Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis 17

I. Allgemeines 21
1. Funktion des Baurechts 21
2. Rechtsgrundlagen des Baurechts 21
3. Gesetzgebungszuständigkeit auf dem Gebiet des Baurechts 21
4. Abgrenzung Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht 23

II. Bauplanungsrecht 24
A. Bauleitplanung 24
1. Allgemeines 24
a) Funktion der Bauleitplanung 24
b) Planungshoheit der Gemeinde 25
2. Erforderlichkeit der Bauleitplanung 26
3. Gesetzliche Schranken der Bauleitplanung 30
a) Allgemeines 30
b) Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB) 30
c) Interkommunale Rücksichtnahme (§ 2 Abs. 2 BauGB) 31
d) Fachplanerische Vorgaben 32
e) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1 a Abs. 3 BauGB, 21 BNatSchG) 33
f) Umweltverträglichkeitsprüfung 35
g) Abhängigkeit des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan 36
h) Allgemeingültige Planungsprinzipien 38
4. Abwägung nach § 1 Abs. 5, 6 BauGB 40
a) Allgemeines 40
b) Abwägungsbereitschaft 41
c) Zusammenstellen des Abwägungsmaterials 43
d) Gebot der Rücksichtnahme/§ 1 Abs. 7 BauGB 44
e) Gebot der Lastenverteilung 45
f) Gebot der Konfliktbewältigung 45
g) Gerichtliche Überprüfung der Abwägung 45
5. Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen 49
a) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 49
b) Planentwurf 49
c) Anhörungsverfahren (§ 3 Abs. 1 BauGB) 50
d) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) 50
e) Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 51
f) Übertragung auf Private 52
g) Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) 52
h) Genehmigung (§§ 6, 10 Abs. 2 BauGB) 53
i) Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) 54
6. Außerkrafttreten von Bauleitplänen 54

7. Inhalt der Bauleitpläne 55
a) Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB) 55
b) Bebauungsplan (§ 9 BauGB) 55
8. Fehlerhafter Bebauungsplan 59
a) Verfahrensfehler nach dem Baugesetzbuch (§ 214 BauGB) 60
b) Kommunalrechtliche Fehler 60
c) Rückwirkende Heilung von Verfahrensfehlern 61
d) Materiell-rechtliche Fehler 62
e) Fehlerbewältigung durch ergänzendes Verfahren 62
B. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben 63
1. Bedeutung und System der §§ 29 ff. BauGB 63
2. Der Begriff der baulichen Anlage (§ 29 BauGB) 64
3. Bauvorhaben im beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB) – Bedeutung der Baunutzungsverordnung 67
a) Art der baulichen Nutzung (§§ 2–14 BauNVO) 67
b) § 15 BauNVO 72
c) Maß der baulichen Nutzung (§§ 16–21 a BauNVO) 72
d) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22, 23 BauNVO). 73
4. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB) 74
5. Bauen im Vorgriff auf einen Bebauungsplan (§ 33 BauGB) 78
6. Bauvorhaben im nichtbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) 78
a) Abgrenzung Innenbereich – Außenbereich 78
b) Einfügen in die nähere Umgebung 81
c) § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 2–11 BauNVO 84
d) Sonderregelung für Gewerbebetriebe (§ 34 Abs. 3a BauGB) 84
e) Entwicklungs- und Abrundungssatzungen (§ 34 Abs. 4 BauGB) 85
7. Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) 86
a) Privilegierte Vorhaben 86
b) Nicht privilegierte Vorhaben 92
c) Ziele der Raumordnung 95
d) Bestandsschutz 95
e) § 35 Abs. 4–6 BauGB (begünstigte Vorhaben) 97
f) Außenbereichssatzung 99
8. Einvernehmen nach § 36 BauGB 100
9. Öffentliche Bauten (§ 37 BauGB) 102
10. Erschließung des Bauvorhabens 102
C. Sicherung der Bauleitplanung 104
1. Veränderungssperre/Zurückstellung (§§ 14 ff. BauGB) 104
2. Teilungsgenehmigung (§§ 19 ff. BauGB) 108
3. Vorkaufsrecht (§§ 24 ff. BauGB) 108
D. Zusammenarbeit mit Privaten (§§ 11, 12 BauGB) 110
1. Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) 110
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) 111

III. Die Entwicklung des Bauordnungsrechts im Saarland 113

IV. Die Anwendbarkeit der Landesbauordnung, Grundbegriffe, Generalklauseln 123
A. Der Anwendungsbereich der Landesbauordnung (§ 1 LBO 2004) 123
B. Begriffsbestimmungen (§ 2 LBO 2004) 124
C. Die bauordnungsrechtliche Generalklausel (§ 3 LBO 2004) 128
D. Allgemeine gestalterische Anforderungen (§ 4 LBO 2004) 130

