

## Öffentliches Baurecht

Bearbeitet von  
Von Prof. Dr. Dr. Martin Will, M.A., LL.M. (Cambr.)

1. Auflage 2019. Buch. XXIX, 271 S. Softcover  
ISBN 978 3 406 73351 2  
Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Öffentliches Recht > Öffentliches Baurecht > Baurecht der Länder](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

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.

Kurzlehrbücher  
für das juristische Studium

Will  
Öffentliches Baurecht



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Öffentliches Baurecht

mit verwaltungsprozessualen  
und staatshaftungsrechtlichen Bezügen

Ein Studienbuch

von

**Dr. iur. Dr. phil. Martin Will, M.A., LL.M. (Cambr.)**

o. Professor an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht, Wiesbaden

2019

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG





# beck-shop.de

## DIE FACHBUCHHANDLUNG

**[www.beck.de](http://www.beck.de)**

ISBN 978 3 406 73351 2

© 2019 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck und Bindung: Druckhaus Nomos,  
In den Lissen 12, D-76547 Sinzheim

Satz: Jung Crossmedia Publishing GmbH  
Gewerbestraße 17, 35633 Lahnau

Umschlaggestaltung: Martina Busch, Grafikdesign, Homburg Saar

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## Vorwort

Das Baurecht gehört zu den praktisch bedeutsamsten Teilgebieten des Öffentlichen Rechts. Die prägende enge Verzahnung von Bundes- und Landesrecht erschwert aber oft den Zugang zu diesem auch sehr prüfungsrelevanten Rechtsgebiet. Hier setzt das vorliegende Lehrbuch an, das allen am öffentlichen Baurecht Interessierten eine effiziente, prüfungsorientierte Einführung an die Hand geben soll. Besonderer Wert wird daher auf eine verständliche Aufbereitung des komplexen Stoffes und zahlreiche Beispiele aus der Praxis gelegt, die viele Regelungen und Zusammenhänge erst nachvollziehbar machen. Eingeflossen ist darin die Erfahrung aus zahlreichen Lehrveranstaltungen insbes. an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht in Wiesbaden, der Universität zu Köln und der Philipps-Universität Marburg.

Dieses Buch soll dabei nicht nur den Zugang zum öffentlichen Baurecht erleichtern, sondern auch all denjenigen helfen, die z. B. zur Vorbereitung auf die erste oder zweite juristische Staatsprüfung vorhandenes Wissen wiederholen, aktualisieren und vertiefen wollen. Die Darstellung schließt daher auch die besonders prüfungsrelevanten Bezüge des öffentlichen Baurechts zum Verwaltungsprozessrecht und zum Staatshaftungsrecht ein. Zahlreiche Schaubilder, Merksätze und Prüfschemata erleichtern eine effiziente Prüfungsvorbereitung. Querverweise auf verwandte Gebiete ermöglichen es zudem, sich systematisch alle relevanten Teilgebiete des öffentlichen Baurechts zu erschließen. Gerade diejenigen, die bereits über Kenntnisse im öffentlichen Baurecht verfügen, seien ermutigt, die verschiedenen Abschnitte des Buches nach ihren persönlichen Bedarfen durcharbeiten. Eine Strategie könnte bspw. darin bestehen, sich nach der Lektüre der Einführung (§ 1) zunächst die sehr prüfungsrelevante bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 4) sowie die Baugenehmigung (§ 5 insbes. A–D) und im Anschluss dann schrittweise die übrigen Gebiete zu erschließen.

