

Bau- und Planungsrecht

Raumordnungs- und Landesplanungsrecht, Allgemeines Städtebaurecht, Städtebauliche Sanierung und Entwicklung, Bauordnungsrecht, Bauaufsichtliche Maßnahmen, Baurechtlicher Nachbarschutz

Bearbeitet von

Dr. Klaus Rabe, RA Dr. Felix Pauli, Dipl.-Verwaltungsw. Gerhard Wenzel

7., aktualisierte Auflage 2014. Buch. XXV, 597 S. Kartoniert

ISBN 978 3 555 01576 7

Format (B x L): 15,5 x 23,2 cm

Gewicht: 926 g

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Immobilienrecht, Grundstücksrecht, Nachbarrecht](#)

Zu [Leseprobe](#)

schnell und portofrei erhältlich bei



Die Online-Fachbuchhandlung beck-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.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XV
Abkürzungsverzeichnis	XIX

Abschnitt A: Überblick über das Bau- und Planungsrecht (Rabe)

1. Geschichtliche Entwicklung des Bau- und Planungsrechts	2
2. Rechtsquellen	4

Abschnitt B: Raumordnungs- und Landesplanungsrecht (Rabe)

1. Begriff und Charakterisierung der Raumordnung	10
2. Raumordnungsgesetz des Bundes	11
2.1 Verfassungsrechtliche Fragen und Rechtsqualität	11
2.2 Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung	12
2.3 Grundsätze der Raumordnung	13
2.4 Gegenstromprinzip	15
3. Landesplanung (unter besonderer Berücksichtigung des nordrhein-westfälischen Landesrechts)	17
3.1 Aufgabe der Landesplanung	18
3.2 Arten der Raumordnungspläne und Organisation der Landesplanung	18
3.2.1 Zentrale Landesplanung	18
3.2.2 Regionalplanung	20
3.3 Aufstellungsverfahren der Raumordnungspläne	22
3.4 Grundsätze, Ziele und Inhalt der Landesplanung	25
3.5 Bindungswirkung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Anpassungspflicht	28
3.6 Rechtsschutz im Bereich der Raumplanung	31

Abschnitt C: Allgemeines Städtebaurecht (Pauli/Rabe)

1. Bauleitplanung als Aufgabe der Gemeinde	35
1.1 Planungsrecht der Gemeinde, Planungshoheit	35
1.2 Erforderlichkeit, Planungsbefugnis, Planungspflicht	36
1.3 Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	39
1.4 Leitsätze der Planung	41
1.4.1 Allgemeine Planungsleitsätze des § 1 V BauGB	41
1.4.2 Besondere Planungsleitsätze des § 1 VI BauGB	42

Inhaltsverzeichnis

1.4.3	Bodenschutzklausel und Schutzgebot für land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Wohnflächen nach § 1 a II BauGB, Klimaschutzklausel nach § 1 a V BauGB	44
1.5	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	45
1.6	Abwägungsgebot	49
1.7	Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	58
1.8	FFH-Verträglichkeitsprüfung (§ 1 a IV BauGB)	62
1.9	Das interkommunale Abstimmungsgebot (§ 2 II BauGB)	63
2.	Bauleitpläne	64
2.1	Aufgabe der Bauleitpläne	65
2.2	Flächennutzungsplan	67
2.3	Entwicklungsgebot	71
2.4	Bebauungsplan	72
2.4.1	Allgemeines	73
2.4.2	Inhalt des Bebauungsplans	74
2.4.3	Auf Bauordnungsrecht beruhende Festsetzungen	84
2.4.4	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	85
2.4.5	Planzeichen und textliche Festsetzungen	85
2.4.6	Begründung des Bebauungsplans	86
2.5	Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne	87
2.5.1	Aufstellungsbeschluss	87
2.5.2	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	89
2.5.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	92
2.5.4	Öffentliche Auslegung; förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	95
2.5.5	Erneute Beteiligung nach Planänderung	99
2.5.6	Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan; Satzungsbeschluss beim Bebauungsplan	99
2.5.7	Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde	101
2.5.8	Genehmigung von Bebauungsplänen	103
2.5.9	Inkrafttreten der Bauleitpläne	103
2.6	Überwachung der Bauleitpläne	105
2.7	Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne	106
2.8	Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren	109
2.9	Rechtsbehelfe gegen Bauleitpläne	109
2.10	Planerhaltung (Unbeachtlichkeit von Mängeln in der Bauleitplanung)	114
2.11	Baunutzungsverordnung	118
2.11.1	Art der baulichen Nutzung	118
2.11.2	Maß der baulichen Nutzung	123
2.11.3	Festsetzungen über die Bauweise	125
2.11.4	Festsetzungen über die überbaubare Grundstücksfläche	126

