

Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis	13
I. Allgemeines	15
1. Funktion des Baurechts	15
2. Rechtsgrundlagen des Baurechts	15
3. Gesetzgebungszuständigkeit auf dem Gebiet des Baurechts	15
4. Abgrenzung Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht	17
II. Bauplanungsrecht	19
A. Bauleitplanung	19
1. Allgemeines	19
a) Funktion der Bauleitplanung	19
b) Planungshoheit der Gemeinde	20
2. Erforderlichkeit der Bauleitplanung	22
3. Gesetzliche Schranken der Bauleitplanung	25
a) Allgemeines	25
b) Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	25
c) Interkommunale Rücksichtnahme (§ 2 Abs. 2 BauGB)	27
d) Fachplanerische Vorgaben	28
e) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 1 a Abs. 3 BauGB); Natura 2000-Gebiete	28
f) Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4, § 2 a BauGB)	30
g) Die Abhängigkeit des Bebauungsplans vom Flächennutzungs- plan	30
aa) Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB)	30
bb) Selbständiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2 S. 2 BauGB)	32
cc) Vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB)	32
h) Allgemeingültige Planungsprinzipien	33
aa) Gebot konkreter Planung	33
bb) Gebot äußerer Planungseinheit	33
cc) Gebot positiver Planung	33
dd) Bestimmtheitsgebot	34
4. Die Abwägung nach § 1 Abs. 6 u. 7 BauGB	34
a) Allgemeines, Eigentumsgarantie	34
b) Abwägungsbereitschaft	36
c) Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB)	37
d) Gebot der Rücksichtnahme	39
e) Gebot der Lastenverteilung	40
f) Gebot der Konfliktbewältigung	40
g) Die gerichtliche Überprüfung der Abwägung	41
5. Das Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen	44
a) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	44
b) Planentwurf	44
c) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	44
d) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)	45

e) Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2, § 4 a BauGB)	45
f) Übertragung auf Private (§ 4 b BauGB)	47
g) Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	47
h) Ausfertigung	47
i) Genehmigung (§§ 6, 10 Abs. 2 BauGB)	47
j) Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	48
k) Begründung	49
l) Vereinfachtes Verfahren, beschleunigtes Verfahren (§§ 13, 13 a BauGB)	49
6. Außer-Kraft-Treten von Bauleitplänen	50
7. Inhalt der Bauleitpläne	51
a) Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB)	51
b) Bebauungsplan (§ 9 BauGB)	51
aa) Art der baulichen Nutzung (§§ 1–15 BauNVO)	52
bb) Maß der baulichen Nutzung (§§ 16–21 a BauNVO)	54
cc) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22, 23 BauNVO)	54
dd) Sonstige Festsetzungen im Bebauungsplan	55
8. Der fehlerhafte Bebauungsplan	56
a) Verfahrensfehler nach dem BauGB (§ 214 BauGB)	57
b) Kommunalrechtliche Fehler	57
c) Materiell-rechtliche Fehler	58
d) Fehlerbewältigung durch ergänzendes Verfahren	58
B. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben	59
1. Bedeutung und System der §§ 29 ff. BauGB	59
2. Der Begriff der baulichen Anlage (§ 29 BauGB)	62
3. Bauvorhaben im beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB) – Bedeutung der Baunutzungsverordnung	64
a) Art der baulichen Nutzung (§§ 2–14 BauNVO)	65
aa) Reines Wohngebiet	65
bb) Allgemeines Wohngebiet	66
cc) Mischgebiet	66
dd) Gewerbegebiet	67
ee) Industriegebiet	67
ff) Sondergebiete	67
gg) Einkaufszentren	68
hh) Vergnügungsstätten	68
ii) Stellplätze und Garagen	69
jj) Gebäude und Räume für freie Berufe	69
kk) Nebenanlagen	70
b) § 15 BauNVO	70
c) Maß der baulichen Nutzung (§§ 16–21 a BauNVO)	71
d) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22, 23 BauNVO)	72
4. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)	72
5. Bauvorhaben im nichtbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)	77
a) Abgrenzung Innenbereich – Außenbereich	77
b) Das Einfügen in die nähere Umgebung	79
c) § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 2–11 BauNVO	83
d) Sonderregelung für bestehende Gewerbebetriebe und Wohngebäude (§ 34 Abs. 3 a BauGB)	84

e) Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen (§ 34 Abs. 4 u. 5 BauGB)	84
6. Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)	86
a) Privilegierte Vorhaben	86
b) Nichtprivilegierte Vorhaben	94
c) Bestandsschutz	96
d) § 35 Abs. 4–6 BauGB (begünstigte Vorhaben)	98
e) Außenbereichssatzung	101
7. Bauen im Vorgriff auf einen Bebauungsplan (§ 33 BauGB)	101
8. Einvernehmen nach § 36 BauGB	102
9. öffentliche Bauten (§ 37 BauGB)	104
10. Erschließung des Bauvorhabens	105
C. Sicherung der Bauleitplanung	106
1. Veränderungssperre (§§ 14 ff. BauGB)	106
2. Teilungsgenehmigung (§§ 19, 22 BauGB)	111
3. Vorkaufsrecht (§§ 24 ff. BauGB)	112
D. Zusammenarbeit mit Privaten (§§ 11, 12 BauGB)	114
1. Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB)	114
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)	115

