

Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis	15
I. Allgemeines	17
A. Funktion des Baurechts	17
B. Rechtsgrundlagen des Baurechts	17
C. Gesetzgebungszuständigkeit auf dem Gebiet des Baurechts	18
D. Abgrenzung Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht	19
II. Bauplanungsrecht	21
A. Bauleitplanung	21
1. Allgemeines	21
a) Funktion der Bauleitplanung	21
b) Die Mittel der Bauleitplanung	23
aa) Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB)	23
bb) Bebauungsplan	23
(1) Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB	23
(2) Sonstige Festsetzungen im Bebauungsplan	24
c) Planungshoheit der Gemeinde	25
2. Prüfungsschema für die Mittel der Bauleitplanung	26
a) Erforderlichkeit der Bauleitplanung	26
b) Gesetzliche Schranken der Bauleitplanung	28
aa) Allgemeines	28
bb) Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	29
cc) Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	30
dd) Fachplanerische Vorgaben	31
ee) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 1 a Abs. 3 BauGB)	31
ff) Umweltprüfung (§§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB)	33
gg) Die Abhängigkeit des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan	34
(1) Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	34
(2) Ausnahmen vom Entwicklungsgebot	35
hh) Allgemeingültige Planungsprinzipien	36
(1) Gebot konkreter Planung	36
(2) Gebot äußerer Planungseinheit	36
(3) Gebot positiver Planung	36
(4) Bestimmtheitsgebot	37
3. Die Abwägung nach § 1 Abs. 6 u. 7 BauGB	38
a) Allgemeines	38
b) Allgemein gültige Abwägungsgrundsätze	39
aa) Abwägungsbereitschaft	39
bb) Zusammenstellen des Abwägungsmaterials	40
cc) Gebot der Rücksichtnahme im Rahmen der Bauleitplanung	41
dd) Gebot der Lastenverteilung	42
ee) Gebot der Konfliktbewältigung	43
ff) Die gerichtliche Überprüfung der Abwägung	43
(1) Abwägungsausfall	44

	(2) Abwägungsdefizit	44
	(3) Abwägungsfehleinschätzung	44
	(4) Abwägungsdisproportionalität	45
4.	Das Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen	46
	a) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	46
	b) Planentwurf	47
	c) Anhörungsverfahren (§ 3 Abs. 1 BauGB)	47
	d) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)	48
	e) Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2, § 4 a BauGB)	48
	f) Übertragung auf Private (§ 4 b 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 (§§ 13, 13 a BauGB)	52
5.	Außerkräfttreten von Bauleitplänen	53
6.	Der fehlerhafte Bebauungsplan	54
	a) Rügeverlust (§§ 214, 215 BauGB und § 47 Abs. 2a VwGO)	55
	b) Kommunalrechtliche Fehler	56
	c) Materielle rechtliche Fehler	58
	d) Fehlerbewältigung durch ergänzendes Verfahren	58
B.	Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben	59
	1. Bedeutung und System der §§ 29 ff. BauGB	59
	2. Der Begriff der baulichen Anlage (§ 29 BauGB)	62
	3. Bauvorhaben im beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB)	63
	a) Art der baulichen Nutzung (§§ 2 bis 14 BauNVO)	64
	aa) Allgemeines	64
	bb) Überblick über die wichtigsten Baugebiete	67
	(1) Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	67
	(2) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	68
	(3) Besonderes Wohngebiet (§ 4a); kerngebietstypische Vergnügungsstätte	70
	(4) Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	72
	(5) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	74
	(6) Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	75
	(7) Sondergebiete (§§ 10 und 11 BauNVO)	75
	cc) Sonderregelungen für die Baugebiete	77
	(1) Stellplätze und Garagen (§ 12)	77
	(2) Gebäude und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)	77
	(3) Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	78
	(4) Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO)	80
	b) Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21 a BauNVO)	80
	c) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22, 23 BauNVO).	81
	d) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO).	82
4.	Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)	83
	a) Ausnahmen	83
	b) Befreiung	83
	c) Ermessen	86

