

Inhalt

Teil 1 Bauplanungsrecht	14
Lernziele	14
A. Bauleitplanung	15
I. Einleitung	15
1. Verfassungsrechtliche Grundlagen	15
2. Gesetzliche Grundlagen	17
3. Der Flächennutzungsplan	18
4. Der Bebauungsplan	20
5. Übergeleitete Pläne	21
II. Aufstellung der Bauleitpläne	22
1. Aufstellungsbeschluss, Abwägungsmaterial	22
2. Beteiligung der Öffentlichkeit	24
a) Frühzeitige Beteiligung	25
b) Öffentliche Auslegung	25
3. Beteiligung der Behörden	30
4. Änderungen oder Ergänzungen des Entwurfs	31
5. Ratsbeschluss, Ausfertigung, Bekanntmachung	33
6. Planerhaltung und ergänzendes Verfahren	36
a) Rüge von Planungsfehlern	37
b) Ergänzendes Verfahren	38
7. Unwirksamwerden und Funktionslosigkeit	40
III. Materielle Anforderungen an Bauleitpläne	42
1. Städtebauliche Erforderlichkeit	42
2. Anpassung an Ziele der Raumordnung	44
3. Entwicklungsgebot	46
4. Anpassung an den Flächennutzungsplan	47
5. Abwägungsgebot	48
a) Allgemeine Anforderungen	49
aa) Eigentumsrecht	49
bb) Abwägungsbeachtlichkeit	51

b)	Konfliktbewältigung, planerische Zurückhaltung...	52
c)	Bestandsschutz	53
d)	Interkommunales Abstimmungsgebot.....	55
6.	Immissionsschutzrecht	57
a)	Gewerbelärm	59
b)	Sportanlagenlärm	60
c)	Gerüche	61
d)	Sachverständigengutachten	62
e)	Festsetzung von Emissionskontingenten	63
7.	Darstellungen und Festsetzungen nach BauNVO	64
a)	Art der baulichen Nutzung	66
aa)	Baugebiete.....	66
bb)	Großflächiger Einzelhandel	70
cc)	Differenzierungen	71
dd)	Stellplätze, freie Berufe, Rücksichtnahme	73
b)	Maß der baulichen Nutzung.....	74
c)	Bauweise	75
d)	Überbaubare Grundstücksfläche	75
e)	Sonderregelungen zur Nutzung von Energie.....	76
IV.	Zusammenarbeit mit Privaten, vereinfachtes Verfahren..	76
1.	Städtebaulicher Vertrag.....	76
a)	Zulässigkeit.....	77
b)	Vertragstypen.....	77
c)	Rechtliche Anforderungen	80
2.	Vorhaben- und Erschließungsplan	81
3.	Vereinfachtes Verfahren.....	85
a)	Fallgruppen.....	85
b)	Voraussetzungen	86
c)	Verfahrensvereinfachungen.....	86
4.	Bebauungspläne der Innenentwicklung	87
a)	Begriff der Innenentwicklung.....	87
b)	Beschleunigtes Verfahren	90
c)	Einbeziehung von Außenbereichsflächen.....	93
V.	Normenkontrollverfahren	93
1.	Bebauungsplan	93
a)	Statthafter Antragsgegenstand	94
b)	Antragsbefugnis.....	94

c) Rechtsschutzinteresse	98
d) Einstweilige Anordnung	98
2. Konzentrationszonenplanung im FNP	99
B. Sicherung der Bauleitplanung	100
I. Veränderungssperre	100
II. Zurückstellung	105
C. Zulässigkeit von Bauvorhaben	107
I. Grundlagen	108
1. Vorhabensbegriff	108
2. Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung	109
3. Gemeindliches Einvernehmen	110
II. Zulässigkeit im Bebauungsplangebiet	113
1. Gebot der Rücksichtnahme	113
2. Gesicherte Erschließung	114
III. Ausnahmen und Befreiungen	115
1. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB	115
2. Befreiungen nach § 31 Abs. 2 und 3 BauGB	116
IV. Zulässigkeit während der Planaufstellung	118
V. Zulässigkeit im Innenbereich	119
1. Abgrenzung Innenbereich und Außenbereich	121
a) Ortsteil	122
b) Bebauungszusammenhang	125
2. Ermittlung der Umgebungsbebauung	127
3. Ermittlung des Rahmens der Umgebung	128
a) Art der baulichen Nutzung	131
b) Maß der baulichen Nutzung	133
c) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	134
4. Rahmenüberschreitende Vorhaben	135
5. Schutz zentraler Versorgungsbereiche	136
6. Erleichterungen für Betriebe und Wohngebäude	138
7. Innenbereichssatzungen	138
VI. Zulässigkeit im Außenbereich	139
1. Privilegierte Vorhaben	141
a) Allgemeines	141
b) Landwirtschaftliche Betriebe	142
aa) Landwirtschaft	142

