

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	9
Literaturverzeichnis	15
I. Allgemeines	17
II. Bauplanungsrecht	21
III. Bauordnungsrecht	123
IV. Nachbarschutz	168
V. Der Rechtsschutz im Baurecht	188
VI. Fälle	202
Stichwortverzeichnis	215

Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis	15
I. Allgemeines	17
1. Funktion des Baurechts	17
2. Rechtsgrundlagen des Baurechts	17
3. Gesetzgebungszuständigkeit auf dem Gebiet des Baurechts	18
4. Abgrenzung Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht	20
II. Bauplanungsrecht	21
A. Bauleitplanung	21
1. Allgemeines	21
a) Funktion der Bauleitplanung	21
b) Planungshoheit der Gemeinde	22
2. Erforderlichkeit der Bauleitplanung	24
3. Gesetzliche Schranken der Bauleitplanung	27
a) Allgemeines	27
b) Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	28
c) Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	29
d) Fachplanerische Vorgaben	30
e) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB); Natura 2000-Gebiete	30
f) Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4, § 2a BauGB)	32
g) Die Abhängigkeit des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan	33
aa) Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB)	33
bb) Selbständiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2 S. 2 BauGB)	35
cc) Vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB)	35
h) Allgemeingültige Planungsprinzipien	36
aa) Gebot konkreter Planung	36
bb) Gebot äußerer Planungseinheit	36
cc) Gebot positiver Planung	36
dd) Bestimmtheitsgebot	36
4. Die Abwägung nach § 1 Abs. 6 u. 7 BauGB	37
a) Allgemeines, Eigentumsgarantie	37
b) Abwägungsbereitschaft	39
c) Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB)	40
d) Gebot der Rücksichtnahme/Trennungsgebot	42
e) Gebot der Lastenverteilung	42
f) Gebot der Konfliktbewältigung	43
g) Die gerichtliche Überprüfung der Abwägung	44
5. Das Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen	47
a) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	47
b) Planentwurf	47
c) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	47
d) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)	48
e) Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2, § 4a BauGB)	48
f) Übertragung auf Private (§ 4b BauGB)	50

g) Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	50
h) Ausfertigung	50
i) Genehmigung (§§ 6, 10 Abs. 2 BauGB)	51
j) Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	52
k) Begründung	52
l) Vereinfachtes Verfahren, beschleunigtes Verfahren (§§ 13, 13a BauGB)	52
6. Außer-Kraft-Treten von Bauleitplänen	54
7. Inhalt der Bauleitpläne	55
a) Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB)	55
b) Bebauungsplan (§ 9 BauGB)	55
aa) Art der baulichen Nutzung (§§ 1–15 BauNVO)	56
bb) Maß der baulichen Nutzung (§§ 16–21a BauNVO)	57
cc) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22, 23 BauNVO)	58
dd) Sonstige Festsetzungen im Bebauungsplan	59
8. Der fehlerhafte Bebauungsplan	60
a) Verfahrensfehler nach dem BauGB (§ 214 BauGB)	60
b) Kommunalrechtliche Fehler	61
c) Materiell-rechtliche Fehler	62
d) Fehlerbewältigung durch ergänzendes Verfahren	62
B. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben	63
1. Bedeutung und System der §§ 29 ff. BauGB	63
2. Bauplanungsrechtliches Vorhaben (§ 29 BauGB)	64
a) Bauliche Anlage	64
b) Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung	67
3. Bauvorhaben im beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB)	68
a) Grundsätzliches	68
b) Art der baulichen Nutzung (§§ 2–14 BauNVO)	69
aa) Systematik	69
bb) Allgemeine Baugebiete	69
(1) Zweckbestimmung und Gebietscharakter	69
(2) Zulässigkeit von Einzelvorhaben	70
cc) Sondergebiete	73
dd) Einzelne Nutzungsarten	73
ee) Unzulässigkeit im Einzelfall (§ 15 Abs. 1 BauNVO)	76
c) Maß der baulichen Nutzung (§§ 16–21a BauNVO)	77
d) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22, 23 BauNVO)	77
e) Gestaltung, örtliche Bauvorschriften	78
4. Ausnahmen, Befreiungen, Abweichungen (§ 31 BauGB)	78
a) Allgemeines	78
b) Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB)	78
c) Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB)	79
d) Ermessen	82
e) Abweichungen nach §§ 246 ff. BauGB	82
5. Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)	83
a) Abgrenzung Innenbereich – Außenbereich	83
b) Das Einfügen in die nähere Umgebung (§ 34 Abs. 1 BauGB)	85
c) Faktisches Baugebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB)	88
d) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3 BauGB)	88