Inhaltsverzeichnis

2.12	Zusammenarbeit mit Privaten	128
2.12.1	Allgemeines	128
2.12.2	Erschließungsvertrag	128
2.12.3	Städtebaulicher Vertrag	130
2.12.4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	131
3.	Sicherung der Bauleitplanung	133
3.1	Veränderungssperre	133
3.1.1	Voraussetzungen und Inhalt der Veränderungssperre	134
3.1.2	Verfahren beim Erlass einer Veränderungssperre	136
3.1.3	Geltungsdauer der Veränderungssperre	139
3.1.4	Ausnahmen von der Veränderungssperre	140
3.1.5	Entschädigung bei einer Veränderungssperre	141
3.2	Zurückstellung von Baugesuchen	141
3.3	Teilung von Grundstücken	143
3.3.1	Begriff der Grundstücksteilung	143
3.3.2	Unzulässigkeit einer Teilung	143
3.3.3	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	144
3.4	Gemeindliche Vorkaufsrechte	145
3.4.1	Allgemeines	145
3.4.2	Wesen der Vorkaufsrechte	145
3.4.3	Arten und Geltungsbereich der Vorkaufsrechte	146
3.4.4	Voraussetzungen der Ausübung der Vorkaufsrechte	146
3.4.5	Verfahren bei der Ausübung des Vorkaufsrechts	148
3.4.6	Bestimmung des Kaufpreises bei Ausübung des Vorkaufsrechts	149
3.4.7	Veräußerungspflicht der Gemeinde	150
4.	Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben	150
4.1	Rechtsanspruch auf Genehmigungserteilung	151
4.2	Begriff des Vorhabens	151
4.3	Zulässigkeit eines Vorhabens im Bereich eines Bebauungsplans	153
4.3.1	Planungsrechtlicher Prüfungsmaßstab	154
4.3.2	Gesicherte Erschließung	154
4.4	Ausnahmen und Befreiungen	155
4.5	Zulässigkeit eines Vorhabens während der Planaufstellung	159
4.6	Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	161
4.6.1	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil	161
4.6.2	Einfacher Bebauungsplan als Prüfungsmaßstab	164
4.6.3	„Einfügen“ als Prüfungsmaßstab; Anwendbarkeit der BauNVO	164
4.6.4	Gesicherte Erschließung	172
4.6.5	Abgrenzung und Ausweitung des Ortsteils durch Satzung	173
4.7	Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich	174
4.7.1	Privilegierte und sonstige Vorhaben	175

Inhaltsverzeichnis

4.7.2	Entgegenstehen und Beeinträchtigung öffentlicher Belange	181
4.7.3	Bestandsschutz; Nichtberücksichtigung einzelner öffentlicher Belange	188
4.7.4	Sicherung der Nutzungsart	196
4.8	Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde	196
5.	Bodenordnung und Ermittlung von Grundstückswerten	201
5.1	Umlegung	201
5.1.1	Sinn und Zweck der Umlegung	201
5.1.2	Voraussetzungen und Inhalt der Umlegung	203
5.1.3	Umlegungsverfahren	206
5.2	Vereinfachte Umlegung	211
5.3	Ermittlung von Grundstückswerten	212
6.	Baurechtliches Enteignungs- und Entschädigungsrecht	214
6.1	Planungsentschädigung	214
6.1.1	Entschädigung für Vertrauensschäden	215
6.1.2	Entschädigung für nachteilige Festsetzungen im Bebauungsplan	215
6.1.3	Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	217
6.1.4	Geltendmachung der Entschädigungsansprüche	217
6.2	Förmliche Enteignung	218
6.2.1	Voraussetzungen der Enteignung	219
6.2.2	Enteignungsentschädigung	222
6.2.3	Enteignungsverfahren	223
6.3	Härteausgleich	226
7.	Erschließung	226
7.1	Begriff und allgemeine Vorschriften	226
7.1.1	Begriff der Erschließung	227
7.1.2	Erschließungslast der Gemeinde	228
7.1.3	Erschließungsvertrag	229
7.1.4	Bindung an den Bebauungsplan	230
7.2	Erschließungsbeitrag	230
7.2.1	Erhebung des Erschließungsbeitrags, Erschließungsbeitragssatzung	230
7.2.2	Erschließungsaufwand	232
7.2.3	Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands	233
7.2.4	Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands	234
7.2.5	Beitragspflicht	235
8.	Maßnahmen für den Naturschutz	238
9.	Verfahren in Baulandsachen	239

