

Einführung in das
öffentliche Baurecht

Basiswissen für die Praxis

Rechtsanwalt Prof. Dr. jur. Klaus Oehmen
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Lehrbeauftragter an der Fachhochschule Niederrhein,
Mönchengladbach

Rechtsanwalt Dr. jur. Christian Bönker
Lehrbeauftragter an der Fachhochschule für öffentliche
Verwaltung und Rechtspflege des Landes Berlin

Die Autoren sind Partner der Sozietät Kapellmann und Partner
Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Mönchengladbach, München

2. Auflage

Werner Verlag

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
Abkürzungsverzeichnis		XI
1 Grundbegriffe	1	1
1.1 Öffentliches Baurecht	2	1
1.2 Entwicklung des öffentlichen Baurechts	3	1
2 Rechtsquellen	8	3
2.1 Bundesrecht	9	3
2.1.1 Grundgesetz (GG)	10	3
2.1.2 Baugesetzbuch (BauGB)	13	4
2.1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	15	4
2.1.4 Sonstige Vorschriften	18	5
2.2 Landesrecht	22	7
2.2.1 Bauordnungen	23	7
2.2.2 Sonstige Vorschriften	26	8
2.3 Kommunalrecht	30	9
2.3.1 Flächennutzungsplan	31	9
2.3.2 Bebauungsplan	37	11
2.3.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan	43	12
2.3.4 Sonstige Vorschriften	47	14
3 Bauleitplanung	50	15
3.1 Funktionen der Bauleitplanung	51	15
3.2 Verfahren	54	15
3.2.1 Aufstellungsbeschluss	55	16
3.2.2 Umweltprüfung	58	17
3.2.3 Planentwurf	60	18
3.2.4 Öffentlichkeitsbeteiligung	64	18
3.2.5 Behördenbeteiligung	74	21
3.2.6 Satzungsbeschluss	79	23
3.2.7 Aufsichtsbehördliche Kontrolle	82	24
3.2.8 Inkrafttreten der Bauleitpläne	87	26
3.2.9 Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen	93	27
3.3 Materielle Planungsanforderungen	98	28

3.3.1	Erforderlichkeit der Planung	99	29
3.3.2	Entwicklungsgebot	102	30
3.3.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	104	31
3.3.4	Abstimmung mit Nachbarkommunen	109	32
3.3.5	Abwägungsgebot	113	33
3.3.5.1	Abwägungserhebliche Belange	114	34
3.3.5.2	Abwägungsvorgang	133	38
3.3.5.3	Abwägungsergebnis	135	39
3.3.6	Festsetzungsmöglichkeiten	142	41
3.3.6.1	Art der baulichen Nutzung	146	42
3.3.6.1.1	Gebietstypen	147	42
3.3.6.1.2	Rechtsfolgen der Gebietsfestsetzung	161	47
3.3.6.2	Maß der baulichen Nutzung	165	48
3.3.6.2.1	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	169	50
3.3.6.2.2	Anzahl der Geschosse, Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche	170	50
3.3.6.2.3	Baumasse, Baumassenzahl, Gebäudehöhe	172	51
3.3.6.2.4	Baulinien/Baugrenzen	174	52
3.4	Plansicherung – Veränderungssperre	183	54
4	Baugenehmigung	189	56
4.1	Genehmigungsbedürftige Anlagen	191	56
4.2	Genehmigungsfreie Anlagen	198	58
4.3	Genehmigungsverfahren	204	59
4.3.1	Vereinfachtes Verfahren	205	59
4.3.2	Vollverfahren	213	61
4.3.2.1	Bauantrag	214	61
4.3.2.2	Beteiligung von Behörden	220	63
4.3.2.3	Beteiligung von Nachbarn	227	65
4.3.2.4	Genehmigungsentscheidung	231	66
4.3.3	Teilgenehmigung	244	69
4.3.4	Vorbescheid	247	70
4.4	Materielle Genehmigungsanforderungen	253	71
4.4.1	Bauplanungsrecht	255	72
4.4.1.1	Bepanter Bereich	258	72
4.4.1.1.1	Kein Widerspruch zu Bebauungsplanfestsetzungen ..	259	73
4.4.1.1.2	Sicherung der Erschließung	260	73
4.4.1.1.3	Ausnahmen und Befreiungen	262	74
4.4.1.1.4	Vorabgenehmigung	269	75
4.4.1.2	Unbeplanter Innenbereich	273	77
4.4.1.2.1	Im Zusammenhang bebaute Ortsteile	274	77

4.4.1.2.2	Innenbereichssatzungen	277	78
4.4.1.2.3	Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung	279	78
4.4.1.2.4	Sonstige Voraussetzungen	290	82
4.4.1.3	Außenbereich	292	82
4.4.1.3.1	Begriff des Außenbereiches	293	83
4.4.1.3.2	Privilegierte Vorhaben	294	83
4.4.1.3.3	Sonstige Vorhaben	299	85
4.4.1.3.4	Entscheidungserhebliche öffentliche Belange	301	85
4.4.1.3.5	Sonstige Voraussetzungen	316	90
4.4.1.4	Bestandsschutz	318	90
4.4.2	Bauordnungsrecht	320	91
4.4.2.1	Generalklausel	322	92
4.4.2.2	Baugrundstück	327	93
4.4.2.3	Anforderungen an die Bauausführung	334	95
4.4.2.4	Bauprodukte	341	97
4.4.2.5	Aufenthaltsräume und Wohnungen	343	98
4.4.2.6	Besondere bauliche Anlagen	346	99
4.4.2.7	Örtliche Bauvorschriften	353	101
4.4.2.8	Abweichungen	357	102
4.4.3	Sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften	360	102
4.4.3.1	Umweltrecht	362	103
4.4.3.2	Denkmalschutz	370	106
4.4.3.3	Arbeitsschutz- und Wirtschaftsverwaltungsrecht	372	106
4.5	Bauaufsicht	374	107
4.6	Baulasten	382	109
4.7	Gebühren	386	110
5	Städtebauliche Verträge	389	112
5.1	Allgemeine Anforderungen	390	112
5.2	Erschließungsverträge	394	114
5.3	Bauleitplanungsverträge	397	115
5.4	Folgekostenverträge	402	117
5.5	Sonstige Vertragstypen	406	118
6	Rechtsschutz	411	120
6.1	Normenkontrolle gegen Bebauungspläne	413	120
6.1.1	Frist	414	121
6.1.2	Antragsbefugnis	415	121
6.1.3	Fehlerbeachtlichkeit	420	123
6.1.4	Entscheidung und Rechtsmittel	432	126
6.1.5	Eilverfahren	436	127

6.2	Genehmigungs- und sonstige Einzelfallentscheidungen	437	127
6.2.1	Widerspruch	439	128
6.2.1.1	Form und Frist	440	128
6.2.1.2	Widerspruchsbescheid	443	128
6.2.1.3	Aufschiebende Wirkung	445	129
6.2.2	Verwaltungsgerichtliche Klage	451	131
6.2.2.1	Bauherr	452	131
6.2.2.2	Nachbar	458	132
6.2.2.3	Entscheidung und Rechtsmittel	472	136
6.2.3	Eilverfahren	475	137
7	Staatshaftung	489	142
7.1	Fehler bei der Bebauungsplanung	490	142
7.2	Fehler im Baugenehmigungsverfahren	495	144
Anhang		147
I.	BauGB (Auszug)		147
II.	BauNVO (Auszug)		178
III.	BauO NRW (Auszug)		194
IV.	VwGO (Auszug)		230
Stichwortverzeichnis		237