt der Bekanntmachung	904	323
3. Bereithalten des Bauleitplans zur Einsicht, Auskunftspflicht	913	326
I. Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 8 BauGB), vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB), beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)	922	328
I. Allgemeine Anforderungen	922	328
II. Vereinfachtes Verfahren zur Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen sowie zur Aufstellung von Bebauungsplänen in einem Gebiet nach § 34 BauGB	929	331
1. Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB	929	331
2. Abweichungen gegenüber dem Regelverfahren der Bauleit- planung	945	336
III. Beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung von Bebauungs- plänen der Innenentwicklung	953	338
1. Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB	953	338
2. Abweichungen gegenüber dem Regelverfahren der Bauleit- planung	963	342
IV. Funktionslosigkeit von Bauleitplänen	968	345
J. Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan	976	347
I. Einzelne Bestandteile	977	348
II. Voraussetzungen	980	349

	Rz.	Seite
III. Vorhabenträger	990	351
IV. Vorhaben- und Erschließungsplan	997	354
V. Allgemeine Festsetzung einer baulichen oder sonstigen Nutzung	1012	359
VI. Einbeziehung von Flächen außerhalb des VEP	1017	360
VII. Durchführungsvertrag	1020	361
VIII. Bauleitplanverfahren	1031	365
IX. Wechsel des Vorhabenträgers, Aufhebung der Satzung	1035	366
K. Städtebauliche Verträge im Zusammenhang mit der Bauleitplanung	1041	368
I. Allgemeine Anforderungen an städtebauliche Verträge	1041	368
1. Regelungsgegenstände, Rechtsnatur und Abgrenzung	1041	368
2. Ausschreibungspflicht gemäß den §§ 97 ff. GWB	1050	372
3. Formvorschriften	1059	376
4. Angemessenheitserfordernis, Koppelungsverbot	1063	377
5. Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen	1070	380
6. Verfahrensrecht	1073	382
7. Erfüllung, Sicherung, Leistungsstörungen	1079	384
8. Änderung und Aufhebung städtebaulicher Verträge	1099	390
9. Nichtigkeit städtebaulicher Verträge, Rechtsfolgen	1106	391
10. Strafrecht	1109	393
II. Einzelne Vertragstypen	1110	393
1. Privatrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse (freiwillige Umlegung)	1110	393
2. Ausarbeitung städtebaulicher Planungen	1111	394
3. Förderung und Sicherung von Planungszielen	1114	395
4. Folgelasten	1126	399
5. Erschließung	1135	402
L. Die Rechtskontrolle der Bauleitpläne	1142	405
I. Verfahren zur Überprüfung der Bauleitpläne	1142	405
1. Die abstrakte Normenkontrolle	1142	405
a) Zulässigkeit des Normenkontrollantrags	1142	405
b) Besonderheiten des Verfahrensablaufs	1152	410
c) Die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts	1154	411
d) Einstweilige Anordnung	1162	413
e) Rechtsmittel	1165	415
2. Die Inzidentkontrolle von Bebauungsplänen	1166	415
a) Gerichtliche Inzidentkontrolle	1166	415
b) Inzidentkontrolle durch Verwaltungsbehörden	1169	417
II. Gesamtunwirksamkeit und Teilunwirksamkeit von Bebauungsplänen	1173	418