V. Die am Bau Verantwortlichen, Aufgaben und Organisation der Bauaufsichtsbehörden 132
A. Die am Bau Beteiligten (§§ 52 bis 56 LBO 2004) 132
1. Grundsatz (§ 52 LBO 2004) 132
2. Die Verantwortung des Bauherrn (§ 53 LBO 2004) 132
3. Die Verantwortung des Entwurfsverfassers (§ 54 LBO 2004) 134
4. Die Verantwortung des Unternehmens (§ 55 LBO 2004) 135
5. Die Verantwortung des Bauleiters (§ 56 LBO 2004) 136
B. Die Bauaufsichtsbehörden (§§ 57 bis 59 LBO 2004) 139
1. Aufgaben und Befugnisse (§ 57 LBO 2004) 139
2. Der Aufbau der Bauaufsichtsbehörden (§ 58 LBO 2004) 141
3. Die Zuständigkeiten der Bauaufsichtsbehörden (§ 59 LBO 2004) 143

VI. Das Bauverfahrensrecht der Landesbauordnung 2004 145
A. Der Grundsatz bauaufsichtsbehördlicher Genehmigungsbedürftigkeit 146
B. Sonderregelung für den Abbruch baulicher Anlagen (§ 61 Abs. 4 LBO 2004) 146
C. Die Verfahrensfreistellung im Übrigen (§ 61 Abs. 1 bis 3 und 5 LBO 2004) 147
D. Bauvorhaben des Bundes und der Länder (§ 62 LBO 2004) 154
E. Die Genehmigungsfreistellung im Planbereich (§ 63 LBO 2004) 154
F. Die Teilung von Grundstücken (§ 9 LBO 2004) 158
G. Sonderregelungen für fliegende Bauten (§ 77 LBO 2004) 160
H. Die verfahrensrechtliche Behandlung genehmigungsbedürftiger Anlagen im vereinfachten beziehungsweise im »umfassenden« Baugenehmigungsverfahren (§§ 64, 65 LBO 2004) 161
I. Teilbaugenehmigung (§ 75 LBO 2004), Nachtragsbaugenehmigung und Vorbescheid (§ 76 LBO 2004) 168
J. Die Nachbarbeteiligung im bauaufsichtsbehördlichen Verfahren (§ 71 LBO 2004) 173
K. Das Rechtsinstitut der Baulast (§ 83 LBO 2004) 175
L. Die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 72 LBO 2004) 180
M. Die Neuregelung über die Abweichungen (§ 68 LBO 2004) 183
N. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung (§ 74 LBO 2004) 187
O. Bauherrenverzicht und Rücknahme der Baugenehmigung 189
P. Überleitungsvorschriften (§ 88 Abs. 1 und 2 LBO 2004) 190

VII. Der Ablauf des Genehmigungsverfahrens und die Ausführung des Bauvorhabens 192
A. Die Bauvorlagenpflicht (§ 69 LBO 2004) 192
B. Die Bauvorlageberechtigung (§ 66 LBO 2004) 196
C. Die bautechnischen Nachweise (§ 67 LBO 2004) 202

D. Die Behandlung des Bauantrages (§ 70 LBO 2004) 210
E. Baubeginn und Bauausführung (§ 73 Abs. 6 bis 8 LBO 2004) 222
F. Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung (§§ 78, 79 LBO 2004) 230

