

Karteikarten Öffentliches Baurecht

Bearbeitet von
Dr. Martin Stuttmann

7. Auflage 2017. Lernkarten. 62 Karteikarten.

ISBN 978 3 86752 526 8

Format (B x L): 14,9 x 10,5 cm

[Recht > Öffentliches Recht > Öffentliches Baurecht, Vergaberecht](#)

Zu [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beack-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Baufreiheit

Das Eigentumsgrundrecht (Art. 14 GG) umfasst das Recht, das Eigentum an Grund und Boden baulich zu nutzen („Baufreiheit“). Das öffentliche Baurecht orientiert die Bodennutzung am allgemeinen Wohl. Deswegen besteht die Baufreiheit von vornherein nur in den Grenzen, die das öffentliche Baurecht zieht. Die baurechtlichen Vorschriften sind Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG). Unmittelbar aus Art. 14 GG kann der Bauherr kein Baurecht ableiten.

Gesetzgebungskompetenz

- **Bund:** Nach Art. 74 I Nr. 18 GG besitzt der Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für das Baurecht. Zu ihm gehört etwa das Recht der flächenbezogenen städtebaulichen Planung (**BauGB, BauNVO**).
- **Länder:** Die 16 Landesbauordnungen (**LBauO**) sind objektbezogen. Ihre Regelungen dienen der Gefahrenabwehr und gehören zum (Sonder-)Ordnungsrecht, für das ausschließlich die Länder nach Art. 70 GG gesetzgebungskompetent sind. In den LBauO sind außerdem die Organisation, das Verfahren und die Genehmigungs- bzw. Eingriffsbefugnisse der zuständigen Behörden geregelt.
- **Gemeinden:** Sie üben ihre Planungshoheit (Art. 28 GG) aus, indem sie Bebauungspläne (BPlan) in Form von **Satzungen** als örtliches Baurecht erlassen (§ 10 BauGB).

Neben diesen drei Rechtsquellen spielt häufig das **übrige öffentliche Recht** für die Baurechtmäßigkeit eine Rolle (BlmSchG, WasserR, StraßenR, NaturSchR usw.).

Das Bauvorhaben ist rechtmäßig, soweit es nicht gegen die Vorschriften des BauGB i.V.m. der BauNVO und ggf. den BPlan sowie gegen die LBauO verstößt und auch im Übrigen mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften in Einklang steht.

I. Bauordnungsrechtliche Rechtmäßigkeit nach LBauO

V.a. Einhaltung des Genehmigungsverfahrens; materielle Anforderungen der LBauO ( Stellplätze)

II. Bauplanungsrechtliche Rechtmäßigkeit

- Das Vorhaben (§ 29 I BauGB) darf den städtebaulichen Vorgaben der §§ 30–35 BauGB (i.V.m. BauNVO und ggf. dem BPlan) nicht widersprechen (verkürzt: „materielle Legalität“).
- Lage des Baugrundstücks
 - Im BPlan-Gebiet („Plangebiet“, „beplanter [Innen-]Bereich“) ⇒ § 30 BauGB
 - BPlan fehlt oder ist unwirksam, aber Baugrundstück liegt „in schon besiedeltem Gebiet“ („unbeplanter Innenbereich“) ⇒ § 34 BauGB
 - Baugrundstück liegt in keinem dieser Gebiete („Außenbereich“) ⇒ § 35 BauGB
- Einzelfallumstände (bisherige Prüfung: typisiert): Wegen Einzelfallumständen ...
 - ... ausnahmsweise zulässig ⇐ § 31 II BauGB
 - ... doch unzulässig ⇐ Gebot der Rücksichtnahme; § 15 BauNVO

