
Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	9
I. Allgemeines	15
II. Bauplanungsrecht	19
III. Bauordnungsrecht	138
IV. Nachbarschutz	198
V. Rechtsschutz im Baurecht	220
VI. Fälle	239
Literaturverzeichnis	253
Stichwortverzeichnis	255

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	15
1. Funktion des Baurechts	15
2. Rechtsgrundlagen des Baurechts	15
3. Gesetzgebungszuständigkeit auf dem Gebiet des Baurechts	15
4. Abgrenzung Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht	18
II. Bauplanungsrecht	19
A. Bauleitplanung	19
1. Allgemeines	19
a) Funktion der Bauleitplanung	19
b) Planungshoheit der Gemeinde	21
2. Erforderlichkeit der Bauleitplanung	22
3. Gesetzliche Schranken der Bauleitplanung	26
a) Allgemeines	26
b) Ziele der Raumordnung und Landesplanung – § 1 Abs. 4 BauGB	26
c) Interkommunales Abstimmungsgebot – § 2 Abs. 2 BauGB	28
d) Fachplanerische Vorgaben	30
e) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – § 1 a Abs. 3 BauGB; Natura 2000-Gebiete	30
f) Umweltprüfung – § 2 Abs. 4, § 2 a BauGB	32
g) Abhängigkeit des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan	33
aa) Entwicklungsgebot – § 8 Abs. 2 Satz 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	37
4. Abwägung nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB	38
a) Allgemeines	38
b) Abwägungsbereitschaft	39
c) Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials – § 2 Abs. 3 BauGB	41
d) Gebot der Rücksichtnahme	43
e) Gebot der Lastenverteilung	44
f) Gebot der Konfliktbewältigung	44
g) Gerichtliche Überprüfung der Abwägung	45
aa) Abwägungsausfall	46
bb) Abwägungsdefizit/Ermittlungsdefizit	46
cc) Abwägungsfehleinschätzung/Bewertungsdefizit	47
dd) Abwägungsdisproportionalität	47
5. Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen	50
a) Aufstellungsbeschluss – § 2 Abs. 1 BauGB	50
b) Planentwurf	50

c) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – § 3 BauGB	50
d) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange – § 4 BauGB	51
e) Veröffentlichung – § 3 Abs. 2, § 4a BauGB	51
f) Übertragung auf Private – § 4b BauGB	53
g) Satzungsbeschluss – § 10 BauGB	54
h) Ausfertigung	54
i) Genehmigung – §§ 6, 10 Abs. 2 BauGB	54
j) Bekanntmachung – § 10 Abs. 3 BauGB	55
k) Begründung	56
l) Vereinfachtes Verfahren – §§ 13, 13a BauGB	56
6. Außerkrafttreten von Bauleitplänen	57
7. Inhalt der Bauleitpläne	58
a) Flächennutzungsplan – § 5 BauGB	58
b) Bebauungsplan – § 9 BauGB	59
aa) Art der baulichen Nutzung – §§ 1–15 BauNVO	59
bb) Maß der baulichen Nutzung – §§ 16–21a BauNVO	61
cc) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche – § 22, 23 BauNVO	62
dd) Sonstige Festsetzungen im Bebauungsplan	63
8. Fehlerhafter Bebauungsplan	64
a) Verfahrensfehler nach dem Baugesetzbuch – § 214 BauGB	65
b) Kommunalrechtliche Fehler	66
c) Materiell-rechtliche Fehler	67
d) Fehlerbewältigung durch ergänzendes Verfahren	67
B. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben	68
1. Bedeutung und System der §§ 29 ff. BauGB	68
2. Bauplanungsrechtliche Vorhaben - § 29 BauGB	69
a) Begriff der baulichen Anlage	69
b) bauliche Maßnahmen	72
3. Bauvorhaben im beplanten Innenbereich – § 30 BauGB – Bedeutung der Bau- nutzungsverordnung	74
a) Art der baulichen Nutzung – §§ 2–14 BauNVO	75
aa) Reines Wohngebiet	76
bb) Allgemeines Wohngebiet	77
cc) Mischgebiet	78
dd) Urbane Gebiete	79
ee) Dorfgebiet	79
ff) Kerngebiet	80
gg) Gewerbegebiet	80
hh) Industriegebiet	80
ii) Sondergebiete	81
jj) Einkaufszentren	81
kk) Vergnügungsstätten	82
ll) Stellplätze und Garagen	83
mm) Gebäude und Räume für freie Berufe	83
nn) Nebenanlagen	84
b) § 15 BauNVO	84
c) Maß der baulichen Nutzung – §§ 16–21a BauNVO	86
d) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche – §§ 22, 23 BauNVO	87