VIII. Das materielle Bauordnungsrecht 251
A. Anforderungen an das Baugrundstück und seine Bebauung, Werbeanlagen, Stellplätze und Garagen 251
1. Allgemeine Anforderungen an das Baugrundstück (§§ 5, 6 LBO 2004) 251
a) Erschließungsfragen (§§ 5 Abs. 1, 6 LBO 2004) 251
b) Vereinigung von Baugrundstücken (§ 5 Abs. 2 LBO 2004) 253
c) Ökologische und Umweltanforderungen an das Grundstück (§ 5 Abs. 3 und 4 LBO 2004) 254
d) Die Festlegung der Geländeoberfläche (§ 5 Abs. 5 LBO 2004) 255
2. Die Abstandsflächen (§§ 7, 8 LBO 2004) 256
a) Systematik und Grundsätze des Abstandsflächenrechts 256
b) Das Abstandsflächenerfordernis bei Umbauten 263
c) Die Ermittlung der Abstandsfläche im Einzelfall (§ 7 Abs. 4 und 5 LBO 2004) 266
d) Die Sonderregelungen für untergeordnete Gebäudeteile (§ 7 Abs. 6 LBO 2004) 269
e) Die entsprechende Anwendung des Abstandsflächenrechts auf sonstige Anlagen mit gebäudegleichen Wirkungen (§ 7 Abs. 7 LBO 2004) 271
f) Abweichungen von den Abstandsflächen (§ 8 LBO 2004) 273
g) Übernahme von Abstandsflächen (§ 8 Abs. 6 LBO 2004) 284
3. Sonstige Anforderungen an Baugrundstück und Bebauung (§§ 10, 11 LBO 2004) 285
4. Sondervorschriften Werbeanlagen (§ 12 LBO 2004) 286
5. Stellplätze und Garagen (§ 47 LBO 2004) 289
B. Anforderungen an die Bauausführung (§§ 13 bis 51 LBO 2004) 294
1. Allgemeine Anforderungen (§§ 13 bis 17 LBO 2004) 295
a) Die Standsicherheit (§ 13 LBO 2004) 295
b) Der Schutz gegen schädliche Einwirkungen (§ 14 LBO 2004) 301
c) Der Brandschutz (§ 15 LBO 2004) 303
d) Der Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz (§ 16 LBO 2004) 309
e) Die Verkehrssicherheit (§ 17 LBO 2004) 316
2. Bauprodukte und Bauarten (§§ 18 bis 26 LBO 2004) 318
a) Die Entwicklung der Baustoffüberwachung in Deutschland 318
b) Die Bauproduktenrichtlinie der EU 319
c) Die Umsetzung der Bauproduktenrichtlinie in nationales Recht 321
d) Die ARGEBAU 322
e) Das Deutsche Institut für Normung e. V. (DIN) und das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) 324
f) Die Bauregellisten 326
aa) Allgemeines 326
bb) Die Bauregelliste A Teile 1, 2 und 3 328
cc) Die Bauregelliste B 330
dd) Die Liste C 331

g) Die Systematik des Dritten Teils, Zweiter Abschnitt der LBO 2004 331
aa) Bauprodukte, die nach EG-Richtlinien umsetzenden Vorschriften in den Verkehr gebracht werden (§ 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO 2004) 332
bb) Bauprodukte, die nicht nach EG-Richtlinien umsetzenden Vorschriften in den Verkehr gebracht werden müssen 335
cc) Die Bauarten 337
dd) Übersicht 338
h) Die Vorschriften des Dritten Teils, Zweiter Abschnitt LBO 2004 im Einzelnen 339
aa) Die Bauprodukte (§ 18 LBO 2004) 339
bb) Die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (§ 19 LBO 2004) 343
cc) Das allgemeine bauaufsichtliche Prüfzeugnis (§ 20 LBO 2004) 345
dd) Der Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall (§ 21 LBO 2004) 347
ee) Die Bauarten (§ 22 LBO 2004) 348
ff) Der Übereinstimmungsnachweis (§ 23 LBO 2004) 350
gg) Die Übereinstimmungserklärung des herstellenden Unternehmens (§ 24 LBO 2004) 353
hh) Das Übereinstimmungszertifikat (§ 25 LBO 2004) 354
ii) Die Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen (§ 26 LBO 2004) 355

3. Wände, Decken, Dächer (§§ 27 bis 32 LBO 2004) 358
a) Die allgemeinen Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen (§ 27 LBO 2004) 358
b) Die tragenden Wände, Außenwände, Pfeiler und Stützen (§ 28 LBO 2004) 369
c) Die Trennwände (§ 29 LBO 2004) 371
d) Die Brandwände (§ 30 LBO 2004) 374
e) Die Decken (§ 31 LBO 2004) 378
f) Die Dächer (§ 32 LBO 2004) 380

4. Rettungswege, Öffnungen, Umwehrungen (§§ 33 bis 38 LBO 2004) 386
a) Der erste und zweite Rettungsweg (§ 33 LBO 2004) 386
b) Die Treppen (§ 34 LBO 2004) 388
c) Die notwendigen Treppenräume und Ausgänge (§ 35 LBO 2004) 390
d) Die notwendigen Flure und offenen Gänge (§ 36 LBO 2004) 394
e) Die Fenster, Türen und sonstigen Öffnungen (§ 37 LBO 2004) 397
f) Die Umwehrungen (§ 38 LBO 2004) 399

