

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) Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	27
d) Fachplanerische Vorgaben	28
e) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB); Natura 2000-Gebiete	28
f) Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4, § 2a 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	33
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	39
f) Gebot der Konfliktbewältigung	40
g) Die gerichtliche Überprüfung der Abwägung	40
5. Das Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen	43
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, § 4a BauGB)	45
f) Übertragung auf Private (§ 4b 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, 13a, 13b BauGB)	49
6. Außer-Kraft-Treten von Bauleitplänen	50
7. Inhalt der Bauleitpläne	51
a) Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB)	51
b) Bebauungsplan (§ 9 BauGB)	52
aa) Art der baulichen Nutzung (§§ 1–15 BauNVO)	52
bb) Maß der baulichen Nutzung (§§ 16–21a BauNVO)	54
cc) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22, 23 BauNVO)	55
dd) Sonstige Festsetzungen im Bebauungsplan	55
8. Der fehlerhafte Bebauungsplan	56
a) Verfahrensfehler nach dem BauGB (§ 214 BauGB)	57
b) Kommunalrechtliche Fehler	58
c) Materiell-rechtliche Fehler	58
d) Fehlerbewältigung durch ergänzendes Verfahren	59
B. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben	60
1. Bedeutung und System der §§ 29 ff. BauGB	60
2. Bauliche Anlage (§ 29 BauGB)	61
a) Der Begriff der baulichen Anlage	61
b) Baumaßnahmen	63
3. Bauvorhaben im beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB) – Bedeutung der Baunutzungsverordnung	65
a) Art der baulichen Nutzung (§§ 2–14 BauNVO)	65
aa) Reines Wohngebiet	66
bb) Allgemeines Wohngebiet	66
cc) Mischgebiet	67
dd) Gewerbegebiet	67
ee) Industriegebiet	68
ff) Sondergebiete	68
gg) Einkaufszentren	68
hh) Vergnügungsstätten	69
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)	72
d) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22, 23 BauNVO)	72
4. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)	73
5. Bauvorhaben im nichtbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)	77
a) Abgrenzung Innenbereich – Außenbereich	77
b) Das Einfügen in die nähere Umgebung	80
c) § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 2–11 BauNVO	84

d) Sonderregelung für bestehende Gewerbebetriebe und Wohngebäude (§ 34 Abs. 3 a BauGB)	84
e) Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen (§ 34 Abs. 4 u. 5 BauGB)	85
6. Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)	86
a) Privilegierte Vorhaben	87
b) Nichtprivilegierte Vorhaben	94
c) Bestandsschutz	97
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	107
1. Veränderungssperre (§§ 14 ff. BauGB)	107
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)	116
III. Bauordnungsrecht	118
A. Funktion des Bauordnungsrechts	118
B. Materiell-rechtliche Regelungen des Bauordnungsrechts	118
1. Verunstaltungsverbot (§ 11 Abs. 1 und 2 LBO)	118
2. Werbeanlagen (§ 2 Abs. 9, § 11 Abs. 3 und 4 LBO)	119
3. Abstandsregelungen (§§ 5–7 LBO)	120
a) Abstandsfläche (§§ 5, 6 LBO)	120
b) Grenzgaragen und andere Grenzbauten (§ 6 Abs. 1 LBO)	123
4. Stellplätze und Garagen (§ 37 LBO)	124
5. Sonstige materiell-rechtliche Vorschriften des Bauordnungsrechts	127
a) § 3 LBO	127
b) § 4 Abs. 1 LBO	127
c) § 4 Abs. 3 LBO	128
d) § 13 LBO	128
e) § 14 LBO	128
f) §§ 15, 26, 27 LBO	128
g) § 33 LBO und § 17 LBOAVO	129
h) §§ 34–36 LBO	129
6. Sonderbauvorhaben (§ 38 LBO)	129
C. Verfahrensvorschriften	130
1. Die Vorhaben	130
a) Baugenehmigungsbedürftige Vorhaben (§ 49 LBO)	130
b) Kenntnissgabepflichtige Vorhaben (§ 51 LBO)	131
c) Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 52 LBO)	131
d) Verfahrensfreie Vorhaben (§ 50 LBO)	131
2. Die Baurechtsbehörde (§ 46 LBO)	133