III. Bauordnungsrecht	117
A. Funktion des Bauordnungsrechts	117
B. Materiell-rechtliche Regelungen des Bauordnungsrechts	117
1. Verunstaltungsverbot (§ 11 Abs. 1 und 2 LBO)	117
2. Werbeanlagen (§ 2 Abs. 9, § 11 Abs. 3 und 4 LBO)	118
3. Abstandsregelungen (§§ 5–7 LBO)	119
a) Abstandsfläche (§§ 5, 6 LBO)	119
b) Grenzgaragen und andere Grenzbauten (§ 6 Abs. 1 LBO)	122
4. Stellplätze und Garagen (§ 37 LBO)	123
5. Sonstige materiell-rechtliche Vorschriften des Bauordnungsrechts	126
a) § 3 LBO	126
b) § 4 Abs. 1 LBO	126
c) § 4 Abs. 3 LBO	127
d) § 13 LBO	127
e) § 14 LBO	127
f) §§ 15, 26, 27 LBO	127
g) § 33 LBO und § 17 LBOAVO	128
h) §§ 34–36 LBO	128
6. Sonderbauvorhaben (§ 38 LBO)	128
C. Verfahrensvorschriften	129
1. Zulassungsverfahren	129
a) Baugenehmigungsbedürftige Anlagen (§ 49 LBO)	129
b) Kenntnissgabepflichtige Vorhaben (§ 51 LBO)	130
c) Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 52 LBO)	130
d) Verfahrensfreie Vorhaben (§ 50 LBO)	130
2. Die Baurechtsbehörde (§ 46 LBO)	132
3. Die Baugenehmigung	132
a) Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung	132
b) Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen (§ 56 LBO)	132

c) Privatrechtliche Einwendungen gegen die Baugenehmigung	133
d) Auflagen und Bedingungen	134
e) Rechtswirkungen der Baugenehmigung	135
f) Verhältnis der Baugenehmigung zu sonstigen Genehmigungen	137
aa) Straßenrecht	137
bb) Naturschutzrecht	138
cc) Immissionsschutzrecht	139
dd) Wasserrecht	140
ee) Denkmalschutzrecht	140
ff) Planfeststellungen	140
4. Das Baugenehmigungsverfahren	140
5. Rücknahme der Baugenehmigung	142
6. Der Bauvorbescheid (§ 57 LBO)	143
7. Das Kenntnissgabeverfahren	144
8. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 52 LBO)	145
9. Die Baulast (§ 71 LBO)	146
10. Abbruchverfügung (§ 65 S. 1 LBO)	147
a) Voraussetzungen	147
b) Verhältnismäßigkeit	149
c) Gleichheitsgrundsatz	150
d) Verwirkung	150
e) Adressat einer Abbruchverfügung	151
11. Sonstige Eingriffsmaßnahmen der Baurechtsbehörde	152
a) Nutzungsuntersagung (§ 65 S. 2 LBO)	152
b) Baueinstellung (§ 64 LBO)	153
c) Maßnahmen nach § 47 LBO	154

IV. Nachbarschutz	156
1. Allgemeines	156
2. Der Begriff des Nachbarn	157
3. Die geschützte Rechtsstellung des Nachbarn	159
4. Nachbarschutz durch Verfahrensvorschriften	161
5. Das Gebot der Rücksichtnahme	162
6. Übersicht über die nachbarschützenden Normen	165
a) §§ 30–33 BauGB	165
b) § 34 BauGB	169
c) § 35 BauGB	169
d) Erschließung	170
e) Bauordnungsrecht	170
7. Verzicht und Verwirkung im Nachbarrecht	172
8. Anspruch auf Einschreiten der Baurechtsbehörde	173
9. Nachbarschutz bei öffentlichen Einrichtungen	174

V. Der Rechtsschutz im Baurecht	177
A. Rechtsschutz gegen Bauleitpläne	177
1. Flächennutzungsplan	177
2. Bebauungsplan	177
3. Vorläufiger Rechtsschutz	182
4. Inzidentkontrolle	184
5. Verfassungsbeschwerde	184

B. Rechtsschutz gegen baurechtliche Einzelentscheidungen	184
1. Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung	185
2. Klage gegen Abbruchverfügung	186
3. Nachbarklage	186
4. Vorläufiger Rechtsschutz	189
C. Rechtsschutz der Gemeinde	190
 VI. Fälle	 191
 Stichwortverzeichnis	 203