

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort . . . . .	V
Literaturverzeichnis . . . . .	XIII
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XV
<b>Abschnitt A: Überblick über das Bau- und Planungsrecht (Hanne)</b>	
1. Geschichtliche Entwicklung des Bau- und Planungsrechts . . . . .	2
2. Rechtsquellen . . . . .	4
<b>Abschnitt B: Raumordnungs- und Landesplanungsrecht (Hanne)</b>	
1. Begriff und Charakterisierung der Raumordnung . . . . .	7
2. Raumordnungsgesetz des Bundes . . . . .	9
2.1 Verfassungsrechtliche Fragen und Rechtsqualität . . . . .	9
2.2 Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung . . . . .	9
2.3 Grundsätze der Raumordnung . . . . .	10
2.4 Gegenstromprinzip . . . . .	12
3. Landesplanung (unter besonderer Berücksichtigung des nordrhein- westfälischen Landesrechts) . . . . .	14
3.1 Aufgabe der Landesplanung . . . . .	14
3.2 Arten der Raumordnungspläne und Organisation der Landesplanung . . . . .	14
3.2.1 Zentrale Landesplanung . . . . .	14
3.2.2 Regionalplanung . . . . .	17
3.3 Aufstellungsverfahren der Raumordnungspläne . . . . .	19
3.4 Grundsätze, Ziele und Inhalt der Landesplanung . . . . .	21
3.5 Bindungswirkung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Anpas- sungspflicht . . . . .	26
3.6 Rechtsschutz im Bereich der Raumplanung . . . . .	28
<b>Abschnitt C: Allgemeines Städtebaurecht (Hanne)</b>	
1. Bauleitplanung als Aufgabe der Gemeinde . . . . .	31
1.1 Planungsrecht der Gemeinde, Planungshoheit . . . . .	31
1.2 Erforderlichkeit, Planungsbefugnis, Planungspflicht . . . . .	32
1.3 Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung . . . . .	35
1.4 Leitsätze der Planung . . . . .	36
1.4.1 Allgemeine Planungsleitsätze des § 1 V BauGB . . . . .	36
1.4.2 Besondere Planungsleitsätze des § 1 VI BauGB . . . . .	36
1.4.3 Bodenschutzklausel und Schutzgebot für land- und forstwirtschaftliche Flä- chen sowie Wohnflächen nach § 1a II BauGB, Klimaschutzklausel nach § 1a V BauGB . . . . .	39
1.5 Umweltprüfung in der Bauleitplanung . . . . .	40
1.6 Abwägungsgebot . . . . .	43
1.7 Eingriffs- und Ausgleichsregelungen . . . . .	50
1.8 FFH-Verträglichkeitsprüfung (§ 1a IV BauGB) . . . . .	53
1.9 Das interkommunale Abstimmungsgebot (§ 2 II BauGB) . . . . .	53
2. Bauleitpläne . . . . .	55
2.1 Aufgabe der Bauleitpläne . . . . .	55
2.2 Flächennutzungsplan . . . . .	56

