

Bauplanungsrecht

Begründet von Vors. Richter am OVG a.D.
Prof. Dr. Konrad Gelzer †

in 6. Auflage fortgeführt von

Dr. Christian-Dietrich Bracher
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Berlin

Dr. Olaf Reidt
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Berlin

6. völlig neubearbeitete und erweiterte Auflage

2001

B 60 143

Juristische Gesamtbibliothek
Technische Universität Darmstadt

ols
Verlag
Dr. Otto Schmidt
Köln

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Verzeichnis der verkürzt zitierten Literatur	XXIX
Abkürzungsverzeichnis	XXXI

Einleitung

Die Abgrenzung des Bauplanungsrechts zum Raumordnungsrecht und zum Bauordnungsrecht

	Rdnr.	Seite
A. Das Rechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichts vom 16. Juni 1954	1	1
B. Die tatsächliche Aufteilung der Rechtsmaterie	6	3
C. Überschneidungen	11	5

Erster Teil

Die gemeindlichen Bauleitpläne

A. Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung	16	7
B. Zuständigkeit für die Bauleitplanung	26	10
C. Erforderlichkeit von Bauleitplänen	36	14
D. Schranken der Bauleitplanung	58	22
I. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	59	22
II. Natur- und Artenschutzrecht, Forstrecht	69	26
III. Nichtbeplanbare Bereiche, Fachplanungsprivileg	74	29
1. Vorrang der Fachplanung	75	29
2. Sperrwirkung für die kommunale Bauleitplanung	82	33
E. Der Flächennutzungsplan als Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung	100	37
I. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan	100	37

	Rdnr.	Seite
1. Allgemeine Funktion und Bedeutung	100	37
a) Einheitlichkeit des Flächennutzungsplans, Ausnahmen	101	38
b) Rechtsnatur	109	40
2. Bindungswirkung des Flächennutzungsplans	111	41
a) Planaufstellende Gemeinde	111	41
b) Sonstige öffentliche Planungsträger	113	43
c) Bürger	120	45
3. Planerische Gestaltungsmöglichkeiten	121	45
a) Mögliche Darstellungen	121	45
b) Konfliktbewältigung, planerische Zurückhaltung	132	49
4. Die wesentlichen Darstellungsinhalte gemäß § 5		
Abs. 2 Nr. 1 bis 10 BauGB	143	51
a) Bauflächen, Baugebiete, Nutzungsmaß (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	143	51
b) Flächen für Anlagen des Gemeinbedarfs (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	147	53
c) Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	151	54
d) Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)	153	54
e) Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)	154	55
f) Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vor- kehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt- einwirkungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)	156	56
g) Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)	159	57
h) Flächen für Aufschüttungen u.ä. (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)	160	57
i) Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)	164	58
j) Naturschutzflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)	165	59
5. Eingriffszuordnung gemäß § 5 Abs. 2a BauGB	167	60
6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	169	61
7. Erläuterungsbericht	173	62
II. Entwicklungsgebot	185	63
III. Ausnahmen vom Entwicklungsgebot	197	66
1. Selbständiger Bebauungsplan	198	67
2. Vorzeitiger Bebauungsplan	202	68
3. Parallelverfahren	214	73
F. Der Inhalt des Bebauungsplans	226	74
I. Allgemeine Anforderungen an die Festsetzungen des Bebauungsplans	226	74

	Rdnr.	Seite
1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans	226	74
2. Ausreichende Bestimmtheit von Bebauungsplanfestsetzungen	230	76
a) Planzeichnung	231	77
b) Textliche Festsetzungen	235	79
3. Erforderlichkeit	240	81
4. Festsetzungskatalog	244	83
II. Die zulässigen Festsetzungen des Bebauungsplans im einzelnen	257	84
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	257	84
2. Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	259	84
a) Bauweise	259	84
b) Die überbaubaren Grundstücksflächen	265	86
c) Stellung der baulichen Anlagen	269	87
3. Mindest- und Höchstmaße für Baugrundstücke	272	88
4. Flächen für Nebenanlagen	277	90
5. Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen	280	91
6. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	294	94
7. Flächen für den sozialen Wohnungsbau	295	95
8. Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf	297	96
9. Flächen mit besonderem Nutzungszweck	300	96
10. Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen und ihre Nutzung	302	97
11. Die Verkehrsflächen	305	98
12. Versorgungsflächen	312	102
13. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	315	103
14. Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	317	103
15. Die Grünflächen	321	104
16. Die Wasserflächen	328	108
17. Die Aufschüttungs- und Abgrabungsflächen	334	109
18. Die Flächen für die Landwirtschaft und für Wald	337	110
19. Die Flächen für Anlagen der Kleintierhaltung	351	113
20. Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	355	115
21. Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	360	117
22. Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen	365	118

