

Städtebaurecht für Architekten und Stadtplaner

von

Peter Kremer
Rechtsanwalt
Berlin

Zeichnungen von
Andreas Grill
Uwe Hempfling
Architekten
Rostock



C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung
München 1999

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XIX

1. Kapitel

Das öffentliche Baurecht – eingebettet in das bundesdeutsche Rechtssystem

1.	Einführung in das (Bau-)Recht	1
1.1	Recht: Begriff und Inhalt	1
1.2	Rechtsquellen	1
1.3	Die Hierarchie der Normen	2
Exkurs:	Die Bedeutung technischer Normen im Baurecht	5
1.4	Die drei Teilrechtsgebiete	7
1.5	Das Baurecht	9
1.6	Die wichtigsten Regelungsinstrumentarien des Baurechts	12
1.7	Der Aufbau der Verwaltung im Baurecht	14
1.7.1	Bundesebene	15
1.7.2	Länderebene	15
1.7.3	Kommunale Ebene	15
1.7.3.1	Kommunale Selbstverwaltung	16
1.7.3.2	Landesverwaltung auf kommunaler Ebene	16
1.8	Zusammenfassung	17

2. Kapitel

Die zentralen Instrumente der Bauleitplanung Flächennutzungsplan und verbindlicher Bebauungsplan Die Raumordnung als Teil des mehrstufigen Planungsprozesses

2.1	Flächenplanung: Ein mehrstufiger Prozeß von oben nach unten	19
2.2	Die erste Planungsstufe: Raumordnung und Landesplanung ..	22
2.3	Die zweite Planungsstufe: Der Flächennutzungsplan	24
2.4	Die dritte Planungsstufe: Der Bebauungsplan	28
2.4.1	Der rechtlich zulässige Inhalt eines Bebauungsplans	29
2.4.2	Rechtmäßiger Plan nur bei „gerechter“ Abwägung	29
2.4.3	Konsequenzen aus einer fehlerhaften Abwägung	33

Inhaltsverzeichnis

2.4.4	Umweltschutz in der Bauleitplanung	34
2.4.4.1	Anwendbarkeit der Eingriffsregelung aus dem Naturschutzrecht	34
2.4.4.2	Umsetzung europäischen Naturschutzrechts	36
2.4.5	Das Verfahren der Planaufstellung und die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung	38
2.4.5.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	39
2.4.5.2	Förmliche Bürgerbeteiligung	40
2.4.5.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	41
2.4.5.4	Behandlung der Anregungen	41
2.4.5.5	Satzungsbeschluß	42
2.5	Instrumente zur Sicherung der Planung	44
2.6	Bebauungspläne mit privater Beteiligung	44
2.6.1	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan	44
2.6.2	Städtebaulicher Vertrag	46
2.7	Haftung der Gemeinde und Entschädigung	47
2.8	Rechtsschutz gegen Bebauungspläne	48
2.9	Zusammenfassung	49

3. Kapitel

Der Inhalt des Bebauungsplans

Festsetzungsmöglichkeiten nach dem BauGB und der BauNVO Darstellungsvorgaben der Planzeichenverordnung

3.1	Der zulässige Inhalt eines B-Plans	51
3.2	Die Baunutzungsverordnung	55
3.2.1	Die Gebietstypen der Baunutzungsverordnung	55
3.2.1.1	Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung	58
3.2.1.1.1	Das reine Wohngebiet – WR (§ 3 BauNVO)	58
3.2.1.1.2	Das allgemeine Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)	58
3.2.1.2	Gebiete mit gemischter Nutzung	59
3.2.1.2.1	Das Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO)	59
3.2.1.2.2	Das Dorfgebiet – MD (§ 5 BauNVO)	59
3.2.1.3	Gebiete mit überwiegend gewerblicher Nutzung	60
3.2.1.3.1	Das Kerngebiet – MK (§ 7 BauNVO)	60
3.2.1.3.2	Das Gewerbegebiet – GE (§ 8 BauNVO)	62
3.2.1.3.3	Das Industriegebiet – GI (§ 9 BauNVO)	63
3.2.1.4	Gebiete für besondere Nutzungen	63
3.2.1.4.1	Das Kleinsiedlungsgebiet – WS (§ 2 BauNVO)	63
3.2.1.4.2	Das Erholungsgebiet – SO (§ 10 BauNVO)	64
3.2.1.4.3	Das sonstige Sondergebiet – SO (§ 11 BauNVO)	64
3.2.2	Die Regelungstechnik der BauNVO – Das System von Ausnahmen und Befreiungen	65
3.2.3	Das Rücksichtnahmegebot	66

