

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	22
II. Aufstellung der Bauleitpläne	22
1. Aufstellungsbeschluss, Abwägungsmaterial	23
2. Beteiligung der Öffentlichkeit	25
a) Frühzeitige Beteiligung	25
b) Veröffentlichung im Internet	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	45
3. Entwicklungsgebot	46
4. Anpassung an den Flächennutzungsplan	47
5. Abwägungsgebot	48
a) Allgemeine Anforderungen	49
aa) Eigentumsrecht	50
bb) Abwägungsbeachtlichkeit	52

b)	Konfliktbewältigung, planerische Zurückhaltung...	53
c)	Bestandsschutz	54
d)	Interkommunales Abstimmungsgebot.....	56
6.	Immissionsschutzrecht.....	57
a)	Gewerbelärm	59
b)	Sportanlagenlärm	61
c)	Gerüche	62
d)	Sachverständigengutachten	63
e)	Festsetzung von Emissionskontingenten	64
7.	Darstellungen und Festsetzungen nach BauNVO	65
a)	Art der baulichen Nutzung	67
aa)	Baugebiete.....	68
bb)	Großflächiger Einzelhandel	71
cc)	Differenzierungen	73
dd)	Stellplätze, freie Berufe, Rücksichtnahme	75
b)	Maß der baulichen Nutzung.....	75
c)	Bauweise	77
d)	Überbaubare Grundstücksfläche	77
e)	Sonderregelungen zur Nutzung von Energie.....	78
IV.	Zusammenarbeit mit Privaten,	
	vereinfachtes Verfahren.....	78
1.	Städtebaulicher Vertrag.....	78
a)	Zulässigkeit.....	79
b)	Vertragstypen.....	79
c)	Rechtliche Anforderungen	82
2.	Vorhaben- und Erschließungsplan	83
3.	Vereinfachtes Verfahren.....	87
a)	Fallgruppen.....	87
b)	Voraussetzungen	88
c)	Verfahrensvereinfachungen.....	89
4.	Bebauungspläne der Innenentwicklung	89
a)	Begriff der Innenentwicklung.....	90
b)	Beschleunigtes Verfahren.....	92
V.	Normenkontrollverfahren	95
1.	Bebauungsplan	95
a)	Statthafter Antragsgegenstand	96
b)	Antragsbefugnis.....	96

c) Rechtsschutzinteresse	100
d) Einstweilige Anordnung	100
2. Konzentrationszonenplanung	101
B. Sicherung der Bauleitplanung	102
I. Veränderungssperre	102
II. Zurückstellung	107
C. Zulässigkeit von Bauvorhaben	108
I. Grundlagen	110
1. Vorhabensbegriff	110
2. Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung	111
3. Gemeindliches Einvernehmen	112
II. „Wohnbauturbo“ – § 246e BauGB	115
III. Zulässigkeit im Bebauungsplangebiet	116
1. Gebot der Rücksichtnahme	117
2. Gesicherte Erschließung	117
IV. Ausnahmen und Befreiungen	118
1. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB	118
2. Befreiungen nach § 31 Abs. 2 und 3 BauGB	119
V. Zulässigkeit während der Planaufstellung	121
VI. Zulässigkeit im Innenbereich	122
1. Abgrenzung Innenbereich und Außenbereich	124
a) Ortsteil	125
b) Bebauungszusammenhang	128
2. Ermittlung der Umgebungsbebauung	131
3. Ermittlung des Rahmens der Umgebung	131
a) Art der baulichen Nutzung	134
b) Maß der baulichen Nutzung	136
c) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	137
4. Rahmenüberschreitende Vorhaben	138
5. Schutz zentraler Versorgungsbereiche	139
6. Erleichterungen für Betriebe und Wohngebäude	140
7. Innenbereichssatzungen	141
VII. Zulässigkeit im Außenbereich	142
1. Privilegierte Vorhaben	144
a) Allgemeines	144
b) Landwirtschaftliche Betriebe	145
aa) Landwirtschaft	145

