

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur dritten Auflage. . . . .	V
Inhaltsübersicht. . . . .	VII
Inhaltsverzeichnis . . . . .	XIII
Teil 1 Einleitung . . . . .	1
Kapitel 1 Zur Genesis des öffentlichen Baurechts . . . . .	3
Kapitel 2 Standort des öffentlichen Baurechts im Rechtssystem . . . . .	6
Kapitel 3 Raumordnungsrecht . . . . .	8
Kapitel 4 Bauplanungsrecht . . . . .	10
Kapitel 5 Bauordnungsrecht. . . . .	13
Kapitel 6 Abgrenzung des öffentlichen vom privaten Baurecht . . . . .	17
Teil 2 Bauplanungsrecht . . . . .	19
Abschnitt A Die Bauleitplanung – Grundsätze, Verfahren, Sicherung, Folgeaufgaben. . . . .	21
Kapitel 1 Baufreiheit als Folge der grundgesetzlichen Eigentumsgarantie und deren Einschränkung durch das öffentliche Baurecht . . . . .	21
Kapitel 2 Städtebau als komplexer gestalterischer Vorgang . . . . .	23
Kapitel 3 Die Bauleitplanung als kommunale Selbstverwaltungsaufgabe. . .	24
Kapitel 4 Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan . . . . .	29
Kapitel 5 Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan. . . . .	33
Kapitel 6 Der Vorhaben- und Erschließungsplan und seine Besonderheiten . . . . .	38
Kapitel 7 Das Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne . . . . .	45
I. Der Aufstellungsbeschluss . . . . .	46
II. Die frühzeitige und förmliche Bürgerbeteiligung . . . . .	47
III. Die Trägerbeteiligung. . . . .	48

IV. Die Auslegung .....	49
V. Die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde .....	53
VI. Verkündung .....	54
VII. Verfahrenserleichterungen (§13 BauGB) .....	55
VIII. Bebauungspläne der Innenentwicklung (§§ 13 a, 13 b BauGB) .....	55
IX. Zur besonderen Situation in den Stadtstaaten am Beispiel von Berlin ...	56
<b>Kapitel 8 Zu beachtende Grundsätze bei der Bauleitplanung.</b> .....	58
I. Der Grundsatz der Erforderlichkeit .....	59
II. Das Gebot des zeitlichen Vorrangs des Flächennutzungsplans .....	62
III. Das Gebot der Plankonzentration .....	63
IV. Das Gebot positiver Bebauungsplanung .....	64
V. Die konkret-individuelle Bebauungsplanung .....	65
VI. Der Grundsatz der hinreichenden Bestimmtheit .....	65
VII. Das Gebot der Planklarheit .....	66
VIII. Der Bebauungsplan und Grundstücksgrenzen .....	66
IX. Anpassungspflicht an die Raumordnung .....	66
X. Abstimmungspflicht mit benachbarten Gemeinden .....	69
XI. Kein Verstoß gegen übergeordnetes Recht .....	69
<b>Kapitel 9 Das Abwägungsgebot als Kernproblem der Bauleitplanung</b> .....	71
<b>Kapitel 10 Bauleitplanung und Umweltrecht.</b> .....	80
<b>Kapitel 11 Der Dritte in der Bauleitplanung</b> .....	84
<b>Kapitel 12 Städtebauliche Verträge.</b> .....	85
<b>Kapitel 13 Bauleitplanung und Fachplanung.</b> .....	87
<b>Kapitel 14 Die Sicherung der Bauleitplanung</b> .....	89
<b>Kapitel 15 Die gemeindlichen Vorkaufsrechte</b> .....	95
<b>Kapitel 16 Maßnahmen der Bodenordnung.</b> .....	96
<b>Kapitel 17 Erschließung als Folgeaufgabe der Bauleitplanung.</b> .....	99
<b>Kapitel 18 Enteignung als Instrument der Planverwirklichung</b> .....	103
<b>Kapitel 19 Entschädigungs- und Haftungsrecht.</b> .....	106
<b>Kapitel 20 Normenkontrolle und Planerhaltung</b> .....	108
<b>Abschnitt B Die Zulässigkeit von Vorhaben im Planbereich</b> .....	116
<b>Kapitel 1 Vorbemerkungen.</b> .....	116

