

# Inhaltsübersicht

|                                                                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Vorwort zur 6. Auflage                                                                                       | V         |
| Inhaltsverzeichnis                                                                                           | IX        |
| Abkürzungsverzeichnis                                                                                        | XVII      |
| Literaturverzeichnis                                                                                         | XXV       |
| <b>Erster Abschnitt. Grundlagen des öffentlichen Baurechts</b>                                               | <b>1</b>  |
| § 1. Öffentliches Baurecht als Rechtsgebiet                                                                  | 1         |
| I. Städtebaurecht                                                                                            | 1         |
| II. Bauordnungsrecht                                                                                         | 4         |
| III. Verbindung zwischen Städtebaurecht und Bauordnungsrecht                                                 | 5         |
| IV. Baunebenrecht                                                                                            | 6         |
| § 2. Verfassungsrechtliche Grundlagen                                                                        | 7         |
| I. Gesetzgebungskompetenzen                                                                                  | 7         |
| II. Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden                                                                     | 10        |
| III. Eigentumsgarantie                                                                                       | 18        |
| § 3. Öffentliches Baurecht im Rechtssystem                                                                   | 30        |
| I. Städtebaurecht                                                                                            | 30        |
| II. Bauordnungsrecht                                                                                         | 69        |
| <b>Zweiter Abschnitt. Städtebaurecht</b>                                                                     | <b>71</b> |
| § 4. Die wesentlichen Ausformungen des Städtebaurechts im Überblick                                          | 71        |
| I. Ziele des Baugesetzbuchs                                                                                  | 71        |
| II. Bauleitplanung und Planersatzvorschriften                                                                | 72        |
| III. Sicherungsmittel des Städtebaurechts                                                                    | 72        |
| IV. Planverwirklichende Mittel des Städtebaurechts                                                           | 73        |
| V. Rechtsschutzgewährleistungen im Städtebaurecht                                                            | 74        |
| § 5. Das Recht der Bauleitplanung                                                                            | 76        |
| I. Aufgabenstellung der Bauleitplanung                                                                       | 76        |
| II. Zweistufigkeit der Bauleitplanung                                                                        | 76        |
| III. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung                                                      | 79        |
| IV. Städtebaurecht und Privatisierung                                                                        | 197       |
| § 6. Die Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung                                                        | 225       |
| I. Veränderungssperre                                                                                        | 225       |
| II. Zurückstellung von Baugesuchen                                                                           | 229       |
| III. Teilung von Grundstücken                                                                                | 231       |
| IV. Gemeindliche Vorkaufsrechte                                                                              | 233       |
| § 7. Die Instrumente zur Planverwirklichung                                                                  | 236       |
| I. Bodenordnung                                                                                              | 236       |
| II. Planungsschadensrecht und Enteignung                                                                     | 241       |
| III. Erschließung                                                                                            | 246       |
| § 8. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben                                                     | 251       |
| I. Vorhabenbegriff                                                                                           | 252       |
| II. Zulässigkeit von Vorhaben allgemein                                                                      | 254       |
| III. Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans | 255       |

|                                                                                                            |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| IV. Zulässigkeit von Vorhaben im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich . . .                           | 269 |
| V. Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich . . . . .                                                     | 289 |
| VI. Zulassung von Vorhaben auf Grund eines in der Aufstellung befindlichen<br>Bebauungsplans . . . . .     | 334 |
| VII. Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie . . . . .                            | 336 |
| VIII. Abweichens- und Vorrangregeln zu den bauplanungsrechtlichen Zulässig-<br>keitsvorschriften . . . . . | 337 |
| § 9. Das Besondere Städtebaurecht . . . . .                                                                | 342 |
| I. Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen . . . . .                                                         | 342 |
