

Das öffentliche Baurecht in der kommunalen Praxis

Grundsätze – Regelungsinhalte – Begriffe – Verfahren

Von

Dr. Hans-Joachim Koppitz
Referatsleiter i. R.

ERICH SCHMIDT VERLAG

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der
Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische
Daten sind im Internet über dnb.ddb.de abrufbar.

Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie im Internet unter

[ESV.info/978 3 503 10006 4](http://ESV.info/9783503100064)

ISBN 978 3 503 10006 4

Alle Rechte vorbehalten

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co., Berlin 2007

www.ESV.info

Dieses Papier erfüllt die Frankfurter Forderungen
der Deutschen Bibliothek und der Gesellschaft für das Buch
bezüglich der Alterungsbeständigkeit und entspricht sowohl den
strengen Bestimmungen der US Norm Ansi/Niso Z 39.48-1992
als auch der ISO Norm 9706.

Satz: multitext, Berlin

Druck: Hubert, Göttingen

Vorwort

Das öffentliche Baurecht befasst sich mit der Ordnung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung von Grundstücken im öffentlichen Interesse.

Das betrifft eine Vielzahl von rechtlichen Regelungen. Sie erscheinen für denjenigen, der sich nicht ständig damit befasst, oftmals schwer überschaubar.

Das vorliegende Werk will allen Interessierten helfen, sich im öffentlichen Baurecht zurecht zu finden. Es stellt daher die wesentlichen Bereiche des öffentlichen Baurechts mit ihren jeweiligen Regelungsinhalten dar. Soweit es zu deren Verständnis erforderlich erscheint, werden diese sowie wichtige Begriffe erläutert. Einen besonderen Schwerpunkt bildet dabei die Bauleitplanung.

Auf die aktuelle Rechtsprechung wird eingegangen und die umfangreiche Fachliteratur – von der das Literaturverzeichnis einige wichtige Werke aufzeigt – ausgewertet.

Die neueste Gesetzgebung – einschließlich des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – wurde eingearbeitet.

Das Werk spricht insbesondere die Kommunen, Planungs- und Architekturbüros, Bauunternehmen aber auch Studenten an. Darüber hinaus soll es jedoch auch allen Interessierten Hilfe und Unterstützung bei der Befassung mit dem öffentlichen Baurecht geben.

Bernau, im Januar 2007

Der Verfasser

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
	Vorwort	5	
	Inhaltsverzeichnis	7	
	Abkürzungsverzeichnis	17	
1	Gegenstand des öffentlichen Baurechts	23	1– 6
1.1	Bauplanungsrecht	24	4
1.2	Bauordnungsrecht	25	5
1.3	Fachplanungsrecht/Baunebenrecht	25	6
2	Bauleitplanung	27	7–298
2.1	Aufgaben der Bauleitplanung	27	7– 12
2.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	31	13– 18
2.3	Verantwortung für die Bauleitplanung	35	19– 21
2.4	Städtebauliche Verträge	37	22– 37
2.4.1	Verträge zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen	39	24– 26
2.4.2	Verträge zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele	41	27– 32
2.4.3	Verträge zur Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen	43	33
2.4.4	Verträge zur Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sowie von Solaranlagen für die Wärme-Kälte- und Elektrizitätsversorgung	45	34
2.4.5	Öffentlich-rechtlicher Charakter städtebaulicher Verträge	46	35
2.4.6	Allgemeine Anforderungen an städtebauliche Verträge	46	36– 37
2.5	Informelle Planungen als Grundlage für die Bauleitplanung	48	38
2.6	Aufstellungsverfahren für Bauleitpläne	50	39–140
2.6.1	Aufstellungsbeschluss	50	40– 46
2.6.2	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	56	47– 56
2.6.3	Beteiligung der Öffentlichkeit	64	57– 77
2.6.3.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	64	58– 65
2.6.3.2	Öffentliche Planauslegung	69	66– 77