In dem Bestreben, einerseits die Grundstrukturen des Baurechts herauszuarbeiten, andererseits aber auch die Besonderheiten der 16 Bundesländer möglichst umfassend zu würdigen, ohne das Buch dadurch zu sehr aufzublähen, findet sich das Recht der fünf größten Bundesländer meist in Kleindruckabsätzen im Haupttext, während auf die Regelungen der übrigen Bundesländer regelmäßig in Fußnoten eingegangen wird. Dies soll einen möglichst effizienten Zugriff auf die einschlägigen Vorschriften ermöglichen. Bereits berücksichtigt werden konnten dabei die am 6. Juli 2018 in Kraft getretene neue Hessische Bauordnung 2018, die am 12. Juli 2018 verabschiedete neue BauO NRW 2018, die in ihren substantiellen Teilen am 1. Januar 2019 in Kraft tritt, und im Rahmen des Korrekturvorgangs auch noch die Bremische Landesbauordnung vom 4. September 2018, die am 1. Oktober 2018 in Kraft tritt.

Wertvolle Unterstützung vor allem bei der aufwendigen Erschließung des Landesrechts verdanke ich meinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Ref. iur. *Mallika Pohl*, M.A., LL.B., Ref. iur. *Benjamin Ehler*, M.A., LL.B., Ref. iur. *Andreas Kriesmair*, M.A., LL.B. und Cand. iur. *Sebastian Hitzel*, LL.B. Dank gebührt auch meinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern *Roswitha Jung*, Ref. iur. *Johanna Gabler*, LL.B., Ref. iur. *Benedikt Quarch*, M.A., LL.B., Ref. iur. *Fabio Quitadamo*, M.A., LL.B., Ref. iur. *Philipp Kratzer*, M.A., LL.B., Cand. iur. *Clara von Glasow*, LL.B., Cand. iur. *Tobias Törk*, LL.B., Stud. iur. *Dennis Dietrich* und Stud. iur. *Caroline Abdul-Malak* für das sorgfältige

tige Korrekturlesen verschiedener Teile des Buches in dessen unterschiedlichen Entstehungsphasen. Für die vorzügliche verlegerische Zusammenarbeit schulde ich schließlich Herrn *Dr. Johannes Wasmuth* vom Beck-Verlag großen Dank.

Hinweise und Anregungen aus dem Leserkreis sind mir wie immer hoch willkommen. Sie können maßgeblich dazu beitragen, das Buch weiter zu verbessern. Am schnellsten erreichen Sie mich unter *[martin.will@ebs.edu](mailto:martin.will@ebs.edu)*.

Wiesbaden, im Juli 2018

*Prof. Dr. Dr. M. Will*



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Inhaltsverzeichnis

Verzeichnis der Übersichten .....	XV
Abkürzungsverzeichnis .....	XVII
Literaturverzeichnis .....	XXV

<b>§ 1. Einführung und Überblick .....</b>	<b>1</b>
A. Bedeutung und Inhalte des Baurechts .....	1
B. Funktion und Teilgebiete des öffentlichen Baurechts .....	1
I. Funktion des Baurechts .....	1
II. Teilgebiete des öffentlichen Baurechts .....	2
III. Gesetzgebungszuständigkeiten von Bund und Ländern .....	3
IV. Rechtsgrundlagen des Baurechts .....	5
1. Bauplanungsrecht .....	5
2. Bauordnungsrecht .....	6
V. Die Gemeinden als zentrale Verwaltungsträger des Baurechts ..	8
1. Bauplanungsrecht und kommunale Planungshoheit .....	8
2. Bauordnungsrecht .....	9
C. Überblick über die Gegenstände der folgenden Darstellung .....	11
 <b>§ 2. Bauleitplanung .....</b>	 <b>13</b>
A. Grundlagen .....	13
I. Bedeutung und Wesen der Bauleitplanung .....	13
II. Die Bauleitplanung im System des raumbedeutsamen	
Planungsrechts .....	14
1. Raumordnungsplanung .....	14
a) Bundesebene .....	14
b) Landesebene .....	15
2. Fachplanung .....	17
B. Die Instrumente der gemeindlichen Bauleitplanung .....	19
C. Der Flächennutzungsplan .....	20
I. Funktion und räumlicher Geltungsbereich .....	20
II. Inhalt des Flächennutzungsplans .....	21
1. Darstellungen .....	22
a) Bauflächen, Baugebiete, Maß der baulichen Nutzung	
(§ 5 II Nr. 1 BauGB) .....	22
b) Ausstattung des Gemeindegebietes (§ 5 II Nr. 2 BauGB)	
22	
c) Sonstige Nutzungen (§ 5 II Nr. 3-10 BauGB) .....	23
2. Begründung .....	23
III. Rechtsnatur und Rechtsschutz .....	23
IV. Genehmigungsbedürftigkeit und Rechtsschutz der Gemeinde	
25	
D. Der Bebauungsplan .....	28
I. Funktion und räumlicher Geltungsbereich .....	28
II. Inhalt des Bebauungsplans .....	29
1. Art der baulichen Nutzung .....	30
2. Maß der baulichen Nutzung .....	33



3. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten	35
4. Festsetzungen aufgrund Landesrechts	38
5. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke	38
III. Zuständigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplans	39
IV. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans	40
1. Aufstellungsbeschluss	41
2. Umweltprüfung	43
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	44
4. Frühzeitige Behördenbeteiligung	45
5. Beschluss des Entwurfs und öffentliche Auslegung	46
6. Einholung von Stellungnahmen betroffener Behörden	48
7. Beschluss des Bebauungsplans	49
8. Begründung des Bebauungsplans	51
9. Kein Genehmigungserfordernis (Regelfall)	51
10. Bekanntmachung und Inkrafttreten	51
V. Materielle Rechtmäßigkeitsanforderungen des Bebauungsplans	52
1. Erforderlichkeit des Bebauungsplans (§ 1 III BauGB)	53
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 II 1 BauGB)	55
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 IV BauGB)	57
4. Zulässiger Inhalt (§ 9 I-VII BauGB i. V. m. BauNVO)	59
5. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 II BauGB)	59
6. Fehlerfreie Abwägung (§ 1 VII BauGB)	60
a) Zu berücksichtigende Belange	61
b) Abwägungsfehler	63
aa) Abwägungsausfall	64
bb) Abwägungsdefizit	65
cc) Abwägungsfehleinschätzung	65
dd) Abwägungsdisproportionalität	66
c) Folge eines Abwägungsfehlers	67
aa) Mängel im Abwägungsvorgang	67
bb) Mängel im Abwägungsergebnis	69
VI. Rechtsfolgen von Mängeln: Planerhaltung, ergänzendes Verfahren	69
1. Unbeachtlichkeit von Fehlern gem. §§ 214, 215 BauGB	70
2. Ergänzendes Verfahren gem. § 214 IV BauGB	73
VII. Rechtsschutz gegen Bebauungspläne	75
1. Zulässigkeit der Normenkontrolle gem. § 47 I Nr. 1 VwGO	77
a) Eröffnung des Verwaltungsrechtswegs	77
b) Statthaftigkeit des Normenkontrollantrags	77
c) Antragsbefugnis	77
aa) Antragsbefugnis gem. § 47 II VwGO	77
bb) Zur früheren Präklusion von Einwendungen gem. § 47 IIa VwGO a. F.	79
d) Richtiger Antragsgegner	80
e) Beteiligten- und Prozessfähigkeit, Postulationsfähigkeit	80
f) Frist	81
g) Rechtsschutzbedürfnis	82

