

# Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| <b>Vorwort</b> .....   | 9  |
| <b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....   | 11 |
| <b>A. Einleitung – Baurecht in Deutschland</b> .....                                     | 15 |
| I. Baurecht – wieso? .....   | 18 |
| II. Abgrenzung privates und öffentliches Baurecht .....                                  | 23 |
| III. Unterscheidung Bauplanungs- und Bauordnungsrecht .....                              | 26 |
| <b>B. Bauplanungsrecht</b> .....   | 37 |
| I. Was ist Bauleitplanung bzw. der Zweck der Bauleitplanung? ....                        | 37 |
| 1. Allgemeines .....   | 38 |
| 2. Pläne in der Bauleitplanung .....   | 40 |
| 3. Die drei Bereiche .....   | 42 |
| a) Bebauungsplan .....   | 43 |
| b) Innenbereich .....  | 44 |
| c) Außenbereich .....  | 46 |
| 4. Erschließung .....  | 47 |
| II. Der Bebauungsplan .....  | 49 |
| 1. Grundzüge des Verfahrens zur Aufstellung der<br>Bauleitpläne .....                    | 50 |
| a) Zuständigkeit .....   | 50 |
| b) Aufstellungsbeschluss .....   | 50 |
| c) Frühzeitige Beteiligung .....   | 51 |
| d) Förmliche Beteiligung .....   | 51 |
| e) Abwägung .....  | 52 |
| f) Satzungsbeschluss .....   | 53 |
| g) Genehmigung, Ausfertigung, Inkrafttreten<br>(öffentliche Bekanntmachung) .....        | 53 |
| h) Vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren .....                                      | 54 |
| 2. Fehlerhafte Bebauungspläne .....  | 57 |
| 3. Arten der Bebauungspläne .....  | 60 |
| a) Übersicht .....   | 60 |
| b) Zweck der einzelnen Pläne .....   | 61 |
| 4. Festsetzungen im Bebauungsplan –<br>Wie „lese“ ich einen Bebauungsplan? .....         | 65 |
| 5. Anwendung „alter“ Bebauungspläne –<br>Regelungsgrundlagen der jeweiligen BauNVO ..... | 68 |

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| 6.        | Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans . . . . .                                       | 69         |
| a)        | Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB . . . . .   | 70         |
| b)        | Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB . . . . .   | 70         |
| III.      | Die Baunutzungsverordnung . . . . .   | 72         |
| 1.        | Bedeutung der BauNVO. . . . .   | 73         |
| 2.        | Art der baulichen Nutzung . . . . .   | 79         |
| 3.        | Maß der baulichen Nutzung . . . . .   | 85         |
| IV.       | Der Innenbereich, § 34 BauGB . . . . .  | 89         |
| 1.        | Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich . . . . .  | 90         |
| 2.        | Zulässigkeitsmaßstab des § 34 Abs. 1 BauGB. . . . .   | 93         |
| 3.        | Faktisches Baugebiet, § 34 Abs. 2 BauGB. . . . .  | 94         |
| 4.        | Abweichung bei Bestandsgebäuden bzw. Bestandsnutzungen, § 34 Abs. 3a BauGB . . . . .                    | 94         |
| V.        | Der Außenbereich . . . . .  | 95         |
| 1.        | Allgemeines . . . . .   | 95         |
| 2.        | Privilegierte Vorhaben, § 35 Abs. 1 BauGB. . . . .  | 97         |
| 3.        | Sonstige Vorhaben, § 35 Abs. 2 BauGB. . . . .   | 99         |
| 4.        | Folgenutzungen . . . . .  | 100        |
| VI.       | Sicherung der Bauleitplanung . . . . .  | 102        |
| 1.        | Veränderungssperre . . . . .  | 102        |
| 2.        | Zurückstellung des Baugesuchs . . . . .   | 106        |
| 3.        | Teilung von Grundstücken . . . . .  | 109        |
| 4.        | Vorkaufsrechte der Gemeinde . . . . .   | 109        |
| 5.        | Erhaltungssatzungen . . . . .   | 109        |
| VII.      | Bezug zu anderen Rechtsbereichen . . . . .  | 110        |
| 1.        | Natur- und Artenschutz . . . . .  | 110        |
| 2.        | Denkmalschutz. . . . .  | 112        |
| 3.        | Immissionsschutz. . . . .   | 113        |
| 4.        | Wasserrecht . . . . .   | 114        |
| 5.        | Sanierungsrecht . . . . .   | 115        |
| VIII.     | Entschädigung, Enteignung im Öffentlichen Baurecht . . . . .  | 116        |
| 1.        | Entschädigung . . . . .   | 116        |
| 2.        | Enteignung . . . . .  | 117        |
| <b>C.</b> | <b>Bauordnungsrecht. . . . .</b>  | <b>119</b> |
| I.        | Allgemeines. . . . .  | 119        |
| 1.        | Anwendung . . . . .   | 120        |
| 2.        | Begriffe . . . . .  | 122        |
| 3.        | Bedeutung der Landesbauordnungen („Polizeirecht“) – Anwendung der früheren Landesbauordnungen . . . . . | 125        |