| II. Stadtumbau, Soziale Stadt, Business Improvement Districts . . . . .                                    | 350 |
| III. Recht der Stadterhaltung . . . . .                                                                    | 358 |
| IV. Städtebauliche Gebote . . . . .                                                                        | 361 |
| § 10. Überleitungsrecht und Sonderregelungen für die Hauptstadt und einzelne<br>Bundesländer . . . . .     | 363 |
| I. Überleitungsrecht . . . . .                                                                             | 363 |
| II. Die besonderen rechtlichen Grundlagen für die Hauptstadtplanung . . . . .                              | 366 |
| III. Sonderregelungen für einzelne Stadtstaaten . . . . .                                                  | 367 |
| <b>Dritter Abschnitt. Bauordnungsrecht</b> . . . . .                                                       | 369 |
| § 11. Grundlagen des Bauordnungsrechts . . . . .                                                           | 369 |
| I. Rechtsquellen . . . . .                                                                                 | 369 |
| II. Regelungsgegenstände . . . . .                                                                         | 371 |
| § 12. Materielles Bauordnungsrecht . . . . .                                                               | 374 |
| I. Grundbegriffe . . . . .                                                                                 | 374 |
| II. Die bauordnungsrechtliche Generalklausel . . . . .                                                     | 378 |
| III. Anforderungen an die Bauausführung . . . . .                                                          | 380 |
| § 13. Formelles Bauordnungsrecht . . . . .                                                                 | 393 |
| I. Die Bauaufsichtsbehörden . . . . .                                                                      | 393 |
| II. Die Baugenehmigung . . . . .                                                                           | 393 |
| III. Weitere baurechtliche Genehmigungen . . . . .                                                         | 411 |
| IV. Die bauaufsichtsrechtlichen Eingriffsbefugnisse . . . . .                                              | 415 |
| <b>Vierter Abschnitt. Die Kontrolle der Einhaltung des öffentlichen Baurechts</b> . . . . .                | 429 |
| § 14. Aufsichtsbehördliche Kontrolle . . . . .                                                             | 429 |
| § 15. Gerichtliche Kontrolle . . . . .                                                                     | 431 |
| I. Hauptsacheverfahren . . . . .                                                                           | 431 |
| II. Einstweiliger Rechtsschutz . . . . .                                                                   | 515 |
| III. Verfahren vor den Baulandkammern . . . . .                                                            | 526 |
| Stichwortverzeichnis . . . . .                                                                             | 529 |

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Vorwort zur 6. Auflage                                                                             | V         |
| Inhaltsübersicht                                                                                   | VII       |
| Abkürzungsverzeichnis                                                                              | XVII      |
| Literaturverzeichnis                                                                               | XXV       |
| <b>Erster Abschnitt. Grundlagen des öffentlichen Baurechts</b>                                     | <b>1</b>  |
| <b>§ 1. Öffentliches Baurecht als Rechtsgebiet</b>                                                 | <b>1</b>  |
| I. Städtebaurecht                                                                                  | 1         |
| II. Bauordnungsrecht                                                                               | 4         |
| III. Verbindung zwischen Städtebaurecht und Bauordnungsrecht                                       | 5         |
| IV. Baunebenrecht                                                                                  | 6         |
| <b>§ 2. Verfassungsrechtliche Grundlagen</b>                                                       | <b>7</b>  |
| I. Gesetzgebungskompetenzen                                                                        | 7         |
| 1. Städtebaurecht                                                                                  | 7         |
| 2. Bauordnungsrecht                                                                                | 10        |
| II. Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden                                                           | 10        |
| 1. Selbstverwaltungsgarantie des Art. 28 II 1 GG                                                   | 10        |
| a) Garantieebenen                                                                                  | 11        |
| b) Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft und Eigenverantwortlichkeit                          | 11        |
| c) Gesetzesvorbehalt                                                                               | 12        |
| d) Schranken                                                                                       | 13        |
| aa) Kernbereich                                                                                    | 13        |
| bb) Verfassungsrechtliches Aufgabenverteilungsprinzip                                              | 13        |
| cc) Übermaßverbot                                                                                  | 14        |
| 2. Planungshoheit als Gegenstand der Selbstverwaltungsgarantie                                     | 15        |
| 3. Der Einfluss des europäischen Unionsrechts auf die kommunale Selbstverwaltung                   | 17        |
| III. Eigentumsgarantie                                                                             | 18        |
| 1. Baufreiheit als Gegenstand der Institutsgarantie des Art. 14 I 1 GG                             | 19        |