bb)	Betrieb	146
cc)	Dienen	148
dd)	Untergeordneter Teil der Betriebsfläche	150
c)	Forstwirtschaftliche Betriebe	150
d)	Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung	151
e)	Sonstige privilegierte Vorhaben	152
aa)	Anlagen der öffentlichen Versorgung	152
bb)	Standortgebundene gewerbliche Betriebe..	153
cc)	Zweckgebundene Vorhaben	154
dd)	Anlagen für Wind- und Wasserenergie	158
ee)	Energetische Erzeugung von Biomasse	161
ff)	Kernenergieanlagen	163
gg)	Nutzung solarer Strahlungsenergie	164
f)	Planung von Konzentrationszonen	165
aa)	Schlüssiges Planungskonzept	166
bb)	Sonderregelung in § 245e Abs. 1 BauGB...	169
cc)	Sonderregelungen in § 249 BauGB	170
2.	Sonstige Vorhaben	172
3.	Öffentliche Belange	172
a)	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	173
b)	Splittersiedlung	175
c)	Natur und Landschaft	178
d)	Schädliche Umwelteinwirkungen	180
e)	Sonstige öffentliche Belange	182
f)	Ziele der Raumordnung	185
4.	Begünstigte Vorhaben	186
a)	Allgemeines	186
b)	Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude	187
c)	Errichtung eines gleichartigen Wohngebäudes ..	190
d)	Als baldige Neuerrichtung zerstörter Gebäude....	192
e)	Kulturlandschaftsprägende Gebäude	194
f)	Erweiterung von Wohngebäuden	194
g)	Erweiterung von Gewerbebetrieben	196
5.	Schonung des Außenbereichs	197
6.	Außenbereichssatzung	199
D.	Entschädigung	201
I.	Vertrauensschaden	202

II.	Entschädigung in Geld oder durch Übernahme	204
III.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	206
IV.	Änderung oder Aufhebung einer baulichen Nutzung	207
	1. Zulässige Nutzung	208
	2. Aufhebung oder Änderung	209
	3. Wesentliche Wertminderung	210
	4. Spezielle Voraussetzungen	211
	a) Einhaltung der Siebenjahresfrist	211
	b) Ablauf der Siebenjahresfrist	211
	c) Besondere Vertrauenstatbestände	212
Teil 2 Bauordnungsrecht		214
Lernziele		214
A.	Einleitung	215
B.	Allgemeine Vorschriften	216
	I. Anwendungsbereich	216
	1. Begriff der baulichen Anlage	217
	2. Fingierte bauliche Anlagen	218
	II. Bauordnungsrechtliche Generalklausel	218
C.	Das Grundstück und seine Bebauung	219
	I. Begriff des Grundstücks	219
	II. Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden	220
	III. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken	222
	IV. Abstandsflächen	223
	V. Teilung und nicht überbaute Flächen	223
D.	Bauliche Anlagen	224
	I. Gestaltung	224
	II. Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung	225
	1. Baustellen	225
	2. Standsicherheit	226
	3. Brandschutz	227
	4. Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz	227
	III. Stellplätze und Garagen	228
	IV. Barrierefreiheit	229
E.	Die am Bau Beteiligten	230
	I. Bauherrschaft	230
	II. Entwurfsverfassende	231
	III. Unternehmen	232

IV.	Bauleitende.....	232
F.	Bauaufsichtsbehörden, Verfahren	233
I.	Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden...	234
II.	Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreistellung	234
	1. Vorrang anderer Gestattungsverfahren.....	235
	2. Verfahrensfreie Vorhaben	235
	3. Genehmigungsfreistellung	237
III.	Genehmigungsverfahren	238
	1. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	238
	2. Baugenehmigungsverfahren	239
	a) Abweichungen	239
	b) Bauberatung, Bauantrag, Bauvorlagen	241
	c) Sachbescheidungsinteresse	244
	d) Behandlung des Bauantrags	244
	3. Baugenehmigung	245
	a) Feststellungswirkung und Gestaltungswirkung...	245
	b) Schriftform	247
	c) Bestimmtheit	247
	d) Nebenbestimmungen und Hinweise	248
	e) Geltungsdauer	249
	f) Teilbaugenehmigung.....	250
	g) Vorbescheid	250
IV.	Bauaufsichtliche Maßnahmen	251
	1. Einstellung von Arbeiten.....	252
	2. Nutzungsuntersagung	253
	3. Beseitigung von Anlagen.....	254
	a) Formelle und materielle Illegalität	255
	b) Verhältnismäßigkeitsgrundsatz	255
	c) Bestimmtheit	257
	d) Ersatzvornahme.....	258
	4. Anordnung der sofortigen Vollziehung	258
	5. Duldung.....	259
	6. Richtiger Adressat (Störer).....	260
V.	Baulasten.....	261
	1. Gegenstand.....	262
	2. Öffentlich-rechtliche Baulast und Zivilrecht	263
	3. Schriftform, Verzicht und Baulastenverzeichnis	264