III. Sonstige öff.-rechtl. Vorschriften: z.B. BImSchG; NatSchG; DenkmalschG

BauGB und BauNVO

BauGB	Inhalt
§ 29 Abs. 1	Einstiegsnorm „Tor“ zu §§ 30, 34, 35 BauGB
§ 30 Abs. 1 u. 3	Vorhaben im BPlan-Gebiet
§ 31	Ausnahmen und Befreiungen
§ 34 Abs. 1 u. 2	Unbeplanter Innenbereich , insbes. in Baugebiet der BauNVO (Art)
§ 35 Abs. 1–3	Vorhaben im Außenbereich
§ 36	Einvernehmen der Gemeinde
§ 212a Abs. 1	Keine aufschiebende Wirkung von Nachbarrechtsbehelfen

BauNVO	Inhalt
§ 1 Abs. 3	Einbeziehung der BauNVO in den BPlan
§§ 3–11	Baugebiete
§§ 12–14	Stellplätze, freie Berufe, Nebenanlagen
§ 15	Einschränkungen im Einzelfall aus Gründen der Rücksichtnahme
§ 22	Bauweise

Landesbauordnungen

Inhalt	Normen der LBauO
Bauaufsichts- behörde	BW: §§ 45-48; BY: Art. 53; Bln: § 4 AZG, § 2 IV ASOG, § 58 BauO; BB: §§ 51-53; Bre: §§ 57, 58; Hmb: § 58 BauO, § 3 BezVG, § 4 VwBehG; He: §§ 52, 53; MV: § 57 I; Nds: § 57; NRW: §§ 60, 62; RP: §§ 58, 60; Saar: § 58 I; Sachs: § 57 I; LSA: § 56; SH: § 58; TH: § 57
Baugenehmigung	BW: § 58; BY: Art. 68; Bln: § 71; BB: § 67; Bre: § 72; Hmb: § 72; He: § 64; MV: § 72; Nds: § 70; NRW: § 75; RP: § 70; Saar: § 73; Sachs: § 72; LSA: § 71; SH: § 73; TH: § 71
Bauvorbescheid	BE: § 57; BY: Art. 71; Bln: 74; BB: § 59; Bre: § 75; Hmb: § 63; He: § 66; MV: § 75; Nds: § 73; NRW: § 71; RP: § 72; Saar: § 76; Sachs: § 75; LSA: § 74; SH: § 66; TH: § 74
Bauordnungs- verfügung	BW: §§ 64, 65; BY: Art. 75, 76; Bln: §§ 78, 79; BB: §§ 73, 74; Bre: §§ 78, 79; Hmb: §§ 75, 76; He: §§ 71, 72; MV: §§ 79, 80; Nds: § 79; NRW: § 61 I 2; RP: §§ 80, 81; Saar: §§ 81, 82; Sachs: §§ 79, 80; LSA: §§ 78, 79; SH: § 59 II; TH: §§ 78, 79

- **Baugenehmigungspflichtigkeit:** Grds. ist jedes Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig. Meist wird nur ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren mit reduziertem Prüfungsumfang durchgeführt. Untergeordnete Vorhaben sind ganz verfahrensfrei ( Gartenlauben, kleine Werbeanlagen), einfache Vorhaben sogar oft nur anzeigepflichtig (Ein-/Zweifamilienhäuser im BPlan-Gebiet).
- Die BauGen ist ein **präventives Verbot** mit Erlaubnisvorbehalt. Der Bauherr hat einen gebundenen **Anspruch** auf Erteilung der BauGen, wenn dem Vorhaben ö-rl. Vorschriften nicht entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

															
58	68	71	72	72	72	64	72	70	75	70	73	72	71	73	71

- Die BauGen ist ein VA mit **Doppelwirkung** (§ 80a VwGO): sie begünstigt den Bauherren und belastet den Nachbarn. **Feststellender** Teil: das Vorhaben verstößt nicht gegen zu prüfende ö-rl. Vorschriften. **Verfügender** Teil: hebt das Bauverbot auf („Baufreigabe“). **Nebenbestimmungen** (§ 36 VwVfG) sind möglich.
- Nach Ablauf der Bearbeitungsfrist (LBauO) gilt die BauGen als erteilt (**Fiktion**). Nach drei oder vier Jahren (je nach Land) **erlischt** sie, wenn das Vorhaben nicht verwirklicht wird oder das Gebäude zerstört ist.
- Auch ein bestandskräftig abgelehnter Bauantrag kann jederzeit **neu gestellt** werden, wenn kein rechtskräftiges Urteil die Ablehnung bestätigt hat ⇔ Art. 14 GG (h.Rspr.); a.A. Lit.: a) Ablehnungsbescheid erfasst nur konkreten Bauantrag oder b) erstreckt sich nicht auf das materielle Baurecht.

