

## 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

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of increasing size. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://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 Instandsetzungsgebot .....	270
5.2.3	Pflanzgebot. ....	271
5.2.4	Rückbau- und Entsiegelungsgebot. ....	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 Einzelschriften. ....	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	Bauproduktengesetz. ....	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.	Ahndung 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