2. Begründetheit der Normenkontrolle	82
3. Entscheidung des OVG/VGH	83
VIII. Die staatshaftungsrechtliche Dimension von Bebauungsplänen	83
1. Amtshaftungsanspruch gem. § 839 BGB, Art. 34 GG	83
2. Entschädigungsansprüche gem. §§ 39ff. BauGB	86
a) Entschädigung für enttäushtes Vertrauen gem. § 39 BauGB	86
b) Entschädigung wegen nachteiliger Festsetzungen gem. § 40 BauGB	87
c) Entschädigung für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Pflanzbindungen gem. § 41 BauGB	87
d) Entschädigung wegen Änderung/Aufhebung zulässiger Nutzungen gem. § 42 BauGB	88
IX. Arten von Bebauungsplänen	88
1. Qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 I BauGB)	89
2. Einfacher Bebauungsplan (§ 30 III BauGB)	89
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§§ 12, 30 II BauGB)	90
X. Aufhebung und Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen	92
1. Aufhebung von Bauleitplänen	92
2. Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen	92
<b>§ 3. Sicherung der Bauleitplanung</b>	95
A. Hintergrund und Überblick	95
B. Veränderungssperre	95
I. Gegenstand, Rechtsform und Geltungsdauer	95
II. Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	96
1. Rechtswirksamer, ordnungsgemäß bekanntgegebener Aufstellungsbeschluss	96
2. Erforderlichkeit zur Sicherung der Planung	97
III. Inhalte und Wirkung	98
1. Inhalte der Veränderungssperre	98
2. Wirkung der Veränderungssperre und Ausnahmen	98
IV. Entschädigung gem. § 18 BauGB	99
C. Zurückstellung und vorläufige Untersagung	100
I. Gegenstand, Rechtsform, Rechtsschutz, Geltungsdauer	100
II. Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	101
1. Vorliegen der Voraussetzungen einer Veränderungssperre	102
2. Erforderlichkeit zur Sicherung des Bebauungsplans	102
3. Antrag der Gemeinde	102
III. Inhalte und Wirkung	103
1. Inhalte	103
2. Wirkung	103
D. Gemeindliche Vorkaufsrechte	103
I. Gegenstand, Formen, Voraussetzungen	103
II. Ausübbarkeit, Ausübung und Abwendung	104
1. Ausübbarkeit	104
a) Ausschließungsgründe	104

b) Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit . . . . .	105
2. Ausübung . . . . .	105
3. Abwendung . . . . .	106
III. Rechtsschutz . . . . .	106
<b>§ 4. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben . . . . .</b>	<b>107</b>
A. Bedeutung . . . . .	107
B. Einführung in die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit . . . . .	108
C. Eröffnung des Anwendungsbereichs der §§ 30 ff. BauGB . . . . .	109
I. Vorhaben i. S. v. § 29 I BauGB . . . . .	109
1. Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen . . . . .	110
a) Begriff der baulichen Anlage . . . . .	110
b) Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung . . . . .	112
2. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ausschachtungen etc. . . . .	113
II. Ausnahme für privilegierte Fachplanungen (§ 38 BauGB) . . . . .	114
D. Zulässigkeit im Bereich qualifizierter Bebauungspläne (§ 30 I BauGB) . . . . .	114
I. Einführung . . . . .	114
II. Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans . . . . .	115
1. Rechtmäßiger Bebauungsplan . . . . .	115
2. Qualifizierter Bebauungsplan . . . . .	116
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans . . . . .	117
III. Kein Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans . . . . .	117
1. Allgemeines . . . . .	117
2. Bedeutung der Festsetzung von Baugebieten i. S. d. BauNVO . . . . .	118
a) Folgen der Festsetzung eines Baugebietes . . . . .	118
b) Das Kriterium der Gebietsverträglichkeit . . . . .	122
c) §§ 12–14 BauNVO . . . . .	123
d) Prüfung des § 30 I BauGB i. V. m. §§ 2 ff. BauNVO . . . . .	124
IV. Keine ausnahmsweise Unzulässigkeit gem. § 15 BauNVO . . . . .	125
1. Allgemeines und Abgrenzung zur Gebietsverträglichkeit . . . . .	125
2. Voraussetzungen . . . . .	126
V. Ausnahme und Befreiung gem. § 31 BauGB . . . . .	127
1. Ausnahme gem. § 31 I BauGB . . . . .	128
2. Befreiung gem. § 31 II BauGB . . . . .	128
a) Einführung . . . . .	128
b) Voraussetzungen . . . . .	129
aa) Grundzüge der Planung nicht berührt . . . . .	129
bb) Befreiungstatbestände des § 31 II Nr. 1–3 BauGB . . . . .	130
(1) § 31 II Nr. 1 BauGB . . . . .	130
(2) § 31 II Nr. 2 BauGB . . . . .	131
(3) § 31 II Nr. 3 BauGB . . . . .	132
cc) Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen . . . . .	132
c) Besondere Befreiungstatbestände für Flüchtlingsunterkünfte etc. . . . .	132