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
2.6.4	Beteiligung der Behörden	78	78– 89
2.6.4.1	Träger öffentlicher Belange	79	79
2.6.4.2	Frühzeitige Beteiligung	80	80
2.6.4.3	Einholung der Stellungnahmen	81	81– 86
2.6.4.4	Abstimmung mit den Nachbargemeinden . .	86	87
2.6.4.5	Grenzüberschreitende Unterrichtung	87	88– 89
2.6.5	Einschaltung Dritter	89	90
2.6.6	Abwägung	90	91–106
2.6.7	Abschließender Beschluss zum Bauleitplan	108	107
2.6.8	Genehmigung der Bauleitpläne	109	108–115
2.6.9	Ausfertigung, Bekanntmachung, In-Kraft- Treten	116	116–118
2.6.10	Zusammenfassende Erklärung	118	119–120
2.6.11	Vereinfachtes Verfahren	120	121
2.6.12	Beschleunigtes Verfahren	122	122–130
2.6.13	Verfahrensnachlaufende Verpflichtungen .	126	131–133
2.6.14	Gemeinsame Bauleitplanungen	128	134–140
2.7	Inhalt der Bauleitpläne	133	141–253
2.7.1	Inhalt des Flächennutzungsplans	135	142–156
2.7.1.1	Darstellungen	135	142–154
2.7.1.2	Kennzeichnungen	142	155
2.7.1.3	Nachrichtliche Übernahmen/Vermerke	144	156
2.7.2	Begründung	145	157
2.7.3	Inhalt des Bebauungsplans	146	158–253
2.7.3.1	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO	146	159–221
2.7.3.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	148	161–210
2.7.3.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2. Alt. BauGB)	193	211–216
2.7.3.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbau- bare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	199	217–221
2.7.3.2	Weitere Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 (Nr. 2 bis 26) BauGB	202	222–246
2.7.3.3	Bedingte oder befristete Nutzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB	216	247
2.7.3.4	Festsetzungen zur Erhaltung und Entwick- lung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2a BauGB	217	248

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer	
2.7.3.5	Festsetzungen auf Grund von Landesrecht nach § 9 Abs. 4 BauGB	219	249
2.7.3.6	Zuordnungsfestsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 a BauGB	220	250
2.7.3.7	Grenzen des Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB	221	251
2.7.3.8	Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB . .	222	252
2.7.3.9	Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke nach § 9 Abs. 6 und 6a BauGB	223	253
2.8	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	224	254–260
2.8.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	225	255–256
2.8.2	Vorhabenträger	226	257–258
2.8.3	Durchführungsvertrag	227	259
2.8.4	Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans	228	260
2.9	Wirkungen der Bauleitpläne	230	261–271
2.9.1	Wirkungen des Flächennutzungsplans	230	261–268
2.9.2	Wirkungen des Bebauungsplans	237	269–271
2.10	Rechtsfolgen von Fehlern der Bauleitplanung	238	272–284
2.10.1	Stets beachtliche Fehler	239	273
2.10.2	Nach rügelosem Fristablauf unbeachtliche Fehler	240	274–277
2.10.3	Unbeachtliche Fehler	244	278–283
2.10.4	Reaktionen auf Fehler	246	282–284
2.11	Planungsschäden	248	285–296
2.11.1	Vertrauensschaden	249	286
2.11.2	Schaden aus Festsetzungen besonderer fremdnütziger Nutzung	251	287–288
2.11.3	Schaden aus Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	253	289
2.11.4	Schaden aus Festsetzungen von Pflanzbindungen	254	290
2.11.5	Schaden aus Änderung oder Aufhebung zulässiger Nutzung	254	291–296
2.12	Rechtsschutz gegen Bauleitpläne	260	297–298
2.12.1	Rechtsschutz gegen einen Flächennutzungsplan	260	297
2.12.2	Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan . .	261	298

	Seite	Randnummer
3		
Instrumente zur Sicherung und Verwirklichung der Bauleitplanung	263	299–403
3.1 Veränderungssperre	264	300–306
3.1.1 Voraussetzungen für eine Veränderungssperre	264	301
3.1.2 Verfahren der Veränderungssperre	265	302
3.1.3 Inhalt der Veränderungssperre	266	303
3.1.4 Geltungsdauer der Veränderungssperre	267	304
3.1.5 Wirkung der Veränderungssperre	268	305
3.1.6 Entschädigung infolge der Veränderungssperre	268	306
3.2 Zurückstellung von Baugesuchen	270	307–309
3.2.1 Voraussetzung einer Zurückstellung	270	308
3.2.2 Verfahren der Zurückstellung	271	309
3.3 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion	272	310–312
3.3.1 Verfahren zur Aufstellung der Fremdenverkehrssatzung	274	311
3.3.2 Rechtswirkung der Fremdenverkehrssatzung	274	312
3.4 Vorkaufsrechte der Gemeinde	276	313–322
3.4.1 Allgemeines Vorkaufsrecht	276	314
3.4.2 Besonderes Vorkaufsrecht	279	315
3.4.3 Vorkaufsrecht zugunsten Dritter	280	316
3.4.4 Ausschluss des Vorkaufsrechts	281	317
3.4.5 Abwendung des Vorkaufsrechts	281	318
3.4.6 Anwendungsvoraussetzungen	282	319
3.4.7 Ausübung des Vorkaufsrechts	283	320–321
3.4.8 Rechtsschutz gegen das Vorkaufsrecht	285	322
3.5 Baulandumlegung nach §§ 45 bis 84 BauGB	286	323–349
3.5.1 Zuständigkeit	286	324–325
3.5.2 Umlegungsverfahren	288	326–349
3.5.2.1 Anordnung der Umlegung	288	326
3.5.2.2 Umlegungsbeschluss	289	327–328
3.5.2.3 Verfügungs- und Veränderungssperre	291	329
3.5.2.4 Bestandskarte und -verzeichnis	293	330
3.5.2.5 Neuordnung/Umlegung der Grundstücke	294	331
3.5.2.6 Verteilungsgrundsätze	295	332–335
3.5.2.6.1 Vorwegausscheid	295	332
3.5.2.6.2 Verteilungsmasse/Sollanspruch	296	333
3.5.2.6.3 Verteilungsmaßstäbe	296	334
3.5.2.6.4 Ausgleich von Umlegungsvorteilen	297	335

