

Beck-Rechtsberater

Vom Bauleitplan zur Baugenehmigung

Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht,
Baunachbarrecht

Von Dr. Michael Hauth,
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
Honorarprofessor an der Bauhaus-Universität
in Weimar

6. Auflage
Stand: Juni 2001
1 133728 74
VERLAGSNUMMER 1133728
104170048

Deutscher Taschenbuch Verlag

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 6. Auflage	V
Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XIX
)	
,	
Einleitung: Der dornige Weg zur Baugenehmigung	1
1. Kapitel. Das Grundstück und seine Bebauung	7
I. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)	9
1. Die inhaltlichen Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes	13
a) Die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen	13
b) Die überbaubaren Grundstücksflächen	13
c) Art und Maß der baulichen Nutzung	14
2. Die Baunutzungsverordnung, ihr Inhalt und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	15
a) Die Art der baulichen Nutzung und die verschiedenen Gebietsarten	15
b) Das Maß der baulichen Nutzung	18
c) Die Bauweise und die überbaubaren Grund- stücksflächen	19
d) Einschränkung- und Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 BauNVO	19
3. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB	22
4. Der einfache Bebauungsplan	23
5. Sonstige ortsrechtliche Bauvorschriften	25
II. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes	27
1. Der Bebauungsplan als Ortsgesetz	28
2. Planungsleitsätze und Abwägungsgebot	29
3. Naturschutz- und Umweltrecht	34

4. Das Aufstellungsverfahren	37
5. Übersicht: Bauleitplanverfahren – Verfahrensschritte	39
III. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 30 II BauGB)	40
IV. Die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	43
V. Ausnahmen und Befreiungen	44
1. Ausnahmen	45
2. Befreiungen	49
VI. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	53
1. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil	53
2. Der Begriff des Einfügens und die Rahmenrecht- sprechung des Bundesverwaltungsgerichts	60
a) Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung	61
b) Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung	63
c) Einfügen nach der Bauweise und der Grund- stücksfläche	65
d) Einfügen und Verunstaltungsverbot	65
e) Zulässigkeit ohne Einfügen	67
3. Zulässigkeit aufgrund städtebaulicher Satzungen	67
a) Die Klarstellungssatzung	68
b) Die Entwicklungssatzung	68
c) Die Abrundungssatzung	68
d) Die Außenbereichssatzung	70
4. Die Unzulässigkeit zulässiger Vorhaben – Das Gebot der Rücksichtnahme	71
VII. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich	74
1. Die sog. privilegierten Vorhaben nach § 35 I BauGB	75
2. Sonstige Vorhaben nach § 35 II BauGB	79
3. Die Sondertatbestände des § 35 IV BauGB	80
a) Umwandlung von landwirtschaftlichen Gebäuden in Wohngebäude und gewerbliche Vorhaben	81
b) Die Erweiterung zulässigerweise errichteter Wohngebäude	82
c) Die Neuerrichtung von Wohngebäuden im Außenbereich	83

d) Teilprivilegierung gewerblicher Betriebe im Außenbereich	84
VIII. Die Sicherung der Erschließung	85
IX. Die Planung und Verwirklichung komplexer Baugebiete, insbesondere durch öffentlich-rechtliche Verträge . . .	92
1. Der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan	93
2. Der Erschließungsvertrag	95
3. Der städtebauliche Vertrag	99
a) Verträge zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen	100
b) Verträge zur Verwirklichung von Planungszielen	100
c) Folgelastenverträge nach § 11 I Nr. 3 BauGB	103
4. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	105
X. Der Bestandsschutz	106
2. Kapitel. Das Bauordnungsrecht	109
I. Der Begriff des Vorhabens, der baulichen und sonstigen Anlagen	111
II. Bauaufsichtsbehörden und Verwaltungsverfahren	115
1. Zuständigkeit	115
2. Genehmigungsfreie, genehmigungsbedürftige und anzeigepflichtige Vorhaben	117
a) Genehmigungsfreie Vorhaben	117
b) Das Anzeige- bzw. Freistellungsverfahren	119
c) Das vereinfachte Genehmigungsverfahren	121
3. Ausnahmen, Befreiungen, Abweichungen, Nebenbestimmungen.	123
4. Der Vorbescheid	125
5. Geltungsdauer und Verlängerung von Baugenehmigung und Vorbescheid	127
6. Besondere Verfahren und Genehmigungen	130
7. Baueinstellung, Baubeseitigung und Nutzungsuntersagung	130
III. Das materielle Bauordnungsrecht	134
1. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken	135
2. Baulasten und Baulastenverzeichnis	136

3. Stellplätze und Garagen	137
4. Die Abstand(s)flächen	139
a) Das 16-Meter-Privileg	141
b) Weitere abstandsflächenrechtliche Vorschriften	143
c) Garagen und Nebengebäude	144
5. Gestaltung	145
3. Kapitel. Die Stellung der Gemeinde und Bürger – Nachbar-	
schutz und Gebot der Rücksichtnahme	149
I. Die Stellung der Gemeinde im Genehmigungsverfahren	151
II. Die Beteiligung der Bürger im Bebauungsplanverfahren	157
III. Die Stellung des Nachbarn im Baugenehmigungs-	
verfahren	160
1. Die Rechtsstellung des Nachbarn im Genehmigungs-	
verfahren	161
2. Die materiellen Vorschriften des Nachbarrechts,	
insbesondere das Gebot der Rücksichtnahme	167
a) Nachbarschutz im Bauordnungsrecht	168
aa) Nachbarschützende Vorschriften	169
bb) Nicht-nachbarschützende Vorschriften	172
b) Nachbarschutz im Bauplanungsrecht	172
aa) Nachbarschützende Festsetzungen des	
Bebauungsplanes	173
bb) Nachbarschutz im Rahmen des § 34 II	
BauGB	178
c) Gebot der Rücksichtnahme	180
d) Sonstige nachbarrechtliche Vorschriften	192
4. Kapitel. Weitere Hürden und Hindernisse auf dem Weg	
zur Baugenehmigung	197
I. Veränderungssperre und Zurückstellung von	
Baugesuchen	197
II. Das Vorkaufsrecht der Gemeinde	202
III. Die Teilungsgenehmigung	207
IV. Die Genehmigung im Sanierungsgebiet	211
V. Erhaltungssatzung	220
VI. Die Zweckentfremdungsgenehmigung	224

5. Kapitel. Auf dem Klageweg zur Baugenehmigung –	
Rechtsschutz für Bauherrn und Nachbarn	231
I. Die Baugenehmigung wird nicht erteilt	232
II. Die Rechtsmittel des Nachbarn gegen eine erteilte Baugenehmigung	236
III. Kein Baustopp durch Nachbarwiderspruch	239
IV. Das Normenkontrollverfahren	245
Anhang	249
1. Baugesetzbuch (Auszug)	250
2. Baunutzungsverordnung	312
3. Landesbauordnungen	334
a) Bayerische Bauordnung (Auszug)	334
b) Sächsische Bauordnung (Auszug)	372
4. Synopse aller Landesbauordnungen	416
Sachverzeichnis	425