5.	Bauvorhaben im nichtbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)	87
a)	Abgrenzung Innenbereich – Außenbereich	87
aa)	Allgemein gültige Grundsätze für die Abgrenzung	87
bb)	Schwierige Abgrenzungsfälle	88
	(1) Abgrenzung Splittersiedlung – Ortsteil	89
	(2) Grenzverlauf zwischen Innenbereich und Außenbereich	90
	(3) Baulücke oder Außenbereich im Innenbereich?	90
cc)	Abgrenzungssatzung	91
b)	Das Einfügen in die nähere Umgebung	91
c)	§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 11 BauNVO	96
d)	Sonderregelung für Gewerbebetriebe und Wohngebäude (§ 34 Abs. 3 a BauGB)	97
e)	Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen (§ 34 Abs. 4 u. 5 BauGB)	97
6.	Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)	99
a)	Privilegierte Vorhaben	100
aa)	Privilegierung nach Abs. 1 Nr. 1	100
bb)	Privilegierung nach Abs. 1 Nr. 2	102
cc)	Privilegierung nach Abs. 1 Nr. 3	103
dd)	Privilegierung nach Abs. 1 Nr. 4	104
ee)	Privilegierung nach Abs. 1 Nr. 5	105
ff)	Privilegierung nach Abs. 1 Nr. 6	107
gg)	Privilegierung nach Abs. 1 Nr. 7 und 8	108
hh)	Kein Entgegenstehen öffentlicher Belange	108
ii)	Bedeutung des Flächennutzungsplans	108
b)	Nichtprivilegierte Vorhaben	110
aa)	Widerspruch zum Flächennutzungsplan (Nr. 1)	110
bb)	Schädliche Umwelteinwirkungen (Nr. 3)	110
cc)	Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Ortsbildes	110
dd)	Entstehung, Verfestigung, Erweiterung einer Splittersied- lung	111
ee)	Widerspruch gegen Ziele der Raumordnung	112
ff)	Gebot der Rücksichtnahme	112
c)	§ 35 Abs. 4 BauGB (begünstigte Vorhaben)	112
aa)	§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB	113
bb)	§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB	114
cc)	§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB	115
dd)	§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB	115
ee)	§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB	116
ff)	§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB	117
gg)	Schonungsgebot und Verpflichtungserklärung	117
d)	Außenbereichssatzung	118
7.	Bauen im Vorgriff auf einen Bebauungsplan (§ 33 BauGB)	118
8.	Einvernehmen nach § 36 BauGB	119
9.	Öffentliche Bauten (§ 37 BauGB)	121
10.	Erschließung des Bauvorhabens	121
C.	Sicherung der Bauleitplanung	123
1.	Veränderungssperre (§§ 14 ff. BauGB)	123
2.	Zurückstellung	127
3.	Teilungsgenehmigung (§ 19 BauGB)	128

4. Vorkaufsrecht (§§ 24 ff. BauGB)	128
D. Zusammenarbeit mit Privaten (§§ 11, 12 BauGB)	130
1. Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB)	130
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)	131
III. Bauordnungsrecht	134
A. Allgemeines	134
1. Bauordnungsrecht als Recht der Gefahrenabwehr	134
2. Überblick über die Rechtsquellen	134
3. Abgrenzung zum Privatrecht	134
4. Begriff der baulichen Anlage	135
5. Präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt	136
6. Bauordnungsrechtlicher Vorhabenbegriff	136
a) Weitgehende Gleichstellung der Vorhabenarten	136
b) Begriff der Nutzungsänderung	137
7. Die Grundstruktur des Baugenehmigungsverfahrens	138
8. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW)	139
B. Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung/eines Vorbescheides	139
1. Formelle Voraussetzungen	139
a) Sachbescheidungsinteresse	139
aa) Fehlendes privates Recht	140
bb) Besonderheiten bei einem Vorbescheid	140
cc) Erforderlichkeit der Baugenehmigung	140
(1) Genehmigungsfreie und anzeigebedürftige Vorhaben nach § 65 BauO NRW	140
(2) Genehmigungsfreie Vorhaben nach § 67 BauO NRW	142
(3) Bloße Anzeigebedürftigkeit bei Nutzungsänderungen	143
b) Formelle Antragsvoraussetzungen	143
2. Materielle Genehmigungsfähigkeit	144
a) Erschlossensein	147
b) Abstandflächen	148
aa) Regelung der Zumutbarkeit und Gewährleistung von Planungsrecht	148
bb) Schutzziel	149
cc) Vorrang des Planungsrechts	149
dd) Bezugsobjekte der Abstandflächenregelung	150
ee) Berechnung der erforderlichen Abstandfläche	153
c) Garagen und Stellplätze für KFZ und Fahrräder	155
d) Anforderungen an die Bauausführung	156
aa) Standsicherheit	156
bb) Brandschutz	157
cc) Verunstaltungsverbot	158
dd) Schutz gegen schädliche Einflüsse	159
ee) Gestaltungssatzungen	160
ff) Besondere Anforderungen an besondere Anlagen	160
(1) Werbeanlagen	160
(2) Wohnungen	162
(3) Sonderfall: Aufenthaltsräume im Kellergeschoss	162
(4) Sonderfall: Rollstuhlgerechte Besuchertoiletten	162