4.	Ausnahmen und Befreiungen – § 31 BauGB	87
	a) Ausnahmen – § 31 Abs. 1 BauGB	87
	b) Befreiung – § 31 Abs. 2 BauGB	88
	c) Abweichungen nach §§ 246 ff. BauGB	92
5.	Bauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich – § 34 BauGB	92
	a) Abgrenzung Innenbereich – Außenbereich	92
	b) Einfügen in die nähere Umgebung	95
	c) § 34 Abs. 2 BauGB iVm §§ 2–11 BauNVO	99
	d) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	100
	e) Sonderregelung für Bestandsgebäude – § 34 Abs. 3a BauGB	101
	f) Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen – § 34 Abs. 4 und 5 BauGB	101
6.	Bauvorhaben im Außenbereich – § 35 BauGB	102
	a) Privilegierte Vorhaben	103
	b) Nicht privilegierte Vorhaben	112
	aa) Darstellungen des Flächennutzungsplans	112
	bb) Schädliche Umwelteinwirkungen	113
	cc) Belange des Naturschutzes	113
	dd) Natürliche Eigenart der Landschaft	114
	ee) Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung	115
	ff) Ziele der Raumordnung	115
	gg) Sonstige öffentliche Belange	116
	c) Begünstigte Vorhaben – § 35 Abs. 4–6 BauGB	116
	d) Bestandsschutz	117
	e) Außenbereichssatzung	119
7.	Bauen im Vorgriff auf einen Bebauungsplan – § 33 BauGB	120
8.	Einvernehmen nach § 36 BauGB	121
9.	Öffentliche Bauten – § 37 BauGB	124
10.	Erschließung des Bauvorhabens	125
C.	Sicherung der Bauleitplanung	127
	1. Veränderungssperre/Zurückstellung – §§ 14 ff. BauGB	127
	2. Teilungsgenehmigung nach § 19, Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB	131
	3. Vorkaufsrecht – §§ 24 ff. BauGB	133
D.	Zusammenarbeit mit Privaten – §§ 11, 12 BauGB	135
	1. Städtebauliche Verträge – § 11 BauGB	135
	2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan – § 12 BauGB	136
III.	Bauordnungsrecht	138
A.	Funktion des Bauordnungsrechts	138
B.	Materiellrechtliche Regelungen des Bauordnungsrechts	138
	1. Verunstaltungsverbot – § 5 LBauO	138
	2. Werbeanlagen – § 52 LBauO	141
	3. Abstandsregelungen – § 8 LBauO	143
	a) Bebauung von Grundstücken	143
	b) Abstandsfläche – § 8 LBauO	143
	c) Grenzgaragen und andere Grenzbauten – § 8 Abs. 9 LBauO	147
	4. Stellplätze und Garagen – § 47 LBauO	150

5.	Sonstige materiellrechtliche Vorschriften des Bauordnungsrechts	154
C.	Verfahrensvorschriften	156
1.	Zulassungsverfahren	156
	a) Baugenehmigungsbedürftige Anlagen – § 61 LBauO	156
	b) Baugenehmigungsfreie Vorhaben – § 62 LBauO	158
	c) Vereinfachtes Genehmigungsverfahren – § 66 LBauO	160
	d) Freistellungsverfahren – § 67 LBauO	163
	e) Zustimmungspflichtige Vorhaben öffentlicher Bauherren – § 83 LBauO	164
	f) Der Bauaufsicht nicht unterliegende Vorhaben – § 84 LBauO	165
2.	Bauaufsichtsbehörde – § 58 LBauO	165
3.	Baugenehmigung – § 70 LBauO	165
	a) Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung	165
	b) Abweichungen – § 69 LBauO	166
	c) Privatrechtliche Einwendungen gegen die Baugenehmigung	168
	d) Auflagen und Bedingungen	169
	e) Rechtswirkungen der Baugenehmigung	169
	f) Geltungsdauer der Baugenehmigung	170
	g) Verhältnis der Baugenehmigung zu sonstigen Genehmigungen	172
	aa) Sanierungsrecht – § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	173
	bb) Straßenrecht	173
	cc) Wasserrecht – § 76 LWG iVm § 36 WHG	174
	dd) Naturschutzrecht	174
	ee) Immissionsschutzrecht	175
	ff) Denkmalschutzrecht	176
	gg) Planfeststellungen	176
4.	Baugenehmigungsverfahren	176
5.	Aufhebung einer Baugenehmigung	179
	a) Rücknahme einer rechtswidrigen Baugenehmigung	179
	b) Widerruf einer rechtmäßigen Baugenehmigung	181
6.	Bauvorbescheid – § 72 LBauO	181
7.	Tektur- oder Nachtragsbaugenehmigung	182
8.	Teilbaugenehmigung – § 73 LBauO	183
9.	Typenprüfung und Typengenehmigung – §§ 75, 75a LBauO	183
10.	Fliegende Bauten – § 76 LBauO	183
11.	Baulast – § 86 LBauO	184
12.	Beseitigungsverfügung – § 81 LBauO	185
	a) Voraussetzungen und Ermessen	185
	b) Verhältnismäßigkeit	189
	c) Gleichheitsgrundsatz	189
	d) Verwirkung	191
	e) Adressat einer Beseitigungsverfügung	192
13.	Nutzungsuntersagung – § 81 LBauO	194
14.	Baueinstellung – § 80 LBauO	195
15.	Maßnahmen nach § 59 LBauO	196
16.	Anforderungen nach § 85 LBauO	197