bb)	Betrieb	143
cc)	Dienen	146
dd)	Untergeordneter Teil der Betriebsfläche	147
c)	Forstwirtschaftliche Betriebe	148
d)	Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung	149
e)	Sonstige privilegierte Vorhaben	150
aa)	Anlagen der öffentlichen Versorgung	150
bb)	Standortgebundene gewerbliche Betriebe ..	151
cc)	Zweckgebundene Vorhaben	152
dd)	Anlagen für Wind- und Wasserenergie	156
ee)	Energetische Erzeugung von Biomasse	158
ff)	Kernergieanlagen	160
gg)	Nutzung solarer Strahlungsenergie	161
f)	Planung von Konzentrationszonen	162
aa)	Schlüssiges Planungskonzept	163
bb)	Sonderregelung in § 245e Abs. 1 BauGB ..	167
cc)	Sonderregelungen in § 249 BauGB	167
2.	Sonstige Vorhaben	169
3.	Öffentliche Belange	170
a)	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	170
b)	Splittersiedlung	172
c)	Natur und Landschaft	175
d)	Schädliche Umwelteinwirkungen	177
e)	Sonstige öffentliche Belange	180
f)	Ziele der Raumordnung	182
4.	Begünstigte Vorhaben	183
a)	Allgemeines	183
b)	Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude	185
c)	Errichtung eines gleichartigen Wohngebäudes ..	188
d)	Als baldige Neuerrichtung zerstörter Gebäude	189
e)	Kulturlandschaftsprägende Gebäude	191
f)	Erweiterung von Wohngebäuden	192
g)	Erweiterung von Gewerbebetrieben	193
5.	Schonung des Außenbereichs	195
6.	Außenbereichssatzung	197
D.	Entschädigung	199
I.	Vertrauensschaden	200

II.	Entschädigung in Geld oder durch Übernahme	202
III.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	204
IV.	Änderung oder Aufhebung einer baulichen Nutzung	205
1.	Zulässige Nutzung	206
2.	Aufhebung oder Änderung	207
3.	Wesentliche Wertminderung	208
4.	Spezielle Voraussetzungen	208
a)	Einhaltung der Siebenjahresfrist	208
b)	Ablauf der Siebenjahresfrist	209
c)	Besondere Vertrauenstatbestände	210
Teil 2 Bauordnungsrecht		212
Lernziele		212
A.	Einleitung	213
B.	Allgemeine Vorschriften	214
I.	Anwendungsbereich	214
1.	Begriff der baulichen Anlage	214
2.	Fingierte bauliche Anlagen	215
II.	Bauordnungsrechtliche Generalklausel	216
C.	Das Grundstück und seine Bebauung	217
I.	Begriff des Grundstücks	217
II.	Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden	218
III.	Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken	219
IV.	Abstandsflächen	220
V.	Teilung und nicht überbaute Flächen	221
D.	Bauliche Anlagen	222
I.	Gestaltung	222
II.	Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung	223
1.	Baustellen	223
2.	Standicherheit	223
3.	Brandschutz	224
4.	Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz	225
III.	Stellplätze und Garagen	225
IV.	Barrierefreiheit	226
E.	Die am Bau Beteiligten	227
I.	Bauherr	227
II.	Entwurfsverfasser	228
III.	Unternehmer	229

IV.	Bauleiter	229
F.	Bauaufsichtsbehörden, Verfahren	230
I.	Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden...	230
II.	Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreistellung	231
	1. Vorrang anderer Genehmigungsverfahren.....	231
	2. Genehmigungsfreie Vorhaben	231
	3. Genehmigungsfreistellung	233
III.	Genehmigungsverfahren	234
	1. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	234
	2. Genehmigungsverfahren.....	235
	a) Abweichungen	236
	b) Bauberatung, Bauantrag, Bauvorlagen	236
	c) Sachbescheidungsinteresse	239
	d) Behandlung des Bauantrags	240
	3. Baugenehmigung	240
	a) Feststellungswirkung und Gestaltungswirkung...	241
	b) Schriftform	242
	c) Bestimmtheit	242
	d) Nebenbestimmungen und Hinweise	243
	e) Geltungsdauer	244
	f) Teilbaugenehmigung.....	245
	g) Vorbescheid	245
IV.	Bauaufsichtliche Maßnahmen	246
	1. Einstellung von Arbeiten.....	247
	2. Nutzungsuntersagung	248
	3. Beseitigung von Anlagen.....	249
	a) Formelle und materielle Illegalität	249
	b) Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.....	250
	c) Bestimmtheit	252
	d) Ersatzvornahme.....	253
	4. Anordnung der sofortigen Vollziehung	253
	5. Duldung	254
	6. Richtiger Adressat (Störer).....	255
V.	Baulasten.....	256
	1. Gegenstand.....	257
	2. Öffentlich-rechtliche Baulast und Zivilrecht	258
	3. Schriftform, Verzicht und Baulastenverzeichnis	259

