

Inhalt

| | |
|---------------------------------------------------------------|----|
| Teil 1 Bauplanungsrecht | 12 |
| Lernziele | 12 |
| A. Bauleitplanung | 13 |
| I. Einleitung | 13 |
| 1. Verfassungsrechtliche Grundlagen | 13 |
| 2. Gesetzliche Grundlagen | 14 |
| 3. Der Flächennutzungsplan | 16 |
| 4. Der Bebauungsplan | 17 |
| II. Aufstellung der Bauleitpläne | 18 |
| 1. Aufstellungsbeschluss | 18 |
| 2. Frühzeitige Beteiligung | 19 |
| 3. Offenlage und Beteiligung der Behörden | 19 |
| 4. Änderungen oder Ergänzungen | 21 |
| 5. Ratsbeschluss und Bekanntmachung | 21 |
| 6. Planerhaltung | 22 |
| 7. Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans | 22 |
| III. Materielle Anforderungen an Bauleitpläne | 23 |
| 1. Städtebauliche Erforderlichkeit | 23 |
| 2. Anpassung an Ziele der Raumordnung | 24 |
| 3. Entwicklungsgebot | 25 |
| 4. Abwägungsgebot | 26 |
| a) Allgemeine Anforderungen an das Abwägungsgebot | 26 |
| b) Konfliktbewältigung und planerische Zurückhaltung | 27 |
| c) Bestandsschutz | 29 |
| d) Interkommunales Abstimmungsgebot | 30 |
| e) Immissionsschutzrecht | 30 |
| 5. Darstellungen und Festsetzungen nach der BauNVO | 31 |

| | | |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| a) | Art der baulichen Nutzung | 32 |
| aa) | Zulässige Baugebiete | 32 |
| bb) | Differenzierungen innerhalb der Baugebiete | 33 |
| cc) | Stellplätze und Garagen, Gebäude und Räume für freie Berufe sowie Gebot der Rücksichtnahme | 34 |
| b) | Maß der baulichen Nutzung..... | 34 |
| c) | Bauweise | 35 |
| d) | Überbaubare Grundstücksfläche | 35 |
| e) | Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie | 36 |
| IV. | Normenkontrollverfahren | 36 |
| B. | Sicherung der Bauleitplanung | 37 |
| I. | Veränderungssperre | 37 |
| II. | Zurückstellung | 39 |
| C. | Zulässigkeit von Bauvorhaben | 40 |
| I. | Grundlagen..... | 41 |
| 1. | Begriff des Bauvorhabens..... | 41 |
| 2. | Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung | 41 |
| 3. | Gemeindliches Einvernehmen | 42 |
| II. | Zulässigkeit nach § 30 Abs. 1 BauGB | 43 |
| 1. | Gebot der Rücksichtnahme..... | 43 |
| 2. | Gesicherte Erschließung..... | 44 |
| III. | Zulässigkeit nach § 30 Abs. 2 BauGB | 45 |
| IV. | Ausnahmen und Befreiungen | 45 |
| V. | Zulässigkeit nach § 33 BauGB | 46 |
| VI. | Zulässigkeit nach § 34 BauGB | 48 |
| 1. | Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich..... | 48 |
| a) | Begriff des Ortsteils..... | 48 |
| b) | Grenze des Bebauungszusammenhangs..... | 49 |
| c) | Innenbereichssatzungen..... | 51 |
| 2. | Ermittlung der Umgebungsbebauung und des sich daraus ergebenden Rahmens | 51 |
| a) | Art der baulichen Nutzung | 53 |
| b) | Maß der baulichen Nutzung..... | 53 |
| c) | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... | 54 |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3. Überschreitung des Rahmens | 54 |
| 4. Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche | 55 |
| 5. Erleichterungen für bestandsgeschützte Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie für Wohngebäude | 55 |
| VII. Zulässigkeit nach § 35 BauGB | 56 |
| 1. Privilegierte Vorhaben | 57 |
| 2. Sonstige Vorhaben | 58 |
| 3. Begünstigte Vorhaben | 59 |
| Teil 2 Bauordnungsrecht | 60 |
| Lernziele | 60 |
| A. Einleitung | 61 |
| B. Allgemeine Vorschriften | 62 |
| I. Anwendungsbereich | 62 |
| 1. Begriff der baulichen Anlage | 62 |
| 2. Fingierte bauliche Anlagen | 63 |
| II. Bauordnungsrechtliche Generalklausel | 64 |
| C. Das Grundstück und seine Bebauung | 64 |
| I. Begriff des Grundstücks | 65 |
| II. Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden | 65 |
| III. Abstandsflächen | 66 |
| 1. Grundlagen | 67 |
| 2. Besondere Regelungen | 69 |
| D. Bauliche Anlagen | 71 |
| I. Gestaltung | 71 |
| II. Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung | 71 |
| 1. Baustellen | 72 |
| 2. Standsicherheit | 72 |
| 3. Brandschutz | 72 |
| 4. Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz | 74 |
| III. Stellplätze und Garagen | 74 |
| IV. Barrierefreiheit | 75 |
| E. Die am Bau Beteiligten | 76 |
| I. Bauherr | 76 |
| II. Entwurfsverfasser | 77 |
| III. Unternehmer | 78 |
| IV. Bauleiter | 78 |

