

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) Selbstständiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2 S. 2 BauGB)	34
cc) Vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB)	35
h) Allgemeingültige Planungsprinzipien	35
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)	69
a) Grundsätzliches	69
b) Art der baulichen Nutzung (§§ 2–14 BauNVO)	69
aa) Systematik	69
bb) Allgemeine Baugebiete	70
(1) Zweckbestimmung und Gebietscharakter	70
(2) Zulässigkeit von Einzelvorhaben	71
cc) Sondergebiete	74
dd) Einzelne Nutzungsarten	74
ee) Unzulässigkeit im Einzelfall (§ 15 Abs. 1 BauNVO)	76
c) Maß der baulichen Nutzung (§§ 16–21a BauNVO)	78
d) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22, 23 BauNVO)	78
e) Gestaltung, örtliche Bauvorschriften	79
4. Ausnahmen, Befreiungen, Abweichungen (§ 31 BauGB, § 246 ff. BauGB)	79
a) Überblick	79
b) Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB)	80
c) Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB	80
d) Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB	83
e) Ermessen	84
f) Befreiungen und Abweichungen nach §§ 246 ff. BauGB	85
5. Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)	87
a) Abgrenzung Innenbereich – Außenbereich	87
b) Das Einfügen in die nähere Umgebung (§ 34 Abs. 1 BauGB)	89
c) Faktisches Baugebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB)	92

d) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3 BauGB)	93
e) Sonderregelung für Bestandsgebäude (§ 34 Abs. 3a BauGB)	93
f) Sonderregelung für Wohnraum (§ 34 Abs. 3b BauGB)	94
g) Sonderregelung für sparsame Energienutzung	95
6. Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)	95
a) Allgemeines	95
b) Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB)	96
c) Nichtprivilegierte Vorhaben, öffentliche Belange (§ 35 Abs. 2 und 3 BauGB)	103
d) Teilprivilegierte (begünstigte) Vorhaben (§ 35 Abs. 4 BauGB)	107
e) Schonungsgebot, Rückbauverpflichtung (§ 35 Abs. 5 BauGB)	110
7. Bauen im Vorgriff auf einen Bebauungsplan (§ 33 BauGB)	110
8. Einvernehmen, Zustimmung (§§ 36, 36a BauGB)	111
a) Einvernehmen (§ 36 BauGB)	111
b) Zustimmung (§ 36a BauGB)	114
9. Öffentliche Bauten, Landesverteidigung (§§ 37, 37a BauGB)	116
10. Erschließung des Bauvorhabens	117
C. Sicherung der Bauleitplanung	118
1. Veränderungssperre (§§ 14 ff. BauGB)	118
2. Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB, Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB	123
3. Vorkaufsrecht (§§ 24 ff. BauGB)	124
D. Zusammenarbeit mit Privaten (§§ 11, 12 BauGB)	126
1. Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB)	126
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)	127
E. Sonstige städtebauliche Satzungen	129
1. Klarstellungs-, Entwicklungs- und Einbeziehungssatzungen (§ 34 Abs. 4 u. 5 BauGB)	129
2. Außenbereichssatzung	130
3. Besondere städtebauliche Satzungen	130
III. Bauordnungsrecht	131
A. Funktion des Bauordnungsrechts	131
B. Materiellrechtliche Regelungen des Bauordnungsrechts	131
1. Abstandsregelungen (§§ 5–7 LBO)	131
a) Abstandsfläche (§§ 5, 6 LBO)	131
b) Grenzgaragen und andere Grenzbauten (§ 6 Abs. 1 LBO)	135
2. Stellplätze und Garagen (§ 37 LBO)	136
3. Verunstaltungsverbot (§ 11 Abs. 1 und 2 LBO)	139
4. Werbeanlagen (§ 2 Abs. 9, § 11 Abs. 3 und 4 LBO)	140
5. Erschließung (§ 4 Abs. 1 LBO)	141
6. Waldabstand (§ 4 Abs. 3 LBO)	141
7. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze (§ 9 LBO)	142
8. Standsicherheit (§ 13 LBO)	142
9. Schutz baulicher Anlagen (§ 14 LBO)	143