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
3.5.2.7	Umlegungsplan	298	336–337
3.5.2.8	Zuteilung	301	338
3.5.2.9	Abfindung	303	339
3.5.2.10	Sonstige Rechtsänderungen	303	340
3.5.2.11	Vorwegnahme der Entscheidung	304	341
3.5.2.12	Vorzeitige Besitzeinweisung	305	342
3.5.2.13	Vereinfachte Umlegung	306	343–349
3.5.2.13.1	Anwendungsbereich	306	344
3.5.2.13.2	Zuständigkeiten	307	345
3.5.2.13.3	Verteilungsgrundsätze	307	346
3.5.2.13.4	Ausgleich von Umlegungsvorteilen	308	347
3.5.2.13.5	Verfahren	308	348
3.5.2.13.6	Rechtswirkungen	309	349
3.6	Enteignung	310	350–383
3.6.1	Enteignungszweck	310	351
3.6.2	Gegenstand der Enteignung	314	352
3.6.3	Umfang der Enteignung	314	353
3.6.4	Allgemeine Voraussetzungen für eine Enteignung	315	354
3.6.5	Entschädigung	317	355–365
3.6.5.1	Entschädigungsgrundsätze	317	355
3.6.5.2	Entschädigungsberechtigte und -verpflichtete	317	356
3.6.5.3	Nicht zu berücksichtigende Wertänderungen	318	357
3.6.5.4	Entschädigung anderer Vermögensnachteile	319	358
3.6.5.5	Entschädigung von Nebenberechtigten	320	359
3.6.5.6	Entschädigung in Geld	321	360
3.6.5.7	Entschädigung in Land	321	361–364
3.6.5.8	Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	323	365
3.6.6	Veräußerungspflicht der Gemeinde	324	366
3.6.7	Enteignungsverfahren	325	367–383
3.6.7.1	Enteignungsbehörde	325	367
3.6.7.2	Enteignungsantrag	325	368
3.6.7.3	Verfahrensbeteiligte	326	369
3.6.7.4	Vorbereitung der mündlichen Verhandlung.	327	370
3.6.7.5	Mündliche Verhandlung/Einleitung des Enteignungsverfahrens	328	371
3.6.7.6	Verfügungs- und Veränderungssperre	330	372
3.6.7.7	Einigung in der mündlichen Verhandlung ..	331	373
3.6.7.8	Entscheidung bei nicht erzielter Einigung ..	332	374
3.6.7.9	Vorabentscheidung	332	375

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
3.6.7.10	Entscheidung über sonstige private Rechte .	333	376
3.6.7.11	Anforderungen an den Enteignungs-		
	beschluss	333	377
3.6.7.12	Vorzeitige Besitzeinweisung	336	378
3.6.7.13	Ausführung des Enteignungsbeschlusses . . .	338	379
3.6.7.14	Rückenteignung	340	380–383
3.7	Städtebauliche Gebote	342	384–403
3.7.1	Allgemeines	342	384–386
3.7.2	Baugebot	344	387–392
3.7.3	Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	346	393–397
3.7.4	Pflanzgebot	349	398
3.7.5	Rückbau- und Entsiegelungsgebot	349	399–403
4	Satzungen zur Erhaltung und Gestaltung . .	353	404–418
4.1	Erhaltungssatzung	353	404–414
4.1.1	Ziele einer Erhaltungssatzung	353	404
4.1.2	Aufstellungsverfahren	354	405
4.1.3	Rechtswirkungen	355	406–408
4.1.4	Genehmigungsvorbehalt	356	409
4.1.5	Versagungsgründe	357	410–413
4.1.6	Rechtsschutz	361	414
4.2	Gestaltungssatzung	362	415–418
4.2.1	Allgemeines, Grundlagen	362	415
4.2.2	Rechtsformen, Verfahren	362	416
4.2.3	Inhaltliche Anforderungen	364	417
4.2.4	Durchsetzung	366	418
5	Städtebauliche Erneuerung und Ent-		
	wicklung	367	419–471
5.1	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	367	420–442
5.1.1	Städtebauliche Missstände	367	420–421
5.1.2	Vorbereitende Untersuchungen	369	422
5.1.3	Sanierungssatzung	372	425–426
5.1.4	Sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht	374	427–428
5.1.5	Genehmigung	376	429–433
5.1.6	Durchführung der Sanierung	379	434
5.1.7	Sanierungsbeauftragte/Sanierungsträger . .	381	435–439
5.1.8	Abschöpfung sanierungsbedingter Wert-		
	steigerungen	384	440–441
5.1.9	Abschluss der Sanierung	386	442
5.2	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen . .	387	443–456