aa) Flüchtlingsunterkünfte in Gewerbegebieten (§ 246 X BauGB) .....	133
bb) Mobile Flüchtlingsunterkünfte und Nutzungsänderung in Gewerbegebieten etc. (§ 246 XII BauGB) .....	135
VI. Erschließung gesichert .....	137
E. Zulässigkeit im Bereich einfacher Bebauungspläne (§ 30 III BauGB) .....	137
F. Vorabzulassung während der Planaufstellung (§ 33 BauGB) .....	139
I. Regelungsgegenstand von § 33 BauGB .....	139
II. Voraussetzungen von § 33 I BauGB .....	140
1. Planaufstellungsbeschluss .....	140
2. Formelle Planreife .....	140
3. Materielle Planreife und voraussichtliche Plankonformität ..	140
4. Plananerkennntnis .....	141
5. Erschließung gesichert .....	141
III. Spezielle Zulassungstatbestände gem. § 33 II, III BauGB .....	141
G. Zulässigkeit im unbeplanten (nicht qualifiziert beplanten) Innenbereich (§ 34 BauGB) .....	142
I. Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich .....	142
1. Ortsteil .....	143
2. Im Zusammenhang bebaut .....	144
3. Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich durch Satzung .....	145
II. Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 34 BauGB .....	146
1. Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung .....	146
a) Grundtatbestand des § 34 I 1 BauGB .....	146
b) Baugebietsbasierte Zulässigkeit gem. § 34 II BauGB ....	148
c) Absehen vom Erfordernis des Einfügens gem. § 34 IIIa BauGB .....	149
2. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, § 34 I 2 HS 1 BauGB .....	150
3. Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes, § 34 I 2 HS 2 BauGB .....	150
4. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, § 34 III BauGB .....	150
H. Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35 BauGB) .....	151
I. Außenbereich .....	151
II. Überblick: Zulässigkeit privilegierter und sonstiger Vorhaben ..	152
III. Die privilegierten Vorhaben (§ 35 I BauGB) .....	152
1. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe (§ 35 I Nr. 1 BauGB) .....	153
2. Gartenbauliche Erzeugung (§ 35 I Nr. 2 BauGB) .....	154
3. Ortsgebundene Infrastrukturvorhaben und Gewerbe (§ 35 I Nr. 3 BauGB) .....	155
4. Auffangtatbestand für außenbereichsgebundene Vorhaben (§ 35 I Nr. 4 BauGB) .....	156
5. Wind- und Wasserenergie (§ 35 I Nr. 5 BauGB) .....	158
6. Energetische Nutzung von Biomasse (§ 35 I Nr. 6 BauGB) .....	159