| | |
|------------------------------------------------------------|-----|
| F. Bauaufsichtsbehörden, Verfahren | 78 |
| I. Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden | 80 |
| II. Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreistellung | 80 |
| 1. Vorrang anderer Genehmigungsverfahren | 81 |
| 2. Genehmigungsfreie Vorhaben | 81 |
| 3. Genehmigungsfreistellung | 82 |
| III. Genehmigungsverfahren | 83 |
| 1. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren | 83 |
| 2. Genehmigungsverfahren | 84 |
| a) Abweichungen | 84 |
| b) Bauantrag, Bauvorlagen | 85 |
| c) Behandlung des Bauantrags | 86 |
| 3. Baugenehmigung | 87 |
| a) Feststellungswirkung und Gestaltungswirkung | 87 |
| b) Schriftform | 88 |
| c) Nebenbestimmungen und Hinweise | 88 |
| d) Geltungsdauer | 89 |
| e) Teilbaugenehmigung | 90 |
| f) Vorbescheid | 90 |
| IV. Bauaufsichtliche Maßnahmen | 91 |
| 1. Einstellung von Arbeiten | 92 |
| 2. Nutzungsuntersagung | 93 |
| 3. Beseitigung von Anlagen | 93 |
| a) Formelle und materielle Illegalität | 93 |
| b) Verhältnismäßigkeitsgrundsatz | 94 |
| c) Bestimmtheit | 95 |
| d) Ersatzvornahme | 95 |
| 4. Anordnung der sofortigen Vollziehung | 96 |
| 5. Duldung | 96 |
| 6. Richtiger Adressat (Störer) | 98 |
| V. Bauüberwachung | 99 |
| VI. Baulasten | 99 |
| 1. Gegenstand | 100 |
| 2. Öffentlich-rechtliche Baulast und Zivilrecht | 100 |
| 3. Schriftform, Verzicht und Baulastenverzeichnis | 101 |
| G. Örtliche Bauvorschriften | 102 |
| H. Ordnungswidrigkeiten | 103 |

