

## Inhaltsübersicht

Vorwort zur 9. Auflage . . . . .	V
Vorwort zu den Voraufgaben . . . . .	V
Inhaltsverzeichnis . . . . .	IX
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XV
Literaturverzeichnis . . . . .	XIX
<b>Einleitung: Der dornige Weg zur Baugenehmigung . . . . .</b>	<b>1</b>
<b>1. Kapitel. Das Grundstück und seine Bebauung . . . . .</b>	<b>7</b>
I. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) . . . . .	9
II. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes . . . . .	27
III. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 30 II BauGB) . . . . .	43
IV. Die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung . . . . .	46
V. Ausnahmen und Befreiungen . . . . .	47
VI. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile . . . . .	55
VII. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich . . . . .	78
VIII. Die Sicherung der Erschließung . . . . .	89
IX. Die Planung und Verwirklichung komplexer Baugebiete . . . . .	96
X. Der Bestandsschutz . . . . .	110
<b>2. Kapitel. Das Bauordnungsrecht . . . . .</b>	<b>113</b>
I. Der Begriff des Vorhabens, der baulichen und sonstigen Anlagen . . . . .	115
II. Bauaufsichtsbehörden und Verwaltungsverfahren . . . . .	119
III. Das materielle Bauordnungsrecht . . . . .	137
<b>3. Kapitel. Die Stellung der Gemeinde und der Öffentlichkeit – Nachbarschutz und Gebot der Rücksichtnahme . . . . .</b>	<b>153</b>
I. Die Stellung der Gemeinde im Genehmigungs- verfahren . . . . .	155
	VII

II. Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren . . . . .	161
III. Die Stellung des Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren . . . . .	164
<b>4. Kapitel. Weitere Hürden und Hindernisse auf dem Weg zur Baugenehmigung . . . . .</b>	<b>197</b>
I. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen . . . . .	197
II. Das Vorkaufsrecht der Gemeinde . . . . .	202
III. Der Wegfall der Teilungsgenehmigung . . . . .	206
IV. Die Genehmigung im Sanierungsgebiet . . . . .	208
V. Erhaltungssatzung . . . . .	216
VI. Die Zweckentfremdungsgenehmigung . . . . .	221
<b>5. Kapitel. Auf dem Klageweg zur Baugenehmigung – Rechtsschutz für Bauherrn und Nachbarn . . . . .</b>	<b>227</b>
I. Die Baugenehmigung wird nicht erteilt . . . . .	228
II. Die Rechtsmittel des Nachbarn gegen eine erteilte Baugenehmigung . . . . .	232
III. Kein Baustopp durch Nachbarwiderspruch . . . . .	235
IV. Das Normenkontrollverfahren . . . . .	241
<b>Anhang . . . . .</b>	<b>245</b>
<b>Sachverzeichnis . . . . .</b>	<b>405</b>

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 9. Auflage . . . . .	V
Vorwort zu den Voraufgaben . . . . .	V
Inhaltsübersicht . . . . .	VII
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XV
Literaturverzeichnis . . . . .	XIX

<b>Einleitung: Der dornige Weg zur Baugenehmigung . . . . .</b>	<b>1</b>
---	----------

### **1. Kapitel. Das Grundstück und seine Bebauung**

I. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) . . . . .	9
1. Die inhaltlichen Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes . . . . .	13
a) Die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen . . . . .	13
b) Die überbaubaren Grundstücksflächen . . . . .	13
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 Grundstücks- flächen . . . . .	19
d) Einschränkungsmöglichkeiten nach § 1 BauNVO; Ausschluss von Einzelhandel und Spielhallen . . . . .	19
3. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB . . . . .	21
4. Der einfache Bebauungsplan . . . . .	23
5. Sonstige ortsrechtliche Bauvorschriften . . . . .	25
II. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes . . . . .	27
1. Der Bebauungsplan als Ortsgesetz . . . . .	27
2. Planungsleitsätze und Abwägungsgebot . . . . .	28
3. Naturschutz- und Umweltrecht . . . . .	34
4. Bebauungspläne der Innenentwicklung . . . . .	39

5. Das Aufstellungsverfahren . . . . .	40
6. Übersicht: Bauleitplanverfahren – Verfahrensschritte . . .	42
III. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 30 II BauGB) . . . . .	43
IV. Die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung . . . . .	46
V. Ausnahmen und Befreiungen . . . . .	47
1. Ausnahmen . . . . .	48
2. Befreiungen . . . . .	51
VI. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile . . . . .	55
1. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil . . . . .	56
2. Der Begriff des Einfügens und die Rahmenrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts . . . . .	63
a) Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung . . . . .	64
b) Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung . . . .	66
c) Einfügen nach der Bauweise und der Grundstücks- fläche . . . . .	68
d) Einfügen und Verunstaltungsverbot . . . . .	68
e) Zulässigkeit ohne Einfügen . . . . .	69
3. Zulässigkeit aufgrund städtebaulicher Satzungen . . . . .	71
a) Die Klarstellungssatzung . . . . .	71
b) Die Entwicklungssatzung . . . . .	72
c) Die Ergänzungssatzung . . . . .	72
d) Die Außenbereichssatzung . . . . .	74
4. Die Unzulässigkeit zulässiger Vorhaben – Das Gebot der Rücksichtnahme . . . . .	75
VII. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich . . . . .	78
1. Die sog. privilegierten Vorhaben nach § 35 I BauGB . . . .	79
2. Sonstige Vorhaben nach § 35 II BauGB . . . . .	83
3. Die Sondertatbestände des § 35 IV BauGB . . . . .	84
a) Umwandlung von landwirtschaftlichen Gebäuden in Wohngebäude und gewerbliche Vorhaben . . . . .	84
b) Die Erweiterung zulässigerweise errichteter Wohngebäude . . . . .	86
c) Die Neuerrichtung von Wohngebäuden im Außenbereich . . . . .	87