	Rdnr.	Seite
23. Luftreinhaltegebiete	368	120
24. Schutzflächen und -vorkehrungen	375	122
25. Festsetzungen über Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Gewässern	382	125
26. Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für den Straßenkörper	387	128
27. Die Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen	401	129
28. Die Festsetzung der Höhenlage	407	131
29. Vertikale Differenzierungen	410	132
30. Die Aufnahme landesrechtlicher Regelungen in den Bebauungsplan	412	133
31. Festsetzungen nach anderen Vorschriften des BauGB	419	134
III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	422	135
1. Kennzeichnungen	423	135
2. Nachrichtliche Übernahmen	425	136
G. Die Begründung des Bebauungsplans	439	137
H. Das Aufstellungsverfahren für Bauleitpläne	451	141
I. Der Planaufstellungsbeschluß	453	142
II. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung	470	144
1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	471	144
a) Wesentlicher Inhalt	471	144
b) Durchführung	478	146
c) Absehen von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	483	148
2. Förmliche Bürgerbeteiligung, Planoffenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	488	150
a) Bekanntmachung der förmlichen Bürgerbeteiligung	488	150
b) Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarstaaten	508	157
c) Durchführung der förmlichen Bürgerbeteiligung	510	158
3. Änderung des Bauleitplans nach der Auslegung, erneute Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 3 BauGB)	540	164
III. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)	552	168
IV. Grenzüberschreitende Beteiligung (§ 4a BauGB)	577	174
V. Einschaltung Dritter in das Bauleitplanverfahren (§ 4b BauGB)	592	179
VI. Planerische Abwägung (§ 1 Abs. 5, 6 und § 1a Abs. 1 und 2 BauGB)	609	182
1. Aufgaben der Abwägung	609	182

	Rdnr.	Seite
2. Zusammenstellung des Abwägungsmaterials	624	189
a) Allgemeine Anforderungen	624	189
b) Private Belange	637	193
c) Öffentliche Belange	645	197
d) Ermittlungspflichten der Gemeinde	653	200
3. Gewichtung der abwägungserheblichen Belange	670	202
4. Ausgleich der abwägungserheblichen Belange	676	204
5. Interkommunale Abstimmung	690	209
6. Besonderheiten des Umwelt- und Naturschutzes	718	217
a) Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 1 BauGB)	719	217
b) Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	720	218
c) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	723	220
d) Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	748	232
e) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (§ 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)	762	242
7. Abwägungsgebot und auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	773	247
8. Hilfsmittel der Abwägung, technische Normen und Regelwerke	785	248
a) Umfassende Regelwerke für die Bewältigung von Nutzungskonflikten in der Bauleitplanung	788	249
b) Lärmtechnische Regelwerke	789	250
c) Geruchsimmissionen	795	253
d) Bodenschutz, gesunde Wohnverhältnisse	796	253
9. Gebot der Konfliktbewältigung, planerische Zurückhaltung	797	254
VII. Satzungsbeschluß, Beschluß über den Flächennutzungsplan	811	256
1. Allgemeine Anforderungen	811	256
2. Insbesondere: Befangenheit von Ratsmitgliedern	818	258
VIII. Die Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde (Genehmigung, Anzeige von Bauleitplänen)	845	264
1. Flächennutzungsplan	845	264
a) Materielle Anforderungen der Genehmigerterteilung	845	264
b) Verfahren	850	265
c) Genehmigung mit Maßgaben, Beitrittsbeschluß	858	268
d) Rechtsschutzmöglichkeiten	866	270
2. Bebauungsplan	868	271