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
5.2.1	Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen . .	387	443–444
5.2.2	Ersatz-, Ergänzungs-, Anpassungsgebiete . .	391	445
5.2.3	Vorbereitende Untersuchungen	392	446–447
5.2.4	Entwicklungssatzung	394	448
5.2.5	Zuständigkeiten und Aufgaben	396	449–450
5.2.6	Grundstückserwerb	397	451–452
5.2.7	Übernahmeverlangen	398	453
5.2.8	Enteignung	398	454
5.2.9	Wiederveräußerung	399	455
5.2.10	Entsprechende Anwendung sanierungs- rechtlicher Vorschriften	400	456
5.3	Stadtumbau und Soziale Stadt	402	457–470
5.3.1	Stadtumbaumaßnahmen	403	458
5.3.2	Stadtumbaugebiet/städtebauliches Entwicklungskonzept	405	459
5.3.3	Stadtumbauvertrag	406	460
5.3.4	Sicherung von Durchführungsmaßnahmen . .	407	461–466
5.3.5	Maßnahmen der Sozialen Stadt	409	467–470
5.4	Private Initiativen zur Stadtentwicklung	411	471
6	Zulässigkeit von Vorhaben	413	472–552
6.1	Begriff des Vorhabens	413	472–476
6.2	Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungs- bereich eines Bebauungsplans	415	477–498
6.2.1	Zulässigkeit nach Art des Bebauungsplans . .	415	477–482
6.2.2	Ausnahmen und Befreiungen	418	483–493
6.2.2.1	Ausnahmen	418	484–485
6.2.2.2	Befreiungen	419	486–493
6.2.3	Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	423	494–498
6.3	Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich)	427	499–513
6.3.1	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil	427	499–502
6.3.2	Erweiterung des Innenbereichs durch Satzung	429	503–507
6.3.3	Zulässigkeitsvoraussetzungen im Innen- bereich	432	508–513
6.4	Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich	437	514–550
6.4.1	Außenbereich	437	514
6.4.2	Vorhabenarten	437	515–517

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
6.4.2.1	Privilegierte Vorhaben	437	515
6.4.2.2	Sonstige Vorhaben	438	516
6.4.2.3	Begünstigte Vorhaben	439	517
6.4.3	Zulässigkeitsvoraussetzungen	439	518–521
6.4.4	Katalog der Vorhaben im Außenbereich . . .	441	522–535
6.4.4.1	Privilegierte Vorhaben	441	522–529
6.4.4.2	Begünstigte Vorhaben	447	530–535
6.4.5	Außenbereichssatzung	451	536–537
6.4.6	Öffentliche Belange	453	538–550
6.5	Beachtung der Ausgleichspflichten für Eingriffe in Natur und Landschaft	461	551
6.6	Beachtung der Planungshoheit der Gemeinde/Einvernehmen	462	552
7	Erschließung	465	553–596
7.1	Begriff der Erschließung	465	553
7.2	Erschließungslast	465	554
7.3	Erschließungspflicht	466	555
7.4	Erschließungsvertrag	468	556–560
7.5	Bindung an den Bebauungsplan	470	561–562
7.6	Erschließungsbeitrag	472	563–564
7.7	Erschließungsbeitragsfähige Anlagen	472	565–570
7.8	Erschließungsaufwand	475	571–585
7.8.1	Ermittlung des beitragsfähigen Erschlie- bungsaufwands	478	574–577
7.8.2	Verteilung des umlagefähigen Erschlie- bungsaufwands	480	578–581
7.8.3	Verteilungsmaßstäbe	482	582–585
7.9	Erschließungsbeitragspflicht	484	586–594
7.10	Erschließungsbeitragsatzung	488	595–596
8	Bauordnungsrecht	491	597–680
8.1	Rechtsgrundlagen	491	597
8.2	Anwendungsbereich der Bauordnungen . . .	492	598–599
8.3	Grundlegende Begriffe	493	600–608
8.3.1	Bauliche Anlagen	493	600–601
8.3.2	Gebäude	494	602
8.3.3	Höhendifferenzierung bei Gebäuden	495	603
8.3.4	Sonderbauten	495	604
8.3.5	Vollgeschosse	495	605
8.3.6	Aufenthaltsräume	496	606