d) Teilprivilegierung gewerblicher Betriebe im Außenbereich . . . . .	88
VIII. Die Sicherung der Erschließung . . . . .	89
IX. Die Planung und Verwirklichung komplexer Baugebiete, insbesondere durch öffentlich-rechtliche Verträge . . . . .	96
1. Der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan . . . . .	97
2. Der Erschließungsvertrag . . . . .	98
3. Der städtebauliche Vertrag . . . . .	103
a) Verträge zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen . . . . .	103
b) Verträge zur Verwirklichung von Planungszielen . . . . .	104
c) Folgelastenverträge nach § 11 I Nr. 3 BauGB . . . . .	106
4. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme . . . . .	108
X. Der Bestandsschutz . . . . .	110

**2. Kapitel. Das Bauordnungsrecht**

I. Der Begriff des Vorhabens, der baulichen und sonstigen Anlagen . . . . .	115
II. Bauaufsichtsbehörden und Verwaltungsverfahren . . . . .	119
1. Zuständigkeit . . . . .	119
2. Genehmigungsfreie, genehmigungsbedürftige und anzeigepflichtige Vorhaben . . . . .	120
a) Genehmigungs-/verfahrensfreie Vorhaben . . . . .	121
b) Das Kenntnissgabe-, Anzeige- bzw. Freistellungsverfahren . . . . .	123
c) Abbruch baulicher Anlagen . . . . .	125
d) Das vereinfachte Genehmigungsverfahren . . . . .	125
3. Ausnahmen, Befreiungen, Abweichungen, Nebenbestimmungen . . . . .	127
4. Der Vorbescheid . . . . .	129
5. Geltungsdauer und Verlängerung von Baugenehmigung und Vorbescheid . . . . .	131
6. Besondere Verfahren und Genehmigungen . . . . .	133
7. Baueinstellung, Baubeseitigung und Nutzungsuntersagung . . . . .	134
III. Das materielle Bauordnungsrecht . . . . .	137
1. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken . . . . .	138

2. Baulasten und Baulastenverzeichnis . . . . .	140
3. Stellplätze und Garagen . . . . .	141
4. Die Abstandsflächen . . . . .	143
5. Gestaltung . . . . .	149

**3. Kapitel. Die Stellung der Gemeinde und der Öffentlichkeit –  
Nachbarschutz und Gebot der Rücksichtnahme**

I. Die Stellung der Gemeinde im Genehmigungsverfahren . .	155
II. Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplan- verfahren . . . . .	161
III. Die Stellung des Nachbarn im Baugenehmigungs- verfahren . . . . .	164
1. Die Rechtsstellung des Nachbarn im Genehmigungs- verfahren . . . . .	165
2. Die materiellen Vorschriften des Nachbarrechts, insbesondere das Gebot der Rücksichtnahme . . . . .	170
a) Nachbarschutz im Bauordnungsrecht . . . . .	172
aa) Nachbarschützende Vorschriften . . . . .	172
bb) Nicht-nachbarschützende Vorschriften . . . . .	175
b) Nachbarschutz im Bauplanungsrecht . . . . .	175
aa) Nachbarschützende Festsetzungen des Bebauungs- planes . . . . .	176
bb) Nachbarschutz im Rahmen des § 34 II BauGB . .	181
c) Nachbarschutz im Rahmen des § 34 I und des § 35 BauGB und das Gebot der Rücksichtnahme . . .	183
d) Sonstige nachbarrechtliche Vorschriften . . . . .	191

**4. Kapitel. Weitere Hürden und Hindernisse  
auf dem Weg zur Baugenehmigung**

I. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen	197
II. Das Vorkaufsrecht der Gemeinde . . . . .	202
III. Der Wegfall der Teilungsgenehmigung . . . . .	206
IV. Die Genehmigung im Sanierungsgebiet . . . . .	208
V. Erhaltungssatzung . . . . .	216
VI. Die Zweckentfremdungsgenehmigung . . . . .	221

**5. Kapitel. Auf dem Klageweg zur Baugenehmigung –  
Rechtsschutz für Bauherrn und Nachbarn**

I. Die Baugenehmigung wird nicht erteilt . . . . .	228
II. Die Rechtsmittel des Nachbarn gegen eine erteilte Baugenehmigung . . . . .	232
III. Kein Baustopp durch Nachbarwiderspruch . . . . .	235
IV. Das Normenkontrollverfahren . . . . .	241
<b>Anhang</b> . . . . .	245
1. Baugesetzbuch (Auszug) . . . . .	246
2. Baunutzungsverordnung . . . . .	305
3. Landesbauordnungen (Auswahl) . . . . .	324
a) Bayerische Bauordnung (Auszug) . . . . .	324
b) Landesbauordnung Baden-Württemberg (Auszug) . . . . .	368
4. Synopse aller Landesbauordnungen . . . . .	398
Sachverzeichnis . . . . .	405