	Rdnr.	Seite
a) Genehmigungspflicht	868	271
b) Anzeigepflicht nach Landesrecht	869	271
IX. Ausfertigung von Bauleitplänen	885	273
X. Das Inkrafttreten der Bauleitpläne	890	275
1. Allgemeine Anforderungen	890	275
2. Inhalt der Bekanntmachung	900	279
3. Bereithalten des Bauleitplans zur Einsicht, Aus- kunftspflicht	908	282
I. Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleit- plänen, vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)	925	284
I. Allgemeine Anforderungen	925	284
II. Vereinfachtes Verfahren zur Änderung oder Ergän- zung von Bauleitplänen	931	287
III. Funktionslosigkeit von Bauleitplänen	939	290
J. Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan	951	292
I. Einzelne Bestandteile	952	293
II. Voraussetzungen	955	294
III. Vorhabenträger	965	297
IV. Vorhaben- und Erschließungsplan	972	300
V. Einbeziehung von Flächen außerhalb des VEP	982	304
VI. Durchführungsvertrag	985	305
VII. Bauleitplanverfahren	994	308
VIII. Wechsel des Vorhabenträgers, Aufhebung der Satzung	998	309
K. Städtebauliche Verträge im Zusammenhang mit der Bauleitplanung	1020	311
I. Allgemeine Anforderungen an städtebauliche Verträge	1020	311
II. Einzelne Vertragstypen	1036	317
1. Privatrechtliche Neuordnung der Grundstücksver- hältnisse (freiwillige Umlegung)	1036	317
2. Ausarbeitung städtebaulicher Planungen	1037	317
3. Förderung und Sicherung von Planungszielen	1040	318
4. Folgelasten	1044	320
5. Erschließungsverträge, Ablösevereinbarungen	1050	322
L. Die Rechtskontrolle der Bauleitpläne	1065	323
I. Verfahren zur Überprüfung der Bauleitpläne	1065	323
1. Die abstrakte Normenkontrolle	1065	323

	Rdnr.	Seite
a) Zulässigkeit des Normenkontrollantrags	1065	323
b) Besonderheiten des Verfahrensablaufs	1074	328
c) Die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts	1076	329
d) Einstweilige Anordnung	1084	332
e) Rechtsmittel	1087	334
2. Die Inzidentkontrolle von Bebauungsplänen	1088	335
a) Gerichtliche Inzidentkontrolle	1088	335
b) Inzidentkontrolle durch Verwaltungsbehörden	1092	336
II. Gesamtnichtigkeit und Teilnichtigkeit von Bebauungsplänen	1096	338
III. Unbeachtlichkeit von Mängeln der Bauleitpläne	1112	340
1. Grundsätzliches	1112	340
2. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB	1119	342
a) Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange	1120	342
b) Erläuterungsbericht oder Begründung des Flächennutzungsplans bzw. der Satzungen	1123	343
c) Beschlüsse, Genehmigungen, Bekanntmachungen	1125	344
3. Verletzung von Verfahrensvorschriften des UVPG	1128	345
4. Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan	1131	347
a) Unrichtige Beurteilung der Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen oder vorzeitigen Bebauungsplans	1132	347
b) Entwickeln des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan	1133	348
c) Der aus dem unwirksamen Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan	1137	349
d) Verstoß gegen § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren	1140	350
5. Abwägungsmängel	1142	351
6. Fristen für die Geltendmachung beachtlicher Mängel	1150	354
a) Nachträglicher Eintritt der Unbeachtlichkeit	1150	354
b) Die unbeachtlich werdenden Mängel im einzelnen	1151	355
c) Hinweis auf Rügepflicht	1153	355
d) Geltendmachung von Fehlern	1155	356
IV. Heilung von Mängeln der Bauleitpläne durch ergänzendes Verfahren	1167	357
1. Behebbarer Mängel	1167	357
2. Schwebende Unwirksamkeit	1169	359
3. Behebung der Mängel	1170	359