3. Die Baugenehmigung	133
a) Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung	133
b) Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen (§ 56 LBO)	134
c) Privatrechtliche Einwendungen gegen die Baugenehmigung	135
d) Auflagen und Bedingungen	135
e) Rechtswirkungen der Baugenehmigung	136
f) Verhältnis der Baugenehmigung zu sonstigen Genehmigungen	138
aa) Straßenrecht	139
bb) Naturschutzrecht	139
cc) Immissionsschutzrecht	140
dd) Wasserrecht	141
ee) Denkmalschutzrecht	141
ff) Planfeststellungen	141
4. Das Baugenehmigungsverfahren	142
5. Das Kenntnisgabeverfahren (§ 51 LBO)	144
6. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 52 LBO)	145
7. Der Bauvorbescheid (§ 57 LBO)	145
8. Rücknahme der Baugenehmigung	147
9. Die Baulast (§ 71 LBO)	147
10. Ordnungsverfügungen	149
a) Abbruchverfügung (§ 65 S. 1 LBO)	149
aa) Voraussetzungen	149
bb) Rechtsfolge	150
(1) Verwirkung	150
(2) Milderes Mittel	151
(3) Verhältnismäßigkeit	151
(4) Gleichheitsgrundsatz	152
cc) Adressat einer Abbruchverfügung	153
b) Nutzungsuntersagung (§ 65 S. 2 LBO)	154
c) Baueinstellung (§ 64 LBO)	155
d) Maßnahmen nach § 47 LBO	156
IV. Nachbarschutz	157
1. Allgemeines	157
2. Der Begriff des Nachbarn	158
3. Die geschützte Rechtsstellung des Nachbarn	160
4. Nachbarschutz durch Verfahrensvorschriften	162
5. Das Gebot der Rücksichtnahme	163
6. Übersicht über die nachbarschützenden Normen	166
a) §§ 30–33 BauGB	166
b) § 34 BauGB	170
c) § 35 BauGB	171
d) Erschließung	171
e) Bauordnungsrecht	172
7. Verzicht und Verwirkung im Nachbarrecht	173
8. Nachbarschutz im vereinfachten Verfahren	174
9. Anspruch auf Einschreiten der Baurechtsbehörde	175
10. Nachbarschutz bei öffentlichen Einrichtungen	176

V. Der Rechtsschutz im Baurecht	178
A. Rechtsschutz gegen Bauleitpläne	178
1. Flächennutzungsplan	178
2. Bebauungsplan	178
3. Vorläufiger Rechtsschutz	183
4. Inzidentkontrolle	185
5. Verfassungsbeschwerde	185
B. Rechtsschutz gegen baurechtliche Einzelentscheidungen	185
1. Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung	186
2. Klage gegen Abbruchverfügung	186
3. Nachbarklage	187
4. Vorläufiger Rechtsschutz	190
C. Rechtsschutz der Gemeinde	191
VI. Fälle	192
Fall 1 Normenkontrollverfahren, Grundsätze der Bauleitplanung, gerichtliche Überprüfung von Bebauungsplänen	192
I. Zulässigkeit	192
1. Antragsfrist	192
2. Antragsbefugnis	192
II. Begründetheit	193
1. Formelle Fehler	193
2. Materielle Fehler	194
Fall 2 Bauen im beplanten Innenbereich, Befreiung, Nachbarklage	195
I. Zulässigkeit	195
1. Klageart	195
2. Klagebefugnis	195
3. Vorverfahren	195
II. Begründetheit	195
Fall 3 Bauen im nichtbeplanten Innenbereich, Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung	197
I. Zulässigkeit	197
II. Begründetheit	197
Fall 4 Bauen im Außenbereich, Abbruchverfügung, Bestandsschutz	199
I. Zulässigkeit	199
II. Begründetheit	200
Fall 5 Vorläufiger Rechtsschutz, Abstandsfläche, Brandschutz	202
I. Zulässigkeit	202
II. Begründetheit	202
Stichwortverzeichnis	205