

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	13
1. Funktion des Baurechts	13
2. Rechtsgrundlagen des Baurechts	13
3. Gesetzgebungszuständigkeit auf dem Gebiet des Baurechts	13
4. Abgrenzung Bauplanungsrecht - Bauordnungsrecht	15
II. Bauplanungsrecht	17
A. Bauleitplanung	17
1. Allgemeines	17
a) Funktion der Bauleitplanung	17
b) Planungshoheit der Gemeinde	19
2. Erforderlichkeit der Bauleitplanung	20
3. Gesetzliche Schranken der Bauleitplanung	23
a) Allgemeines	23
b) Ziele der Raumordnung und Landesplanung - § 1 Abs. 4 BauGB	24
c) Interkommunale Rücksichtnahme - § 2 Abs. 2 BauGB	26
d) Fachplanerische Vorgaben	27
e) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - § 1a Abs. 3 BauGB; Natura 2000-Gebiete	28
f) Umweltprüfung - § 2 Abs. 4, § 2a BauGB	29
g) Abhängigkeit des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan	30
aa) Entwicklungsgebot - § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	30
bb) selbstständiger Bebauungsplan - § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB	32
cc) vorzeitiger Bebauungsplan - § 8 Abs. 4 BauGB	32
h) Allgemeingültige Planungsprinzipien	33
aa) Gebot konkreter Planung	33
bb) Gebot äußerer Planungseinheit	34
cc) Gebot positiver Planung	34
dd) Bestimmtheitsgebot	35
4. Abwägung nach § 1 Abs. 6 bis 7 BauGB	35
a) Allgemeines	35
b) Abwägungsbereitschaft	37
c) Zusammenstellen und Bewertung des Abwägungsmaterials - § 2 Abs. 3 BauGB	38
d) Gebot der Rücksichtnahme	40
e) Gebot der Lastenverteilung	41
f) Gebot der Konfliktbewältigung	41
g) Gerichtliche Überprüfung der Abwägung	42
aa) Abwägungsausfall	43
bb) Abwägungsdefizit/Ermittlungsdefizit	43
cc) Abwägungsfehleinschätzung/Bewertungsdefizit	44
dd) Abwägungsdisproportionalität	44
5. Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen	46
a) Aufstellungsbeschluss - § 2 Abs. 1 BauGB	46
b) Planentwurf	47
c) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - § 3 Abs. 1 BauGB	47

d) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange - § 4 BauGB	47
e) Öffentliche Auslegung - § 3 Abs. 2, § 4a BauGB	48
f) Übertragung auf Private - § 4b BauGB	49
g) Satzungsbeschluss - § 10 BauGB	50
h) Ausfertigung	50
i) Genehmigung - §§ 6, 10 Abs. 2 BauGB	50
j) Bekanntmachung - § 10 Abs. 3 BauGB	51
k) Begründung	52
l) Vereinfachtes Verfahren - §§ 13, 13a BauGB	52
6. Außerkrafttreten von Bauleitplänen	53
7. Inhalt der Bauleitpläne	54
a) Flächennutzungsplan - § 5 BauGB	54
b) Bebauungsplan - § 9 BauGB	55
aa) Art der baulichen Nutzung - §§ 1 - 15 BauNVO	55
bb) Maß der baulichen Nutzung - §§ 16 - 21a BauNVO	57
cc) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche - § 22, 23 BauNVO	58
dd) Sonstige Festsetzungen im Bebauungsplan	58
8. Fehlerhafter Bebauungsplan	60
a) Verfahrensfehler nach dem Baugesetzbuch - § 214 BauGB	60
b) Kommunalrechtliche Fehler	61
c) Materiell-rechtliche Fehler	62
d) Fehlerbewältigung durch ergänzendes Verfahren	63
B. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben	64
1. Bedeutung und System der §§ 29 ff. BauGB	64
2. Begriff der baulichen Anlage (§ 29 BauGB)	66
3. Bauvorhaben im beplanten Innenbereich - § 30 BauGB - Bedeutung der Baunutzungsverordnung	69
a) Art der baulichen Nutzung - §§ 2-14 BauNVO	70
aa) Reines Wohngebiet	70
bb) Allgemeines Wohngebiet	71
cc) Mischgebiet	72
dd) Gewerbegebiet	72
ee) Industriegebiet	73
ff) Sondergebiete	73
gg) Einkaufszentren	73
hh) Vergnügungsstätten	74
ii) Stellplätze und Garagen	75
jj) Gebäude und Räume für freie Berufe	75
kk) Nebenanlagen	75
b) § 15 BauNVO	76
c) Maß der baulichen Nutzung - §§ 16 - 21 a BauNVO	77
d) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche - §§ 22, 23 BauNVO	78
4. Ausnahmen und Befreiungen - § 31 BauGB	79
5. Bauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich - § 34 BauGB	83
a) Abgrenzung Innenbereich - Außenbereich	83
b) Einfügen in die nähere Umgebung	86
c) § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 2-11 BauNVO	91