	Rz.	Seite
III. Unbeachtlichkeit von Mängeln der Bauleitpläne	1178	420
1. Grundsätzliches	1178	420
2. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB	1182	421
a) Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials	1183	422
b) Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange	1188	424
c) Begründung des Flächennutzungsplans bzw. der Satzungen	1190	426
d) Beschlüsse, Genehmigungen, Bekanntmachungen	1192	427
3. Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan	1195	428
a) Unrichtige Beurteilung der Anforderungen an die Auf- stellung eines selbständigen oder vorzeitigen Bebauungs- plans	1196	428
b) Entwickeln des Bebauungsplans aus dem Flächen- nutzungsplan	1197	429
c) Der aus dem unwirksamen Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan	1201	430
d) Verstoß gegen § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren	1204	431
4. Abwägungsmängel	1206	432
5. Fristen für die Geltendmachung beachtlicher Mängel	1212	434
a) Nachträglicher Eintritt der Unbeachtlichkeit	1212	434
b) Die unbeachtlich werdenden Mängel im Einzelnen	1213	434
c) Hinweis auf Rügepflicht	1214	435
d) Geltendmachung von Fehlern	1216	436
IV. Heilung von Mängeln der Bauleitpläne durch ergänzendes Verfahren	1219	437
1. Behebbarer Mängel	1219	437
2. Behebung der Mängel	1221	438
M. Entschädigung für Planungsschäden	1225	440
I. Entschädigung für Nachteile durch rechtmäßige Planungen ohne Veränderungssperren	1225	440
1. Entschädigung für Aufwendungen zur Vorbereitung von Nutzungsmöglichkeiten	1225	440
a) Entschädigungstatbestand	1225	440
b) Angemessene Entschädigung in Geld	1233	443
2. Entschädigung bei Festsetzungen nach § 40 Abs. 1 BauGB für öffentliche und spezielle private Zwecke	1235	444
a) Allgemeine Voraussetzungen	1235	444
b) Übernahmeanspruch	1238	446
c) Anspruch auf Entschädigung in Geld	1246	448
3. Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungs- rechten	1250	450
4. Entschädigung bei Bindungen für Bepflanzungen	1255	451
5. Entschädigung für sonstige Eingriffe in die ausgeübte zulässige Nutzung durch Änderung oder Aufhebung ihrer Zulässigkeit	1257	452

	Rz.	Seite
a) Entschädigungstatbestand	1257	452
b) Inhalt des Anspruchs	1263	455
6. Entschädigung für Änderung oder Aufhebung nicht aus- geübter zulässiger Nutzungen	1267	456
7. Entschädigungspflichtige	1277	460
8. Verfahren	1283	462
II. Entschädigung für Nachteile durch rechtswidrige Planungen	1288	464
1. Amtshaftung	1288	464
2. Enteignungsgleicher Eingriff	1296	466

Zweiter Teil

Die planungsrechtliche Einschränkung der Baufreiheit

A. Der Umfang der planungsrechtlichen Baubeschränkung . . .	1300	469
I. Die der bauplanungsrechtlichen Beurteilung unterworfenen Vorhaben und Nutzungen	1300	469
1. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung baulicher Anlagen	1303	469
a) Bauliche Anlagen	1303	469
b) Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung	1308	471
2. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs	1322	477
3. Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lager- stätten	1324	478
4. Sonstige Nutzungen	1327	478
II. Das Verfahren der Zulassung von Bauvorhaben	1329	480
B. Die zulässigen Vorhaben in beplanten Gebieten	1334	481
I. Die bauplanungsrechtliche Einordnung	1334	481
II. Der qualifizierte und der einfache Bebauungsplan	1335	482
1. Unterschiede	1335	482
2. Neue und übergeleitete Bebauungspläne	1351	485
3. Die Voraussetzungen des qualifizierten Bebauungsplans . . .	1362	489
III. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich von (qualifizierten) Bebauungsplänen	1369	490
1. Zulässigkeitsvoraussetzungen, UVP-Pflicht	1369	490
2. Der Bebauungsplan und ergänzende Vorschriften als Prüfungsmaßstab	1375	492
a) Anknüpfungsfunktion des § 29 Abs. 1 BauGB, Aus- schlusswirkung von Bebauungsplanfestsetzungen	1375	492
b) Bebauungsplanergänzende Rechtsnormen	1378	493
IV. Gemeinsame Regelungen für Vorhaben in Baugebieten gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO	1382	495
1. Die gesicherte Erschließung	1383	495