7. Kerntechnische Anlagen (§ 35 I Nr. 7 BauGB) . . . . .	159
8. Solarenergienutzung in, an, auf Dachflächen etc. (§ 35 I Nr. 8 BauGB) . . . . .	160
IV. Zulässigkeit sonstiger Vorhaben (§ 35 II BauGB) . . . . .	160
V. Abwägung mit betroffenen öffentlichen Belangen (§ 35 I, II, III BauGB) . . . . .	160
1. Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 III 1 Nr. 1 BauGB) . . . . .	161
2. Widerspruch zu Darstellungen von Fachplänen (§ 35 III 1 Nr. 2 BauGB) . . . . .	162
3. Schädliche Umwelteinwirkungen (§ 35 III 1 Nr. 3 BauGB) . . . . .	162
4. Unwirtschaftliche Aufwendungen (§ 35 III 1 Nr. 4 BauGB) . . . . .	163
5. Schutz von Natur und Landschaft (§ 35 III 1 Nr. 5 BauGB) . . . . .	163
6. Beeinträchtigung von Agrarstrukturmaßnahmen etc. (§ 35 III 1 Nr. 6 BauGB) . . . . .	164
7. Splittersiedlungen (§ 35 III 1 Nr. 7 BauGB) . . . . .	164
8. Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen (§ 35 III 1 Nr. 8 BauGB) . . . . .	165
VI. Außenbereichssatzung (§ 35 VI BauGB) . . . . .	166
VII. Bestandsschutz gem. § 35 IV BauGB . . . . .	166
1. Aktiver Bestandsschutz nur noch aus § 35 IV BauGB . . . . .	166
2. Wirkungsweise des aktiven Bestandsschutzes gem. § 35 IV BauGB . . . . .	167
3. Betroffene Vorhaben . . . . .	167
I. Gemeindliches Einvernehmen (§ 36 BauGB) . . . . .	168
I. Anwendungsbereich von § 36 BauGB . . . . .	168
II. Das gemeindliche Einvernehmen . . . . .	170
III. Folgen des rechtswidrig verweigerten Einvernehmens . . . . .	172
1. Verpflichtungsklage des Bauherrn . . . . .	172
2. Ersetzung des Einvernehmens gem. § 36 II 3 BauGB . . . . .	172
3. Kommunalaufsichtliches Einschreiten . . . . .	174
4. Amtshaftung der Gemeinde gem. § 839 BGB, Art. 34 GG? . . . . .	175
J. Bauvorhaben von Bund und Ländern (§ 37 BauGB) . . . . .	176
I. Abweichung vom BauGB gem. § 37 I BauGB . . . . .	176
II. Vorhaben zur Landesverteidigung etc. (§ 37 II BauGB) . . . . .	177
<b>§ 5. Formelles Bauordnungsrecht . . . . .</b>	<b>178</b>
A. Bedeutung und Unterteilung . . . . .	178
B. Eröffnung des Anwendungsbereichs der Bauordnung . . . . .	178
C. Die Bauaufsichtsbehörden . . . . .	181
D. Die Baugenehmigung . . . . .	183
I. Einführung: Die Baugenehmigung als Kontrollerlaubnis . . . . .	183
II. Voraussetzungen der Genehmigungspflicht . . . . .	185
1. Grundvoraussetzungen der Genehmigungspflicht . . . . .	185
a) Vorliegen einer baulichen Anlage etc. . . . .	186
b) Errichtung, Aufstellung, Änderung, Nutzungsänderung etc. . . . .	187

2. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht	188
a) Allgemeines zum Eingreifen und zu den Folgen	188
b) Ausnahmetatbestände	189
aa) Klassische Ausnahme für kleinere Vorhaben	189
bb) Ausnahme auch für größere Vorhaben im qualifiziert beplanten Bereich	189
(1) Voraussetzungen der Genehmigungsfreiheit	189
(2) Referentielle Baugenehmigung	190
cc) Weitere, spezielle Ausnahmen	190
(1) Vorhaben, die anderen staatlichen Gestattungsverfahren unterliegen	190
(2) Ausnahme aufgrund der Konzentrationswirkung anderer Genehmigungsverfahren	191
(3) Vorhaben in öffentlicher Trägerschaft	191
(4) Fliegende Bauten	191
3. Verfahrensrechtliche Voraussetzungen der Baugenehmigung	193
a) Nicht vereinfachtes Genehmigungsverfahren	194
aa) Bauantrag	195
bb) Anhörung und Beteiligung der Gemeinde sowie anderer Stellen	196
cc) Beteiligung der Nachbarschaft	198
dd) Beteiligung der Öffentlichkeit	199
ee) Erteilung oder Ablehnung der Baugenehmigung	200
b) Vereinfachtes/einfaches Genehmigungsverfahren	202
aa) Voraussetzungen der Einschlägigkeit	202
bb) Unterschiede zum herkömmlichen Verfahren	203
c) Anzeigeverfahren	204
d) Exkurs: Abweichungsverfahren	206
4. Materielle Genehmigungsvoraussetzungen	206
a) Vereinfachtes/einfaches Baugenehmigungsverfahren	208
aa) Prüfungsumfang	208
bb) Exkurs zum Verhältnis der Baugenehmigung zu anderen Genehmigungen	210
b) Nicht vereinfachtes (herkömmliches) Baugenehmigungsverfahren	212
c) Ausnahmen, Befreiungen gem. § 31 BauGB, Abweichungen von der LBauO	214
d) Exkurs zur Genehmigungsfähigkeit aufgrund Baulast	215
e) Sonderfall: Ablehnung aufgrund Verstoßes gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften	215
5. Inhalt und Wirkung der Baugenehmigung	216
a) Allgemeines	216
b) Nebenbestimmungen	217
6. Bauvorbescheid und Teilbaugenehmigung	219
a) Bauvorbescheid	219
b) Teilbaugenehmigung	220
7. Rechtsschutzaspekte	222
a) Ablehnung oder Nichterteilung der Baugenehmigung	222