| | |
|---------------------------------------------------------------------|-----|
| Teil 3 Baunachbarrecht | 104 |
| Lernziele | 104 |
| A. Einleitung | 105 |
| I. Verletzung in nachbarschützenden Rechten..... | 105 |
| II. Nachbarbegriff..... | 106 |
| III. Umweltrechtsbehelfsgesetz | 106 |
| B. Bauplanungsrecht | 107 |
| I. Gebot der Rücksichtnahme..... | 108 |
| 1. Objektiv-rechtlicher Inhalt | 108 |
| 2. Subjektiv-rechtlicher Inhalt..... | 108 |
| 3. Wehrfähige nachbarliche Interessen | 109 |
| a) Objektiv-rechtliche Unzulässigkeit des Bauvorhabens | 109 |
| b) Wegfall von Aussichtsmöglichkeiten..... | 110 |
| c) Wertminderung des Grundstücks | 110 |
| d) Verzicht auf Abwehrrecht..... | 111 |
| e) Keine Alternativenprüfung | 111 |
| 4. Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsflächen .. | 112 |
| 5. „Erdrückende Wirkung“ | 112 |
| 6. Doppelhausrechtsprechung | 113 |
| 7. Immissionsschutz | 114 |
| II. Nachbarschutz im Geltungsbereich eines Bebauungsplans | 115 |
| 1. Gebietsgewährleistungsanspruch..... | 116 |
| a) Schicksalsgemeinschaft bei der Art der baulichen Nutzung..... | 116 |
| b) Unabhängigkeit von konkreten Belästigungen | 117 |
| c) Kein baugebietsübergreifender Anspruch | 117 |
| d) Keine Übertragung auf das Maß der baulichen Nutzung | 117 |
| 2. Nachbarschützende Festsetzungen eines Bebauungsplans | 118 |
| a) Beschränkung der Wohnungsanzahl in Wohngebäuden | 119 |
| b) Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung | 119 |
| d) Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB..... | 120 |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| 3. Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO..... | 120 |
| III. Nachbarschutz im Anwendungsbereich des § 33 BauGB | 121 |
| IV. Nachbarschutz im Anwendungsbereich des § 34 BauGB | 122 |
| V. Nachbarschutz im Anwendungsbereich des § 35 BauGB | 122 |
| 1. Kein Gebietsgewährleistungsanspruch | 122 |
| 2. Verlust der Außenbereichslage | 123 |
| 3. Unterlassen einer gebotenen Bauleitplanung | 123 |
| 4. Abwehr heranrückender Bebauung | 124 |
| 5. Genehmigter Bestand als wehrfähiges Abwehrrecht | 124 |
| C. Bauordnungsrechtlicher Nachbarschutz..... | 125 |
| I. Abstandsflächen | 126 |
| 1. Keine Abstandsfläche bei Grenzbebauung | 126 |
| 2. Öffentliche Verkehrsflächen | 127 |
| 3. Änderung und Nutzungsänderung | 128 |
| 4. Abgrabungen und Aufschüttungen | 128 |
| 5. Halbierungsregel | 129 |
| 6. Dachgauben, Vorbauten und vortretende Bauteile .. | 129 |
| 7. Grenzgaragen | 130 |
| 8. Keine Abweichungen..... | 131 |
| II. Veränderung der Geländeroberfläche | 131 |
| III. Brandschutzbestimmungen | 131 |
| IV. Anordnung von Stellplätzen..... | 132 |
| V. Nicht nachbarschützende bauordnungsrechtliche Vorschriften..... | 132 |
| D. Verzicht und Verwirkung eines Abwehrrechts..... | 133 |
| I. Verzicht auf ein nachbarliches Abwehrrecht..... | 133 |
| II. Verwirkung eines nachbarlichen Abwehrrechts | 134 |
| E. Rechtsschutz des Nachbarn..... | 135 |
| I. Rechtsschutz bei Erteilung einer Baugenehmigung..... | 135 |
| 1. Widerspruch | 136 |
| 2. Vorläufiger Rechtsschutz | 137 |
| 3. Anfechtungsklage..... | 138 |
| II. Rechtsschutz durch ordnungsbehördliches Einschreiten | 139 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Antrag auf ordnungsbehördliches Einschreiten | 139 |
| a) Formelle und materielle Legalität | 139 |
| b) Baueinstellung und Nutzungsuntersagung bei formeller Illegalität | 140 |
| c) Beseitigung bei formeller und materieller Illegalität | 140 |
| d) Ermessensreduzierung auf Null | 141 |
| e) Anordnung der aufschiebenden Wirkung | 142 |
| 2. Einstweilige Anordnung | 142 |
| 3. Widerspruch und Verpflichtungsklage | 143 |
| F. Zivilrechtlicher Nachbarschutz | 143 |
| G. Nachbarvereinbarungen..... | 144 |
| I. Nachbarzustimmung | 145 |
| II. Inhalt von Nachbarvereinbarungen | 146 |
| 1. Grunddienstbarkeit und Baulast | 147 |
| 2. Verzicht auf privatrechtliche Abwehrrechte | 147 |
| 3. Sonstige Regelungen | 147 |
| 4. Entschädigungszahlung..... | 148 |