	Rz.	Seite
2. Allgemeine Einschränkungen für zulässige Bauvorhaben durch § 15 Abs. 1 BauNVO	1405	501
3. Die Anlagen nach den §§ 12–14 BauNVO	1427	508
a) Stellplätze und Garagen	1429	508
b) Gebäude und Räume für freie Berufe	1431	509
c) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen	1436	510
V. Das einzuhaltende Maß der baulichen Nutzung	1459	517
1. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	1472	520
2. Zahl der Vollgeschosse	1487	524
3. Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche	1493	526
4. Baumassenzahl, Baumasse	1497	527
5. Höhe der baulichen Anlagen	1498	527
VI. Die einzuhaltende Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	1503	528
VII. Die zulässigen Vorhaben in den einzelnen Baugebieten	1504	528
1. Reine Wohngebiete (WR, § 3 BauNVO)	1505	529
a) Gebietscharakter und Nutzungsmöglichkeiten	1505	529
b) Zulässige Vorhaben im reinen Wohngebiet	1509	530
(1) Wohngebäude	1509	530
(2) Anlagen zur Kinderbetreuung	1526	534
c) Nebenanlagen	1530	535
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im reinen Wohngebiet	1536	538
(1) Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen	1537	538
(2) Nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen	1541	540
(3) Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes	1545	541
(4) Sonstige Anlagen für soziale Zwecke	1548	541
(5) Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen	1550	542
2. Allgemeine Wohngebiete (WA, § 4 BauNVO)	1552	543
a) Gebietscharakter und Nutzungsmöglichkeiten	1552	543
b) Zulässige Vorhaben im allgemeinen Wohngebiet	1556	544
(1) Wohngebäude	1556	544
(2) Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen	1557	544
(3) Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen	1561	546
(4) Nicht störende Handwerksbetriebe:	1567	548
(5) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	1568	549
c) Nebenanlagen	1575	552

	Rz.	Seite
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im allgemeinen Wohngebiet	1576	552
(1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes	1576	552
(2) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	1577	552
(3) Anlagen für Verwaltungen	1589	556
(4) Gartenbaubetriebe	1592	556
(5) Tankstellen	1593	557
3. Kleinsiedlungsgebiete (WS, § 2 BauNVO)	1594	557
a) Gebietscharakter und Nutzungsmöglichkeiten	1594	557
b) Zulässige Vorhaben im Kleinsiedlungsgebiet	1598	558
(1) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten	1598	558
(2) Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen	1602	559
(3) Gartenbaubetriebe	1603	559
(4) Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe	1606	560
c) Nebenanlagen	1607	560
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im Kleinsiedlungsgebiet	1608	560
(1) Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen	1608	560
(2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	1609	561
(3) Tankstellen	1610	561
(4) Nicht störende Gewerbebetriebe	1611	561
4. Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung, besondere Wohngebiete (WB, § 4a BauNVO)	1612	561
a) Gebietscharakter und Nutzungsmöglichkeiten	1612	561
b) Zulässige Vorhaben im besonderen Wohngebiet	1622	564
(1) Wohngebäude	1622	564
(2) Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften	1623	565
(3) Sonstige Gewerbebetriebe	1624	565
(4) Geschäfts- und Bürogebäude	1625	565
(5) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke	1627	566
c) Nebenanlagen	1628	566
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im besonderen Wohngebiet	1630	566
(1) Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung	1630	566
(2) Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind	1631	567
(3) Tankstellen	1642	571
e) Sonderregelungen für Wohnungen	1643	572
5. Dorfgebiete (MD, § 5 BauNVO)	1645	572