Zweiter Teil
Die planungsrechtliche Einschränkung der Baufreiheit

	Rdnr.	Seite
A. Der Umfang der planungsrechtlichen Baubeschränkung	1185	363
I. Die der bauplanungsrechtlichen Beurteilung unterworfenen Vorhaben und Nutzungen	1185	363
1. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung baulicher Anlagen	1188	364
a) Bauliche Anlagen	1188	364
b) Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung	1193	365
2. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs	1208	371
3. Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten	1210	372
4. Sonstige Nutzungen	1213	373
II. Das Verfahren der Zulassung von Bauvorhaben	1215	375
B. Die zulässigen Vorhaben in beplanten Gebieten	1235	377
I. Die bauplanungsrechtliche Einordnung	1235	377
II. Der qualifizierte und der einfache Bebauungsplan	1236	377
1. Unterschiede	1236	377
2. Neue und übergeleitete Bebauungspläne	1253	381
3. Die Voraussetzungen des qualifizierten Bebauungsplans	1264	385
III. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich von (qualifizierten) Bebauungsplänen	1281	386
1. Genehmigungsvoraussetzungen	1281	386
2. Der Bebauungsplan und ergänzende Vorschriften als Prüfungsmaßstab	1282	387
IV. Gemeinsame Regelungen für Vorhaben in Baugebieten gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO	1291	389
1. Die gesicherte Erschließung	1292	390
2. Allgemeine Einschränkungen für zulässige Bauvorhaben durch § 15 Abs. 1 BauNVO	1313	395
3. Die Anlagen nach den §§ 12–14 BauNVO	1335	402
a) Stellplätze und Garagen	1337	402
b) Gebäude und Räume für freie Berufe	1339	403
c) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen	1343	405
V. Das einzuhaltende Maß der baulichen Nutzung	1380	408
1. Die Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	1393	411
2. Die Zahl der Vollgeschosse	1409	415

Inhaltsverzeichnis

	Rdnr.	Seite
3. Die Geschoßflächenzahl, zulässige Geschoßfläche . . .	1415	416
4. Die Baumassenzahl, Baumasse	1420	417
5. Die Höhe der baulichen Anlagen	1421	418
VI. Die einzuhaltende Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	1426	419
VII. Die zulässigen Vorhaben in den einzelnen Baugebieten	1441	420
1. Die reinen Wohngebiete (WR, § 3 BauNVO)	1441	420
a) Bestimmung und Ausnutzbarkeit des Gebiets	1441	420
b) Wohngebäude	1445	421
c) Nebenanlagen	1461	426
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im reinen Wohngebiet	1467	429
2. Die allgemeinen Wohngebiete (WA, § 4 BauNVO)	1491	435
a) Bestimmung und Ausnutzbarkeit des Gebiets	1491	435
b) Zulässige Vorhaben im allgemeinen Wohngebiet	1495	436
c) Nebenanlagen	1512	444
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im allgemei- nen Wohngebiet	1514	444
3. Die Kleinsiedlungsgebiete (WS, § 2 BauNVO)	1540	449
a) Bestimmung und Ausnutzbarkeit des Gebiets	1540	449
b) Zulässige Vorhaben im Kleinsiedlungsgebiet	1544	450
c) Nebenanlagen	1553	453
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im Kleinsied- lungsgebiet	1554	453
4. Die Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung, besondere Wohngebiete (WB, § 4a BauNVO)	1558	454
a) Bestimmungen und Ausnutzbarkeit des Gebiets	1558	454
b) Zulässige Vorhaben im besonderen Wohngebiet	1568	457
c) Nebenanlagen	1574	459
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im beson- deren Wohngebiet	1576	459
e) Sonderregelungen für Wohnungen	1588	465
5. Die Dorfgebiete (MD, § 5 BauNVO)	1601	465
a) Bestimmungen und Ausnutzbarkeit des Gebiets	1601	465
b) Zulässige Vorhaben im Dorfgebiet	1610	468
c) Nebenanlagen	1625	472
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im Dorf- gebiet	1628	472
6. Die Mischgebiete (MI, § 6 BauNVO)	1629	473
a) Bestimmungen und Ausnutzbarkeit des Gebiets	1629	473
b) Zulässige Vorhaben im Mischgebiet	1636	475