Baugenehmigung (2)

Legalisierungswirkung der BauGen

Der Bauherr darf auch dann noch bauen, wenn das Vorhaben zwischenzeitlich nicht mehr genehmigungsfähig ist (👉 Gemeinde hat den BPlan geändert).

Die Rechtmäßigkeit des genehmigungskonform errichteten Gebäudes wird unerheblich. Eingriffe aufgrund von späteren Rechtsänderungen sind grds. unzulässig.

Rechtssicherheit für den Bauherrn (soweit die Bauaufsicht geprüft hat)

- **Sachlich** zuständig ist in den Flächenländern die (untere) Bauaufsichtsbehörde (s. Synopse LBauO), also Kreis, kreisfreie oder größere kreisangehörige Stadt (Bln: Bezirke, Hmb: Bezirksämter). Größere Städte sind also selbst Bauaufsichtsbehörde und entscheiden damit eigenständig über Bauvorhaben auf ihrem Stadtgebiet, während über die Bauvorhaben in kleineren Gemeinden nicht diese selbst, sondern der Landrat oder eine andere übergeordnete Behörde entscheidet.
- Die **örtliche** Zuständigkeit folgt aus der LBauO/§ 3 LVwVfG und richtet sich nach der Lage des Baugrundstücks.
- Die **schriftlich** erteilte BauGen ergeht nur auf **Antrag**, dem die Baupläne beigegeben sein müssen. Als grundstücksbezogener VA bindet sie den jew. Eigentümer (Rechtsnachfolger). Der Bauherr trägt die **Be-
weislast** dafür, dass die BauGen besteht.

Baugenehmigungspflichtig: Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Abbruch baul. Anlagen.

															
49	55	59	59	59	59	54	59	59	63	61	60	59	58	62	59

- **Bauliche Anlage:** Legaldefinition in § 2 aller LBauO. Eine feste Verbindung mit dem Boden muss nicht vorliegen, eigene Schwere genügt, die mittelbare Verbindung reicht aus. Der bauordnungsrechtliche ist vom bauplanungsrechtlichen Anlagenbegriff zu unterscheiden.
- **Errichtung:** erstmalige Herstellung eines Bauwerks oder die Wiederherstellung einer zerstörten Anlage.
Änderung: der vorhandene Baubestand wird in seiner Substanz umgestaltet (Umbau, Ausbau, Teilabbruch).
Abbruch: endgültige Beseitigung.
- **Nutzungsänderung:** nur der bisherige Zweck der baulichen Anlage, nicht deren Substanz, wird verändert (Bäckerei zu Sonnenstudio). Die **Variationsbreite** der Baugenehmigung muss überschritten sein. Das ist der Fall, wenn das geänderte Vorhaben jetzt bauplanungs- oder bauordnungsrechtlich (z.B. mit Blick auf die Nachbarn) anders zu beurteilen sein kann („Genehmigungsfrage neu aufgeworfen?“).
- **Freigestellte/anzeigepflichtige** Vorhaben: der Bauherr kann trotzdem eine BauGen beantragen, um deren Legalisierungswirkung herbeizuführen.