e) Sonderregelung für Bestandsgebäude (§ 34 Abs. 3a BauGB)	89
6. Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)	90
a) Allgemeines	90
b) Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB)	90
c) Nichtprivilegierte Vorhaben, öffentliche Belange (§ 35 Abs. 2 und 3 BauGB)	98
d) Teilprivilegierte (begünstigte) Vorhaben (§ 35 Abs. 4 BauGB)	101
e) Schonungsgebot, Rückbauverpflichtung (§ 35 Abs. 5 BauGB)	104
7. Bauen im Vorgriff auf einen Bebauungsplan (§ 33 BauGB)	105
8. Einvernehmen (§ 36 BauGB)	106
9. Öffentliche Bauten (§ 37 BauGB)	108
10. Erschließung des Bauvorhabens	108
C. Sicherung der Bauleitplanung	110
1. Veränderungssperre (§§ 14 ff. BauGB)	110
2. Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB, Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB	114
3. Vorkaufsrecht (§§ 24 ff. BauGB)	115
D. Zusammenarbeit mit Privaten (§§ 11, 12 BauGB)	117
1. Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB)	117
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)	119
E. Sonstige städtebauliche Satzungen	120
1. Klarstellungs-, Entwicklungs- und Einbeziehungssatzungen (§ 34 Abs. 4 u. 5 BauGB)	120
2. Außenbereichssatzung	122
3. Besondere städtebauliche Satzungen	122
III. Bauordnungsrecht	123
A. Funktion des Bauordnungsrechts	123
B. Materiellrechtliche Regelungen des Bauordnungsrechts	123
1. Abstandsregelungen (§§ 5–7 LBO)	123
a) Abstandsfläche (§§ 5, 6 LBO)	123
b) Grenzgaragen und andere Grenzbauten (§ 6 Abs. 1 LBO)	126
2. Stellplätze und Garagen (§ 37 LBO)	127
3. Verunstaltungsverbot (§ 11 Abs. 1 und 2 LBO)	130
4. Werbeanlagen (§ 2 Abs. 9, § 11 Abs. 3 und 4 LBO)	131
5. Erschließung (§ 4 Abs. 1 LBO)	133
6. Waldabstand (§ 4 Abs. 3 LBO)	133
7. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze (§ 9 LBO)	133
8. Standsicherheit (§ 13 LBO)	134
9. Schutz baulicher Anlagen (§ 14 LBO)	134
10. Brandschutz (§§ 15, 26, 27 LBO und §§ 4 ff. LBOAVO)	134
11. Wasserver- und entsorgung, Abfallentsorgung (§ 33 LBO und § 17 LBOAVO)	134
12. Einzelne Räume, Wohnungen (§§ 34–36 LBO)	135
13. Sonderbauten (§ 38 LBO)	135
14. Generalklausel (§ 3 LBO)	136