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
8.3.7	Bauprodukte/Bauart	496	607
8.3.8	Weitere Begriffe	497	608
8.4	Aufgaben, Ziele und allgemeine Anforderungen des Bauordnungsrechts	498	609
8.5	Anforderungen an Baugrundstücke	498	610–632
8.5.1	Eignung des Grundstücks	498	610–612
8.5.2	Erschließung des Grundstücks	500	613
8.5.3	Abstandsvorschriften	501	614–627
8.5.3.1	Abstandsflächen	501	615–626
8.5.3.2	Behandlung der nicht überbauten Grundstücksflächen	507	627
8.5.4	Geländeoberfläche der Grundstücke	507	628
8.5.5	Einfriedungen	507	629
8.5.6	Spielplatzpflicht	508	630
8.5.7	Stellplatzpflicht	508	631
8.5.8	Barrierefreies Bauen	510	632
8.6	Grundsätzliche Anforderungen an bauliche Anlagen und die Bauausführung	510	633–643
8.6.1	Gestaltungsanforderungen	510	633–634
8.6.2	Anforderungen an die Bauausführung	512	635–643
8.6.2.1	Baustelle	512	635
8.6.2.2	Standicherheit	513	636
8.6.2.3	Baulicher Brandschutz	513	637–639
8.6.2.4	Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz	515	640–642
8.6.2.5	Verkehrssicherheit	516	643
8.7	Bauaufsichtliches Verfahren	517	644–656
8.7.1	Aufgaben und Zuständigkeit	517	644–645
8.7.2	Entbindung von der Genehmigungspflicht ..	517	646–647
8.7.3	Bauantrag	519	648–650
8.7.4	Vorbescheidsantrag	520	651–652
8.7.5	Verfahrensbeteiligte	521	653–656
8.7.5.1	Behördenbeteiligung	521	653
8.7.5.2	Beteiligung der Gemeinde	521	654
8.7.5.3	Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde	522	655
8.7.5.4	Beteiligung der Nachbarn	522	656
8.8	Baugenehmigung	524	657–661
8.9	Spezielle Genehmigungsformen	527	662–667
8.9.1	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	527	662
8.9.2	Anzeigeverfahren	527	663
8.9.3	Teilbaugenehmigung	529	664

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
8.9.4	Typengenehmigung	529 665
8.9.5	Genehmigung Fliegender Bauten	529 666
8.9.6	Zustimmung für Vorhaben öffentlicher Bauherren	530 667
8.10	Bauüberwachung	531 668
8.11	Spezielle Eingriffsbefugnisse der Bauauf- sichtsbehörden/Geldbuße	532 669–676
8.12	Rechtsschutz	537 677–680
8.12.1	Rechtsschutz des Bauherrn	537 677–678
8.12.2	Rechtsschutz der Gemeinde	538 679
8.12.3	Rechtsschutz des Nachbarn	538 680
Literaturverzeichnis		541
Stichwortverzeichnis		543

Stichwortverzeichnis

(Die Zahlen bezeichnen die Randnummern)

A

Abfall 234
Abgrabung 237, 246
Ablagerung 234
Abstandsregelungen 614 ff.
Abwasser 234
Abwägung 91, 92
 Einstellung in 101
 Gewichtung der Belange 101
 Konfliktbewätigung 103, 104
 Prinzipien 102
 -smaterial 101
Anlagen
 für kirchliche, kulturelle, 173,
 175, 177, 180,
 soziale, gesundheitliche 185,
 187, 190, 193,
 u. sportliche Zwecke 189
 für Verwaltung 178, 181, 185
Anpassung
 an Flächennutzungsplan 263
 an Ziele der Raumordnung
 47 ff., 505
Anzeige 114
 Bebauungsplan 114
Aufenthaltsraum 600
Aufschüttung 237, 246
Aufwendungen 286
Ausfertigung 116
Ausgleichsbetrag 440 f.
Ausgleichsmaßnahmen 99, 250
Auslegung
 öffentliche 66 ff.
Ausnahmen 165, 483 f.
Außenbereichssatzung 536
 bebauter Bereich 536

geordnete städtebauliche Ent-
wicklung 536, 539
kleine Handwerks- und Gewer-
betriebe 536
landwirtschaftliche Prägung
536
Verfahren 537
Wohnbebauung 536