	Rdnr.	Seite
c) Nebenanlagen	1653	479
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im Mischgebiet	1654	479
7. Die Kerngebiete (MK, § 7 BauNVO)	1665	480
a) Bestimmung und Ausnutzbarkeit des Gebiets	1665	480
b) Zulässige Vorhaben im Kerngebiet	1672	481
c) Nebenanlagen	1682	484
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im Kern- gebiet	1683	484
8. Die Gewerbegebiete (GE, § 8 BauNVO)	1685	485
a) Bestimmung und Ausnutzbarkeit des Gebiets	1685	485
b) Zulässige Vorhaben im Gewerbegebiet	1692	487
c) Nebenanlagen	1707	492
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im Gewerbegebiet	1708	492
9. Die Industriegebiete (GI, § 9 BauNVO)	1730	494
a) Bestimmung und Ausnutzbarkeit des Gebiets	1730	494
b) Zulässige Vorhaben im Industriegebiet	1736	495
c) Nebenanlagen	1740	497
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im Indu- striegebiet	1741	497
10. Die Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO, § 10 BauNVO)	1743	497
a) Bestimmung und Ausnutzbarkeit des Gebiets	1743	497
b) Zulässige Vorhaben im Wochenendhausgebiet	1753	500
c) Zulässige Vorhaben im Ferienhausgebiet	1762	502
d) Zulässige Vorhaben im Campingplatzgebiet	1770	504
11. Die sonstigen Sondergebiete (SO, § 11 BauNVO)	1791	506
a) Bestimmung und Ausnutzbarkeit des Gebiets	1791	506
b) Zulässige Vorhaben in den sonstigen Sonder- gebieten	1799	510
c) Besonderheiten bei großflächigem Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)	1802	510
VIII. Die Gliederung der Baugebiete hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung	1851	526
1. Horizontale Gliederung	1854	527
a) § 1 Abs. 4 BauNVO	1855	527
b) § 1 Abs. 5 BauNVO	1868	533
c) § 1 Abs. 6 BauNVO	1874	534
d) § 1 Abs. 9 BauNVO	1877	535
2. Vertikale Gliederung (§ 1 Abs. 7 BauNVO)	1884	537

	Rdnr.	Seite
3. Bestandserhaltene Festsetzungen (§ 1 Abs. 10 BauNVO)	1888	539
IX. Die Gewährung einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 Abs. 1 BauGB)	1911	541
X. Die Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 Abs. 2 BauGB)	1934	545
1. Allgemeine Grundsätze	1934	545
a) Die generelle Befreiungsregelung	1934	545
b) Die Änderung oder Nutzungsänderung einer unter Befreiung errichteten baulichen Anlage	1942	548
2. Die materiellen Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung	1944	548
a) Grundzüge der Planung	1945	549
b) Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen	1948	550
c) Gründe des Wohls der Allgemeinheit, die die Befreiung erfordern	1951	552
d) Städtebauliche Vertretbarkeit der Abweichung	1957	554
e) Offenbar nicht beabsichtigte Härte	1961	555
3. Das Einvernehmen der Gemeinde (§ 36 Abs. 1 BauGB) als formelles Erfordernis der Befreiung	1974	557
a) Begriff des Einvernehmens	1975	557
b) Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens	1978	559
c) Versagungsgründe	1982	560
d) Frist, Fiktion des gemeindlichen Einvernehmens	1988	562
4. Die abschließende Ermessensentscheidung der Baugenehmigungsbehörde über die Erteilung einer Befreiung	1992	563
XI. Die Genehmigung baulicher Anlagen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen (§ 32 BauGB)	2010	565
XII. Die Nachbarklage gegen Baugenehmigungen im Planbereich	2026	568
1. Die Nachbarklage allgemein	2026	568
2. Der Begriff des Nachbarn	2032	571
a) Personelle Eingrenzung	2032	571
b) Räumliche Eingrenzung	2037	574
3. Nachbarschützende Festsetzungen und Vorschriften im beplanten Bereich	2040	575
a) Art der baulichen Nutzung	2046	576
b) Maß der baulichen Nutzung	2063	580