	Rz.	Seite
a) Gebietscharakter und Nutzungsmöglichkeiten	1645	572
b) Zulässige Vorhaben im Dorfgebiet	1654	575
(1) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude	1654	575
(2) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen	1656	575
(3) Sonstige Wohngebäude	1657	575
(4) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse	1658	576
(5) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens	1660	576
(6) Sonstige Gewerbebetriebe	1663	577
(7) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	1665	578
(8) Gartenbaubetriebe	1667	579
(9) Tankstellen	1668	579
c) Nebenanlagen	1669	579
(1) Stellplätze und Garagen	1669	579
(2) Gebäude und Räume für freie Berufe	1670	579
(3) Untergeordnete Nebenanlagen	1671	579
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im Dorfgebiet	1672	579
6. Mischgebiete (MI, § 6 BauNVO)	1673	579
a) Gebietscharakter und Nutzungsmöglichkeiten	1673	579
b) Zulässige Vorhaben im Mischgebiet	1680	581
(1) Wohngebäude	1680	581
(2) Geschäfts- und Bürogebäude	1681	581
(3) Einzelhandelsbetriebe	1682	582
(4) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes	1683	582
(5) Sonstige Gewerbebetriebe	1684	582
(6) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	1694	585
(7) Gartenbaubetriebe	1696	585
(8) Tankstellen	1697	585
(9) Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten	1698	585
c) Nebenanlagen	1700	586
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im Mischgebiet	1701	586
7. Kerngebiete (MK, § 7 BauNVO)	1702	586
a) Gebietscharakter und Nutzungsmöglichkeiten	1702	586
b) Zulässige Vorhaben im Kerngebiet	1709	588
(1) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	1709	588

	Rz.	Seite
(2) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten	1710	588
(3) Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe	1712	588
(4) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	1713	589
(5) Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen	1714	589
(6) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter	1716	590
(7) Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans	1717	590
c) Nebenanlagen	1719	591
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im Kerngebiet	1720	591
(1) Tankstellen	1720	591
(2) Wohnungen	1721	591
8. Gewerbegebiete (GE, § 8 BauNVO)	1722	591
a) Gebietscharakter und Nutzungsmöglichkeiten	1722	591
b) Zulässige Vorhaben im Gewerbegebiet	1729	593
(1) Gewerbebetriebe aller Art	1729	593
(2) Lagerhäuser und Lagerplätze	1735	595
(3) Öffentliche Betriebe	1739	596
(4) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	1740	596
(5) Tankstellen	1741	597
(6) Anlagen für sportliche Zwecke	1742	597
c) Nebenanlagen	1744	597
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im Gewerbegebiet	1745	597
(1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	1745	597
(2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	1749	598
(3) Vergnügungsstätten	1750	599
9. Industriegebiete (GI, § 9 BauNVO)	1751	599
a) Gebietscharakter und Nutzungsmöglichkeiten	1751	599
b) Zulässige Vorhaben im Industriegebiet	1757	600
(1) Gewerbebetriebe aller Art	1757	600
(2) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe	1759	601
(3) Tankstellen	1760	601
c) Nebenanlagen	1761	601
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im Industriegebiet	1762	602
(1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	1762	602

	Rz.	Seite
(2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	1763	602
10. Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO, § 10 BauNVO)	1764	602
a) Gebietscharakter und Nutzungsmöglichkeiten	1764	602
b) Zulässige Vorhaben im Wochenendhausgebiet	1774	605
(1) Wochenendhäuser	1774	605
(2) Stellplätze und Garagen	1779	606
(3) Untergeordnete Nebenanlagen	1780	606
(4) Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke	1781	606
c) Zulässige Vorhaben im Ferienhausgebiet	1783	607
(1) Ferienhäuser	1783	607
(2) Stellplätze und Garagen	1787	608
(3) Untergeordnete Nebenanlagen	1788	608
(4) Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke	1789	608
d) Zulässige Vorhaben im Campingplatzgebiet	1791	609
(1) Campingplätze	1792	609
(2) Zeltplätze	1795	610
(3) Stellplätze und Garagen	1796	610
(4) Untergeordnete Nebenanlagen	1797	610
(5) Der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke	1798	610
11. Sonstige Sondergebiete (SO, § 11 BauNVO)	1799	610
a) Gebietscharakter und Nutzungsmöglichkeiten	1799	610
b) Zulässige Vorhaben in den sonstigen Sondergebieten	1811	614
(1) Gebäude und sonstige Vorhaben, die für die Ausgestaltung des jeweiligen Sondergebiets notwendig oder zweckmäßig sind	1811	614
(2) Stellplätze und Garagen	1812	614
(3) Untergeordnete Nebenanlagen	1813	615
c) Besonderheiten bei großflächigem Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)	1814	615
(1) Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan	1818	617
(2) Einkaufszentren	1820	618
(3) Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können	1828	621
(4) Sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind	1844	629