# Inhaltsverzeichnis

2.3	Entwicklungsgebot . . . . .	59
2.4	Bebauungsplan. . . . .	61
2.4.1	Allgemeines. . . . .	61
2.4.2	Inhalt des Bebauungsplans. . . . .	63
2.4.3	Auf Bauordnungsrecht beruhende Festsetzungen . . . . .	74
2.4.4	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen . . . . .	75
2.4.5	Planzeichen und textliche Festsetzungen . . . . .	75
2.4.6	Begründung des Bebauungsplans . . . . .	76
2.5	Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne . . . . .	77
2.5.1	Aufstellungsbeschluss . . . . .	77
2.5.2	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung . . . . .	79
2.5.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden. . . . .	81
2.5.4	Öffentliche Auslegung; förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit . . . . .	85
2.5.5	Erneute Beteiligung nach Planänderung . . . . .	91
2.5.6	Digitale Veröffentlichung; förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach der neuen Rechtslage . . . . .	91
2.5.7	Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan; Satzungsbeschluss beim Bebauungsplan. . . . .	96
2.5.8	Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die höhere Verwaltungsbe- hörde . . . . .	97
2.5.9	Genehmigung von Bebauungsplänen . . . . .	99
2.5.10	Inkrafttreten der Bauleitpläne . . . . .	99
2.6	Überwachung der Bauleitpläne. . . . .	102
2.7	Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne . . . . .	103
2.8	Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren. . . . .	105
2.9	Rechtsbehelfe gegen Bauleitpläne . . . . .	106
2.10	Planerhaltung (Unbeachtlichkeit von Mängeln in der Bauleitplanung) . . . .	110
2.11	Baunutzungsverordnung . . . . .	115
2.11.1	Art der baulichen Nutzung . . . . .	115
2.11.2	Maß der baulichen Nutzung . . . . .	125
2.11.3	Festsetzungen über die Bauweise . . . . .	128
2.11.4	Festsetzungen über die überbaubare Grundstücksfläche . . . . .	130
2.12	Zusammenarbeit mit Privaten . . . . .	132
2.12.1	Allgemeines. . . . .	132
2.12.2	Erschließungsvertrag. . . . .	133
2.12.3	Städtebaulicher Vertrag . . . . .	134
2.12.4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan . . . . .	135
3.	Sicherung der Bauleitplanung . . . . .	138
3.1	Veränderungssperre. . . . .	138
3.1.1	Voraussetzungen und Inhalt der Veränderungssperre. . . . .	138
3.1.2	Verfahren beim Erlass einer Veränderungssperre. . . . .	140
3.1.3	Geltungsdauer der Veränderungssperre . . . . .	143
3.1.4	Ausnahmen von der Veränderungssperre . . . . .	146
3.1.5	Entschädigung bei einer Veränderungssperre . . . . .	146
3.2	Zurückstellung von Baugesuchen . . . . .	147
3.3	Teilung von Grundstücken. . . . .	148
3.3.1	Begriff der Grundstücksteilung. . . . .	149

3.3.2 Unzulässigkeit einer Teilung . . . . .	149
3.3.3 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen . . . . .	149
3.4 Gemeindliche Vorkaufsrechte. . . . .	150
3.4.1 Allgemeines. . . . .	150
3.4.2 Wesen der Vorkaufsrechte . . . . .	150
3.4.3 Arten und Geltungsbereich der Vorkaufsrechte . . . . .	151
3.4.4 Voraussetzungen der Ausübung der Vorkaufsrechte. . . . .	153
3.4.5 Verfahren bei der Ausübung des Vorkaufsrechts . . . . .	155
3.4.6 Bestimmung des Kaufpreises bei Ausübung des Vorkaufsrechts . . . . .	155
3.4.7 Veräußerungspflicht der Gemeinde. . . . .	156
4. Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben . . . . .	157
4.1 Rechtsanspruch auf Genehmigungserteilung . . . . .	157
4.2 Begriff des Vorhabens . . . . .	157
4.3 Zulässigkeit eines Vorhabens im Bereich eines Bebauungsplans . . . . .	159
4.3.1 Planungsrechtlicher Prüfungsmaßstab . . . . .	160
4.3.2 Gesicherte Erschließung . . . . .	160
4.4 Ausnahmen und Befreiungen. . . . .	161
4.5 Zulässigkeit eines Vorhabens während der Planaufstellung. . . . .	165
4.6 Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile . . . . .	167
4.6.1 Im Zusammenhang bebauter Ortsteil . . . . .	167
4.6.2 Einfacher Bebauungsplan als Prüfungsmaßstab. . . . .	170
4.6.3 „Einfügen“ als Prüfungsmaßstab; Anwendbarkeit der BauNVO . . . . .	170
4.6.4 Gesicherte Erschließung . . . . .	179
4.6.5 Abgrenzung und Ausweitung des Ortsteils durch Satzung. . . . .	180
4.7 Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich . . . . .	183
4.7.1 Privilegierte und sonstige Vorhaben . . . . .	184
4.7.2 Entgegenstehen und Beeinträchtigung öffentlicher Belange . . . . .	195
4.7.3 Bestandsschutz; Nichtberücksichtigung einzelner öffentlicher Belange . . . . .	201
4.7.4 Sicherung der Nutzungsart . . . . .	209
4.8 Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde. . . . .	209
5. Bodenordnung und Ermittlung von Grundstückswerten . . . . .	218
5.1 Umlegung . . . . .	218
5.1.1 Sinn und Zweck der Umlegung . . . . .	218
5.1.2 Voraussetzungen und Inhalt der Umlegung . . . . .	219
5.1.3 Umlegungsverfahren . . . . .	222
5.2 Vereinfachte Umlegung. . . . .	227
5.3 Ermittlung von Grundstückswerten . . . . .	227
6. Baurechtliches Enteignungs- und Entschädigungsrecht . . . . .	229
6.1 Planungsentschädigung. . . . .	229
6.1.1 Entschädigung für Vertrauensschäden . . . . .	229
6.1.2 Entschädigung für nachteilige Festsetzungen im Bebauungsplan . . . . .	230
6.1.3 Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung . . . . .	231
6.1.4 Geltendmachung der Entschädigungsansprüche . . . . .	231
6.2 Förmliche Enteignung. . . . .	232
6.2.1 Voraussetzungen der Enteignung . . . . .	233
6.2.2 Enteignungsentschädigung . . . . .	235
6.2.3 Enteignungsverfahren . . . . .	236