B

Bauantrag 390, 648
 Zurückstellung 307 ff., 423,
 463, 494, 648, 652, 663
Bauart 607
Bauausführung, Anforderungen
 633 ff.
Baubeginn 661
Bauen
 barrierefreies 632
 Bauteile 636
 Belästigungen 636
 Gefahren 636
 Gestaltungsanforderungen 633
 Verunstaltungsverbot 633 f.
Baugebiet 144
 Eigenart 207 f.
Baugebot 387-392
 andere Nutzung 387
 Beseitigungsverpflichtung 389
 Geschäftsraum 389
 im Bebauungsplan 387
 im Innenbereich 388
 Nutzungsverhältnisse 389
 Verwaltungszwang 392
Wohnraum 389
Zumutbarkeit 391

Stichwortverzeichnis

- Baugenehmigung 657 f.
 Abweichungen 491–493, 648, 656 ff.
 Amtshaftung 658
 Anhörung 659
 Ausnahmen 483 ff., 648, 658
 Baufreigabe 661
 Befreiungen 483 ff., 648, 656 ff.
 Fristen 658
 Geltungsdauer 660
 Konzentrationswirkung 661
 Nachbar 656, 660
 Rücknahme 673
 Verfahren 644 ff.
 Versagung 659
 Zustellung 660
- Baugrenze 221
- Baugrund 636
- Baugrundstück 212, 610
 allgemeine
 Anforderungen 610 ff.
 Bebaubarkeit 610, 611
 Dienstbarkeit 612
 Eignung 610
 Erschließung 6, 13
 Mindestmaße 223
 öffentlich-rechtliche Sicherung 612, 616, 618
 Teilung 611
 Wohnweg 613
 Zufahrt 613
- Bauherr 649
- Bauland 212
 Umlegung 323 ff.
- Baulast 612
- Bauleitplanung
 Änderung, Ergänzung 121
 Anzeige 114
 Aufgabe 7 ff.
 Aufstellungsbeschluss 40 ff., 494
- Ausfertigung 116
- Begründung 107, 157, 277
- Bekanntmachung 117 ff., 167
 beschleunigtes Verfahren 122 ff., 281
- Beschluss 64, 66, 107
- Darstellungen 142–154
- Eigentumsschranken 11
- Einschaltung Dritter 21, 90
- Erforderlichkeit 13 ff.
- Ersatzbekanntmachung 117
- Fehler 272 ff.
 gemeindefreies Gebiet 10
 gemeinsame 134 ff.
 Genehmigung 108 ff.
- Grundsätze 12
- Grundzüge 121, 141, 486, 562
- Hinweispflicht 121
- Inhalt 141
- Kennzeichnung 155
 nachhaltige Entwicklung 12
 nachrichtliche Übernahme 156
- Öffentlichkeitsbeteiligung 57 ff.
 Pflicht 17 f., 56
 planerische
- Selbstbeschränkung 14
- Planungsermessen 14, 16 f.
- Selbstverwaltungsgarantie 20 f.
- Sicherung der 299 ff.
- Stellungnahmen 121
- Überwachung 133
- Untersagung 53
- Verantwortung 19
- Verfahren 39 ff., 119, 121 f., 260, 281
 verfahrensnachlaufende
- Verpflichtungen 131
- Vermerke 156, 253
 zusammenfassende Erklärung 119, 131

Stichwortverzeichnis

- Bauliche Anlagen 222, 501, 600, 615
 - planungsrechtlicher Begriff 601
 - Baulinie 221
 - Baumassenzahl 214 f.
 - Baunebenrecht 6
 - Bauordnung
 - Anwendungsbereich 598
 - Ausnahmen vom Geltungsbereich 599
 - Bauordnungsrecht 5, 597 ff.
 - allgemeine Ziele und Anforderungen 609
 - Generalklausel 609
 - grundlegende Begriffe 600 ff.
 - Rechtsgrundlagen 597
 - Bauplanungsrecht 4
 - Bauprodukte 607
 - Baurecht
 - privates 2
 - öffentliches 1, 3
 - Bauregellisten 607
 - Bausperre 306
 - Baustelle 635
 - Baustoffe 638
 - Bauteile 638
 - gemeinsame 636
 - Bauüberwachung 668
 - Bauvorlagen 650
 - Bauvorschrift
 - örtliche 249, 415, 418, 630
 - Bauweise 217
 - abweichende 220
 - geschlossene 219
 - offene 218
 - Bebauungsplan 158 ff.
 - Abweichung vom FNP 126
 - Aufstellungsbeschluss 494
 - Ausnahmen 165
 - Ausschluss von Nutzungen 164
 - Begründung 157
 - Differenzierung 162, 167
 - Durchführungsvertrag 259
 - einfacher 221, 477
 - Entwicklungsgebot 264
 - ergänzendes Verfahren 282
 - Fehlerfolge 272
 - Festsetzungen 159
 - Geltungsbereich 251
 - Gemeindegebietsreform 137
 - Gliederung 162 f., 166
 - Innenentwicklung 122
 - Kennzeichnungen 252
 - Kosten 258
 - nachrichtliche Übernahme 253
 - parallele Aufstellung 264
 - qualifizierter 221, 477
 - Rechtsschutz 228
 - Rüge 283
 - Sicherung 299
 - Überwachung 133
 - Vermerke 253
 - Verwerfung 282
 - Vorhaben- und Erschließungsplan 255
 - vorhabenbezogener 254
 - Vorhabenträger 257
- Bebauungstiefe 221
 - Bebauungszusammenhang 500
 - Prägung 500
 - Bedingung 247, 432
 - Befreiungen 483, 486
 - Befristung 247, 432
 - Behörde
 - Begriff 79
 - Beteiligung 276, 278 ff.
 - Unterrichtungspflicht 131
 - Belange, öffentliche 93, 275, 538
 - Beeinträchtigung 516 ff.
 - Belästigungen 541
 - Bewertung 275
 - Bodenschutz 543, 544