	Rz.	Seite
VIII. Die Gliederung der Baugebiete hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung	1848	630
1. Horizontale Gliederung	1851	631
a) § 1 Abs. 4 BauNVO	1852	631
b) § 1 Abs. 5 BauNVO	1872	637
c) § 1 Abs. 6 BauNVO	1879	639
d) § 1 Abs. 9 BauNVO	1882	640
2. Vertikale Gliederung (§ 1 Abs. 7 BauNVO)	1889	642
3. Bestandserhaltende Festsetzungen (§ 1 Abs. 10 BauNVO)	1893	644
IX. Die Gewährung einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 Abs. 1 BauGB)	1903	646
X. Die Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 Abs. 2 BauGB)	1921	650
1. Allgemeine Grundsätze	1921	650
a) Die generelle Befreiungsregelung	1921	650
b) Die Änderung oder Nutzungsänderung einer unter Befreiung errichteten baulichen Anlage	1929	652
2. Die materiellen Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung	1931	653
a) Grundzüge der Planung	1932	653
b) Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen	1935	654
c) Gründe des Wohls der Allgemeinheit, die die Befreiung erfordern	1938	656
d) Städtebauliche Vertretbarkeit der Abweichung	1944	657
e) Offenbar nicht beabsichtigte Härte	1948	658
3. Das Einvernehmen der Gemeinde (§ 36 Abs. 1 BauGB) als formelles Erfordernis der Befreiung	1955	660
a) Begriff des Einvernehmens	1956	661
b) Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens	1959	662
c) Versagungsgründe	1963	663
d) Form, Frist, Fiktion des gemeindlichen Einvernehmens	1969	665
4. Die abschließende Ermessensentscheidung der Baugenehmi- gungsbehörde über die Erteilung einer Befreiung	1976	667
XI. Die Genehmigung baulicher Anlagen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen (§ 32 BauGB)	1982	668
XII. Die Nachbarklage gegen Baugenehmigungen im Planbereich	1992	672
1. Die Nachbarklage allgemein	1992	672
2. Der Begriff des Nachbarn	2002	675
a) Personelle Eingrenzung	2002	675
b) Räumliche Eingrenzung	2009	678
3. Nachbarschützende Festsetzungen und Vorschriften im beplanten Bereich	2011	679

	Rz.	Seite
a) Art der baulichen Nutzung	2016	680
b) Maß der baulichen Nutzung	2033	684
c) Überbaubare Grundstücksflächen	2037	685
d) Bauweise	2041	686
e) Nachbarschutz im beplanten Bereich ohne besondere nachbarschützende Festsetzungen	2042	687
f) Grundrechte	2055	691
4. Nachbarschutz bei der Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen	2059	692
a) Ausnahmen	2059	692
b) Befreiungen	2067	693
c) Versteckter (heimlicher) Dispens	2069	694
5. Nachbarschutz während der Planaufstellung	2070	694
6. Der Baunachbarstreit	2072	695
a) Widerspruch und Anfechtungsklage	2073	695
b) Die Änderung der Sach- und Rechtslage während des Nachbarstreits	2079	697
c) Der Verlust von nachbarlichen Abwehrrechten	2085	698
7. Die Rechtslage nach einem erfolgreichen Rechtsmittel- verfahren	2096	701
XIII. Die vorzeitige Baugenehmigung während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)	2098	702
1. Zweck und Anwendungsbereich des § 33 BauGB	2098	702
2. Die Voraussetzungen für eine vorzeitige Baugenehmigung nach § 33 Abs. 1 BauGB	2104	704
a) Planaufstellungsbeschluss	2104	704
b) Durchführung der Öffentlichkeits- und Behörden- beteiligung (formelle Planreife)	2105	704
c) Übereinstimmung mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans (materielle Planreife)	2106	704
d) Anerkennung der künftigen Festsetzungen	2113	708
e) Gesicherte Erschließung	2121	710
3. Erfordernis des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 Abs. 1 BauGB)	2123	710
4. Die abschließende Entscheidung über die Erteilung einer vorzeitigen Baugenehmigung	2124	710
5. Die Voraussetzungen für eine vorzeitige Baugenehmigung nach § 33 Abs. 2 BauGB	2127	711
6. Die Voraussetzungen für eine vorzeitige Baugenehmigung nach § 33 Abs. 3 BauGB	2131	712
7. Die Nachbarklage gegen eine vorzeitige Baugenehmigung	2139	715
C. Die zulässigen Vorhaben im unbeplanten Innenbereich	2143	716
I. Die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs	2143	716