<b>Kapitel 2 Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Planbereich</b> .....	117
<b>Kapitel 3 Die Baunutzungsverordnung als Instrument des Planers und Maßstab für die bauaufsichtliche Prüfung von Vorhaben</b> .....	122
<b>Kapitel 4 Die Art der baulichen Nutzung</b> .....	123
<b>Kapitel 5 Die Zweckbestimmung der verschiedenen Baugebiete im Überblick</b> .....	125
I. Baugebiete, die zum Wohnen bestimmt sind .....	130
II. Baugebiete mit Mischnutzung .....	136
III. Baugebiete mit gewerblicher Zweckbestimmung .....	140
IV. Sondergebiete, die der Erholung dienen, und sonstige Sondergebiete. . .	142
V. Die Störanfälligkeit der verschiedenen Baugebiete (Nachbarschutz) . . .	144
<b>Kapitel 6 Sonderprobleme aus dem Bereich Art der baulichen Nutzung</b> . .	147
I. Flüchtlingsunterkünfte .....	147
II. Wohnen im Gewerbegebiet/Industriegebiet .....	150
III. Einkaufszentren/Einzelhandelsläden als Rechtsproblem .....	151
IV. Vergnügungsstätten .....	154
V. Freiberufliche Nutzungen in Räumen und Gebäuden (§ 13 BauNVO) .	156
VI. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) .....	157
VII. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) .....	158
<b>Kapitel 7 Das Maß der baulichen Nutzung – Festlegung der Dimensionen (§ 16 BauNVO)</b> .....	162
I. Die Festsetzung der Gebäudehöhe und der Anzahl der Vollgeschosse (§§ 16, 18 BauNVO) .....	163
II. Die Grundflächenzahl (§§ 16 u. 19 BauNVO) .....	164
III. Die Geschoßflächenzahl (§§ 16 u. 20, 21 BauNVO) .....	164
<b>Kapitel 8 Die Bauweise (§ 22 BauNVO)</b> .....	166
I. Allgemeine Hinweise .....	166
II. Die offene Bauweise .....	167
III. Die geschlossene Bauweise .....	170
<b>Kapitel 9 Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)</b> .....	172
I. Allgemeine Vorbemerkungen .....	172
II. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien .....	173
III. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen .....	174
IV. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Bebauungstiefen .....	175

<b>Kapitel 10 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB) . . . . .</b>	<b>176</b>
I. Die Gewährung von Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB) . . . . .	176
II. Die Gewährung von Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) . . . . .	177
 <b>Abschnitt C Vorhaben im unbeplanten Innenbereich . . . . .</b>	<b>184</b>
<b>Kapitel 1 Vorbemerkungen. . . . .</b>	<b>184</b>
<b>Kapitel 2 Planungsrechtliche Relevanz als Grundvoraussetzung . . . . .</b>	<b>186</b>
<b>Kapitel 3 Zur Systematik des § 34 BauGB. . . . .</b>	<b>187</b>
<b>Kapitel 4 Räumlicher Anwendungsbereich des § 34 BauGB . . . . .</b>	<b>189</b>
<b>Kapitel 5 Zur Eingrenzung und Eigenart der näheren Umgebung. . . . .</b>	<b>200</b>
<b>Kapitel 6 Zu den Merkmalen für das Einfügen . . . . .</b>	<b>202</b>
I. Zum Einfügekriterium: Art der baulichen Nutzung . . . . .	202
II. Zum Einfügekriterium: Maß der baulichen Nutzung. . . . .	204
III. Zum Einfügekriterium: Bauweise. . . . .	205
IV. Zum Einfügekriterium: Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. . . . .	206
<b>Kapitel 7 Zum Nachbarschutz im unbeplanten Innenbereich . . . . .</b>	<b>210</b>
<b>Kapitel 8 Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche. . . . .</b>	<b>214</b>
<b>Kapitel 9 Zum erweiterten Bestandsschutz im unbeplanten Innenbereich. . . . .</b>	<b>216</b>
<b>Kapitel 10 Zur Erschließung im unbeplanten Innenbereich . . . . .</b>	<b>218</b>
<b>Kapitel 11 Zu den öffentlichen Belangen des § 34 Abs. 1 S. 2 BauGB . . . . .</b>	<b>219</b>
 <b>Abschnitt D Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich . . . . .</b>	<b>222</b>
<b>Kapitel 1 Begriff des Außenbereichs und Grundstruktur des § 35 BauGB . . . . .</b>	<b>222</b>
<b>Kapitel 2 Die privilegierten Vorhaben . . . . .</b>	<b>225</b>
<b>Kapitel 3 Massentierhaltung ohne eigene Futtergrundlage . . . . .</b>	<b>236</b>
<b>Kapitel 4 Erneuerbare Energie im Außenbereich: Windenergie-, Biomasse- und Solaranlagen . . . . .</b>	<b>238</b>
<b>Kapitel 5 Die sonstigen Vorhaben . . . . .</b>	<b>247</b>