d) Sonderregelung für Gewerbebetriebe - § 34 Abs. 3a BauGB	91
e) Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen - § 34 Abs. 4 und 5 BauGB	92
6. Bauvorhaben im Außenbereich - § 35 BauGB	93
a) Privilegierte Vorhaben	94
b) Nicht privilegierte Vorhaben	102
aa) Darstellungen des Flächennutzungsplans	102
bb) Schädliche Umwelteinwirkungen	102
cc) Belange des Naturschutzes	103
dd) Natürliche Eigenart der Landschaft	103
ee) Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splitter-siedlung	104
ff) Ziele der Raumordnung	105
gg) Sonstige öffentliche Belange	105
c) Bestandsschutz	105
d) Begünstigte Vorhaben - § 35 Abs. 4 - 6 BauGB	107
e) Außenbereichssatzung	109
7. Bauen im Vorgriff auf einen Bebauungsplan - § 33 BauGB	110
8. Einvernehmen nach § 36 BauGB	111
9. Öffentliche Bauten - § 37 BauGB	114
10. Erschließung des Bauvorhabens	114
C. Sicherung der Bauleitplanung	116
1. Veränderungssperre/Zurückstellung - §§ 14 ff. BauGB	116
2. Teilungsgenehmigung - §§ 19 BauGB	121
3. Vorkaufsrecht - §§ 24 ff. BauGB	122
D. Zusammenarbeit mit Privaten - §§ 11, 12 BauGB	124
1. Städtebauliche Verträge - § 11 BauGB	124
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Vorhaben- und Erschlie-ßungsplan - § 12 BauGB	125
III. Bauordnungsrecht	127
A. Funktion des Bauordnungsrechts	127
B. Materiell-rechtliche Regelungen des Bauordnungsrechts	127
1. Verunstaltungsverbot - § 5 LBauO	127
2. Werbeanlagen - § 52 LBauO	130
3. Abstandsregelungen - § 8 LBauO	131
a) Bebauung von Grundstücken	131
b) Abstandsfläche - § 8 LBauO	132
c) Grenzgaragen und andere Grenzbauten - § 8 Abs. 9 LBauO	137
4. Stellplätze und Garagen - § 47 LBauO	138
5. Sonstige materiell-rechtliche Vorschriften des Bauordnungsrechts	143
C. Verfahrensvorschriften	145
1. Zulassungsverfahren	145
a) Baugenehmigungsbedürftige Anlagen - § 61 LBauO	145
b) Baugenehmigungsfreie Vorhaben - § 62 LBauO	147
c) Vereinfachtes Genehmigungsverfahren - § 66 LBauO	149
d) Freistellungsverfahren - § 67 LBauO	152