| 2. Baufreiheit als Gegenstand des Individualschutzes durch die Bestandsgarantie des Art. 14 I 1 GG | 20        |
| 3. Abgrenzung der Inhalts- und Schrankenbestimmung von der Enteignung                              | 21        |
| 4. Individualschutz für bestehendes Eigentum                                                       | 25        |
| 5. Konsequenzen des verfassungsrechtlichen Eigentumsschutzes für das Städtebaurecht                | 26        |
| <b>§ 3. Öffentliches Baurecht im Rechtssystem</b>                                                  | <b>30</b> |
| I. Städtebaurecht                                                                                  | 30        |
| 1. Städtebaurecht im System des Raumplanungsrechts                                                 | 30        |
| a) Städtebaurecht und Gesamtplanungsrecht                                                          | 30        |
| b) Städtebaurecht und Fachplanungsrecht                                                            | 33        |
| aa) Nutzungsregelungen des Fachplanungsrechts                                                      | 34        |
| bb) Projektbezogenes Zulassungsrecht                                                               | 35        |

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2. Städtebaurecht und Umweltschutzrecht                                        | 39 |
| a) Der umweltschutzbezogene Gestaltungsauftrag des Städtebaurechts             | 39 |
| b) Die Umweltprüfung im Städtebaurecht                                         | 44 |
| aa) Europarechtliche Vorgaben                                                  | 44 |
| bb) Umsetzung der unionsrechtlichen Vorgaben in das Recht der Bauleitplanung   | 45 |
| c) Städtebaurecht und Bodenschutz                                              | 49 |
| d) Städtebaurecht und das Recht der Umweltschutzplanungen                      | 51 |
| aa) Landschaftsplanung                                                         | 51 |
| bb) Sonstige Umweltschutzplanungen                                             | 53 |
| e) Städtebaurecht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung                  | 54 |
| aa) Konzept der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung | 55 |
| bb) Abwägungsgebot und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung                 | 56 |
| cc) Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch Bauleitplanung      | 57 |
| dd) Verursacherprinzip und Ausgleich durch die Gemeinde                        | 59 |
| ee) Ausgleichsbebauungsplan und Öko-Konto                                      | 60 |
| ff) Sonstige Regelungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im BauGB  | 61 |
| gg) Vollzug im Baugenehmigungsverfahren                                        | 62 |
| f) Städtebaurecht und europäisches Habitatschutzrecht                          | 63 |
| aa) Unionsrechtliche Vorgaben                                                  | 63 |
| bb) Umsetzung der Habitatschutzbestimmungen in das Recht der Bauleitplanung    | 64 |
| II. Bauordnungsrecht                                                           | 69 |
| 1. Bauordnungsrecht und Recht der Gefahrenabwehr                               | 69 |
| 2. Bauordnungsrecht und Fachrecht                                              | 69 |
| <b>Zweiter Abschnitt. Städtebaurecht</b>                                       | 71 |
| <b>§ 4. Die wesentlichen Ausformungen des Städtebaurechts im Überblick</b>     | 71 |
| I. Ziele des Baugesetzbuchs                                                    | 71 |
| II. Bauleitplanung und Planersatzvorschriften                                  | 72 |
| III. Sicherungsmittel des Städtebaurechts                                      | 72 |
| IV. Planverwirklichende Mittel des Städtebaurechts                             | 73 |
| V. Rechtsschutzgewährleistungen im Städtebaurecht                              | 74 |
| <b>§ 5. Das Recht der Bauleitplanung</b>                                       | 76 |
| I. Aufgabenstellung der Bauleitplanung                                         | 76 |
| II. Zweistufigkeit der Bauleitplanung                                          | 76 |
| III. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung                        | 79 |
| 1. Formelle Anforderungen an die Bauleitplanung                                | 79 |
| a) Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung des Plans                             | 80 |
| b) Abstimmung mit benachbarten Gemeinden                                       | 80 |
| c) Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange      | 81 |
| d) Öffentlichkeitsbeteiligung                                                  | 83 |
| e) Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung                                     | 87 |
| f) Grenzüberschreitende Beteiligung                                            | 91 |
| g) Beschlussfassung                                                            | 92 |
| h) Genehmigungsverfahren                                                       | 93 |

|     |                                                                                                                 |     |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| i)  | Ausfertigung und öffentliche Bekanntmachung                                                                     | 95  |
| j)  | Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen                                                                       | 97  |
| aa) | Ergänzendes Verfahren                                                                                           | 97  |
| bb) | Aufhebung                                                                                                       | 101 |
| k)  | Vereinfachtes Verfahren                                                                                         | 101 |
| l)  | Besonderheiten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung                                                         | 104 |
| m)  | Besonderheiten gemeinsamer Bauleitplanung                                                                       | 107 |
| 2.  | Materielle Anforderungen an die Bauleitplanung                                                                  | 108 |
| a)  | Erforderlichkeit der Planung                                                                                    | 109 |
