

# Inhaltsübersicht

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

# Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| <b>Literaturverzeichnis</b>  | 15 |
| <b>I. Allgemeines</b>  | 17 |
| 1. Funktion des Baurechts  | 17 |
| 2. Rechtsgrundlagen des Baurechts  | 17 |
| 3. Gesetzgebungs Zuständigkeit auf dem Gebiet des Baurechts                            | 18 |
| 4. Abgrenzung Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht                                      | 20 |
| <b>II. Bauplanungsrecht</b>  | 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);<br>Natura 2000-Gebiete | 30 |
| f) Umweltpflege (§ 2 Abs. 4, § 2a BauGB)   | 32 |
| g) Die Abhängigkeit des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan                         | 33 |
| aa) Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB)  | 33 |
| bb) Selbstständiger 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 |
| <br>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 |
| <br>D. Zusammenarbeit mit Privaten (§§ 11, 12 BauGB)                                 | 117 |
| 1. Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB)  | 117 |
| 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)                                      | 119 |
| <br>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 |
| <br><b>III. Bauordnungsrecht</b>   | 123 |
| A. Funktion des Bauordnungsrechts  | 123 |
| B. Materiellrechtliche Regelungen des Bauordnungsrechts                              | 123 |
| 1. Abstandsregelungen (§§ 5–7 LBO)   | 123 |
| a) Abstandsfäche (§§ 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 |
| <b>C. Verfahrensvorschriften</b>                                 | 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 |
| <b>IV. Nachbarschutz</b>   | 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 |
| <b>V. Der Rechtsschutz im Baurecht</b>  |  | 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 |
| <b>VI. Fälle</b>  |  | 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 |
| <b>Stichwortverzeichnis</b>                                     | 215 |