

# Inhaltsübersicht

Vorwort zur 11. Auflage .....	V
Vorwort zu den Voraufgaben .....	VII
Inhaltsverzeichnis .....	XI
Abkürzungsverzeichnis .....	XVII
Literaturverzeichnis .....	XXI
<b>1. Kapitel</b>	
Das Grundstück und seine Bebauung .....	1
<b>2. Kapitel</b>	
Das Bauordnungsrecht .....	119
<b>3. Kapitel</b>	
Die Stellung der Gemeinde und der Öffentlichkeit – Nachbarschutz und Gebot der Rücksichtnahme .....	159
<b>4. Kapitel</b>	
Weitere Hürden und Hindernisse auf dem Weg zur Baugenehmigung .....	201
<b>5. Kapitel</b>	
Auf dem Klageweg zur Baugenehmigung – Rechtsschutz für Bauherrn und Nachbarn .....	245
<b>Anhang</b> .....	265
Sachverzeichnis .....	313

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 11. Auflage .....	V
Vorwort zu den Voraufgaben .....	VII
Inhaltsübersicht .....	IX
Abkürzungsverzeichnis .....	XVII
Literaturverzeichnis .....	XXI

## 1. Kapitel

<b>Das Grundstück und seine Bebauung .....</b>	<b>1</b>
------------------------------------------------	----------

<b>I. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) .....</b>	<b>10</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

1. Die inhaltlichen Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans .....	13
a) Die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen .....	14
b) Die überbaubaren Grundstücksflächen .....	14
c) Art und Maß der baulichen Nutzung .....	14
2. Die Baunutzungsverordnung, ihr Inhalt und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan .....	15
a) Die Art der baulichen Nutzung und die verschiedenen Gebietsarten .....	15
b) Das Maß der baulichen Nutzung .....	18
c) Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	19
d) Einschränkungsmöglichkeiten nach § 1 BauNVO; Ausschluss von Einzelhandel und Spielhallen .....	20
3. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB .....	22
4. Der einfache Bebauungsplan .....	24
5. Sonstige ortsrechtliche Bauvorschriften .....	26

<b>II. Die Aufstellung eines Bebauungsplans .....</b>	<b>28</b>
-------------------------------------------------------	-----------

1. Der Bebauungsplan als Ortsgesetz .....	28
2. Planungsleitsätze und Abwägungsgebot .....	29
3. Naturschutz- und Umweltrecht; der Umweltbericht .....	36
4. Bebauungspläne der Innenentwicklung .....	40
5. Das Aufstellungsverfahren .....	41

<b>III. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (§ 30 II BauGB) ..</b>	<b>46</b>
<b>IV. Die Zulässigkeit von Vorhaben während der Plan-</b> <b>aufstellung (§ 33 BauGB) .....</b>	<b>49</b>
<b>V. Ausnahmen und Befreiungen .....</b>	<b>50</b>
1. Ausnahmen.....	51
2. Befreiungen.....	54
<b>VI. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im</b> <b>Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) .....</b>	<b>58</b>
1. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil .....	59
2. Der Begriff des Einfügens und die Rahmenrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts .....	66
a) Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung .....	67
b) Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung .....	69
c) Einfügen nach der Bauweise und der Grundstücks- fläche .....	71
d) Einfügen und Verunstaltungsverbot .....	72
e) Zulässigkeit ohne Einfügen .....	73
3. Zulässigkeit aufgrund städtebaulicher Satzungen .....	75
a) Die Klarstellungssatzung (§ 34 IV 1 Nr. 1 BauGB) .....	75
b) Die Entwicklungssatzung (§ 34 IV 1 Nr. 2 BauGB) .....	76
c) Die Ergänzungs-(Einbeziehungs-)satzung (§ 34 IV 1 Nr. 3 BauGB) .....	76
d) Die Außenbereichssatzung (§ 35 VI BauGB) .....	78
4. Die Unzulässigkeit zulässiger Vorhaben – Das Gebot der Rücksichtnahme .....	79
<b>VII. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich</b> <b>(§ 35 BauGB) .....</b>	<b>82</b>
1. Die sog. privilegierten Vorhaben nach § 35 I BauGB .....	83
2. Sonstige Vorhaben nach § 35 II BauGB .....	87
3. Die Sondertatbestände des § 35 IV BauGB .....	89
a) Umwandlung von landwirtschaftlichen Gebäuden in Wohngebäude und gewerbliche Vorhaben .....	89
b) Die Erweiterung zulässigerweise errichteter Wohn- gebäude .....	91

c) Die Neuerrichtung von Wohngebäuden im Außenbereich .....	91
d) Teilprivilegierung gewerblicher Betriebe im Außenbereich .....	92
<b>VIII. Die Sicherung der Erschließung .....</b>	<b>94</b>
<b>IX. Die Planung und Verwirklichung komplexer Baugebiete, insbesondere durch öffentlich-rechtliche Verträge .....</b>	<b>101</b>
1. Der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan .....	102
2. Der Erschließungsvertrag .....	104
3. Der städtebauliche Vertrag .....	108
a) Verträge zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen (§ 11 I Nr. 1 BauGB) .....	108
b) Verträge zur Verwirklichung von Planungszielen (§ 11 I Nr. 2 BauGB) .....	109
c) Folgelastenverträge nach § 11 I Nr. 3 BauGB .....	112
4. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme .....	114
<b>X. Der Bestandsschutz .....</b>	<b>115</b>
<b>2. Kapitel</b>	
<b>Das Bauordnungsrecht .....</b>	<b>119</b>
<b>I. Der Begriff des Vorhabens, der baulichen und der sonstigen Anlagen .....</b>	<b>121</b>
<b>II. Bauaufsichtsbehörden und Verwaltungsverfahren .....</b>	<b>124</b>
1. Zuständigkeit .....	124
2. Genehmigungsfreie, genehmigungsbedürftige und anzeigepflichtige Vorhaben .....	126
a) Genehmigungs-/verfahrensfreie Vorhaben .....	126
b) Das Kenntnissgabe-, Anzeige- bzw. Freistellungsverfahren .....	128
c) Abbruch baulicher Anlagen .....	130
d) Das vereinfachte Genehmigungsverfahren .....	130
e) Das „umfassende“ Baugenehmigungsverfahren .....	131
3. Der Vorbescheid .....	133