| aa) | Verbotswirkung des § 1 III 1 BauGB                                                                              | 109 |
| bb) | Gebotswirkung des § 1 III 1 BauGB                                                                               | 114 |
| b)  | Pflicht zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung                                                              | 116 |
| aa) | Zielbegriff                                                                                                     | 117 |
| bb) | Rechtmäßigkeitsanforderungen                                                                                    | 121 |
| cc) | Anpassungspflicht und erfasste Planungskonstellationen                                                          | 124 |
| dd) | Zielabweichungsverfahren                                                                                        | 127 |
| c)  | Vorgaben für die Planinhalte                                                                                    | 127 |
| aa) | Flächennutzungsplan                                                                                             | 127 |
| bb) | Bebauungsplan                                                                                                   | 132 |
| d)  | Inhaltliche Verknüpfung der Bauleitpläne durch das Entwicklungsgebot                                            | 145 |
| e)  | Vorgaben für die Abwägung                                                                                       | 149 |
| aa) | Äußere Grenzen der Abwägung                                                                                     | 150 |
| bb) | Innere Grenzen der Abwägung: Generelle Planungsziele und Planungsleitlinien                                     | 153 |
| cc) | Innere Grenzen der Abwägung: Abwägungsgebot allgemein                                                           | 157 |
| dd) | Innere Grenzen der Abwägung: Abwägungsvorgang als Verfahren?                                                    | 165 |
| ee) | Innere Grenzen der Abwägung: Abwägungsfehlerlehre                                                               | 168 |
| ff) | Innere Grenzen der Abwägung: Interkommunales Abstimmungsgebot                                                   | 188 |
| gg) | Innere Grenzen der Abwägung: Umweltprüfung, Eingriffsregelung, Verträglichkeitsprüfung u. a. m. in der Abwägung | 194 |
| hh) | Zeitliche Grenzen der Abwägung: Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen                                          | 195 |
| ii) | Zu den rechtlichen Folgen von Abwägungsfehlern allgemein                                                        | 196 |
| IV. | Städtebaurecht und Privatisierung                                                                               | 197 |
| 1.  | Städtebauliche Verträge als Ergänzung der Bauleitplanung                                                        | 198 |
| a)  | Rechtslage bis zur Regelung im Städtebaurecht                                                                   | 199 |
| b)  | Regelungsgehalt des § 11 BauGB                                                                                  | 200 |
| aa) | Vertragstypen                                                                                                   | 200 |
| bb) | Gemeinsamkeiten städtebaulicher Verträge                                                                        | 206 |
| c)  | Weitere städtebauliche Verträge                                                                                 | 207 |
| 2.  | Der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Alternative zum herkömmlichen Bebauungsplan                              | 208 |
| a)  | Entstehungsgeschichte                                                                                           | 209 |
| b)  | Elemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplans                                                                   | 210 |
| aa) | Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors                                                               | 211 |
| bb) | Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Gemeinde                                                                 | 212 |
| cc) | Durchführungsvertrag                                                                                            | 214 |
| c)  | Verfahrensablauf                                                                                                | 216 |
| d)  | Unterschiede zum herkömmlichen Bebauungsplan                                                                    | 219 |

|                                                                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3. Einschaltung eines Dritten in das Bauleitplanverfahren                                                    | 220 |
| a) Regelungsgehalt des § 4b BauGB                                                                            | 220 |
| aa) Dritter                                                                                                  | 220 |
| bb) Übertragungsfähige Aufgaben                                                                              | 222 |
| b) Rechtsstaatliche Grenzen                                                                                  | 222 |
| <b>§ 6. Die Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung</b>                                                 | 225 |
| I. Veränderungssperre                                                                                        | 225 |
| II. Zurückstellung von Baugesuchen                                                                           | 229 |
| III. Teilung von Grundstücken                                                                                | 231 |
| IV. Gemeindliche Vorkaufsrechte                                                                              | 233 |
| <b>§ 7. Die Instrumente zur Planverwirklichung</b>                                                           | 236 |
| I. Bodenordnung                                                                                              | 236 |
| 1. Umlegung                                                                                                  | 237 |