G. Örtliche Bauvorschriften	260
H. Ordnungswidrigkeiten	261
Teil 3 Baunachbarrecht	262
Lernziele	262
A. Einleitung	263
I. Verletzung in nachbarschützenden Rechten.....	263
II. Nachbarbegriff.....	264
III. Umweltrechtsbehelfsgesetz	264
B. Bauplanungsrecht	266
I. Gebot der Rücksichtnahme.....	267
1. Objektiv-rechtlicher Inhalt	268
2. Subjektiv-rechtlicher Inhalt.....	268
3. Wehrfähige nachbarliche Interessen	269
a) Objektive Unzulässigkeit des Vorhabens	269
b) Wegfall von Aussichtsmöglichkeiten.....	270
c) Wertminderung des Grundstücks	270
d) Verzicht auf Abwehrrecht.....	271
e) Keine Alternativenprüfung	272
f) Einsichtnahmemöglichkeiten	272
4. Einhaltung der Abstandsflächen	273
5. „Erdrückende Wirkung“	274
6. Doppelhausrechtsprechung	276
7. Immissionsschutz	277
II. Nachbarschutz innerhalb des Bebauungsplans	279
1. Gebietsgewährleistungsanspruch.....	279
a) Art der baulichen Nutzung	279
b) Unabhängigkeit von konkreten Belästigungen	280
c) Kein baugebietsübergreifender Anspruch	281
d) Maß der baulichen Nutzung	281
2. Nachbarschützende Festsetzungen	282
a) Beschränkung der Wohnungsanzahl.....	282
b) Maß der baulichen Nutzung	283
c) Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB	284
d) Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB.....	285
3. Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO	286
III. Nachbarschutz im Innenbereich.....	286
IV. Nachbarschutz im Außenbereich	288

1. Kein Gebietsgewährleistungsanspruch	291
2. Verlust der Außenbereichslage	291
3. Unterlassen einer gebotenen Bauleitplanung	292
4. Abwehr heranrückender Bebauung	292
5. Genehmigter Bestand	293
C. Bauordnungsrechtlicher Nachbarschutz.....	294
I. Abstandsflächen	294
1. Keine Abstandsfläche bei Grenzbebauung	295
2. Überdeckungsverbot, öffentliche Verkehrsflächen ...	297
3. Änderung und Nutzungsänderung	297
4. Abgrabungen und Aufschüttungen	298
5. Tiefe der Abstandsflächen	299
6. Dachgauben, Vorbauten und vortretende Bauteile ..	300
7. Grenzgaragen	300
8. Abweichung und weitere Sonderregelungen	302
II. Veränderung der Geländeoberfläche	302
III. Brandschutz und Schallschutz	303
IV. Nicht nachbarschützende Vorschriften	303
D. Verzicht und Verwirkung eines Abwehrrechts.....	304
I. Verzicht auf ein nachbarliches Abwehrrecht.....	304
II. Verwirkung eines nachbarlichen Abwehrrechts	305
III. Treu und Glauben.....	306
E. Rechtsschutz des Nachbarn.....	306
I. Rechtsschutz bei Erteilung einer Baugenehmigung	307
1. Widerspruch	307
2. Vorläufiger Rechtsschutz	308
3. Anfechtungsklage.....	310
II. Rechtsschutz durch behördliches Einschreiten.....	311
1. Antrag auf behördliches Einschreiten	311
a) Formelle und materielle Legalität.....	312
b) Baueinstellung und Nutzungsuntersagung	313
c) Beseitigung	313
d) Ermessensreduzierung auf Null.....	313
e) Anordnung der aufschiebenden Wirkung	314
2. Einstweilige Anordnung.....	315
3. Widerspruch und Verpflichtungsklage.....	316
F. Zivilrechtlicher Nachbarschutz.....	316

G. Nachbarvereinbarungen.....	317
I. Vorteile und Nachteile einer Vereinbarung.....	318
II. Inhalte der Nachbarschaftsvereinbarung	320
1. Nachbarzustimmung und Rechtsmittelverzicht.....	320
2. Grunddienstbarkeit und Baulast	322
3. Wechselseitige Erweiterungsoptionen	322
4. Zusammenarbeit bei der Erstellung nach Immissionsschutzgutachten.....	323
5. Bauliche und technische Schutzvorkehrungen.....	323
6. Betriebliche Minderungsmaßnahmen	324
7. Entschädigungszahlung.....	324
8. Sonstige Regelungen	325