## Inhaltsverzeichnis

6.3 Härteausgleich . . . . .	238
7. Erschließung . . . . .	239
7.1 Begriff und allgemeine Vorschriften . . . . .	239
7.1.1 Begriff der Erschließung . . . . .	239
7.1.2 Erschließungslast der Gemeinde . . . . .	240
7.1.3 Erschließungsvertrag . . . . .	241
7.1.4 Bindung an den Bebauungsplan . . . . .	242
7.2 Erschließungsbeitrag . . . . .	242
7.2.1 Erhebung des Erschließungsbeitrags, Erschließungsbeitragssatzung . . . . .	243
7.2.2 Erschließungsaufwand . . . . .	244
7.2.3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands . . . . .	244
7.2.4 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands . . . . .	245
7.2.5 Beitragspflicht . . . . .	246
8. Maßnahmen für den Naturschutz . . . . .	248
9. Verfahren in Baulandsachen . . . . .	249

### **Abschnitt D: Besonderes Städtebaurecht** (*Hanne*)

1. Städtebauliche Sanierung . . . . .	252
1.1 Allgemeines . . . . .	252
1.2 Grundsätze für die Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen . . . . .	255
1.3 Vorbereitende Untersuchungen . . . . .	255
1.4 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und ihre Wirkungen . . . . .	256
1.5 Planungsmaßnahmen . . . . .	261
1.6 Aufstellung des Sozialplans . . . . .	262
1.7 Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen . . . . .	262
1.8 Trägerschaft . . . . .	263
1.9 Bodenwertabschöpfung und Ausgleichsbetrag . . . . .	264
1.10 Abschluss der Sanierung . . . . .	265
2. Städtebauliche Entwicklung . . . . .	266
3. Stadtumbau . . . . .	271
4. Soziale Stadt . . . . .	273
5. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote . . . . .	273
5.1 Erhaltungssatzung . . . . .	274
5.2 Städtebauliche Gebote . . . . .	278
5.2.1 Baugebot . . . . .	279
5.2.2 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot . . . . .	280
5.2.3 Pflanzgebot . . . . .	281
5.2.4 Rückbau- und Entsiegelungsgebot . . . . .	282