3. Die Entscheidung über den Bauantrag	163
a) Änderungen und Ergänzungen	163
aa) Die „modifizierende Auflage“	163
bb) Nebenbestimmungen	164
cc) Abweichung	164
dd) Baulast	166
b) Die Erteilung der Genehmigung	168
c) Wirkungen der Baugenehmigung	169
aa) Legalisierungswirkung	169
bb) Baufreigabe	169
cc) Der Fortbestand der Baugenehmigung	170
(1) Kein Untergang der Baugenehmigung bei Rechtsnachfolge	170
(2) Untergang der Baugenehmigung nach § 77 BauO NRW	170
(3) Untergang der Baugenehmigung durch Fristablauf	172
(4) Untergang der Baugenehmigung nach § 43 Abs. 2 VwVfG NRW	172
dd) Bauüberwachung und Schlussabnahme	175
C. Bauaufsichtliche Maßnahmen	176
1. Bauaufsichtliche Verfügung nach § 61 Abs. 1 BauO NRW	176
a) Tatbestandsvoraussetzungen	176
aa) Errichtung, Änderung, Abbruch, Nutzung, Nutzungsänderung, Instandhaltung	176
bb) Überwachungspflicht	177
cc) Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften	178
b) Die Rechtsfolgen	178
aa) Duldung	178
bb) Entscheidung zum Einschreiten	180
(1) Die Wahl des Mittels	180
(2) Frist	183
(3) Die in Betracht kommenden Adressaten	183
(a) Verhaltensstörer	183
(b) Zustandsstörer	184
(c) Störerauswahl	185
c) Bestandsschutz	185
aa) Die Bedeutung und das Wesen des Bestandsschutzes	185
bb) Das Entstehen des Bestandsschutzes	186
cc) Veränderung der Rechtslage	186
dd) Der Erhalt des Bestandsschutzes	187
2. Das Anpassungsverlangen nach § 87 BauO NRW	187
3. Nicht: Aufforderung, einen Bauantrag zu stellen	188
4. Anordnung der sofortigen Vollziehung	188
5. Rechtsnachfolge	190
6. Vollstreckung	190
7. Keine „Verwirkung“	190
IV. Rechtsschutz im öffentlichen Baurecht	191
A. Rechtsschutz zur Erweiterung des Rechtskreises	191
1. Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung/eines Vorbescheides	191
a) Anspruchsvoraussetzungen und Spruchreife	192

b) Klage bei modifizierender Auflage	192
2. Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten	192
B. Rechtsschutz gegen den Eingriff in den eigenen Rechtskreis	194
1. Rechtsschutz gegen eine Bauordnungsverfügung	194
a) Klage gegen eine Bauordnungsverfügung	194
b) Vorläufiger Rechtsschutz gegen eine Bauordnungsverfügung	194
2. Drittanfechtung einer Baugenehmigung/eines Vorbescheides	195
a) Allgemeines zum Baunachbarrecht	195
aa) Anerkennung des öffentlichen Baunachbarrechts	196
bb) Gegenstand der Anfechtung	196
cc) Der maßgebliche Zeitpunkt	197
b) Die Baunachbarklage	198
aa) Nachbarschutz im Bauplanungsrecht	198
(1) Materiellrechtliche nachbarschützende Bestimmung	198
(2) Das Rücksichtnahmegebot	201
bb) Nachbarschutz im Bauordnungsrecht	205
cc) Nachbarschutz aus einer verfahrensrechtlichen Bestimmung?	206
dd) Der Begriff des „Nachbarn“	207
c) Vorläufiger Rechtsschutz gegen eine Baugenehmigung	208
aa) „Vorhaben“	208
bb) Der gerichtliche Rechtsschutz nach §§ 80 Abs. 5, 80a VwGO	209
cc) Die Interessenabwägung nach §§ 80a Abs. 3, 80 Abs. 5 VwGO	210
d) Verlust des Nachbarrechts	211
aa) Rechtsmittelfristen	211
bb) Verzicht auf Nachbarrechte	211
cc) Materielle Verwirkung	211
(1) Grundsätze	212
(2) Zeitrahmen	212
dd) Sonstige Treuwidrigkeit	213
C. Rechtsschutz gegenüber einem öffentlichen Bauherrn	214
D. Rechtsschutz gegen Bauleitpläne	214
1. Normenkontrollklage	214
a) Gegenstand der Normenkontrollklage	214
b) Antragsbefugnis	215
c) Rechtsschutzbedürfnis	216
d) Umfang der rechtlichen Prüfung	216
e) Folgen der Nichtigkeitserklärung	216
2. Vorläufiger Rechtsschutz gegen Bauleitpläne	217
E. Inzidentkontrolle	217
F. Verfassungsbeschwerde	217
G. Rechtsschutz der Gemeinde	218
V. Fälle	219
Fall 1 Gerichtliche Überprüfung von Bebauungsplänen	219
Fall 2 Klage gegen die Versagung der Genehmigung eines Bebauungsplans	221
Fall 3 Bauen im beplanten Innenbereich, Nachbarklage	223

Fall 4 Bauen im nichtbeplanten Innenbereich, Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung	225
Fall 5 Bauen im Außenbereich, Abbruchverfügung	227
Fall 6 Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten	229
Stichwortverzeichnis	233