

Inhaltsverzeichnis

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	13
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	17
c) Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	18
d) Einschränkungs- und Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 BauNVO	19
3. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB ...	21
4. Der einfache Bebauungsplan	22
5. Sonstige ortsrechtliche Bauvorschriften	24
II. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes	26
1. Der Bebauungsplan als Ortsgesetz	26
2. Planungsleitsätze und Abwägungsgebot	27
3. Das Aufstellungsverfahren	34
4. Übersicht: Bauleitplanverfahren – Verfahrensschritte	36
III. Die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	37
IV. Ausnahmen und Befreiungen	38
1. Ausnahmen	39
2. Befreiungen	42
V. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	46
1. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil	47
2. Der Begriff des Einfügens und die Rahmenrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts	53

a) Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung	54
b) Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung	56
c) Einfügen nach der Bauweise und der Grundstücksfläche	57
d) Einfügen und Verunstaltungsverbot	58
e) Zulässigkeit ohne Einfügen	59
3. Innenbereich durch Satzung	59
a) Die Abgrenzungssatzung	60
b) Die Entwicklungssatzung	60
c) Die Abrundungssatzung	61
d) Die Außenbereichssatzung	62
4. Die Zulässigkeit „unzulässiger Vorhaben“	63
5. Die Unzulässigkeit zulässiger Vorhaben – Das Gebot der Rücksichtnahme	64
 VI. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich	67
1. Die sog. privilegierten Vorhaben nach § 35 I BauGB	68
2. Sonstige Vorhaben nach § 35 II BauGB	71
3. Die Sondertatbestände des § 35 IV BauGB	73
a) Umwandlung von landwirtschaftlichen Gebäuden in Wohngebäude	73
b) Die Erweiterung zulässigerweise errichteter Wohngebäude	74
c) Die Neuerrichtung von Wohngebäuden im Außenbereich	75
d) Teilprivilegierung gewerblicher Betriebe im Außenbereich	75
 VII. Die Zulässigkeit im Geltungsbereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes	77
 VIII. Die Sicherung der Erschließung	80
 IX. Die Planung und Verwirklichung komplexer Baugebiete, insbesondere durch öffentlich-rechtliche Verträge	86
1. Der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan	87
2. Der Erschließungsvertrag	89
3. Der städtebauliche Vertrag	92
a) Verträge zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen	93
b) Verträge zur Verwirklichung von Planungszielen	93
c) Folgelastenverträge	94
4. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	95
 X. Der Bestandsschutz	98

 2. Kapitel. Das Bauordnungsrecht	100
I. Der Begriff des Vorhabens, der baulichen und sonstigen Anlagen	102
II. Bauaufsichtsbehörden und Verwaltungsverfahren	106
1. Zuständigkeit	106
2. Genehmigungsfreie, genehmigungsbedürftige und anzeigenpflichtige Vorhaben	107
a) Genehmigungsfreie Vorhaben	108
b) Das Anzeige- bzw. Freistellungsverfahren	110
c) Das vereinfachte Genehmigungsverfahren	111
3. Der Vorbescheid	113
4. Besondere Verfahren und Genehmigungen	117
5. Baueinstellung, Baubeseitigung und Nutzungsuntersagung	117
 III. Das materielle Bauordnungsrecht	121
1. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken	121
2. Baulasten und Baulastenverzeichnis	122
3. Stellplätze und Garagen	123
4. Die Abstandsfächen	126
a) Das 16-Meter-Privileg	127
b) Weitere abstandsfächenrechtliche Vorschriften	129
c) Garagen und Nebengebäude	130
5. Gestaltung	131
 3. Kapitel. Die Stellung der Gemeinde und Bürger – Nachbarschutz und Gebot der Rücksichtnahme	134
I. Die Stellung der Gemeinde im Genehmigungsverfahren	136
II. Die Beteiligung der Bürger im Bebauungsplanverfahren	142
III. Die Stellung des Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren	144
1. Die Rechtsstellung des Nachbarn im Genehmigungsverfahren	145
2. Die materiellen Vorschriften des Nachbarrechts, insbesondere das Gebot der Rücksichtnahme	151
a) Nachbarschutz und Bauordnungsrecht	153
aa) Nachbarschützende Vorschriften	154
bb) Nicht-nachbarschützende Vorschriften	156
b) Nachbarschutz im Bauplanungsrecht	156
aa) Nachbarschützende Festsetzungen des Bebauungsplanes	158
bb) Nachbarschutz aus §§ 34 und 35 BauGB	163
c) Gebot der Rücksichtnahme	164
d) Sonstige nachbarrechtliche Vorschriften	176

4. Kapitel. Weitere Hürden und Hindernisse auf dem Weg zur Baugenehmigung:	
Zurückstellung von Baugesuchen und Veränderungssperre – Teilungsgenehmigung – Vorkaufsrechte – Genehmigung im Sanierungsgebiet – Zweckentfremdungsgenehmigung – Erhaltungssatzung	179
I. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen ..	179
II. Das Vorkaufsrecht der Gemeinde	184
III. Die Teilungsgenehmigung	189
IV. Die Genehmigung im Sanierungsgebiet	194
V. Erhaltungssatzung	203
VI. Die Zweckentfremdungsgenehmigung	207
5. Kapitel. Auf dem Prozeßweg zur Baugenehmigung – Rechtsschutz in Planung und Vollzug	212
I. Die Baugenehmigung wird nicht erteilt	212
II. Die Rechtsmittel des Nachbarn gegen eine erteilte Baugenehmigung	217
III. Nachbarwiderspruch, aufschiebende Wirkung und Sofortvollzug	219
IV. Das Normenkontrollverfahren	225
Anhänge	229
1. Baugesetzbuch (Auszug)	229
1 a. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (Auszug)	254
2. Baunutzungsverordnung	265
3 a. Bayerische Bauordnung (Auszug)	282
3 b. Sächsische Bauordnung (Auszug)	312
4. Synopse aller Landesbauordnungen	346
Sachverzeichnis	353