| 2. Vereinfachte Umlegung                                                                                     | 240 |
| II. Planungsschadensrecht und Enteignung                                                                     | 241 |
| 1. Planungsschadensrecht                                                                                     | 241 |
| 2. Enteignung durch Verwaltungsakt                                                                           | 243 |
| III. Erschließung                                                                                            | 246 |
| 1. Herstellung der Erschließungsanlagen                                                                      | 247 |
| 2. Erschließungsbeitrag                                                                                      | 248 |
| <b>§ 8. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben</b>                                              | 251 |
| I. Vorhabenbegriff                                                                                           | 252 |
| II. Zulässigkeit von Vorhaben allgemein                                                                      | 254 |
| III. Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans | 255 |
| 1. Grundtatbestände des § 30 I und II BauGB; Vorgaben der BauNVO                                             | 255 |
| 2. Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB                                                                 | 263 |
| a) Ausnahme                                                                                                  | 264 |
| b) Befreiung                                                                                                 | 265 |
| IV. Zulässigkeit von Vorhaben im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich                                   | 269 |
| 1. Räumlicher Geltungsbereich                                                                                | 270 |
| 2. Zulässigkeitskriterien nach § 34 I BauGB                                                                  | 272 |
| 3. Zulässigkeitskriterien nach § 34 II BauGB                                                                 | 275 |
| 4. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche als Genehmigungshindernis                                   | 276 |
| 5. Ausnahmebestimmungen nach § 34 IIIa BauGB                                                                 | 282 |
| 6. Möglichkeiten des Satzungserlasses nach § 34 IV und V BauGB                                               | 283 |
| a) Inhalt der Satzungen und materielle Anforderungen                                                         | 283 |
| b) Satzungsverfahren                                                                                         | 284 |
| 7. Einvernehmen der Gemeinde                                                                                 | 285 |
| V. Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich                                                                 | 289 |
| 1. Privilegierungstatbestände                                                                                | 291 |
| 2. Sonstige Vorhaben                                                                                         | 299 |
| 3. Öffentliche Belange                                                                                       | 299 |
| a) Flächennutzungsplan                                                                                       | 300 |
| b) Landschaftsplan und sonstige Umweltschutzplanungen                                                        | 301 |
| c) Schädliche Umwelteinwirkungen                                                                             | 301 |
| d) Unwirtschaftliche Aufwendungen                                                                            | 302 |

|                                                                                                                                    |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| e) Naturschutz, Landschaftspflege, Bodenschutz, Denkmalschutz, Schutz der Landschaft und des Orts- und Landschaftsbildes . . . . . | 302        |
| f) Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und Wasserwirtschaft . . . . .                                                     | 305        |
| g) Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung . . . . .                                                      | 305        |
| h) Störung der Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen . . . . .                                                       | 307        |
| i) Planungserfordernis als ungeschriebener öffentlicher Belang . . . . .                                                           | 307        |
| 4. Begünstigte Vorhaben . . . . .                                                                                                  | 309        |
| 5. Ausführung der Vorhaben und Einvernehmen der Gemeinde . . . . .                                                                 | 312        |
| 6. Außenbereichssatzung . . . . .                                                                                                  | 314        |
| 7. Steuerung von Außenbereichsvorhaben durch den Flächennutzungsplan und die Ziele der Raumordnung . . . . .                       | 315        |
| a) Darstellungen im Flächennutzungsplan . . . . .                                                                                  | 317        |
| aa) Unmittelbar widersprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan . . . . .                                                     | 317        |
| bb) Unterstützende Darstellungen im Flächennutzungsplan . . . . .                                                                  | 318        |
| cc) Mittelbar ausschließende Wirkung unterstützender Darstellungen im Flächennutzungsplan . . . . .                                | 318        |
| b) Ziele im Regionalplan . . . . .                                                                                                 | 324        |
| aa) Raumbedeutsame Vorhaben . . . . .                                                                                              | 324        |