3.2.4	Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung	68
3.2.5	Festlegungen zur Bauweise	71
3.3	Funktion und Bedeutung der Planzeichenverordnung	74
3.4	Zusammenfassung	75

**4. Kapitel
Bauen ohne Bebauungsplan**

4.1	Voraussetzungen für eine Baugenehmigung ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB	78
4.1.1	Im Zusammenhang bebaute Ortsteile	78
4.1.2	Der Begriff des „Einfügens“	81
4.1.3	Gesicherte Erschließung	86
4.1.4	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	86
4.1.5	Keine Beeinträchtigung des Ortsbilds	86
4.2	Anwendbarkeit der Baunutzungsverordnung im unbeplanten Innenbereich	87
4.3	Zusammenfassung	88

**5. Kapitel
Bauen im Außenbereich**

5.1	Die Regelungstechnik von § 35 BauGB	89
5.2	Die Abgrenzung des Außenbereichs vom beplanten Bereich und vom Innenbereich	90
5.3	Privilegierte Vorhaben	91
5.3.1	Übersicht über einige privilegierte Vorhaben	91
5.3.2	Entgegenstehende öffentliche Belange	93
5.3.3	Ausreichende Erschließung	94
5.4	Nicht privilegierte Vorhaben im Außenbereich	94
5.4.1	Zulassung nicht privilegierter Vorhaben	95
5.4.2	Beeinträchtigung öffentlicher Belange	96
5.5	Bestandsgeschützte Erweiterungen und Neuerrichtungen	99
5.6	Zusammenfassung	100

**6. Kapitel
Die Erschließung der Baugrundstücke**

6.1	Der Begriff der Erschließung	101
6.1.1	Erschließung im weiteren Sinn	101
6.1.2	Erschließung als Genehmigungsvoraussetzung	102
6.1.3	Der Erschließungsbegriff des Beitragsrechts	102

Inhaltsverzeichnis

6.2	Erschließung – eine Aufgabe der Gemeinde	103
6.2.1	Rechtsanspruch auf Erschließung?	103
6.2.2	Der Erschließungsvertrag	104
6.2.3	Herstellung der Erschließungsanlagen	105
6.3	Die Kostentragung bei der Erschließung	105
6.3.1	Die Begrenzung auf die beitragsfähigen Erschließungsanlagen	106
6.3.2	Der beitragsfähige Erschließungsaufwand	109
6.3.3	Die Erschließungsbeitragsatzung	110
6.3.4	Der Verteilungsmaßstab für die einzelnen Grundstücke	110
6.3.5	Entstehung der Beitragspflicht, Zahlungsverpflichtete, Zahlungsmodalitäten	113
6.4	Zusammenfassung	113

7. Kapitel

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Erhaltungsmaßnahmen und städtebauliche Gebote

7.1	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	116
7.1.1	Die Vorbereitung der Sanierung	116
7.1.2	Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets	120
7.1.3	Die Rechtswirkungen der Sanierungssatzung	121
7.1.4	Die konkrete Umsetzung der Sanierungsziele	125
7.1.4.1	Ordnungsmaßnahmen	125
7.1.4.2	Baumaßnahmen	126
7.1.5	Die Finanzierung der Sanierung	127
7.1.6	Sozialplan und Härteausgleich	127
7.2	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	129
7.3	Die Erhaltungssatzung	129
7.4	Städtebauliche Gebote	132
7.5	Zusammenfassung	133