4. Geltungsdauer und Verlängerung von Baugenehmigung und Vorbescheid .....	135
5. Besondere Verfahren und Genehmigungen .....	138
6. Baueinstellung, Baubeseitigung und Nutzungsunter- sagung .....	138
<b>III. Das materielle Bauordnungsrecht .....</b>	<b>142</b>
1. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken .....	142
2. Baulasten und Baulastenverzeichnis .....	144
3. Stellplätze und Garagen .....	145
4. Die Abstandsflächen .....	147
5. Abweichungen (Ausnahmen/Befreiungen) – Auflagen .....	153
a) Normierte Abweichungen .....	153
b) Gesetzlich nicht normierte Abweichungen .....	153
c) Nebenbestimmungen .....	155
6. Umbau, Nutzungsänderung, Dachgeschossausbau .....	156
<b>3. Kapitel</b>	
<b>Die Stellung der Gemeinde und der Öffentlichkeit – Nachbarschutz und Gebot der Rücksichtnahme .....</b>	<b>159</b>
<b>I. Die Stellung der Gemeinde im Genehmigungsverfahren ...</b>	<b>161</b>
<b>II. Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplan- verfahren .....</b>	<b>167</b>
<b>III. Die Stellung des Nachbarn im Baugenehmigungs- verfahren .....</b>	<b>170</b>
1. Die Rechtsstellung des Nachbarn im Genehmigungs- verfahren .....	171
2. Die materiellen Vorschriften des Nachbarrechts, insbesondere das Gebot der Rücksichtnahme .....	176
a) Nachbarschutz im Bauordnungsrecht .....	177
b) Nachbarschutz im Bauplanungsrecht .....	180
c) Nachbarschutz im Rahmen des § 34 I BauGB und des § 35 BauGB und das Gebot der Rücksichtnahme .....	188
d) Sonstige nachbarrechtliche Vorschriften .....	196

**4. Kapitel**

<b>Weitere Hürden und Hindernisse auf dem Weg zur Baugenehmigung .....</b>	<b>201</b>
<b>I. Veränderungssperre und Zurückstellung von Bau- gesuchen .....</b>	<b>201</b>
<b>II. Das Vorkaufsrecht der Gemeinde .....</b>	<b>208</b>
<b>III. Der Wegfall der Teilungsgenehmigung .....</b>	<b>212</b>
<b>IV. Die Genehmigung im Sanierungsgebiet .....</b>	<b>214</b>
<b>V. Erhaltungssatzung .....</b>	<b>223</b>
<b>VI. Die Zweckentfremdungsgenehmigung .....</b>	<b>226</b>
<b>VII. Denkmalrecht .....</b>	<b>231</b>
1. Zum Begriff des Denkmals .....	231
2. Ensembleschutz .....	233
3. Pflichten des Denkmaleigentümers .....	234
a) Erhaltungspflicht .....	234
b) Veränderungen und Beseitigung .....	234
c) Verfahrensfragen .....	235
4. Der Rechtsanspruch auf Erteilung einer Erlaubnis/ Genehmigung zur Veränderung oder zum Abbruch .....	237
5. Die Frage der Zumutbarkeit, insbesondere in wirtschaftlicher Hinsicht – Wirtschaftlichkeitsberechnung .....	238
a) Die Erhaltungs-/Instandsetzungskosten .....	239
b) Die Bewirtschaftungskosten .....	241
c) Die Ertragsseite der Wirtschaftlichkeitsberechnung .....	242
d) Die Unzumutbarkeit aus persönlichen Gründen .....	243

**5. Kapitel**

<b>Auf dem Klageweg zur Baugenehmigung – Rechtsschutz für Bauherrn und Nachbarn .....</b>	<b>245</b>
<b>I. Die Baugenehmigung wird nicht erteilt .....</b>	<b>246</b>
<b>II. Die Rechtsmittel des Nachbarn gegen eine erteilte Bau- genehmigung .....</b>	<b>250</b>

<b>III. Kein Baustopp durch Nachbarwiderspruch/ -klage .....</b>	<b>253</b>
<b>IV. Das Normenkontrollverfahren .....</b>	<b>260</b>
<b>Anhang .....</b>	<b>265</b>
<b>1. Baugesetzbuch (BauGB) (Inhaltsübersicht) .....</b>	<b>265</b>
<b>2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) .....</b>	<b>278</b>
<b>3. Bayerische Bauordnung (BayBO) (Inhaltsübersicht) .....</b>	<b>299</b>
<b>4. Synopse aller Landesbauordnungen .....</b>	<b>304</b>
<b>Sachverzeichnis.....</b>	<b>313</b>