| bb) Ausschließende Ziele der Raumordnung . . . . .                                                                                 | 325        |
| cc) Unterstützende Ziele der Raumordnung . . . . .                                                                                 | 328        |
| dd) Mittelbar ausschließende Wirkung unterstützender Ziele der Raumordnung . . . . .                                               | 328        |
| ee) In der Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung . . . . .                                                                 | 333        |
| VI. Zulassung von Vorhaben auf Grund eines in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans . . . . .                                | 334        |
| VII. Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie . . . . .                                                    | 336        |
| VIII. Abweichens- und Vorrangregeln zu den bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften . . . . .                              | 337        |
| 1. Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder . . . . .                                                                          | 338        |
| 2. Vorrang privilegierter Fachplanungen . . . . .                                                                                  | 339        |
| <b>§ 9. Das Besondere Städtebaurecht . . . . .</b>                                                                                 | <b>342</b> |
| I. Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen . . . . .                                                                                 | 342        |
| 1. Ziele der Maßnahmen . . . . .                                                                                                   | 342        |
| 2. Vorbereitung der Maßnahmen . . . . .                                                                                            | 344        |
| 3. Durchführung der Maßnahmen . . . . .                                                                                            | 346        |
| 4. Träger der Maßnahmen . . . . .                                                                                                  | 348        |
| 5. Finanzierung der Maßnahmen . . . . .                                                                                            | 348        |
| II. Stadtbau, Soziale Stadt, Business Improvement Districts . . . . .                                                              | 350        |
| 1. Stadtbau . . . . .                                                                                                              | 351        |
| 2. Soziale Stadt . . . . .                                                                                                         | 354        |
| 3. Business Improvement Districts (BIDs) . . . . .                                                                                 | 356        |
| III. Recht der Stadterhaltung . . . . .                                                                                            | 358        |
| IV. Städtebauliche Gebote . . . . .                                                                                                | 361        |
| <b>§ 10. Überleitungsrecht und Sonderregelungen für die Hauptstadt und einzelne Bundesländer . . . . .</b>                         | <b>363</b> |
| I. Überleitungsrecht . . . . .                                                                                                     | 363        |
| 1. Allgemeine Überleitungsvorschriften . . . . .                                                                                   | 363        |
| 2. Überleitungsvorschriften für das EAG Bau . . . . .                                                                              | 364        |

|                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------|-----|
| II. Die besonderen rechtlichen Grundlagen für die Hauptstadtplanung | 366 |
| III. Sonderregelungen für einzelne Stadtstaaten                     | 367 |
| <b>Dritter Abschnitt. Bauordnungsrecht</b>                          | 369 |
| <b>§ 11. Grundlagen des Bauordnungsrechts</b>                       | 369 |
| I. Rechtsquellen                                                    | 369 |
| II. Regelungsgegenstände                                            | 371 |
| <b>§ 12. Materielles Bauordnungsrecht</b>                           | 374 |
| I. Grundbegriffe                                                    | 374 |
| 1. Bauliche Anlage                                                  | 374 |
| 2. Grundstück                                                       | 376 |
| 3. Baulast                                                          | 376 |
| 4. Weitere Legaldefinitionen                                        | 378 |
| II. Die bauordnungsrechtliche Generalklausel                        | 378 |
| III. Anforderungen an die Bauausführung                             | 380 |
| 1. Bausicherheit                                                    | 380 |
| a) Überblick                                                        | 380 |
| b) Abstandsvorschriften                                             | 381 |
| 2. Baugestaltung                                                    | 385 |
| a) Verunstaltungsschutz                                             | 385 |
| b) Stellplatzpflicht                                                | 388 |
| 3. Verwirklichung sozialer Standards                                | 391 |
| 4. Umweltschutz                                                     | 392 |
| <b>§ 13. Formelles Bauordnungsrecht</b>                             | 393 |
| I. Die Bauaufsichtsbehörden                                         | 393 |
| II. Die Baugenehmigung                                              | 393 |
| 1. Erforderlichkeit einer Baugenehmigung                            | 393 |
| a) Grundsatz der Genehmigungsbedürftigkeit                          | 394 |
| b) Genehmigungsfreiheit und vereinfachte Verfahren                  | 395 |
| c) Musterbauordnung 2002                                            | 400 |
| 2. Das Verfahren                                                    | 401 |
| a) Bauantrag                                                        | 401 |