	Rz.	Seite
1. Die Abgrenzung des Innenbereichs nach den tatsächlichen Verhältnissen	2144	717
a) Die zusammenhängende Bebauung	2144	717
(1) Bebauung	2146	718
(2) Zusammenhang der Bebauung	2150	719
b) Der Ortsteil	2156	722
2. Die Bestimmung der Grenzen des Ortsteils durch Satzung	2162	724
a) Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)	2163	724
b) Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB)	2167	725
c) Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)	2179	729
d) Verbindung der Satzungstypen (§ 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB)	2187	730
II. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich	2188	731
1. Die Berücksichtigung der Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB	2188	731
2. Die nähere Umgebung	2191	731
3. Allgemeine Grundsätze zur Beurteilung des „Einfügens“	2200	734
4. Art der baulichen Nutzung	2207	735
a) Die Prüfung der Zulässigkeit bei einer einem Baugebiet entsprechenden vorhandenen Bebauung	2207	735
b) Das „Einfügen“ nach der Art der baulichen Nutzung	2213	737
5. Maß der baulichen Nutzung	2218	739
6. Bauweise	2225	741
7. Grundstücksfläche, die überbaut werden soll	2230	742
8. Sicherung der Erschließung	2232	744
9. Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	2233	744
10. Beeinträchtigung des Ortsbildes	2235	745
11. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden	2238	746
12. Sonstige öffentliche Belange	2243	749
III. Ausnahmen und Befreiungen	2244	749
1. Übersicht	2244	749
2. Zulassung von Abweichungen nach § 34 Abs. 3a BauGB	2245	750
a) Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs oder Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden baulichen Anlage	2246	750
b) Städtebauliche Vertretbarkeit	2249	752
c) Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen	2250	752
d) Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe	2251	752
e) Ermessensspielraum	2252	752
IV. Bauaufsichtliches Verfahren	2253	753

	Rz.	Seite
V. Nachbarschutz	2256	754
1. Verletzung von Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans	2256	754
2. Verstoß gegen § 34 Abs. 2 BauGB	2258	754
3. Verstoß gegen § 34 Abs. 1 und Abs. 3a BauGB	2262	755
4. Verstoß gegen § 34 Abs. 3 BauGB	2273	760
5. Verfahren	2274	761
D. Die zulässigen Vorhaben im Außenbereich	2275	761
I. Die räumliche Bestimmung des Außenbereichs	2275	761
II. Die privilegierten Vorhaben im Außenbereich	2277	761
1. Die Vorhaben für einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb	2278	762
a) Land- und forstwirtschaftliche Betriebe	2279	762
b) Der Begriff „dienen“	2291	766
c) Untergeordneter Teil der Betriebsfläche	2300	769
2. Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung	2301	769
3. Die Vorhaben für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie ortsgebundene gewerbliche Betriebe	2303	770
4. Die nur im Außenbereich auszuführenden Vorhaben	2307	772
5. Anlagen der Wind- und Wasserenergie	2313	774
6. Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse	2314	775
7. Die kerntechnischen Anlagen	2321	777
8. Anlagen der Solarenergie	2322	778
9. Alphabetische Zusammenstellung der Beurteilung einzelner Vorhaben	2323	779
III. Beeinträchtigung und Entgegenstehen öffentlicher Belange	2324	798
1. Allgemeine Grundsätze	2324	798
2. Widerspruch zu den Darstellungen eines Flächennutzungsplans	2334	802
3. Widerspruch zu sonstigen Plänen	2345	806
4. Schädliche Umwelteinwirkungen, Gebot der Rücksichtnahme	2347	806
5. Unwirtschaftliche Aufwendungen	2351	809
6. Belange der Natur, der Landschaft und des Denkmalschutzes	2353	810
a) Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	2354	810
b) Belange des Bodenschutzes	2360	811
c) Belange des Denkmalschutzes	2361	812
d) Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswerts	2362	812
e) Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes	2366	813
7. Agrarstruktur, Wasserwirtschaft	2369	814
8. Splittersiedlung	2373	815
9. Ziele der Raumordnung	2383	818