	Rdnr.	Seite
c) Überbaubare Grundstücksflächen	2068	581
d) Bauweise	2072	582
e) Nachbarschutz im beplanten Bereich ohne besondere nachbarschützende Festsetzungen	2073	583
f) Grundrechte	2080	586
4. Nachbarschutz bei der Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen	2095	587
a) Ausnahmen	2095	587
b) Befreiungen	2103	589
c) Versteckter (heimlicher) Dispens	2105	589
5. Nachbarschutz während der Planaufstellung	2106	590
6. Der Baunachbarstreit	2108	590
a) Widerspruch und Anfechtungsklage	2109	590
b) Die Änderung der Sach- und Rechtslage während des Nachbarstreits	2115	593
c) Der Verlust von nachbarlichen Abwehrrechten	2121	594
7. Die Rechtslage nach einem erfolgreichen Rechtsmittelverfahren	2131	597
XIII. Die vorzeitige Baugenehmigung während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)	2145	598
1. Zweck und Anwendungsbereich des § 33 BauGB	2145	598
2. Die Voraussetzungen für eine vorzeitige Baugenehmigung nach § 33 Abs. 1 BauGB	2150	600
a) Planaufstellungsbeschluß	2150	600
b) Durchführung der Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (formelle Planreife)	2151	600
c) Übereinstimmung mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans (materielle Planreife)	2153	601
d) Anerkennung der künftigen Festsetzungen	2161	604
e) Gesicherte Erschließung	2171	607
3. Erfordernis des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 Abs. 1 BauGB)	2173	607
4. Die abschließende Entscheidung über die Erteilung einer vorzeitigen Baugenehmigung	2174	607
5. Die Voraussetzungen für eine vorzeitige Baugenehmigung nach § 33 Abs. 2 BauGB	2177	608
6. Die Nachbarklage gegen eine vorzeitige Baugenehmigung	2185	611

	Rdnr.	Seite
C. Die zulässigen Vorhaben im unbeplanten Innenbereich	2210	613
I. Die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs	2210	613
1. Die Abgrenzung des Innenbereichs nach den tatsächlichen Verhältnissen	2211	613
a) Die zusammenhängende Bebauung	2211	613
b) Der Ortsteil	2225	620
2. Die Bestimmung der Grenzen des Ortsteils durch Satzung	2236	622
a) Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)	2237	623
b) Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB)	2240	624
c) Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)	2249	627
d) Verbindung der Satzungstypen (§ 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB)	2257	629
II. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich	2265	629
1. Die Berücksichtigung der Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB	2265	629
2. Die näherer Umgebung	2269	630
3. Allgemeine Grundsätze zur Beurteilung des „Einfügens“	2279	633
4. Art der baulichen Nutzung	2286	635
a) Die Prüfung der Zulässigkeit bei einer einem Baugebiet entsprechenden vorhandenen Bebauung	2286	635
b) Das „Einfügen“ nach der Art der baulichen Nutzung	2294	638
5. Maß der baulichen Nutzung	2310	640
6. Bauweise	2322	643
7. Grundstücksfläche, die überbaut werden soll	2327	644
8. Sicherung der Erschließung	2333	646
9. Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	2334	646
10. Beeinträchtigung des Ortsbildes	2338	647
11. Sonstige öffentliche Belange	2341	649
III. Bauaufsichtliches Verfahren	2343	650
IV. Nachbarschutz	2361	651