Stichwortverzeichnis

- Darstellungsprivileg 539
Denkmalschutz 543, 544
Entgegenstehen 518
Erheblichkeit 541
Erholungswert der
Landschaft 543
Ermittlung 94
Funk- und Radaranlagen 549
Flächennutzungsplan 539
Gefahren 541
geringfügige 94
Gewichtung 101
Hochwasserschutz 547
Landschaftsbild 546
Landschaftsplan 540
Nachteile 541
natürliche Eigenart 543, 546
Naturschutz/Landschaftspflege
543
Ortsbild 543
Planvorbehalt 539
Splittersiedlung 536, 548
Umweltauswirkungen 541
Umweltschutz 95 ff.
unwirtschaftliche Aufwendun-
gen 542
Verbesserung der Agrarstruktur
547
Ziele der Raumordnung 550
Bergbau 155
Besitzeinweisung 378 f.
Bestandsschutz 292
Beteiligung
Behörde 78 ff., 276
Öffentlichkeit 57 ff., 276
Betrieb
Beherbergung 175, 178, 180,
183, 185, 187, 192
Einzelhandels- 185, 187
forstwirtschaftlicher 183
Gartenbau 185
Gewerbe 173, 178, 180, 185,
187, 188, 189, 192, 525
Handwerks- 172, 177
landwirtschaftlicher 183
öffentlicher 189, 192
Bodenbelastung 252
Brandschutz 637
Brandwand 638
Feuerwiderstandsklassen 638
notwendige Treppen 639
Rettungswege 639
vorbeugende Anforderungen
638
C
Campingplatz 194
Carport 631
D
Darstellungen 142 ff.
Art der baulichen Nutzung 144
Aufschüttungen,
Abgrabungen 152
Gemeinbedarfsanlagen 146
Grünflächen 149
Landwirtschaft, Wald 153
Maß der baulichen Nutzung
145
Nutzungsbeschränkungen 150
SPE-Maßnahmen 154
überörtlicher Verkehr 147
Ver- und Entsorgungsanlagen
148
Wasserflächen 151
Dorfgebiet 182
E
Eigentum
Schranken 11
Einfriedung 629
Eingriffsbefugnisse 669 f.
Baueinstellung 670 f.

Stichwortverzeichnis

- Beschlagnahme 671
- Beseitigungsanordnung 673
- Duldung 674
- Nutzungsuntersagung 672
- Versiegelung 671 f.
- Einkaufszentrum 197
- Einvernehmen 429, 490, 493
- Einzelhandel
 - Betrieb 183 ff.
 - großflächiger 197-199
- Energie
 - erneuerbare 243
- Enteignung 350 ff., 390, 392, 407, 494
 - Ausführungsanordnung 379
 - Beschluss 379
 - Eigentumsübergang 376
 - Entschädigung 373, 383
 - Gegenstand 352
 - Genehmigungspflicht 372
 - Rück- 366, 380 ff.
 - Umfang 353
 - Verfahren 367
 - Vermerk 371
 - Voraussetzungen 354
 - Zubehör 352, 377
- Entschädigung 285 ff., 292, 303, 306, 337, 355, 378 f., 383, 391 f., 491
 - Billigkeitsgründe 362, 365
 - Erhaltungssatzung 351
 - Geld- 360
 - Land- 361
 - Nebenberechtigte 359
- Entsiegelungsgebot 401 ff.
- Entwicklung
 - geordnete städtebauliche 264, 279
- Entwicklungsmaßnahme,
städtebauliche 443 ff.
 - Anwendungsvoraussetzungen 443
- Ausgleichsbetrag 447
- Enteignung 444
- Entwicklungssatzung 448
- Finanzierung 444
- Grundstückserwerb 451
- städtebaulicher Vertrag 444
- vorbereitende
 - Untersuchungen 445 ff.
 - Wiederveräußerungspflicht 455
- Entwicklungssatzung 266
- Erhaltungssatzung 404
 - Enteignung 407
 - Landschaftsbild 411
 - Milieuschutzsatzung 412
 - Ortsbild 411
 - Sozialplan 412
 - Stadtgestalt 411
 - Stadtgestalterhaltungssatzung 411
 - Umstruktuirungssatzung 413
 - Vorkaufsrecht 407
- Erholung 194
- Erschließung 477, 483, 496, 508 f., 515–520, 553 ff., 613
 - Ablösung 591
 - Anlagen 562 ff.
 - Aufwand 571 ff.
 - Ausbauepiflogenheiten 572
 - Außenbereich 580
 - Beitragsbescheid 589
 - Beitragssatzung 571
 - Beiträge 558 ff.
 - Fremd- 558
 - Gemeindeanteil 573
 - Last 554, 557
 - Pflicht 520, 555
 - Sperrwirkung 555
 - Verteilungsmaßstab 582 ff.
 - Vertrag 555 ff.