| b) Mitwirkung öffentlicher Stellen                                  | 401 |
| c) Beteiligung Dritter                                              | 402 |
| d) Entscheidung                                                     | 403 |
| e) Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung                 | 403 |
| 3. Abweichungen                                                     | 404 |
| 4. Nebenbestimmungen                                                | 405 |
| 5. Nachträgliche Anordnungen                                        | 407 |
| 6. Die Wirkungen der Baugenehmigung                                 | 407 |
| a) Sicherungswirkung                                                | 407 |
| b) Geltungsdauer                                                    | 408 |
| c) Bindungswirkung                                                  | 409 |
| d) Privatrechtsunabhängige Wirkung                                  | 409 |
| e) Reichweite der Wirkung                                           | 410 |
| III. Weitere baurechtliche Genehmigungen                            | 411 |
| 1. Der Bauvorbescheid                                               | 412 |
| 2. Die Teilbaugenehmigung                                           | 413 |
| 3. Typengenehmigung und Fliegende Bauten                            | 414 |



|                                                                                             |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| IV. Die bauaufsichtsrechtlichen Eingriffsbefugnisse . . . . .                               | 415        |
| 1. Ermächtigungsgrundlagen . . . . .                                                        | 416        |
| 2. Folgen rechtswidrigen Bauens/rechtswidriger Nutzung . . . . .                            | 417        |
| a) Formelle Illegalität . . . . .                                                           | 417        |
| b) Formelle und materielle Illegalität . . . . .                                            | 418        |
| c) Nutzungsuntersagung . . . . .                                                            | 420        |
| d) Ermessen der Behörde . . . . .                                                           | 421        |
| e) Richtiger Adressat . . . . .                                                             | 424        |
| f) Rechtsnachfolge . . . . .                                                                | 425        |
| g) Durchsetzung . . . . .                                                                   | 426        |
| 3. Allgemeine bauordnungsrechtliche Befugnisnorm . . . . .                                  | 427        |
| <b>Vierter Abschnitt. Die Kontrolle der Einhaltung des öffentlichen Baurechts . . . . .</b> | <b>429</b> |
| <b>§ 14. Aufsichtsbehördliche Kontrolle . . . . .</b>                                       | <b>429</b> |
| <b>§ 15. Gerichtliche Kontrolle . . . . .</b>                                               | <b>431</b> |
| I. Hauptsacheverfahren . . . . .                                                            | 431        |
| 1. Kontrolleröffnung . . . . .                                                              | 432        |
| a) Klage-/Antragsarten . . . . .                                                            | 432        |
| aa) Klage des Bauherrn . . . . .                                                            | 432        |
| bb) Klage des Nachbarn . . . . .                                                            | 433        |
| cc) Klage von Gemeinden . . . . .                                                           | 434        |
| dd) Normenkontrollverfahren . . . . .                                                       | 436        |
| b) Sachentscheidungsvoraussetzungen . . . . .                                               | 441        |
| aa) Klage der Bauherrn . . . . .                                                            | 441        |
| bb) Klage des Nachbarn . . . . .                                                            | 442        |
| cc) Klage von Gemeinden . . . . .                                                           | 443        |
| dd) Normenkontrollverfahren . . . . .                                                       | 446        |
| c) Besonderheiten der Nachbarklage . . . . .                                                | 460        |
| aa) Allgemeines . . . . .                                                                   | 460        |
| bb) Zum nachbarschützenden Charakter von Baurechtsvorschriften . . . . .                    | 467        |
| 2. Kontrollumfang . . . . .                                                                 | 485        |
| a) Allgemeine Maßgaben für die Begründetheit von Klage- und Antragsverfahren . . . . .      | 485        |
| aa) Zur Begründetheit der Klage des Bauherrn . . . . .                                      | 485        |
| bb) Zur Begründetheit der Nachbarklage . . . . .                                            | 487        |
| cc) Zur Begründetheit der Klage von Gemeinden . . . . .                                     | 489        |
| dd) Zur Begründetheit im Normenkontrollverfahren . . . . .                                  | 490        |
| b) Kontrolldichte und Planerhaltung . . . . .                                               | 495        |
| aa) Kontrolldichte und planerische Abwägung . . . . .                                       | 495        |
| bb) Planerhaltungsvorschriften . . . . .                                                    | 497        |
| II. Einstweiliger Rechtsschutz . . . . .                                                    | 515        |
| 1. Einstweiliger Rechtsschutz des Bauherrn . . . . .                                        | 518        |
| 2. Einstweiliger Rechtsschutz des Nachbarn . . . . .                                        | 520        |
| 3. Einstweiliger Rechtsschutz von Gemeinden . . . . .                                       | 523        |
| 4. Einstweiliger Rechtsschutz im Normenkontrollverfahren . . . . .                          | 523        |
| III. Verfahren vor den Baulandkammern . . . . .                                             | 526        |
| <b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b>                                                       | <b>529</b> |