b) Vom Bauantrag abweichende Baugenehmigung . . . . .	223
c) Rechtsschutz des Nachbarn . . . . .	224
aa) Grundlagen . . . . .	224
bb) Nachbarschützende Normen . . . . .	226
(1) Generell nachbarschützende Normen . . . . .	228
(2) Partiiell nachbarschützende Normen . . . . .	230
(3) Räumliche Dimension des Nachbarschutzes . . . . .	234
cc) Begründetheit einer Anfechtungsklage . . . . .	234
dd) Vorläufiger gerichtlicher Rechtsschutz gem. § 80a III VwGO . . . . .	235
E. Bauordnungsrechtliche Verfügungen . . . . .	237
I. Beseitigungsanordnung/Abrissverfügung . . . . .	238
1. Voraussetzungen . . . . .	238
2. Ermessensausübung . . . . .	240
a) Verhältnismäßigkeit . . . . .	240
b) Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 I GG) . . . . .	241
II. Nutzungsuntersagung . . . . .	242
III. Baueinstellung . . . . .	243
IV. Maßnahmen aufgrund der Befugnisgeneralklausel . . . . .	244
V. Rechtsschutzaspekte . . . . .	244
1. Rechtsschutz des Bauherrn gegen bauaufsichtsrechtliche Verfügung . . . . .	244
2. Rechtsschutz des Nachbarn . . . . .	245
<b>§ 6. Materielles Bauordnungsrecht . . . . .</b>	<b>248</b>
A. Bedeutung und Anwendungsbereich . . . . .	248
B. Die materiellrechtliche Generalklausel . . . . .	248
C. Technische Baubestimmungen . . . . .	250
D. Anforderungen an das Grundstück und seine Bebauung . . . . .	251
I. Abstandsflächen . . . . .	251
1. Abstandsflächenregelungen in den Bauordnungen . . . . .	251
2. Verhältnis zu konfligierenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen . . . . .	253
II. Begrünung und Wasserdurchlässigkeit von Freiflächen . . . . .	254
III. Kinderspielflächen . . . . .	255
E. Anforderungen an die Bauausführung . . . . .	256
I. Baugestaltung und Verunstaltungsverbot . . . . .	256
II. Brandschutz . . . . .	258
III. Barrierefreiheit . . . . .	259
IV. Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze . . . . .	260
1. Grundlagen der Stellplatzverpflichtung . . . . .	260
2. Ablösung der Stellplatzverpflichtung . . . . .	262
3. Die Stellplatzverpflichtung im Genehmigungsverfahren . . . . .	263
4. Verbot der Zweckentfremdung . . . . .	264
F. Die Baulast . . . . .	264
Sachverzeichnis . . . . .	267