															
50 f.	57 f.	61 f.	60, 61	61 f.	60	55 f.	61 f.	60, 62	65 – 67	62, 67	61– 63	61 f., 76	60 f.	63	60, 61

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit – Prüfungsfolge

- **BPlan-Gebiet** ⇒ §§ 30, 33 BauGB – Grundstück innerhalb eines wirksamen BPlans
- **(unbeplanter) Innenbereich** ⇒ § 34 BauGB – Grundstück in tatsächlich bebautem Gebiet, für das es keinen BPlan gibt oder dessen BPlan unwirksam ist
- **Außenbereich** ⇒ § 35 BauGB – Grundstück außerhalb des tatsächlich bebauten oder beplanten Gebiets (nicht notwendig „in freier Natur“)

Bauliche Anlage

- Die §§ 30 ff. BauGB sind nur **anwendbar**, wenn eine bauliche Anlage i.S.v. § 29 I BauGB gegeben ist.
- **Bauliche Anlage** i.S.v. § 29 I BauGB:
 - **Bauten:** Anlagen, die auf Dauer künstlich mit dem Erdboden verbunden sein sollen ⇔ *weites* Merkmal
 - **bodenrechtliche** (= städtebauliche) **Relevanz:** die Anlage kann die Belange des § 1 V, VI BauGB so berühren, dass bei einer gedachten Häufung ihres Vorkommens ein Bauplanungsbedürfnis entsteht ⇔ *einschränkendes* Merkmal
- Der **bauordnungs- und der bauplanungsrechtliche Anlagenbegriff** sind weitgehend deckungsgleich. Nur bei fingierten Anlagen (§ 2 LBauO) und Kleinvorhaben reicht der bauordnungsrechtliche Anlagenbegriff weiter.

Flächennutzungsplan (FPlan)

Der für das gesamte Gemeindegebiet geltende **Flächennutzungsplan** (FPlan, §§ 5 ff. BauGB) beschreibt das städtebauliche Entwicklungsprogramm der Gemeinde und dient als vorbereitende Bauleitplanung. Der FPlan ist keine Rechtsnorm, sondern eine **verwaltungsinterne Maßnahme eigener Art**. Er begründet keine Rechte, bindet aber die Gemeinde bei der Aufstellung ihrer BPläne (§ 8 II 1 BauGB).

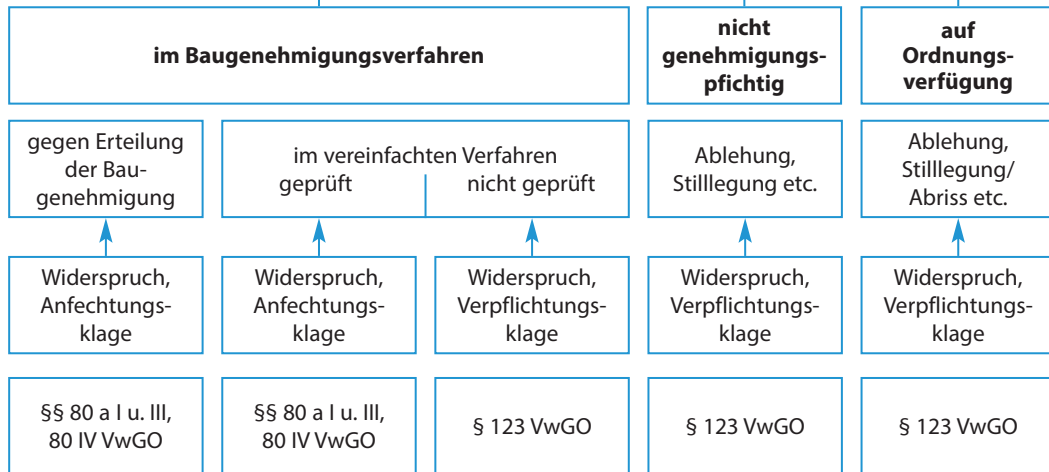
Bebauungsplan (BPlan)

Ein **Bebauungsplan** (BPlan) ist eine gemeindliche Satzung (§ 10 I BauGB), die als Rechtsnorm gegenüber jedermann gilt (§ 1 II BauGB: „verbindlicher Bauleitplan“). „Parzellenscharf“ setzt er für jedes Grundstück seines Plangebiets fest, welche bauliche Nutzung bauplanungsrechtlich erlaubt ist. Die beigefügte (§ 9 VIII BauGB) **textliche Begründung** (§ 2a BauGB) ist nicht verbindlich, kann aber der Auslegung dienen.