e) Zustimmungspflichtige Vorhaben öffentlicher Bauherren - § 83 LBauO	153
f) Der Bauaufsicht nicht unterliegende Vorhaben - § 84 LBauO	154
2. Bauaufsichtsbehörde - § 58 LBauO	154
3. Baugenehmigung - § 70 LBauO	155
a) Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung	155
b) Abweichungen - § 69 LBauO	156
c) Privatrechtliche Einwendungen gegen die Baugenehmigung	157
d) Auflagen und Bedingungen	158
e) Rechtswirkungen der Baugenehmigung	159
f) Verhältnis der Baugenehmigung zu sonstigen Genehmigungen	161
aa) § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	162
bb) § 9 Abs. 1 FStrG	162
cc) § 76 LWG i. V. m. § 36 WHG	163
dd) Naturschutzrecht	163
ee) Immissionsschutzrecht	164
ff) Denkmalschutzrecht	165
gg) Planfeststellungen	165
4. Baugenehmigungsverfahren	165
5. Aufhebung einer Baugenehmigung	168
a) Rücknahme einer rechtswidrigen Baugenehmigung	168
b) Widerruf einer rechtmäßigen Baugenehmigung	170
6. Bauvorbescheid - § 72 LBauO	170
7. Tektur- oder Nachtragsbaugenehmigung	171
8. Teilbaugenehmigung - § 73 LBauO	172
9. Typengenehmigung - § 75 LBauO	172
10. Fliegende Bauten - § 76 LBauO	172
11. Baulast - § 86 LBauO	173
12. Beseitigungsverfügung - § 81 LBauO	174
a) Voraussetzungen	174
b) Verhältnismäßigkeit	178
c) Gleichheitsgrundsatz	178
d) Verwirkung	180
e) Adressat einer Beseitigungsverfügung	181
13. Nutzungsuntersagung - § 81 LBauO	183
14. Baueinstellung - § 80 LBauO	184
15. Maßnahmen nach § 59 LBauO	185
16. Anforderungen nach § 85 LBauO	185
 IV. Nachbarschutz	 186
1. Allgemeines	186
2. Begriff des Nachbarn	187
3. Geschützte Rechtsstellung des Nachbarn	189
4. Nachbarschutz durch Verfahrensvorschriften	192
5. Gebot der Rücksichtnahme	193
6. Übersicht über die nachbarschützenden Normen	196
a) §§ 30 - 33 BauGB	196
b) § 34 BauGB	200
c) § 35 BauGB	201
d) Erschließung	202
e) Bauordnungsrecht	202

7. Verzicht und Verwirkung im Nachbarrecht	203
8. Anspruch auf Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde	205
9. Nachbarschutz bei öffentlichen Einrichtungen	206
V. Rechtsschutz im Baurecht	209
A. Rechtsschutz gegen Bauleitpläne	209
1. Flächennutzungsplan	209
2. Bebauungsplan	209
3. Vorläufiger Rechtsschutz	214
4. Inzidentkontrolle	216
5. Verfassungsbeschwerde	216
B. Rechtsschutz gegen baurechtliche Einzelentscheidungen	216
1. Rechtsschutz zur Erlangung einer Baugenehmigung	217
a) Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung	217
b) Vorläufiger Rechtsschutz zur Erlangung einer Baugenehmigung	217
2. Rechtsschutz zur Feststellung der Genehmigungsfreiheit	218
a) Klage auf Feststellung der Genehmigungsfreiheit	218
b) Vorläufiger Rechtsschutz auf Feststellung der Genehmigungsfreiheit	218
3. Rechtsschutz gegen die Aufhebung einer Baugenehmigung	219
a) Klage gegen die Aufhebung einer Baugenehmigung	219
b) Vorläufiger Rechtsschutz gegen die Aufhebung einer Baugenehmigung	219
4. Rechtsschutz gegen die Zurückstellung eines Bauantrags	219
a) Klage gegen die Zurückstellung eines Bauantrags	219
b) Vorläufiger Rechtsschutz gegen die Zurückstellung eines Bauantrags	219
5. Rechtsschutz gegen eine Beseitigungsverfügung	220
a) Klage gegen eine Beseitigungsverfügung	220
b) Vorläufiger Rechtsschutz gegen eine Beseitigungsverfügung	220
C. Nachbarklage	221
1. Nachbarklage gegen eine Baugenehmigung	221
2. Nachbarklage gegen einen Bauvorbescheid	222
3. Nachbarklage auf Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde	223
4. Nachbarklage gegen öffentliche Bauvorhaben	223
5. Vorläufiger Rechtsschutz	224
a) Vorläufiger Rechtsschutz des Nachbarn gegen eine Baugenehmigung	224
b) Vorläufiger Rechtsschutz des Nachbarn gegen ungenehmigte oder von der Genehmigung freigestellte Vorhaben	225
D. Rechtsschutz der Gemeinde	225
VI. Fälle	227
Literaturverzeichnis	240
Stichwortverzeichnis	241