<b>Kapitel 6 Die teilprivilegierten Vorhaben . . . . .</b>	<b>249</b>
I. Vormerkungen zur Erleichterungsvorschrift . . . . .	249
II. Entprivilegierung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude (Nr. 1) . . . . .	251
III. Die Neuerrichtung eines gleichartigen – ehemals mangelbehafteten – Wohngebäudes (Nr. 2) . . . . .	254
IV. Der Ersatzbau eines durch ein außergewöhnliches Ereignis (z. B. Brand) zerstörten Gebäudes (Nr. 3) . . . . .	256
V. Die Änderung bzw. Nutzungsänderung erhaltenswerter Gebäude (Nr. 4) . . . . .	257
VI. Die angemessene Erweiterung von Wohngebäuden (Nr. 5) . . . . .	260
VII. Die angemessene Erweiterung gewerblicher Betriebe (Nr. 6) . . . . .	261
<b>Kapitel 7 Nebenanlagen im Außenbereich . . . . .</b>	<b>263</b>
<b>Kapitel 8 Die zu beachtenden öffentlichen Belange . . . . .</b>	<b>265</b>
<b>Kapitel 9 Nachbarschutz im Außenbereich . . . . .</b>	<b>272</b>
<b>Kapitel 10 Die Erschließung im Außenbereich . . . . .</b>	<b>275</b>
<b>Kapitel 11 Außenbereichssatzungen . . . . .</b>	<b>276</b>
<b>Abschnitt E Das besondere Städtebaurecht . . . . .</b>	<b>280</b>
<b>Kapitel 1 Entwicklung und Funktion des besonderen Städtebaurechts . . .</b>	<b>280</b>
<b>Kapitel 2 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen . . . . .</b>	<b>281</b>
<b>Kapitel 3 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen . . . . .</b>	<b>285</b>
<b>Kapitel 4 Stadtumbau . . . . .</b>	<b>286</b>
<b>Kapitel 5 Erhaltungssatzung . . . . .</b>	<b>288</b>
<b>Kapitel 6 Städtebauliche Gebote . . . . .</b>	<b>294</b>
<b>Kapitel 7 Sozialplan . . . . .</b>	<b>297</b>
<b>Abschnitt F Beteiligung der Gemeinde . . . . .</b>	<b>298</b>
<b>Kapitel 1 Das gemeindliche Einvernehmen . . . . .</b>	<b>298</b>
<b>Kapitel 2 Prüftiefe für die Gemeinde . . . . .</b>	<b>299</b>
<b>Kapitel 3 Fristen . . . . .</b>	<b>300</b>

Kapitel 4 Rechtsnatur des Einvernehmens . . . . .	301
Kapitel 5 Bindungswirkung des erteilten Einvernehmens . . . . .	302
Kapitel 6 Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens. . . . .	303
Kapitel 7 Rechtsschutz und Haftung . . . . .	304
 Teil 3 Das Bauordnungsrecht. . . . .	 307
Kapitel 1 Rechtsgrundlagen und Standort des Bauordnungsrechts . . . . .	309
Kapitel 2 Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde . . . . .	310
Kapitel 3 Behördenaufbau und Organisation. . . . .	312
Kapitel 4 Instrumentarium der Bauaufsichtsbehörde. . . . .	313
Kapitel 5 Funktionen des Bauordnungsrechts . . . . .	317
Kapitel 6 Materielles Bauordnungsrecht. . . . .	320
Kapitel 7 Anwendungsbereich und Grundbegriffe . . . . .	324
Kapitel 8 Das Grundstück und seine Bebauung. . . . .	331
Kapitel 9 Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung . . . . .	341
Kapitel 10 Bauprodukte und Bauarten. . . . .	350
Kapitel 11 Besondere Anforderungen an die Bauausführung. . . . .	351
Kapitel 12 Die am Bau Beteiligten . . . . .	367
Kapitel 13 Formelles Bauordnungsrecht. . . . .	371
Kapitel 14 Bauüberwachung und Eingriffsbefugnisse . . . . .	386
I. Bauüberwachung als Teil des Sicherheitssystems. . . . .	387
II. Einschreiten gegen baurechtswidrige Zustände. . . . .	387
III. Bestandsschutz als Einrede und Abwehrrecht. . . . .	391
IV. Bauaufsichtliche Maßnahmen – allgemeine Hinweise . . . . .	397
V. Verbot der Fortführung ungenehmigter Bauarbeiten = Stilllegung . . . . .	397
VI. Verbot einer ungenehmigten Nutzung = Nutzungsverbot. . . . .	399
VII. Verlangen des Abbruchs einer baulichen Anlage = Beseitigungsverfügung . . . . .	406
VIII. Fragen der Ermessensbetätigung . . . . .	412
IX. Ordnungspflicht und Störerauswahl. . . . .	417