Abschnitt D: Besonderes Städtebaurecht (Rabe)

1.	Städtebauliche Sanierung	243
1.1	Allgemeines	243
1.2	Grundsätze für die Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen	246

Inhaltsverzeichnis

1.3	Vorbereitende Untersuchungen	247
1.4	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und ihre Wirkungen	248
1.5	Planungsmaßnahmen	251
1.6	Aufstellung des Sozialplans	252
1.7	Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen	253
1.8	Trägerschaft	254
1.9	Bodenwertabschöpfung und Ausgleichsbetrag	255
2.	Städtebauliche Entwicklung	257
3.	Stadtumbau	261
4.	Soziale Stadt	263
5.	Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote	264
5.1	Erhaltungssatzung	265
5.2	Städtebauliche Gebote	267
5.2.1	Baugebot	268
5.2.2	Modernisierungs- und Instandsetzungsgesetz	270
5.2.3	Pflanzgebot	271
5.2.4	Rückbau- und Entsiegelungsgesetz	272

Abschnitt E: Bauordnungsrecht (Wenzel)

1.	Grundlagen des Bauordnungsrechts	273
1.1	Musterbauordnung als Richtschnur	274
1.2	Anwendungsbereich des Bauordnungsrechts	278
1.3	Zentrale bauordnungsrechtliche Begriffe	282
1.4	Funktion des Bauordnungsrechts	285
2.	Gefahrenabwehr	287
2.1	Materielle Grundnorm und Einzelvorschriften	288
2.2	Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung	291
2.3	Baulicher Brandschutz	294
3.	Bauprodukte und Bauarten	303
3.1	Entwicklung des Baustoff-Überwachungssystems	303
3.2	Bauproduktenverordnung	305
3.3	Bauprotectengesetz	307
3.4	Verwendungsvorschriften im Bauordnungsrecht	308
4.	Ergänzung städtebaulicher Vorschriften	309
4.1	Anforderungen an das Grundstück	311
4.2	Anforderungen an die Erschließung	315
4.3	Bauweise, Abstände und Abstandsflächen	319
5.	Schutz sonstiger Rechtsgüter	342
5.1	Verunstaltungsabwehr und positive Gestaltungspflege ..	343
5.2	Sozial- und Wohlfahrtsaufgaben	347
5.3	Stellplatzpflicht und Ablösung	349
6.	Bauaufsichtliche Kontrolle und Freistellung	353
6.1	Aufbau der Bauaufsichtsverwaltung	353
6.2	Zuständigkeiten der Bauaufsichtsbehörden	354
6.3	Materielle Baufreiheit	356
6.4	Genehmigungsbedürftige Vorhaben	357
6.5	Verfahrensfreie Vorhaben	358

Inhaltsverzeichnis

6.6	Berücksichtigung privater Rechte	360
7.	Genehmigungsverfahren und Überwachung.....	362
7.1	Bauantrag und Bauvorlagen	364
7.2	Untersuchungsgrundsatz, Behörden- und Nachbarbeteiligung	368
7.3	Prüfungsumfang, Baulasten, Nebenbestimmungen	376
7.4	Genehmigung, Verlängerung, Widerruf und Rücknahme	384
7.5	Vorbescheid, Teilbaugenehmigung	387
7.6	Besondere Verfahrensformen	389
7.7	Abweichungen (Ausnahmen und Befreiungen)	392
7.8	Bauüberwachung, Unternehmer, Bauleiter	395
7.9	Gebühren, Statistik, Datenschutz	398

Abschnitt F: Bauaufsichtliche Maßnahmen (Wenzel)