	Rdnr.	Seite
1. Verletzung von Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans	2361	651
2. Verstoß gegen § 34 Abs. 2 BauGB	2363	652
3. Verstoß gegen § 34 Abs. 1 BauGB	2365	653
4. Verfahren	2375	658
D. Die zulässigen Vorhaben im Außenbereich	2389	658
I. Die räumliche Bestimmung des Außenbereichs	2389	658
II. Die privilegierten Vorhaben im Außenbereich	2391	659
1. Die Vorhaben für einen land- oder forstwirtschaft- lichen Betrieb	2392	659
a) Land- und forstwirtschaftliche Betriebe	2393	660
b) Der Begriff „dienen“	2405	664
c) Untergeordneter Teil der Betriebsfläche	2414	667
2. Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung	2415	668
3. Die Vorhaben für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie ortsgebundene gewerbliche Betriebe	2417	669
4. Die nur im Außenbereich auszuführenden Vor- haben	2421	671
5. Die kerntechnischen Anlagen	2426	673
6. Anlagen der Wind- und Wasserenergie	2427	673
7. Alphabetische Zusammenstellung der Beurteilung einzelner Vorhaben	2428	674
III. Beeinträchtigung und Entgegenstehen öffentlicher Belange	2530	695
1. Allgemeine Grundsätze	2530	695
2. Widerspruch zu den Darstellungen eines Flächen- nutzungsplans	2540	700
3. Widerspruch zu sonstigen Plänen	2549	703
4. Schädliche Umwelteinwirkungen, Gebot der Rück- sichtnahme	2551	704
5. Unwirtschaftliche Aufwendungen	2556	707
6. Belange der Natur, der Landschaft und des Denk- malschutzes	2558	707
a) Belange des Naturschutzes und der Landschafts- pflege	2559	708
b) Belange des Bodenschutzes	2565	709
c) Belange des Denkmalschutzes	2566	710
d) Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswerts	2567	710
e) Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes	2571	712
7. Agrarstruktur, Wasserwirtschaft	2581	713

	Rdnr.	Seite
8. Splittersiedlung	2584	714
9. Ziele der Raumordnung	2596	717
10. Sonstige öffentliche Belange	2601	718
IV. Die begünstigten Vorhaben	2607	719
1. Die erleichterte Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Gebäudes	2611	721
2. Ersatzbauten für mangelhafte Wohngebäude	2620	724
3. Ersatzbauten für zerstörte Gebäude	2627	727
4. Änderung und Nutzungsänderung von erhaltenswerten Gebäuden	2633	729
5. Erweiterung von Wohngebäuden	2635	730
6. Erweiterung von gewerblichen Betrieben	2642	732
V. Die Ausräumung beeinträchtigter öffentlicher Belange durch Satzung (§ 35 Abs. 6 BauGB)	2660	734
VI. Sicherung der Erschließung	2669	737
VII. Verwaltungsverfahren	2673	738
VIII. Nachbarschutz	2677	739

Dritter Teil
Die Sicherung der Bauleitplanung

A. Die Veränderungssperre/Zurückstellung von Baugesuchen	2692	742
I. Die Veränderungssperre	2696	743
1. Die Voraussetzungen der Veränderungssperre	2696	743
2. Der Inhalt der Veränderungssperre	2709	747
3. Das Verfahren zum Erlaß eine Veränderungssperre	2711	748
a) Der Beschluß der Gemeinde, Bekanntmachung	2711	748
4. Die Verbote der Veränderungssperre	2719	751
5. Die von den Verboten nicht berührten Maßnahmen	2725	752
6. Die Ausnahme von der Veränderungssperre (§ 14 Abs. 2 BauGB)	2750	757
a) Die Rechtswirkung der Ausnahme	2750	757
b) Die Voraussetzungen für die Gewährung der Ausnahme	2752	757
7. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre	2758	759
a) Grundsätzliches zur Geltungsdauer	2758	759
b) Die Geltungsdauer im Regelfall	2760	760
c) Die erste Verlängerung (§ 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB)	2778	764