8. Kapitel

Bauordnungsrecht

8.1	Überblick über bauordnungsrechtliche Bestimmungen	135
8.2	Gebäude geringer Höhe, Hochhäuser, Vollgeschosse, oberirdische Geschosse	139
8.3	Verkehrsweegeanbindung	145
8.4	Abstandflächen	145
8.4.1	Die Pflicht zur Einhaltung des Abstands – und die Ausnahmen von dieser Pflicht	146
8.4.2	Die Berechnung der Abstandflächen	148

8.4.3	Das Schmalseitenprivileg	152
8.4.4	Die Lage der Abstandflächen	154
8.4.5	Zulässige Bauten in den Abstandflächen	157
8.5	Freiflächen und Kinderspielplätze	157
8.6	Aufenthaltsräume und Wohnungen	159
8.7	Stellplätze und Garagen	163
8.8	Bauherr(in), Entwurfsverfasser, Unternehmer, Bauleiter	164
8.8.1	Die Verantwortung des Bauherrn	164
8.8.2	Die Verantwortung des Entwurfsverfassers	166
8.8.3	Die Verantwortung des Unternehmers	168
8.8.4	Die Verantwortung des Bauleiters	169
8.8.5	Sicherheitsanforderungen aus dem Zivil- und Strafrecht	170
8.9	Zusammenfassung	171

**9. Kapitel
Nachbarrecht**

9.1	Der Nachbarschutz in der Rechtsordnung	173
9.2	Der Unterschied zwischen objektivem und subjektivem Recht	175
9.3	Nachbarschützende Normen des öffentlichen Baurechts	177
9.3.1	Bauplanungsrecht	177
9.3.2	Das allgemeine Rücksichtnahmegebot als Grundnorm des Nachbarschutzes	179
9.3.3	Nachbarschützende Normen des Bauordnungsrechts	180
9.3.3.1	Abstandflächen	180
9.3.3.2	Sonstige nachbarschützende Vorschriften des Bauordnungsrechts	182
9.3.4	Sonstige nachbarschützende Normen	183
9.4	Der Rechtsschutz der Nachbarin	184
9.5	Zusammenfassung	188

**10. Kapitel
Die Baugenehmigung**

10.1	Die Funktion des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ..	190
10.2	Genehmigungsbedürftige und genehmigungsfreie Vorhaben ..	191
10.2.1	Grundsatz: Genehmigungsbedürftigkeit	192
10.2.2	Ausnahme: Genehmigungsfreiheit	192
10.2.3	Ausnahme: Genehmigungsfreie Wohngebäude	193
10.2.4	Ausnahme: Genehmigungsfreistellung	193
10.2.5	Ausnahme: Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	193

Inhaltsverzeichnis

10.2.6	Rechtliche Konsequenzen aus der Einschränkung der Prüfung durch die Behörde	194
10.3	Die Erteilung der Baugenehmigung	195
10.3.1	Der übliche Verfahrensweg	195
10.3.1.1	Zuständige Genehmigungsbehörden	195
10.3.1.2	Der Bauantrag	195
10.3.1.3	Das behördliche Verfahren bis zur Entscheidung	197
10.3.1.4	Die Entscheidung über die Baugenehmigung	198
10.3.1.5	Nebenbestimmungen	199
10.4	Rechtswirkungen der Baugenehmigung	200
10.4.1	Feststellende Wirkung	200
10.4.2	Verfügende Wirkung: Baubeginn	200
10.4.3	Bindungswirkung	200
10.4.4	Nachbarrechtliche Wirkungen	201
10.5	Der Bauvorbescheid	202
10.6	Rechtsanspruch und Ermessen	203
10.6.1	Ermessen bei ausdrücklich vorgesehenen Ausnahmen	203
10.6.2	Ermessen bei Befreiungen von an sich zwingenden Vorschriften	205
10.6.3	Kein Antrag auf Ermessensentscheidung erforderlich	206
10.7	Zusammenfassung	206
Anhang: Verwaltungsrechtliche Grundbegriffe, Aufbau der Gerichtsbarkeit, Umgang mit juristischer Literatur		207
Übersicht über die im Text wörtlich zitierten Normen		215
Stichwortverzeichnis		217