1.	Rechtsgrundlagen des bauaufsichtlichen Einschreitens	405
1.1	Von der „Baupolizei“ zur „Bauaufsicht“.....	405
1.2	Neuregelung des „Verwaltungsunrechts“ und des Verfahrensrechts	407
1.3	Vorschriften der Eingriffsverwaltung, Amtspflichtverletzungen	409
2.	Grundzüge des bauaufsichtlichen Einschreitens.....	410
2.1	Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsicht	411
2.2	Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde	413
2.3	Abwehr einer konkreten Gefahr als Eingriffs- voraussetzung	415
2.4	Formelle und materielle Baurechtswidrigkeit, Bestandsschutz	417
2.5	Ermessensausübung	420
2.6	Wahl des Mittels.	422
2.7	Verhältnismäßigkeits- und Gleichbehandlungsgrundsatz	425
2.8	Bestimmtheitsgrundsatz	427
2.9	Adressat, Bekanntgabe, Zustellung	428
3.	Durchsetzung bauaufsichtlicher Anordnungen	431
3.1	Gesetzliche Zwangsmittel und Voraussetzungen ihrer Anwendung	432
3.2	Anordnung der sofortigen Vollziehung nach § 80 II Nr. 4 VwGO	433
3.3	Sofortvollzug nach § 55 II VwVG NRW	435
3.4	Grundregeln für die Anwendung von Verwaltungszwang	436
3.5	Ersatzvornahme	438
3.6	Zwangsgeld	441
3.7	Unmittelbarer Zwang	443
4.	Ahdung von Ordnungswidrigkeiten	446
4.1	Geldbuße und Zwangsgeld, Ordnungswidrigkeit und Straftat	446
4.2	Das Ordnungswidrigkeitengesetz als Kern- und Rahmenvorschrift.....	448

Inhaltsverzeichnis

4.3	Allgemeine Vorschriften über Ordnungswidrigkeiten	449
4.3.1	Begriff der Ordnungswidrigkeit, Tatbestand und Täter.	449
4.3.2	Voraussetzungen und Grundlagen der Ahndung	452
4.3.3	Bußgeld und Nebenfolgen	455
4.4	Baurechtliche Bußgeldvorschriften	457
4.4.1	Bau- und baunebenrechtliche Bußgeldvorschriften im Überblick	457
4.4.2	Bußgeldtatbestände des BauGB	459
4.4.3	Bußgeldvorschriften der BauO NRW im Überblick	460
4.4.4	Bußgeldtatbestände des § 84 I Nr. 1 bis 19 BauO NRW	462
4.5	Bußgeldverfahren	465
4.5.1	Verfolgungsverjährung, Zuständigkeit, Vorverfahren	465
4.5.2	Abschlussvermerk, Bußgeldbescheid, Zustellung	472
4.5.3	Einspruch, gerichtliches Verfahren, Vollstreckung	475

Abschnitt G: Baurechtlicher Nachbarschutz im Überblick (Wenzel)

1.	Grundvoraussetzungen des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes	479
1.1	Privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Nachbarschutz	479
1.2	Schutznormtheorie und Rücksichtnahmegebot	485
2.	Beteiligungsverfahren, Nachbarbegriff und Angrenzerbegriff	487
2.1	Beteiligungsverfahren	489
2.2	Nachbarbegriff und Angrenzerbegriff	492
3.	Materiell-rechtliche Voraussetzungen des Nachbarschutzes	495
3.1	Ermittlung des nachbarschützenden Charakters einer Vorschrift	495
3.2	Nachbarschutz nach Bauplanungsrecht	497
3.3	Nachbarschutz nach Bauordnungsrecht	501
3.4	Nachbarschutz nach Immissionsschutzrecht	504
4.	Rechtsschutz des Nachbarn	507
4.1	Widerspruch und Klage	507
4.2	Vorläufiger Rechtsschutz	512
4.3	Abwehransprüche im Falle freigestellter Vorhaben	514
4.4	Folgenbeseitigungs- und Schadensersatzansprüche	515

Anhang Musterbauordnung vom 8.11.2002 (MBO 2002) (Wenzel)

Musterbauordnung vom 8.11.2002 (MBO 2002)	519
Stichwortverzeichnis	583