	Rdnr.	Seite
d) Die zweite Verlängerung (§ 17 Abs. 2 BauGB) . . .	2784	765
e) Die erneute Veränderungssperre	2791	767
f) Die neue Veränderungssperre	2797	769
g) Das Außerkrafttreten und die Aufhebung der Veränderungssperre	2798	769
8. Die Entschädigung bei Veränderungssperren	2811	771
II. Die Zurückstellung von Baugesuchen, vorläufige Untersagung (§ 15 Abs. 1 BauGB)	2831	774
1. Zurückstellung	2831	774
2. Vorläufige Untersagung (§ 15 Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB)	2851	779
B. Die Teilungsgenehmigung	2870	781
I. Begründung der Genehmigungspflicht durch Satzung .	2870	781
II. Die auf der Grundlage der Satzung genehmigungs- bedürftigen Teilungserklärungen	2878	783
III. Genehmigungsverfahren	2883	785
IV. Die Gründe für eine Versagung der Teilungsgenehmi- gung	2891	788
V. Rechtswirkungen der Teilungsgenehmigung und der Zeugnisse nach § 20 Abs. 2 Satz 1 BauGB	2898	790
VI. Der Bodenverkehr in den Sanierungsgebieten und Ent- wicklungsbereichen	2901	790
VII. Die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrs- funktion	2909	792
1. Begründung der Genehmigungspflicht durch Sat- zung oder Bebauungsplan	2909	792
2. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht	2919	795
3. Genehmigungsverfahren	2922	796
4. Gründe für die Versagung der Genehmigung	2925	797
5. Rechtswirkungen der Genehmigung und der Zeug- nisse nach § 20 Abs. 2 Satz 1 BauGB	2929	799
C. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde	2941	800
I. Die Vorkaufsrechtsgebiete	2941	800
1. Das Allgemeine Vorkaufsrecht	2942	800
a) Vorkaufsrecht an Bebauungsplanflächen und im Bebauungsplan-Aufstellungsgebiet für öffentliche Zwecke oder Ausgleichsmaßnahmen	2942	800
b) Vorkaufsrecht in Umlegungsgebieten	2950	802
c) Vorkaufsrecht in Sanierungsgebieten und Entwick- lungsbereichen	2953	803

	Rdnr.	Seite
d) Vorkaufsrecht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung	2954	804
e) Vorkaufsrecht im Außenbereich für Wohnzwecke auf der Grundlage eines Flächennutzungsplans oder Flächennutzungsplanentwurfs	2955	804
f) Vorkaufsrecht für Wohnzwecke in Gebieten nach §§ 30, 33, 34 Abs. 2 BauGB	2959	806
2. Das besondere Vorkaufsrecht	2962	806
a) Vorkaufsrechtssatzung in Bebauungsplangebieten	2962	806
b) Vorkaufsrechtssatzung in städtebaulichen Maßnahmegebieten	2965	807
c) Verfahren	2969	809
3. Zusammentreffen mehrerer Vorkaufsrechte	2971	809
II. Gegenstand und Ausschluß des Vorkaufsrechts	2973	810
1. Kauf von Grundstücken	2973	810
2. Gesetzliche Ausschlüsse des Vorkaufsrechts	2978	812
III. Rechtfertigung der Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Wohl der Allgemeinheit	2986	814
IV. Abwendung der Ausübung des Vorkaufsrechts	3007	817
V. Verfahren, Entscheidung der Gemeinde	3020	821
1. Mitteilung des Kaufvertrags	3020	821
2. Vormerkung der Gemeinde	3021	822
3. Entscheidungsfrist für die Gemeinde	3022	822
4. Anhörung	3025	823
5. Interne Entscheidungsabläufe innerhalb der Gemeinde	3026	823
6. Ermessensentscheidung der Gemeinde	3027	823
VI. Rechtsfolgen der Ausübung/Nichtausübung des Vorkaufsrechts	3030	825
VII. Besonderheiten der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	3036	826
VIII. Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert	3040	827
1. Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB	3040	827
2. Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert in anderen Fällen	3046	829

Anhang

	Seite
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung v. 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (Auszug)	833
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung v. 23. Januar 1990 sowie die Texte der BauNVO v. 26. Juni 1962, v. 26. November 1968 und i.d.F. der Bekanntmachung v. 15. September 1997 unter Berücksichtigung der dritten Verordnung zur Änderung der BauNVO v. 19. Dezember 1986	891
Verwaltungsgerichtsordnung i.d.F. der Bekanntmachung v. 19. März 1991 (Auszug)	929
Raumordnungsgesetz v. 18. August 1997 (Auszug)	933
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege i.d.F. der Bekanntmachung v. 21. September 1998, zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (Auszug)	943
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung v. 12. Februar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (Auszug)	953
Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz v. 26. August 1998 (Auszug)	963
Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau, Bekanntmachung d. Bayr. Staatsministeriums des Inneren v. 3. August 1998 (Auszug)	977
Geruchsimmissions-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz, verabschiedet in der 94. Sitzung v. 11. bis 13. Mai 1998 (Auszug)	981
Stichwortverzeichnis	1003