

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	1
I. Kapitel. Das Grundstück und seine Bebauung	7
I. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes – § 30 BauGB	9
1. Die inhaltlichen Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes	13
a) Die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen	13
b) Die überbaubaren Grundstücksflächen	13
c) Art und Maß der baulichen Nutzung	13
2. Die Baunutzungsverordnung, ihr Inhalt und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	14
a) Die Art der baulichen Nutzung und die verschiedenen Gebietsarten	14
b) Das Maß der baulichen Nutzung	17
c) Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	18
d) Einschränkungs- und Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 BauNVO	18
3. Sonstige ortsrechtliche Bauvorschriften	20
4. Der einfache Bebauungsplan	22
II. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes	25
1. Der Bebauungsplan als Ortsgesetz	25
2. Planungsleitsätze und Abwägungsgebot	26
3. Das Aufstellungsverfahren	32
4. Übersicht: Bauleitplanverfahren – Verfahrensschritte	34
III. Die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	35
IV. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	36
1. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil	37
2. Der Begriff des Einfügens und die Rahmenrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts	43
a) Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung	44
b) Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung	46
c) Einfügen nach der Bauweise und Verunstaltungsverbot	47
d) Zulässigkeit ohne Einfügen	49
3. Innenbereich durch Satzung	49
a) Die Abgrenzungssatzung	49

b) Die Außenbereichssatzung	50
c) Die Ortsabrandungssatzung	50
4. Die Zulässigkeit „unzulässiger Vorhaben“	51
5. Die Unzulässigkeit zulässiger Vorhaben – Das Gebot der Rücksichtnahme	53
V. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich	56
1. Die sog. privilegierten Vorhaben nach § 35 I BauGB	56
2. Sonstige Vorhaben nach § 35 II BauGB	60
3. Die Sondertatbestände des § 35 IV BauGB	61
a) Umwandlung von landwirtschaftlichen Gebäuden in Wohngebäude	62
b) Die Erweiterung zulässigerweise errichteter Wohngebäude	62
c) Die Neuerrichtung von Wohngebäuden im Außenbereich	63
d) Teilprivilegierung gewerblicher Betriebe im Außenbereich	64
VI. Die Sicherung der Erschließung	66
VII. Ausnahmen und Befreiungen	71
1. Ausnahmen	72
2. Befreiungen	76
2. Kapitel. Das Bauordnungsrecht	80
I. Das Genehmigungsverfahren	80
II. Genehmigungsbedürftige und genehmigungsfreie Vorhaben	82
III. Der Begriff des Vorhabens, der baulichen und der sonstigen Anlagen	84
IV. Bestandsschutz	87
V. Die Baugenehmigung und ihre Spielarten, insbesondere der Vorbescheid	89
1. Die Baugenehmigung	89
2. Der Vorbescheid	90
3. Teilbau- und Typengenehmigung, fliegende Bauten und öffentliche Bauvorhaben	94
VI. Baueinstellung, Baubeseitigung und Nutzungsuntersagung	94
VIII. Materielles Bauordnungsrecht	97
1. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken	98
2. Baulasten und Baulastenverzeichnis	99
3. Stellplätze und Garagen	100
4. Die Abstandsflächen	102
a) Das 16-Meter-Privileg	104

b) Weitere abstandsflächenrechtliche Vorschriften	105
c) Garagen und Nebengebäude	106
5. Gestaltung	106
3. Kapitel. Die Stellung der Gemeinde und Bürger – Nachbarschutz und Gebot der Rücksichtnahme	109
I. Die Stellung der Gemeinde im Genehmigungsverfahren	111
II. Die Beteiligung der Bürger im Bebauungsplanverfahren	116
III. Die Stellung des Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren	119
1. Die Rechtsstellung des Nachbarn im Genehmigungsverfahren	120
2. Die materiellen Vorschriften des Nachbarrechts, insbesondere das Gebot der Rücksichtnahme	126
a) Nachbarschutz und Bauordnungsrecht	127
aa) Nachbarschützende Vorschriften	127
bb) Nicht-nachbarschützende Vorschriften	130
b) Nachbarschutz im Bauplanungsrecht	131
aa) Nachbarschützende Festsetzungen des Bebauungsplanes	132
bb) Nachbarschutz aus §§ 34 und 35 BauGB	137
c) Gebot der Rücksichtnahme	138
d) Sonstige nachbarrechtliche Vorschriften	149
4. Kapitel. Weitere Hürden und Hindernisse auf dem Weg zur Baugenehmigung:	
<i>Zurückstellung von Baugesuchen und Veränderungssperre – Teilungsgenehmigung – Vorkaufsrechte – Genehmigung im Sanierungsgebiet – Zweckentfremdungsgenehmigung – Erhaltungssatzung</i>	153
I. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen	153
II. Das Vorkaufsrecht der Gemeinde	158
III. Die Teilungsgenehmigung	161
IV. Die Genehmigung im Sanierungsgebiet	167
V. Erhaltungssatzung	176
VI. Die Zweckentfremdungsgenehmigung	178
5. Kapitel. Auf dem Prozeßweg zur Baugenehmigung – Rechtsschutz in Planung und Vollzug	182
I. Die Baugenehmigung wird nicht erteilt	182
II. Die Rechtsmittel des Nachbarn gegen eine erteilte Baugenehmigung	187

III. Nachbarwiderspruch, aufschiebende Wirkung und Sofortvollzug	189
IV. Das Normenkontrollverfahren	195
Anhang	199
1. Baugesetzbuch (Auszug)	199
2. Baunutzungsverordnung	224
3. Gesetz über die Bauordnung (Auszug)	242
4. Synopse der nach dem Gesetz über die Bauordnung (BauO) zitierten Vorschriften mit denen anderer Landesbauordnungen	264
5. Verwaltungsgerichtsordnung (Auszug)	273
Sachverzeichnis	277