

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	11
Abkürzungsverzeichnis	13
A. Einleitung – Baurecht in Deutschland	17
I. Baurecht – wieso?	20
II. Abgrenzung privates und öffentliches Baurecht	25
III. Unterscheidung Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	27
B. Bauplanungsrecht	37
I. Was ist Bauleitplanung bzw. der Zweck der Bauleitplanung?	37
1. Allgemeines	38
2. Pläne in der Bauleitplanung	40
3. Die drei Bereiche	42
a) Bebauungsplan	43
b) Innenbereich	44
c) Außenbereich	46
4. Erschließung	47
II. Der Bebauungsplan	49
1. Grundzüge des Verfahrens zur Aufstellung der Bauleitpläne	50
a) Zuständigkeit	50
b) Aufstellungsbeschluss	51
c) Frühzeitige Beteiligung	51
d) Förmliche Beteiligung	52
e) Abwägung	52
f) Satzungsbeschluss	54
g) Genehmigung, Ausfertigung, Inkrafttreten (öffentliche Bekanntmachung)	54
h) Vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren	55
2. Fehlerhafte Bebauungspläne	58
3. Arten der Bebauungspläne	61
a) Übersicht	61
b) Zweck der einzelnen Pläne	62

4.	Festsetzungen im Bebauungsplan – Wie „lese“ ich einen Bebauungsplan?	66
5.	Anwendung „alter“ Bebauungspläne – Regelungsgrundlagen der jeweiligen BauNVO	69
6.	Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans	70
a)	Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB	71
b)	Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB	71
III.	Die Baunutzungsverordnung	73
1.	Bedeutung der BauNVO	74
2.	Art der baulichen Nutzung	80
3.	Maß der baulichen Nutzung.	86
IV.	Der Innenbereich, § 34 BauGB	90
1.	Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich	91
2.	Zulässigkeitsmaßstab des § 34 Abs. 1 BauGB	94
3.	Faktisches Baugebiet, § 34 Abs. 2 BauGB	95
4.	Abweichung bei Bestandsgebäuden bzw. Bestandsnutzungen, § 34 Abs. 3a BauGB	95
V.	Der Außenbereich	96
1.	Allgemeines	97
2.	Privilegierte Vorhaben, § 35 Abs. 1 BauGB	98
3.	Sonstige Vorhaben, § 35 Abs. 2 BauGB.	101
4.	Folgenutzungen.	102
VI.	Sicherung der Bauleitplanung	103
1.	Veränderungssperre	104
2.	Zurückstellung des Baugesuchs	108
3.	Teilung von Grundstücken	111
4.	Vorkaufsrechte der Gemeinde.	111
5.	Erhaltungssatzungen	111
VII.	Bezug zu anderen Rechtsbereichen	112
1.	Natur- und Artenschutz	112
2.	Denkmalschutz	113
3.	Immissionsschutz	115
4.	Wasserrecht	116
5.	Sanierungsrecht.	117
VIII.	Entschädigung, Enteignung im Öffentlichen Baurecht	117
1.	Entschädigung	118
2.	Enteignung	119

C.	Bauordnungsrecht	121
I.	Allgemeines	121
1.	Anwendung.	122
2.	Begriffe	124
3.	Bedeutung der Landesbauordnungen („Polizeirecht“) – Anwendung der früheren Landesbauordnungen	127
4.	Stellung, Befugnisse und Verantwortung der Entwurfsverfasser	128
II.	Materielles Recht	130
1.	Abstandsflächen	131
2.	Brandschutz.	140
a)	Schutzziele	144
b)	Anforderungen an Bauteile	145
c)	Anforderungen an Rettungswege	148
3.	Barrierefreiheit von öffentlichen Gebäuden und Wohngebäuden	152
4.	Garagen/Stellplätze	154
a)	Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze	155
b)	Garagenverordnung	158
5.	Sonderbauten.	160
a)	§ 38 LBO.	160
b)	Sonderbauvorschriften.	163
6.	Gestaltungsregelungen, örtliche Bauvorschriften.	164
7.	Ausnahmen, Abweichungen, Befreiungen, Erleichterungen	165
a)	Abweichungen nach § 56 Abs. 1 und 2 LBO	166
b)	Ausnahmen nach § 56 Abs. 3 und 4 LBO	168
c)	Befreiungen nach § 56 Abs. 5 LBO	169
d)	Erleichterungen nach § 38 LBO.	170
e)	Abweichungen von Technischen Baubestimmungen nach § 3 LBO	171
8.	Baulasten	171
III.	Formelles Recht	172
1.	Wann ist ein Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig?	172
2.	Der Bauvorbescheid	178
3.	Arten der Genehmigungsverfahren.	179
4.	Ablauf eines Bauantragsverfahrens	182
5.	Der vollständige und bearbeitungsfähige Bauantrag	186

6.	Die Beteiligung des Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren	196
7.	Das gemeindliche Einvernehmen.	197
8.	Von der Baugenehmigung bis zum fertigen Gebäude. . .	198
a)	Bautechnische Nachweise (Standicherheit, Schallschutz)	200
b)	Der „Rote Punkt“	202
c)	Rohbau- und Schlussabnahme	202
9.	Abweichende oder ungenehmigte Bauausführung . . .	203
10.	Baustopp, Nutzungsuntersagung und Abriss	204
D.	Technische Regelungen	207
I.	Bauprodukte und Bauarten	207
II.	Regeln der Technik	209
III.	Wärmeschutz, Energieeinsparung und erneuerbare Energien .	211
E.	Rechtsschutz im Baurecht	213
I.	Selbstkontrolle der Verwaltung	213
II.	Klageverfahren	215
1.	Anfechtungsklage.	216
2.	Verpflichtungsklage	216
III.	Nachbarschutz	216
IV.	Einstweiliger Rechtsschutz	217
V.	Normenkontrollklage	218
VI.	Übersicht zum Rechtsschutz im öffentlichen Baurecht	219
F.	Anhang	221
	Landesbauordnung für Baden-Württemberg	221
	Stichwortverzeichnis	291
	Bildnachweise	295