	Rz.	Seite
10. Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen	2390	821
11. Sonstige öffentliche Belange	2391	822
IV. Die begünstigten Vorhaben	2395	824
1. Nutzungsänderung und Neuerrichtung landwirtschaftlicher Gebäude	2400	825
a) Nutzungsänderung	2400	825
b) Neuerrichtung	2409	828
2. Ersatzbauten für mangelhafte Wohngebäude	2410	829
3. Ersatzbauten für zerstörte Gebäude	2417	832
4. Änderung, Nutzungsänderung und Neuerrichtung von erhaltenswerten Gebäuden	2423	834
5. Erweiterung von Wohngebäuden	2425	835
6. Erweiterung von gewerblichen Betrieben	2432	836
V. Die Ausräumung beeinträchtigter öffentlicher Belange durch Satzung (§ 35 Abs. 6 BauGB)	2437	838
VI. Sicherung der Erschließung	2447	841
VII. Rückbauverpflichtung für privilegierte Vorhaben	2451	842
VIII. Verwaltungsverfahren	2455	843
IX. Nachbarschutz	2459	844

Dritter Teil

Die Sicherung der Bauleitplanung

A. Die Veränderungssperre und die Zurückstellung von Baugesuchen	2463	847
I. Die Veränderungssperre	2467	848
1. Die Voraussetzungen der Veränderungssperre	2467	848
2. Der Inhalt der Veränderungssperre	2488	855
3. Das Verfahren zum Erlass einer Veränderungssperre	2490	855
a) Der Beschluss der Gemeinde	2490	855
b) Bekanntmachung	2492	856
c) Erhaltungs- und Heilungsregelungen	2495	857
d) Rechtmäßigkeitskontrolle der Veränderungssperre	2496	857
4. Die Verbote der Veränderungssperre	2498	858
5. Die von den Verboten nicht berührten Maßnahmen	2505	859
6. Die Ausnahme von der Veränderungssperre (§ 14 Abs. 2 BauGB)	2521	864
a) Die Rechtswirkung der Ausnahme	2521	864
b) Die Voraussetzungen für die Gewährung der Ausnahme	2523	864
7. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre	2530	866
a) Grundsätzliches zur Geltungsdauer	2530	866
b) Die Geltungsdauer im Regelfall	2532	866
c) Die erste Verlängerung (§ 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB)	2550	870