15. Photovoltaikpflicht (§§ 23 – 25 KlimaG)	136
C. Verfahrensvorschriften	136
1. Die Vorhaben	136
a) Baugenehmigungsbedürftige Vorhaben (§ 49 LBO)	136
b) Kenntnisgabepflichtige Vorhaben (§ 51 LBO)	137
c) Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 52 LBO)	137
d) Verfahrensfreie Vorhaben (§ 50 LBO)	138
2. Die Baurechtsbehörden (§ 46 LBO)	139
3. Die Baugenehmigung	140
a) Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung	140
b) Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen (§ 56 LBO)	140
c) Privatrechtliche Einwendungen gegen die Baugenehmigung	142
d) Auflagen und Bedingungen	142
e) Rechtswirkungen der Baugenehmigung	143
f) Geltungsdauer der Baugenehmigung	144
g) Verhältnis der Baugenehmigung zu sonstigen Genehmigungen	146
aa) Straßenrecht	147
bb) Naturschutzrecht	147
cc) Immissionsschutzrecht	149
dd) Wasserrecht	149
ee) Denkmalschutzrecht	149
ff) Planfeststellungen	150
4. Das Baugenehmigungsverfahren	150
5. Das Kenntnisgabeverfahren (§ 51 LBO)	153
6. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 52 LBO)	154
7. Der Bauvorbescheid (§ 57 LBO)	155
8. Rücknahme der Baugenehmigung	156
9. Die Baulast (§ 71 LBO)	157
10. Ordnungsverfügungen	158
a) Abbruchsanordnung (§ 65 Abs. 1 Satz 1 LBO)	158
aa) Voraussetzungen	158
bb) Rechtsfolge	160
(1) Verwirkung	161
(2) Milderes Mittel	161
(3) Verhältnismäßigkeit	161
(4) Gleichheitsgrundsatz	162
cc) Adressat einer Abbruchsanordnung	163
b) Nutzungsuntersagung (§ 65 Abs. 1 S. 2 LBO)	164
c) Baueinstellung (§ 64 LBO)	165
d) Maßnahmen nach § 47 LBO	166
IV. Nachbarschutz	168
1. Allgemeines	168
2. Der Begriff des Nachbarn	169
3. Die geschützte Rechtsstellung des Nachbarn	170
4. Nachbarschutz durch Verfahrensvorschriften	171
5. Das Gebot der Rücksichtnahme	173
a) Allgemeine Grundsätze	173

b) Einzelfragen	175
6. Übersicht über die nachbarschützenden Normen	177
a) Bauleitplanung	177
b) § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich)	181
c) § 35 BauGB (Außenbereich)	181
d) Erschließung	182
e) Bauordnungsrecht	182
7. Verzicht, Verwirkung, Treu und Glauben	183
8. Nachbarschutz im vereinfachten Verfahren	185
9. Anspruch auf Einschreiten der Baurechtsbehörde	185
10. Nachbarschutz bei öffentlichen Einrichtungen	186
V. Der Rechtsschutz im Baurecht	188
A. Rechtsschutz gegen Bauleitpläne	188
1. Flächennutzungsplan	188
2. Bebauungsplan	188
3. Vorläufiger Rechtsschutz	193
4. Inzidentkontrolle	194
5. Verfassungsbeschwerde	195
B. Rechtsschutz gegen baurechtliche Einzelentscheidungen	195
1. Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung	195
2. Klage gegen Abbruchsanordnung	196
3. Nachbarklage	197
4. Vorläufiger Rechtsschutz	199
C. Rechtsschutz der Gemeinde	200
VI. Fälle	202
Fall 1 Normenkontrollverfahren, Grundsätze der Bauleitplanung, gerichtliche Überprüfung von Bebauungsplänen	202
I. Zulässigkeit	202
1. Antragsfrist	202
2. Antragsbefugnis	202
II. Begründetheit	203
1. Formelle Fehler	203
2. Materielle Fehler	204
Fall 2 Bauen im beplanten Innenbereich, Befreiung, Nachbarklage	204
I. Zulässigkeit	204
1. Klageart	204
2. Klagebefugnis	205
3. Vorverfahren	205
II. Begründetheit	205
Fall 3 Bauen im nichtbeplanten Innenbereich, Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung	206
I. Zulässigkeit	206
II. Begründetheit	207

Fall 4 Bauen im Außenbereich, Abbruchsanordnung, Bestandsschutz	208
I. Zulässigkeit	209
II. Begründetheit	209
Fall 5 Vorläufiger Rechtsschutz, Abstandsfläche, Brandschutz	211
I. Zulässigkeit	211
II. Begründetheit	212
Stichwortverzeichnis	215