X.	Zwangsweises Durchsetzen bauaufsichtlicher Maßnahmen = Verwaltungszwang .....	421
XI.	Das bauaufsichtliche Verfahren – Anhörung und Ordnungsverfügung .....	433
<b>Teil 4 Das Baunebenrecht .....</b>		<b>437</b>
<b>Kapitel 1 Begriff .....</b>		<b>439</b>
<b>Kapitel 2 Natur- und Landschaftsrecht .....</b>		<b>441</b>
I.	Regelungsebenen des Natur- und Landschaftsschutzes .....	441
II.	Eingriffs- und Ausgleichsregelungen in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren .....	443
III.	Artenschutz .....	445
<b>Kapitel 3 Waldrecht .....</b>		<b>448</b>
<b>Kapitel 4 Immissionsschutzrecht .....</b>		<b>450</b>
I.	Ziele des Immissionsschutzes .....	450
II.	Verfahren .....	450
III.	Betreiberpflichten .....	452
IV.	Technische Regelwerke zum Immissionsschutz .....	453
V.	Immissionsschutz im Baurecht .....	456
1.	Allgemeine Anmerkungen .....	456
2.	Immissionsschutz in der Bauleitplanung .....	456
3.	Immissionsschutz im Bauordnungsrecht .....	458
<b>Kapitel 5 Wasserrecht .....</b>		<b>460</b>
<b>Kapitel 6 Straßenrecht .....</b>		<b>463</b>
<b>Kapitel 7 Denkmalschutzrecht .....</b>		<b>465</b>
<b>Kapitel 8 Arbeitsschutzrecht .....</b>		<b>469</b>
<b>Kapitel 9 Tierschutzrecht .....</b>		<b>470</b>
<b>Teil 5 Ordnungswidrigkeiten im öffentlichen Baurecht .....</b>		<b>471</b>
<b>Kapitel 1 Das Ordnungswidrigkeitenrecht als Teil des öffentlichen Sanktionsrechts .....</b>		<b>473</b>
<b>Kapitel 2 Aufgabe und Zielsetzung des Ordnungswidrigkeitenrechts und dessen Abgrenzung .....</b>		<b>475</b>