10. Brandschutz (§§ 15, 26 ff. LBO)	143
11. Wasserver- und -entsorgung, Abfallentsorgung (§ 33 LBO)	143
12. Einzelne Räume, Wohnungen (§§ 34–36 LBO)	143
13. Sonderbauten (§ 38 LBO)	144
14. Generalklausel (§ 3 LBO)	144
15. Photovoltaikpflicht (§§ 23 – 25 KlimaG)	144
C. Verfahrensvorschriften	145
1. Die Vorhaben	145
a) Baugenehmigungsbedürftige Vorhaben (§ 49 LBO)	145
b) Kenntnisgabepflichtige Vorhaben (§ 51 LBO)	146
c) Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 52 LBO)	146
d) Verfahrensfreie Vorhaben (§ 50 LBO)	146
2. Die Baurechtsbehörden (§ 46 LBO)	148
3. Die Baugenehmigung	148
a) Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung	148
b) Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen (§ 56 LBO)	149
c) Privatrechtliche Einwendungen gegen die Baugenehmigung	150
d) Auflagen und Bedingungen	151
e) Rechtswirkungen der Baugenehmigung	152
f) Geltungsdauer der Baugenehmigung	153
g) Verhältnis der Baugenehmigung zu sonstigen Genehmigungen	155
aa) Straßenrecht	156
bb) Naturschutzrecht	156
cc) Immissionsschutzrecht	158
dd) Wasserrecht	158
ee) Denkmalschutzrecht	158
ff) Planfeststellungen	159
4. Das Baugenehmigungsverfahren	159
5. Das Kenntnisgabeverfahren (§ 51 LBO)	163
6. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 52 LBO)	164
7. Der Bauvorbescheid (§ 57 LBO)	164
8. Rücknahme der Baugenehmigung	166
9. Die Baulast (§ 71 LBO)	167
10. Ordnungsverfügungen	168
a) Abbruchsanordnung (§ 65 Abs. 1 Satz 1 LBO)	168
aa) Voraussetzungen	168
bb) Rechtsfolge	170
(1) Verwirkung	171
(2) Milderer Mittel	171
(3) Verhältnismäßigkeit	171
(4) Gleichheitsgrundsatz	172
cc) Adressat einer Abbruchsanordnung	173
b) Nutzungsuntersagung (§ 65 Abs. 1 S. 2 LBO)	174
c) Baueinstellung (§ 64 LBO)	175
d) Maßnahmen nach § 47 LBO	176
IV. Nachbarschutz	177
1. Allgemeines	177

2. Der Begriff des Nachbarn	178
3. Die geschützte Rechtsstellung des Nachbarn	179
4. Nachbarschutz durch Verfahrensvorschriften	180
5. Das Gebot der Rücksichtnahme	182
a) Allgemeine Grundsätze	182
b) Einzelfragen	184
6. Übersicht über die nachbarschützenden Normen	186
a) Bauleitplanung	186
b) § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich)	191
c) § 35 BauGB (Außenbereich)	191
d) Erschließung	192
e) Bauordnungsrecht	192
7. Verzicht, Verwirkung, Treu und Glauben	194
8. Nachbarschutz im vereinfachten Verfahren	196
9. Anspruch auf Einschreiten der Baurechtsbehörde	196
10. Nachbarschutz bei öffentlichen Einrichtungen	197
V. Der Rechtsschutz im Baurecht	199
A. Rechtsschutz gegen Bauleitpläne	199
1. Flächennutzungsplan	199
2. Bebauungsplan	199
3. Vorläufiger Rechtsschutz	204
4. Inzidentkontrolle	205
5. Verfassungsbeschwerde	206
B. Rechtsschutz gegen baurechtliche Einzelentscheidungen	206
1. Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung	206
2. Klage gegen Abbruchsanordnung	207
3. Nachbarklage	208
4. Vorläufiger Rechtsschutz	210
C. Rechtsschutz der Gemeinde	211
VI. Fälle	213
Fall 1 Normenkontrollverfahren, Grundsätze der Bauleitplanung, gerichtliche Überprüfung von Bebauungsplänen	213
I. Zulässigkeit	213
1. Antragsfrist	213
2. Antragsbefugnis	213
II. Begründetheit	214
1. Formelle Fehler	214
2. Materielle Fehler	215
Fall 2 Bauen im beplanten Innenbereich, Befreiung, Nachbarklage	215
I. Zulässigkeit	215
1. Klageart	215
2. Klagebefugnis	216
3. Vorverfahren	216
II. Begründetheit	216

Fall 3 Bauen im nichtbeplanten Innenbereich, Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung	217
I. Zulässigkeit	217
II. Begründetheit	217
Fall 4 Bauen im Außenbereich, Abbruchsanordnung, Bestandsschutz	219
I. Zulässigkeit	219
II. Begründetheit	220
Fall 5 Vorläufiger Rechtsschutz, Abstandsfläche, Brandschutz	222
I. Zulässigkeit	222
II. Begründetheit	223
Stichwortverzeichnis	225