### **Abschnitt E: Bauordnungsrecht** (*Wenzel*)

1. Grundlagen des Bauordnungsrechts . . . . .	284
1.1 Musterbauordnung als Richtschnur . . . . .	284
1.2 Anwendungsbereich des Bauordnungsrechts . . . . .	287
1.3 Zentrale bauordnungsrechtliche Begriffe . . . . .	291
1.4 Funktion des Bauordnungsrechts . . . . .	293
2. Gefahrenabwehr . . . . .	295
2.1 Materielle Grundnorm und Einzelschriften . . . . .	295
2.2 Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung . . . . .	298

2.3	Baulicher Brandschutz . . . . .	300
3.	Bauprodukte und Bauarten . . . . .	307
3.1	Entwicklung des Baustoff-Überwachungssystems . . . . .	308
3.2	Bauproduktenverordnung . . . . .	310
3.3	Bauproduktengesetz . . . . .	311
3.4	Verwendungsvorschriften im Bauordnungsrecht . . . . .	312
4.	Ergänzung städtebaulicher Vorschriften . . . . .	312
4.1	Anforderungen an das Grundstück . . . . .	314
4.2	Anforderungen an die Erschließung . . . . .	318
4.3	Bauweise, Abstände und Abstandsflächen . . . . .	321
5.	Schutz sonstiger Rechtsgüter . . . . .	338
5.1	Verunstaltungsabwehr und positive Gestaltungspflege . . . . .	340
5.2	Sozial- und Wohlfahrtsaufgaben . . . . .	342
5.3	Stellplatzpflicht und Ablösung . . . . .	344
6.	Bauaufsichtliche Kontrolle und Freistellung . . . . .	347
6.1	Aufbau der Bauaufsichtsverwaltung . . . . .	347
6.2	Zuständigkeiten der Bauaufsichtsbehörden . . . . .	348
6.3	Materielle Baufreiheit . . . . .	349
6.4	Genehmigungsbedürftige Vorhaben . . . . .	350
6.5	Verfahrensfreie Vorhaben . . . . .	351
6.6	Berücksichtigung privater Rechte . . . . .	353
7.	Genehmigungsverfahren und Überwachung . . . . .	354
7.1	Bauantrag und Bauvorlagen . . . . .	355
7.2	Untersuchungsgrundsatz, Behörden- und Nachbarbeteiligung . . . . .	359
7.3	Prüfungsumfang, Baulasten, Nebenbestimmungen . . . . .	365
7.4	Genehmigung, Verlängerung, Widerruf und Rücknahme . . . . .	372
7.5	Vorbescheid, Teilbaugenehmigung . . . . .	374
7.6	Besondere Verfahrensformen . . . . .	376
7.7	Abweichungen (Ausnahmen und Befreiungen) . . . . .	378
7.8	Bauüberwachung, Unternehmer, Bauleiter . . . . .	380
7.9	Gebühren, Statistik, Datenschutz . . . . .	383

**Abschnitt F: Bauaufsichtliche Maßnahmen** (Wenzel)

1.	Rechtsgrundlagen des bauaufsichtlichen Einschreitens . . . . .	388
1.1	Von der „Baupolizei“ zur „Bauaufsicht“ . . . . .	388
1.2	Neuregelung des „Verwaltungsunrechts“ und des Verfahrensrechts . . . . .	390
1.3	Vorschriften der Eingriffsverwaltung, Amtspflichtverletzungen . . . . .	391
2.	Grundzüge des bauaufsichtlichen Einschreitens . . . . .	392
2.1	Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsicht . . . . .	392
2.2	Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde . . . . .	394
2.3	Abwehr einer konkreten Gefahr als Eingriffsvoraussetzung . . . . .	395
2.4	Formelle und materielle Baurechtswidrigkeit, Bestandsschutz . . . . .	397
2.5	Ermessensausübung . . . . .	399
2.6	Wahl des Mittels . . . . .	400
2.7	Verhältnismäßigkeits- und Gleichbehandlungsgrundsatz . . . . .	403
2.8	Bestimmtheitsgrundsatz . . . . .	404
2.9	Adressat, Bekanntgabe, Zustellung . . . . .	405
3.	Durchsetzung bauaufsichtlicher Anordnungen . . . . .	408