|      |  |     |
|------|--|-----|
| 4.   | Stellung, Befugnisse und Verantwortung der Entwurfsverfasser. . . . .    | 126 |
| II.  | Materielles Recht. . . . .   | 128 |
| 1.   | Abstandsflächen . . . . .  | 128 |
| 2.   | Brandschutz . . . . .  | 138 |
|      | a) Schutzziele . . . . .   | 142 |
|      | b) Anforderungen an Bauteile . . . . .                                   | 142 |
|      | c) Anforderungen an Rettungswege . . . . .                               | 146 |
| 3.   | Barrierefreiheit von öffentlichen Gebäuden und Wohngebäuden. . . . .     | 150 |
| 4.   | Garagen/Stellplätze . . . . .  | 152 |
|      | a) Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze . . .                 | 153 |
|      | b) Garagenverordnung . . . . .   | 156 |
| 5.   | Sonderbauten . . . . .   | 158 |
|      | a) § 38 LBO. . . . .   | 158 |
|      | b) Sonderbauvorschriften. . . . .  | 161 |
| 6.   | Gestaltungsregelungen, örtliche Bauvorschriften. . . . .                 | 162 |
| 7.   | Ausnahmen, Abweichungen, Befreiungen, Erleichterungen . . . . .          | 163 |
|      | a) Abweichungen nach § 56 Abs. 1 und 2 LBO . . . . .                     | 164 |
|      | b) Ausnahmen nach § 56 Abs. 3 und 4 LBO. . . . .                         | 167 |
|      | c) Befreiungen nach § 56 Abs. 5 LBO . . . . .                            | 168 |
|      | d) Erleichterungen nach § 38 LBO. . . . .                                | 168 |
|      | e) Abweichungen von Technischen Baubestimmungen nach § 73a LBO . . . . . | 169 |
| 8.   | Baulasten . . . . .  | 170 |
| III. | Formelles Recht. . . . .   | 170 |
| 1.   | Wann ist ein Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig?. . .                  | 170 |
| 2.   | Der Bauvorbescheid . . . . .   | 175 |
| 3.   | Arten der Genehmigungsverfahren . . . . .                                | 176 |
| 4.   | Ablauf eines Bauantragsverfahrens . . . . .                              | 180 |
| 5.   | Der vollständige und bearbeitungsfähige Bauantrag . . . . .              | 184 |
| 6.   | Die Beteiligung des Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren. . . . .        | 194 |
| 7.   | Das gemeindliche Einvernehmen . . . . .                                  | 195 |
| 8.   | Von der Baugenehmigung bis zum fertigen Gebäude. . . . .                 | 197 |
|      | a) Bautechnische Nachweise (Standicherheit, Schallschutz) . . . . .      | 198 |
|      | b) Der „Rote Punkt“ . . . . .  | 200 |
|      | c) Rohbau- und Schlussabnahme . . . . .                                  | 200 |
| 9.   | Abweichende oder ungenehmigte Bauausführung. . . . .                     | 201 |
| 10.  | Baustopp, Nutzungsuntersagung und Abriss . . . . .                       | 202 |

|   |     |
|---|-----|
| <b>D. Technische Regelungen</b> .....                               | 205 |
| I. Bauprodukte und Bauarten .....                                   | 205 |
| II. Regeln der Technik .....  | 206 |
| III. Wärmeschutz, Energieeinsparung und erneuerbare Energien. . . . | 209 |
| <b>E. Rechtsschutz im Baurecht</b> .....                            | 211 |
| I. Selbstkontrolle der Verwaltung .....                             | 211 |
| II. Klageverfahren .....  | 213 |
| 1. Anfechtungsklage .....   | 213 |
| 2. Verpflichtungsklage .....  | 214 |
| III. Nachbarschutz .....  | 214 |
| IV. Einstweiliger Rechtsschutz .....                                | 215 |
| V. Normenkontrollklage .....  | 216 |
| VI. Übersicht zum Rechtsschutz im öffentlichen Baurecht .....       | 217 |
| <b>F. Anhang</b> .....  | 219 |
| <b>Stichwortverzeichnis</b> .....                                   | 293 |