

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXI

1. Kapitel

Das Grundstück und seine Bebauung	1
---	---

2. Kapitel

Das Bauordnungsrecht	117
----------------------------	-----

3. Kapitel

Die Stellung der Gemeinde und der Öffentlichkeit – Nachbarschutz und Gebot der Rücksichtnahme	157
--	-----

4. Kapitel

Weitere Hürden und Hindernisse auf dem Weg zur Baugenehmigung	199
---	-----

5. Kapitel

Auf dem Klageweg zur Baugenehmigung – Rechtsschutz für Bauherrn und Nachbarn	229
---	-----

Anhang	249
--------------	-----

Sachverzeichnis	297
-----------------------	-----

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht.....	IX
Abkürzungsverzeichnis.....	XVII
Literaturverzeichnis	XXI

1. Kapitel

Das Grundstück und seine Bebauung	1
---	---

I. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)

	10
--	----

1. Die inhaltlichen Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans	13
a) Die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen	14
b) Die überbaubaren Grundstücksflächen	14
c) Art und Maß der baulichen Nutzung	14
2. Die Baunutzungsverordnung, ihr Inhalt und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	15
a) Die Art der baulichen Nutzung und die verschiedenen Gebietsarten	15
b) Das Maß der baulichen Nutzung	18
c) Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	19
d) Einschränkungsmöglichkeiten nach § 1 BauNVO; Ausschluss von Einzelhandel und Spielhallen	20
3. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB	22
4. Der einfache Bebauungsplan	24
5. Sonstige ortsrechtliche Bauvorschriften	26

II. Die Aufstellung eines Bebauungsplans

	28
--	----

1. Der Bebauungsplan als Ortsgesetz	28
2. Planungsleitsätze und Abwägungsgebot	29
3. Naturschutz- und Umweltrecht; der Umweltbericht	36
4. Bebauungspläne der Innenentwicklung	40
5. Das Aufstellungsverfahren	41

III. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 30 II BauGB)	46
IV. Die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)	49
V. Ausnahmen und Befreiungen	50
1. Ausnahmen	51
2. Befreiungen	54
VI. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)	58
1. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil	59
2. Der Begriff des Einfügens und die Rahmenrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts	66
a) Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung	67
b) Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung	69
c) Einfügen nach der Bauweise und der Grundstücksfläche	71
d) Einfügen und Verunstaltungsverbot	72
e) Zulässigkeit ohne Einfügen	73
3. Zulässigkeit aufgrund städtebaulicher Satzungen	74
a) Die Klarstellungssatzung (§ 34 IV 1 Nr. 1 BauGB)	75
b) Die Entwicklungssatzung (§ 34 IV 1 Nr. 2 BauGB)	75
c) Die Ergänzungs-(Einbeziehungs-)satzung (§ 34 IV 1 Nr. 3 BauGB)	76
d) Die Außenbereichssatzung (§ 35 VI BauGB)	78
4. Die Unzulässigkeit zulässiger Vorhaben – Das Gebot der Rücksichtnahme	78
VII. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)	82
1. Die sog. privilegierten Vorhaben nach § 35 I BauGB	82
2. Sonstige Vorhaben nach § 35 II BauGB	87
3. Die Sondertatbestände des § 35 IV BauGB	88
a) Umwandlung von landwirtschaftlichen Gebäuden in Wohngebäude und gewerbliche Vorhaben	88
b) Die Erweiterung zulässigerweise errichteter Wohngebäude	90
c) Die Neuerrichtung von Wohngebäuden im Außenbereich	90

d) Teilprivilegierung gewerblicher Betriebe im Außenbereich	91
VIII. Die Sicherung der Erschließung	93
IX. Die Planung und Verwirklichung komplexer Baugebiete, insbesondere durch öffentlich-rechtliche Verträge	100
1. Der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan	101
2. Der Erschließungsvertrag	102
3. Der städtebauliche Vertrag	107
a) Verträge zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen (§ 11 I Nr. 1 BauGB)	107
b) Verträge zur Verwirklichung von Planungszielen (§ 11 I Nr. 2 BauGB)	108
c) Folgelastenverträge nach § 11 I Nr. 3 BauGB	111
4. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	113
X. Der Bestandsschutz	114
2. Kapitel	
Das Bauordnungsrecht	117
I. Der Begriff des Vorhabens, der baulichen und der sonstigen Anlagen	119
II. Bauaufsichtsbehörden und Verwaltungsverfahren	122
1. Zuständigkeit	122
2. Genehmigungsfreie, genehmigungsbedürftige und anzeigepflichtige Vorhaben	124
a) Genehmigungs-/verfahrensfreie Vorhaben	124
b) Das Kenntnissgabe-, Anzeige- bzw. Freistellungsverfahren	126
c) Abbruch baulicher Anlagen	128
d) Das vereinfachte Genehmigungsverfahren	128
e) Das „umfassende“ Baugenehmigungsverfahren	129
3. Ausnahmen, Befreiungen, Abweichungen, Nebenbestimmungen	131
4. Der Vorbescheid	133

5. Geltungsdauer und Verlängerung von Baugenehmigung und Vorbescheid	135
6. Besondere Verfahren und Genehmigungen	138
7. Baueinstellung, Baubeseitigung und Nutzungsuntersagung	138
III. Das materielle Bauordnungsrecht	142
1. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken	142
2. Baulasten und Baulastenverzeichnis	144
3. Stellplätze und Garagen	145
4. Die Abstandsflächen	148
5. Umbau, Nutzungsänderung, Dachgeschossausbau	153
3. Kapitel	
Die Stellung der Gemeinde und der Öffentlichkeit – Nachbarschutz und Gebot der Rücksichtnahme	157
I. Die Stellung der Gemeinde im Genehmigungsverfahren ...	159
II. Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplan- verfahren	165
III. Die Stellung des Nachbarn im Baugenehmigungs- verfahren	168
1. Die Rechtsstellung des Nachbarn im Genehmigungs- verfahren	169
2. Die materiellen Vorschriften des Nachbarrechts, insbesondere das Gebot der Rücksichtnahme	174
a) Nachbarschutz im Bauordnungsrecht	175
b) Nachbarschutz im Bauplanungsrecht	179
c) Nachbarschutz im Rahmen des § 34 I BauGB und des § 35 BauGB und das Gebot der Rücksichtnahme	186
d) Sonstige nachbarrechtliche Vorschriften	194
4. Kapitel	
Weitere Hürden und Hindernisse auf dem Weg zur Baugenehmigung	199
I. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen	199
II. Das Vorkaufsrecht der Gemeinde	204

III. Der Wegfall der Teilungsgenehmigung	209
IV. Die Genehmigung im Sanierungsgebiet	211
V. Erhaltungssatzung	220
VI. Die Zweckentfremdungsgenehmigung	223
5. Kapitel	
Auf dem Klageweg zur Baugenehmigung – Rechtsschutz für Bauherrn und Nachbarn	229
I. Die Baugenehmigung wird nicht erteilt	230
II. Die Rechtsmittel des Nachbarn gegen eine erteilte Baugenehmigung	234
III. Kein Baustopp durch Nachbarwiderspruch/-klage	237
IV. Das Normenkontrollverfahren	244
Anhang	249
1. Baugesetzbuch (BauGB) (Inhaltsübersicht)	249
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)	262
3. Bayerische Bauordnung (BayBO) (Inhaltsübersicht)	283
4. Synopse aller Landesbauordnungen	288
Sachverzeichnis	297