	Rz.	Seite
d) Die zweite Verlängerung (§ 17 Abs. 2 BauGB)	2557	871
e) Die erneute Veränderungssperre	2564	873
f) Die neue Veränderungssperre	2569	874
g) Das Außerkrafttreten und die Aufhebung der Veränderungssperre	2570	875
8. Die Entschädigung bei Veränderungssperren	2573	876
II. Die Zurückstellung von Baugesuchen, vorläufige Untersagung (§ 15 Abs. 1 BauGB)	2588	879
1. Zurückstellung	2588	879
2. Vorläufige Untersagung (§ 15 Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB)	2610	884
3. Zurückstellung von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB bei der Flächennutzungsplanung (§ 15 Abs. 3 BauGB)	2615	885
B. Die Teilung von Grundstücken	2627	889
I. Tatbestand der Grundstücksteilung	2627	889
II. Voraussetzungen, Verfahren und Rechtsfolgen der Grundstücksteilung im Geltungsbereich von Bebauungsplänen	2629	890
1. Materielle Voraussetzungen der Grundstücksteilung	2629	890
2. Verfahren	2634	891
3. Rechtsfolgen einer rechtswidrigen Grundstücksteilung	2636	892
III. Die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion	2638	893
1. Begründung der Genehmigungspflicht durch Satzung oder Bebauungsplan	2638	893
2. Genehmigungsverfahren	2648	895
3. Gründe für die Versagung der Genehmigung	2656	897
4. Rechtswirkungen der Genehmigung und des Zeugnisses nach § 22 Abs. 5 Satz 5 BauGB	2660	899
IV. Der Bodenverkehr in den Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen	2662	899
C. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde	2670	900
I. Die Vorkaufsrechtsgebiete	2670	900
1. Das Allgemeine Vorkaufsrecht	2671	901
a) Vorkaufsrecht an Bebauungsplanflächen und im Bebauungsplan-Aufstellungsgebiet für öffentliche Zwecke oder Ausgleichsmaßnahmen	2671	901
b) Vorkaufsrecht in Umlegungsgebieten	2679	903
c) Vorkaufsrecht in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen	2682	903
d) Vorkaufsrecht im Geltungsbereich einer Stadtumbau-gebietssatzung oder einer Erhaltungssatzung	2683	904
e) Vorkaufsrecht im Außenbereich für Wohnzwecke auf der Grundlage eines Flächennutzungsplans oder Flächennutzungsplanentwurfs	2684	904

	Rz.	Seite
f) Vorkaufsrecht für Wohnzwecke in Gebieten nach §§ 30, 33, 34 Abs. 2 BauGB	2688	905
2. Das besondere Vorkaufsrecht	2691	906
a) Vorkaufsrechtssatzung in Bebauungsplangebieten	2691	906
b) Vorkaufsrechtssatzung in städtebaulichen Maßnahmegebieten	2694	907
c) Verfahren	2698	908
3. Zusammentreffen mehrerer Vorkaufsrechte	2700	908
II. Gegenstand und Ausschluss des Vorkaufsrechts	2702	909
1. Kauf von Grundstücken	2702	909
2. Gesetzliche Ausschlüsse des Vorkaufsrechts	2707	910
III. Rechtfertigung der Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Wohl der Allgemeinheit	2715	912
IV. Abwendung der Ausübung des Vorkaufsrechts	2722	915
V. Verfahren, Entscheidung der Gemeinde	2735	918
1. Mitteilung des Kaufvertrags	2735	918
2. Vormerkung der Gemeinde	2736	919
3. Entscheidungsfrist für die Gemeinde	2737	919
4. Anhörung	2740	920
5. Interne Entscheidungsabläufe innerhalb der Gemeinde	2741	920
6. Ermessensentscheidung der Gemeinde	2742	920
VI. Rechtsfolgen der Ausübung/Nichtausübung des Vorkaufsrechts	2745	921
VII. Besonderheiten der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	2751	923
VIII. Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert	2755	924
1. Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB	2755	924
2. Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert in anderen Fällen	2761	925
D. Städtebauliche Gebote zur Verwirklichung der Bauleitplanung	2770	927
I. Baugebot	2770	927
1. Voraussetzungen	2770	927
a) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	2770	927
b) Im unbeplanten Innenbereich	2773	929
c) Wirtschaftliche Zumutbarkeit	2775	929
2. Verfahren, Enteignung, Übernahmeverlangen	2780	931
II. Herrichtungs- und Nutzungsgebot	2784	933
III. Pflanzgebot	2786	934

	Rz.	Seite
IV. Rückbau- und Entsiegelungsgebot	2788	935
1. Regelungsgegenstand und Voraussetzungen	2788	935
2. Verfahren, Entschädigung	2794	937
V. Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	2801	939
Stichwortverzeichnis		941