BaunutzungsVO (BauNVO)

- Welche **Festsetzungen** im BPlan möglich sind, ergibt sich aus § 9 BauGB, konkret aus der BauNVO (⇔ § 9a BauGB). Die wichtige Art der baulichen Nutzung wird gem. § 1 III 1 BauNVO durch die Festsetzung eines der in § 1 II BauNVO aufgezählten Baugebiete bestimmt (§§ 1–15 BauNVO).
 - 👉 Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (ME), Kerngebiet (MK), Gewerbegebiet (GE).
- Die §§ 2–9 BauNVO sind **parallel aufgebaut**:
 - Abs. 1: allgemeine **Zweckbestimmung/Eigenart** des Baugebiets (wichtig für die Auslegung)
 - Abs. 2: **Regelbebauung** – diese Nutzungen sind allgemein zulässig ⇔ Anspruch auf Zulassung
 - Abs. 3: **Ausnahmebebauung** – Zulassung nach Ermessen (vgl. § 31 I BauGB).

Rechtsschutz des Nachbarn



Synopse wichtiger Vorschriften der LBauOen (1)

	BW	Bay	Berl	BB	Brem	Hamb	Hess	M-V	Nds	NRW	RhPf	Saarl	Sachs	LSA	SH	Thür
Allg. Anforderungen	3 I	3	3 I	3 I	3 I	3 I	3 I	3 I	3	3 I	3, 4	3 I	3 I	3 I	3 II	3 I
Abstandsflächen/Grenzabstände	5–7	6	6, 6 a	6	6	6, 7	6, 7	6	5	6	8, 9	7, 8	6	6	6	6
Gestaltung	11 I, II	8	9	9	9	12	9 I	9	10	12	5	4	9	9	10	9
Werbeanlagen u. Warenautomaten	11 III	8	10	10	10	13	9 II	10	50	13	52	12	10	10	11	10
Stellplätze und Garagen, z.T. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder	37	47	49	49	49	48, 49	44	49	46–48	51	47	47	49	48	50	49
Die am Bau Beteiligten	41 ff.	49 ff.	52 ff.	52 ff.	52 ff.	53 ff.	47 ff.	52 ff.	52 ff.	56 ff.	54 ff.	52 ff.	52 ff.	51 ff.	53 ff.	52 ff.
Aufgaben und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden	46–48	53	1 AG-BauGB, 4 AZG, 2 IV ASOG, 58 BauO	57	57, 58	58 BauO, 2 BezVG i.V.m. Anordn. ü. Zust. im BauOwesen	52, 53	57, 58	57	60, 62	58, 60	57–59	57 I	56	58	57
Baueinstellung / Stilllegung	64	75	79	79	78	75	71	79	79 I 2 Nr. 1	61 I 2	80 I	81	79	78	59 II Nr. 1	78
Nutzungsuntersagung	65 S. 2	76 S. 2	80 S. 2	80 I	79 I 2	76 I 2	72 I 2	80 II	79 I 2 Nr. 5	61 I 2	81 S. 1	82 II	80 S. 2	79 S. 2	59 II Nr. 4	79 I 2
Beseitigung / Abriss	65 S. 1	76 S. 1	80 S. 1	80 I 1	79 I 1, II	76 I 1	72 I 1	80 I	79 I 2 Nr. 4	61 I 2	81 S. 1	82 I	80 S. 1	79 S. 1	59 II Nr. 3	79 I 1, II
Generalmächtigung, nachträgliche Anordnungen	47, 58 IV, 76	54 II, III, IV	58	58, 81	58 II i.V.m. III, IV	58, 76 II–IV,	53	58	76, 79	61 I 2, 87	59, 82, 85	57	58	57	59, 60	58