5. Technische Gebäudeausrüstung (§ 39 bis 44 LBO 2004) 400
a) Die Aufzüge (§ 39 LBO 2004) 400
b) Die Leitungs- und Lüftungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle (§ 40 LBO 2004) 404
c) Die Feuerungsanlagen, sonstigen Anlagen zur Wärmeerzeugung und die Brennstoffversorgung (§ 41 LBO 2004) 408
d) Die Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen und die Anlagen für Niederschlagswasser (§ 42 LBO 2004) 413
e) Die Aufbewahrung fester Abfallstoffe (§ 43 LBO 2004) 417

f) Die Blitzschutzanlagen (§ 44 LBO 2004) 417
6. Nutzungsbedingte Anforderungen (§§ 45 bis 46 LBO 2004) 418
a) Die Aufenthaltsräume (§ 45 LBO 2004) 418
b) Die Wohnungen (§ 46 LBO 2004) 420
7. Besondere bauliche Anlagen (§§ 48 bis 51 LBO 2004) 423
a) Die Ställe (§ 48 LBO 2004) 423
b) Die Behelfsbauten und untergeordneten Gebäude (§ 49 LBO 2004) 427
c) Das barrierefreie Bauen (§ 50 LBO 2004) 429
d) Die Sonderbauten (§ 51 i. V. m. § 2 Abs. 4 LBO 2004) 436

IX. Die bauaufsichtsbehördlichen Maßnahmen 444
A. Überblick 444
B. Die Einstellung von Bauarbeiten (§ 81 LBO 2004) 446
C. Das Nutzungsverbot (§ 82 Abs. 2 LBO 2004) 449
D. Die Beseitigungsanordnung (§ 81 Abs. 1 LBO 2004) 454
E. Die Durchsetzung bauaufsichtsbehördlicher Anordnungen 465
F. Nachträgliche Anforderungen an bestehende Anlagen 470

X. Abschließende Vorschriften 471
A. Datenschutz im Bauordnungsrecht (§ 84 LBO 2004) 471
B. Örtliche Bauvorschriften (§ 85 LBO 2004) und Verordnungsermächtigungen (§ 86 LBO 2004) 471
C. Ordnungswidrigkeiten (§ 87 LBO 2004) 472

XI. Der öffentlich-rechtliche Baunachbarstreit 474
A. Vorbemerkungen zum Verfahren 474
B. Allgemeine Voraussetzungen für den Erfolg von Nachbarrechtsbehelfen 480
1. Das Erfordernis subjektiver Rechtsverletzung 480
2. Rechtliche Beziehung des »Nachbarn« zum Nachbargrundstück 482
3. Maßgeblichkeit des Genehmigungsinhalts im Anfechtungsprozess 488
a) Das genehmigte Bauvorhaben 488
b) Beschränkungen des rechtlichen Umfangs der Genehmigungsentscheidung auf das öffentliche Recht 491
c) Beschränkungen des Regelungsgehalts hinsichtlich des materiellen öffentlichen Rechts 494
4. Das Günstigkeitsprinzip für den Bauherrn bei Rechtsänderungen 495
5. Die nachbarrechtlichen Verlusttatbestände 496
a) Der Nachbarrechtsverzicht 497
b) Besondere Verlusttatbestände nach Treu und Glauben (§ 242 BGB entspr.) 500
c) Die Verwirkung von Nachbarrechten 501
C. Nachbarschützende Vorschriften des öffentlichen Baurechts 507
1. Bauordnungsrecht 508
a) Verfahrensfragen 508
b) Grenzabstände (§§ 7 und 8 LBO 2004) 509
c) Stellplätze und Garagen (§ 47 LBO 2004) 511
d) Brandwände und Feuerungsanlagen 514
e) Vorschriften über Ställe (§ 48 LBO 2004) 515
f) Verkehrssicherheit baulicher Anlagen (§ 17 LBO 2004) 516

g) Standsicherheitsfragen (§ 13 LBO 2004) 516
h) Gestalterische Anforderungen (§ 4 LBO 2004) 517
i) Erschließungsfragen (§ 5 LBO 2004) 517
j) Schädliche Einwirkungen (§ 14 Satz 1 LBO 2004) 518
k) Ableitung von Abwässern (§ 42 Abs. 1 LBO 2004) 519
l) Immissionsschutzrechtliche Anforderungen (§ 22 Abs. 1 BImSchG) 520
2. Bauplanungsrecht 521
a) Der qualifiziert beplante Bereich (§ 30 Abs. 1 und 2 BauGB 2004). 522
b) Der unbeplante Innenbereich (§ 34 BauGB 2004) 543
c) Der Außenbereich (§ 35 BauGB 2004) 548

Stichwortverzeichnis 553