## Inhaltsverzeichnis

3.1	Gesetzliche Zwangsmittel und Voraussetzungen ihrer Anwendung . . . . .	408
3.2	Anordnung der sofortigen Vollziehung nach § 80 II Nr. 4 VwGO . . . . .	408
3.3	Sofortvollzug nach § 55 II VwVG NRW . . . . .	410
3.4	Grundregeln für die Anwendung von Verwaltungszwang . . . . .	411
3.5	Ersatzvornahme . . . . .	413
3.6	Zwangsgeld . . . . .	415
3.7	Unmittelbarer Zwang . . . . .	417
4.	Ahndung von Ordnungswidrigkeiten . . . . .	418
4.1	Geldbuße und Zwangsgeld, Ordnungswidrigkeit und Straftat . . . . .	419
4.2	Das Ordnungswidrigkeitengesetz als Kern- und Rahmenvorschrift . . . . .	420
4.3	Allgemeine Vorschriften über Ordnungswidrigkeiten . . . . .	420
4.3.1	Begriff der Ordnungswidrigkeit, Tatbestand und Täter . . . . .	421
4.3.2	Voraussetzungen und Grundlagen der Ahndung . . . . .	423
4.3.3	Bußgeld und Nebenfolgen . . . . .	425
4.4	Baurechtliche Bußgeldvorschriften . . . . .	427
4.4.1	Bau- und baunebenrechtliche Bußgeldvorschriften im Überblick . . . . .	427
4.4.2	Bußgeldtatbestände des BauGB . . . . .	428
4.4.3	Bußgeldvorschriften der BauO NRW im Überblick . . . . .	429
4.4.4	Bußgeldtatbestände des § 84 I Nr. 1 bis 19 BauO NRW . . . . .	430
4.5	Bußgeldverfahren . . . . .	433
4.5.1	Verfolgungsverjährung, Zuständigkeit, Vorverfahren . . . . .	433
4.5.2	Abschlussvermerk, Bußgeldbescheid, Zustellung . . . . .	439
4.5.3	Einspruch, gerichtliches Verfahren, Vollstreckung . . . . .	441
<b>Abschnitt G: Baurechtlicher Nachbarschutz im Überblick (Wenzel)</b>		
1.	Grundvoraussetzungen des öffentlichrechtlichen Nachbarschutzes . . . . .	445
1.1	Privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Nachbarschutz . . . . .	445
1.2	Schutznormtheorie und Rücksichtnahmegebot . . . . .	449
2.	Beteiligungsverfahren, Nachbarbegriff und Angrenzerbegriff . . . . .	451
2.1	Beteiligungsverfahren . . . . .	452
2.2	Nachbarbegriff und Angrenzerbegriff . . . . .	455
3.	Materiell-rechtliche Voraussetzungen des Nachbarschutzes . . . . .	456
3.1	Ermittlung des nachbarschützenden Charakters einer Vorschrift . . . . .	457
3.2	Nachbarschutz nach Bauplanungsrecht . . . . .	459
3.3	Nachbarschutz nach Bauordnungsrecht . . . . .	461
3.4	Nachbarschutz nach Immissionsschutzrecht . . . . .	464
4.	Rechtsschutz des Nachbarn . . . . .	465
4.1	Widerspruch und Klage . . . . .	466
4.2	Vorläufiger Rechtsschutz . . . . .	470
4.3	Abwehransprüche im Falle freigestellter Vorhaben . . . . .	471
4.4	Folgenbeseitigungs- und Schadensersatzansprüche . . . . .	472
<b>Anhang Musterbauordnung vom 8.11.2002 (MBO 2002) (Wenzel)</b>		
Musterbauordnung vom 8.11.2002 (MBO 2002) . . . . .		474
Stichwortverzeichnis . . . . .		523