

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 baugebietübergreifender 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