G. Örtliche Bauvorschriften	265
H. Ordnungswidrigkeiten	266
Teil 3 Baunachbarrecht	267
Lernziele	267
A. Einleitung	268
I. Verletzung in nachbarschützenden Rechten.....	268
II. Nachbarbegriff.....	269
III. Umweltrechtsbehelfsgesetz	269
B. Bauplanungsrecht	271
I. Gebot der Rücksichtnahme.....	272
1. Objektiv-rechtlicher Inhalt	273
2. Subjektiv-rechtlicher Inhalt.....	274
3. Wehrfähige nachbarliche Interessen	274
a) Objektive Unzulässigkeit des Vorhabens	274
b) Wegfall von Aussichtsmöglichkeiten.....	275
c) Wertminderung des Grundstücks	275
d) Verzicht auf Abwehrrecht.....	276
e) Keine Alternativenprüfung	277
f) Einsichtnahmemöglichkeiten	277
4. Einhaltung der Abstandsflächen	278
5. „Erdrückende Wirkung“	279
6. Doppelhausrechtsprechung	281
7. Immissionsschutz	282
II. Nachbarschutz innerhalb des Bebauungsplans.....	284
1. Gebietsgewährleistungsanspruch.....	284
a) Art der baulichen Nutzung	285
b) Unabhängigkeit von konkreten Belästigungen	285
c) Kein baugebietsübergreifender Anspruch	286
d) Maß der baulichen Nutzung	286
2. Nachbarschützende Festsetzungen	287
a) Beschränkung der Wohnungsanzahl.....	288
b) Maß der baulichen Nutzung	288
c) Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB.....	289
d) Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB.....	290
3. Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO	291
III. Nachbarschutz im Innenbereich.....	292
IV. Nachbarschutz im Außenbereich	293

1.	Kein Gebietsgewährleistungsanspruch	296
2.	Verlust der Außenbereichslage	297
3.	Unterlassen einer gebotenen Bauleitplanung	297
4.	Abwehr heranrückender Bebauung	298
5.	Genehmigter Bestand	298
C.	Bauordnungsrechtlicher Nachbarschutz	299
I.	Abstandsflächen	299
1.	Keine Abstandsfläche bei Grenzbebauung	301
2.	Überdeckungsverbot, öffentliche Verkehrsflächen ..	302
3.	Änderung und Nutzungsänderung	303
4.	Abgrabungen und Aufschüttungen	303
5.	Tiefe der Abstandsflächen	304
6.	Dachgauben, Vorbauten und vortretende Bauteile ..	305
7.	Grenzgaragen	306
8.	Abweichung und weitere Sonderregelungen	307
II.	Veränderung der Geländeoberfläche	307
III.	Brandschutz und Schallschutz	308
IV.	Nicht nachbarschützende Vorschriften	308
D.	Verzicht und Verwirkung eines Abwehrrechts	309
I.	Verzicht auf ein nachbarliches Abwehrrecht	309
II.	Verwirkung eines nachbarlichen Abwehrrechts	310
III.	Treu und Glauben	311
E.	Rechtsschutz des Nachbarn	312
I.	Rechtsschutz bei Erteilung einer Baugenehmigung	312
1.	Widerspruch	313
2.	Vorläufiger Rechtsschutz	314
3.	Anfechtungsklage	316
II.	Rechtsschutz durch behördliches Einschreiten	316
1.	Antrag auf behördliches Einschreiten	317
a)	Formelle und materielle Legalität	317
b)	Baueinstellung und Nutzungsuntersagung	318
c)	Beseitigung	318
d)	Ermessensreduzierung auf Null	319
e)	Anordnung der aufschiebenden Wirkung	320
2.	Einstweilige Anordnung	320
3.	Widerspruch und Verpflichtungsklage	321
F.	Zivilrechtlicher Nachbarschutz	321

G. Nachbarvereinbarungen.....	322
I. Vorteile und Nachteile einer Vereinbarung.....	323
II. Inhalte der Nachbarschaftsvereinbarung	325
1. Nachbarzustimmung und Rechtsmittelverzicht.....	326
2. Grunddienstbarkeit und Baulast	327
3. Wechselseitige Erweiterungsoptionen	328
4. Zusammenarbeit bei der Erstellung nach Immissionsschutzgutachten.....	328
5. Bauliche und technische Schutzvorkehrungen.....	328
6. Betriebliche Minderungsmaßnahmen	329
7. Entschädigungszahlung.....	329
8. Sonstige Regelungen	330