<b>Kapitel 3 Zum Begriff der Ordnungswidrigkeit . . . . .</b>	<b>477</b>
<b>Kapitel 4 Zum Begriff der Handlung . . . . .</b>	<b>478</b>
<b>Kapitel 5 Zur Differenzierung zwischen Tateinheit und Tatmehrheit . . . . .</b>	<b>479</b>
<b>Kapitel 6 Das Bußgeldverfahren. . . . .</b>	<b>481</b>
I. Vorverfahren . . . . .	481
II. Der Bußgeldbescheid . . . . .	482
III. Zwischenverfahren . . . . .	483
IV. Verfahren beim Staatsanwalt . . . . .	484
<b>Kapitel 7 Das Prüfprogramm im Bußgeldverfahren. . . . .</b>	<b>485</b>
I. Verfahrensstation . . . . .	485
1. Zuständigkeit . . . . .	485
2. Geltung der Norm. . . . .	486
3. Verfolgungshindernisse . . . . .	486
II. Sachprüfungsstation. . . . .	488
1. Tatbestand. . . . .	488
2. Rechtswidrigkeit . . . . .	488
3. Täter und Beteiligte. . . . .	488
4. Sanktionen gegen juristische Personen und Personenvereinigungen . . . . .	489
5. Vorwerfbarkeit. . . . .	489
III. Entscheidungsstation – Rechtsfolgenauswahl und Sanktionsumfang . . .	493
<b>Kapitel 8 Bußgeldvorschriften im öffentlichen Baurecht . . . . .</b>	<b>495</b>
 <b>Teil 6 Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht . . . . .</b>	 <b>501</b>
<b>Kapitel 1 Vorbemerkungen. . . . .</b>	<b>503</b>
<b>Kapitel 2 Beteiligungsrechte Dritter im Baugenehmigungsverfahren. . . . .</b>	<b>507</b>
<b>Kapitel 3 Reichweite nachbarlicher Abwehrrechte . . . . .</b>	<b>508</b>
<b>Kapitel 4 Der Nachbarbegriff im öffentlichen Baurecht. . . . .</b>	<b>511</b>
<b>Kapitel 5 Nachbarschutz im Planbereich (§§ 30, 31 BauGB) . . . . .</b>	<b>517</b>
<b>Kapitel 6 Nachbarschutz im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) . . . . .</b>	<b>526</b>
<b>Kapitel 7 Nachbarschutz im Außenbereich (§ 35 BauGB) . . . . .</b>	<b>529</b>
<b>Kapitel 8 Nachbarschutz im Bauordnungsrecht . . . . .</b>	<b>531</b>



Kapitel 9 Das Gebot der Rücksichtnahme . . . . .	536
Kapitel 10 Nachbarschutz vor Immissionen . . . . .	541
Kapitel 12 Anspruch des Nachbarn auf bauaufsichtliches Einschreiten . . . . .	545
Kapitel 13 Schutzwürdigkeit des Nachbarn . . . . .	549
Kapitel 14 Untergang nachbarlicher Abwehrrechte . . . . .	555
 Teil 7 Rechtsschutz im öffentlichen Baurecht . . . . .	 561
Kapitel 1 Vorbemerkungen . . . . .	563
Kapitel 2 Vorverfahren . . . . .	564
I. Funktion des Widerspruchsverfahrens . . . . .	564
II. Widerspruchsverfahren . . . . .	564
III. Befugnisse der Widerspruchsbehörde . . . . .	565
IV. Der Abhilfe- und Widerspruchsbescheid . . . . .	566
V. Rücknahme des Widerspruches . . . . .	566
VI. Die Kostenentscheidung . . . . .	567
VII. Inhaltliche Prüfung des Widerspruchs . . . . .	567
Kapitel 3 Klagearten . . . . .	571
Kapitel 4 Klageerhebung . . . . .	574
Kapitel 5 Klagebefugnis und -verwirkung . . . . .	575
Kapitel 6 Rechtsschutzinteresse . . . . .	576
Kapitel 7 Wirkung des Widerspruches und der Klage und einstweiliger Rechtsschutz . . . . .	 577
Kapitel 8 Zeitpunkt der Sach- und die Rechtslage . . . . .	582
Kapitel 9 Rechtsschutz gegen erstinstanzliche Entscheidungen und Eilverfahren . . . . .	 584
Kapitel 10 Klageschrift . . . . .	586
Kapitel 11 Aktenvorlage und -einsicht im Klageverfahren . . . . .	587
Kapitel 12 Aussetzung und Unterbrechung des Klageverfahrens . . . . .	588
Kapitel 13 Übertragung auf den Einzelrichter . . . . .	589

Kapitel 14	Klageänderung . . . . .	590
Kapitel 15	Beiladung . . . . .	591
Kapitel 16	Parteienwechsel. . . . .	592
Kapitel 17	Die mündliche Verhandlung. . . . .	594
Kapitel 18	Untersuchungsgrundsatz im Klageverfahren. . . . .	595
Kapitel 19	Hinweispflicht, Beweisführung und Beweislast im Klageverfahren. . . . .	596
Kapitel 20	Verbindung mehrerer Klageverfahren . . . . .	597
Kapitel 21	Prozessleitung. . . . .	598
Kapitel 22	Vergleich . . . . .	600
Kapitel 23	Klagerücknahme . . . . .	601
Kapitel 24	Kostenentscheidung . . . . .	602
Teil 8	Haftung im öffentlichen Baurecht. . . . .	607
Teil 9	Anhang. . . . .	617
Verzeichnis der benutzten und weiterführenden Literatur. . . . .		619
Stichwortverzeichnis . . . . .		637