

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	9
Abkürzungsverzeichnis	11
A. Einleitung – Baurecht in Deutschland	15
I. Baurecht – wieso?	18
II. Abgrenzung privates und öffentliches Baurecht	23
III. Unterscheidung Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	26
B. Bauplanungsrecht	37
I. Was ist Bauleitplanung bzw. der Zweck der Bauleitplanung?	37
1. Allgemeines	38
2. Pläne in der Bauleitplanung	40
3. Die drei Bereiche	42
a) Bebauungsplan	43
b) Innenbereich	44
c) Außenbereich	46
4. Erschließung	47
II. Der Bebauungsplan	49
1. Grundzüge des Verfahrens zur Aufstellung der Bauleitpläne	50
a) Zuständigkeit	50
b) Aufstellungsbeschluss	50
c) Frühzeitige Beteiligung	51
d) Förmliche Beteiligung	51
e) Abwägung	52
f) Satzungsbeschluss	53
g) Genehmigung, Ausfertigung, Inkrafttreten (öffentliche Bekanntmachung)	53
h) Vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren	54
2. Fehlerhafte Bebauungspläne	57
3. Arten der Bebauungspläne	60
a) Übersicht	60
b) Zweck der einzelnen Pläne	61
4. Festsetzungen im Bebauungsplan – Wie „lese“ ich einen Bebauungsplan?	65
5. Anwendung „alter“ Bebauungspläne – Regelungsgrundlagen der jeweiligen BauNVO	68

6.	Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans	69
a)	Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB	70
b)	Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB	70
III.	Die Baunutzungsverordnung	72
1.	Bedeutung der BauNVO	73
2.	Art der baulichen Nutzung	79
3.	Maß der baulichen Nutzung	85
IV.	Der Innenbereich, § 34 BauGB	89
1.	Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich	90
2.	Zulässigkeitsmaßstab des § 34 Abs. 1 BauGB	93
3.	Faktisches Baugebiet, § 34 Abs. 2 BauGB	94
4.	Abweichung bei Bestandsgebäuden bzw. Bestandsnutzungen, § 34 Abs. 3a BauGB	94
V.	Der Außenbereich	95
1.	Allgemeines	95
2.	Privilegierte Vorhaben, § 35 Abs. 1 BauGB	97
3.	Sonstige Vorhaben, § 35 Abs. 2 BauGB	99
4.	Folgenutzungen	100
VI.	Sicherung der Bauleitplanung	102
1.	Veränderungssperre	102
2.	Zurückstellung des Baugesuchs	106
3.	Teilung von Grundstücken	109
4.	Vorkaufsrechte der Gemeinde	109
5.	Erhaltungssatzungen	109
VII.	Bezug zu anderen Rechtsbereichen	110
1.	Natur- und Artenschutz	110
2.	Denkmalschutz	112
3.	Immissionsschutz	113
4.	Wasserrecht	114
5.	Sanierungsrecht	115
VIII.	Entschädigung, Enteignung im Öffentlichen Baurecht	116
1.	Entschädigung	116
2.	Enteignung	117
C.	Bauordnungsrecht	119
I.	Allgemeines	119
1.	Anwendung	120
2.	Begriffe	122
3.	Bedeutung der Landesbauordnungen („Polizeirecht“) – Anwendung der früheren Landesbauordnungen	125

4.	Stellung, Befugnisse und Verantwortung der Entwurfsverfasser	126
II.	Materielles Recht	128
1.	Abstandsflächen	128
2.	Brandschutz	138
	a) Schutzziele	142
	b) Anforderungen an Bauteile	142
	c) Anforderungen an Rettungswege	146
3.	Barrierefreiheit von öffentlichen Gebäuden und Wohngebäuden	150
4.	Garagen/Stellplätze	152
	a) Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze	153
	b) Garagenverordnung	156
5.	Sonderbauten	158
	a) § 38 LBO	158
	b) Sonderbauvorschriften	161
6.	Gestaltungsregelungen, örtliche Bauvorschriften	162
7.	Ausnahmen, Abweichungen, Befreiungen, Erleichterungen	163
	a) Abweichungen nach § 56 Abs. 1 und 2 LBO	164
	b) Ausnahmen nach § 56 Abs. 3 und 4 LBO	167
	c) Befreiungen nach § 56 Abs. 5 LBO	168
	d) Erleichterungen nach § 38 LBO	168
	e) Abweichungen von Technischen Baubestimmungen nach § 73a LBO	169
8.	Baulasten	170
III.	Formelles Recht	170
1.	Wann ist ein Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig?	170
2.	Der Bauvorbescheid	175
3.	Arten der Genehmigungsverfahren	176
4.	Ablauf eines Bauantragsverfahrens	180
5.	Der vollständige und bearbeitungsfähige Bauantrag	184
6.	Die Beteiligung des Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren	194
7.	Das gemeindliche Einvernehmen	195
8.	Von der Baugenehmigung bis zum fertigen Gebäude	197
	a) Bautechnische Nachweise (Standicherheit, Schallschutz)	198
	b) Der „Rote Punkt“	200
	c) Rohbau- und Schlussabnahme	200
9.	Abweichende oder ungenehmigte Bauausführung	201
10.	Baustopp, Nutzungsuntersagung und Abriss	202

D. Technische Regelungen	205
I. Bauprodukte und Bauarten	205
II. Regeln der Technik	206
III. Wärmeschutz, Energieeinsparung und erneuerbare Energien. . . .	209
E. Rechtsschutz im Baurecht	211
I. Selbstkontrolle der Verwaltung	211
II. Klageverfahren	213
1. Anfechtungsklage	213
2. Verpflichtungsklage	214
III. Nachbarschutz	214
IV. Einstweiliger Rechtsschutz	215
V. Normenkontrollklage	216
VI. Übersicht zum Rechtsschutz im öffentlichen Baurecht	217
F. Anhang	219
Stichwortverzeichnis	293