IV. Nachbarschutz	198
1. Allgemeines	198
2. Begriff des Nachbarn	199
3. Geschützte Rechtsstellung des Nachbarn	201
4. Nachbarschutz durch Verfahrensvorschriften	204
5. Gebot der Rücksichtnahme	205
6. Übersicht über die nachbarschützenden Normen	208
a) §§ 30–33 BauGB	208
b) § 34 BauGB	212
c) § 35 BauGB	212
d) Erschließung	213
e) Bauordnungsrecht	214
7. Verzicht, Verwirkung und Treu und Glauben im Nachbarrecht	215
8. Anspruch auf Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde	216
9. Nachbarschutz bei öffentlichen Einrichtungen	217
V. Rechtsschutz im Baurecht	220
A. Rechtsschutz gegen Bauleitpläne	220
1. Flächennutzungsplan	220
2. Bebauungsplan	220
3. Vorläufiger Rechtsschutz	226
4. Inzidentkontrolle	227
5. Verfassungsbeschwerde	228
B. Rechtsschutz gegen baurechtliche Einzelentscheidungen	228
1. Rechtsschutz zur Erlangung einer Baugenehmigung	228
a) Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung	228
b) Vorläufiger Rechtsschutz zur Erlangung einer Baugenehmigung	229
2. Rechtsschutz zur Feststellung der Genehmigungsfreiheit	230
a) Klage auf Feststellung der Genehmigungsfreiheit	230
b) Vorläufiger Rechtsschutz auf Feststellung der Genehmigungsfreiheit	230
3. Rechtsschutz gegen die Aufhebung einer Baugenehmigung	230
a) Klage gegen die Aufhebung einer Baugenehmigung	230
b) Vorläufiger Rechtsschutz gegen die Aufhebung einer Baugenehmigung	231
4. Rechtsschutz gegen die Zurückstellung eines Bauantrags	231
a) Klage gegen die Zurückstellung eines Bauantrags	231
b) Vorläufiger Rechtsschutz gegen die Zurückstellung eines Bauantrags	231
5. Rechtsschutz gegen eine Beseitigungsverfügung	231
a) Klage gegen eine Beseitigungsverfügung	231
b) Vorläufiger Rechtsschutz gegen eine Beseitigungsverfügung	232
C. Nachbarklage	232
1. Nachbarklage gegen eine Baugenehmigung	232
2. Nachbarklage gegen einen Bauvorbescheid	234
3. Nachbarklage auf Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde	234
4. Nachbarklage gegen öffentliche Bauvorhaben	235

5. Vorläufiger Rechtsschutz	235
a) Vorläufiger Rechtsschutz des Nachbarn gegen eine Baugenehmigung	235
b) Vorläufiger Rechtsschutz des Nachbarn gegen einen Bauvorbescheid	236
c) Vorläufiger Rechtsschutz des Nachbarn gegen ungenehmigte oder von der Genehmigung freigestellte Vorhaben	237
D. Rechtsschutz der Gemeinde	237
VI. Fälle	239
Literaturverzeichnis	253
Stichwortverzeichnis	255