F

- Fachplanungen 9
- Fachplanungsrecht 6
- Fahrräder 631
- Ferienhaus 195
- Festsetzungen 159 ff.
 - Bedingungen, Befristung 247
 - landesrechtliche 249
- Flächen
 - besonderer Nutzungszweck 229
 - Gemeinbedarfs- 225
 - Grün- 235
 - Verkaufs- 198, 200
 - Verkehrs- 231
 - Versorgungs- 232
 - von Bebauung freizuhaltende 230, 244
- Flächennutzungsplan
 - Darstellungen 142 ff., 265
 - gemeinsamer 135 f.
 - Grundzüge 141, 264
 - Inhalt 142
 - Rechtsschutz 297
 - regionaler 55, 138
 - Teil- 67, 137, 265, 539
 - Wirkungen 261 ff.
- Fliegende Bauten 666
- Forstwirtschaft 182
- Freie Berufe 205
- Fremdenverkehr 310 ff.
- Fremdkörperfestsetzung 169

G

- Garagen 202, 224, 631
- Garten
 - baubetrieb 178, 185
 - Nutz- 172, 183
- Gebäude
 - Begriff 602
 - Büro- 180, 185, 187, 189
 - Energiebedarfsausweis 640

- Erschütterungsschutz 642
- Geschäfts- 180, 185, 187, 189
- Höhendifferenzierung 603
- Schallschutz 641
- Verwaltungs- 189
- Wärmebedarfsausweis 640
- Wärmeschutz 640
- Wohn- 172 f., 177, 180, 183, 185, 227
- Gebiet
 - Dorf- 182
 - Gewerbe- 188
 - Industrie- 191
 - Kern- 186
 - Kleinsiedlungs- 171
 - Misch- 184
 - Sonder- 194 ff.
 - Wohn- 174, 176, 179
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 241, 289
- Geldbuße 676
- Gemeinbedarf 146, 491
- Gemengelage 105
- Gemeinschaftsanlage 242
- Genehmigung
 - Anzeigeverfahren 663
 - Bauantrag 648
 - Bauleitplanung 108 ff.
 - baurechtliche 646
 - Bestandsschutz 647, 662
 - Freistellungskatalog 646
 - Freistellungsverfahren 663
 - immissionsschutzrechtliche 661
 - Kenntnisgabeverfahren 663
 - sanierungsrechtliche 423
 - vereinfachtes Verfahren 662
- Genehmigungsvorbehalt 372, 409, 412, 423, 426 ff., 462, 465
- Gestaltungssatzung 415 ff.
- Gewerbe 182
- Grenzbebauung 616

Grundbuch 349, 379, 426, 442
Grundstück
 Eignung 610
 Erschließung 613
 Geländeoberfläche 628
 Übernahme 288, 312, 391,
 433, 453, 460, 465
 Wert 628
Grundstücksfläche
 nicht überbaubare 217, 627,
 643
 überbaubare 221

H

Handwerk
 Betrieb 172
 nicht störend 177
Haus
 Doppel- 218
 Einzel- 218
 -gruppe 218
Hinterlegung 379

I

Innenbereich
 Grenze 502
 Satzung 502 ff.

K

Kennzeichnungen 155, 252
Kirche 173, 175, 177, 180, 183,
 185, 187
Kleinsiedlung 171, 183
Kleintierhaltung 239, 207
Konfliktbewältigung 103 ff.

L

Laden 172, 175, 177, 180
Lager
 Haus 189, 192
 Platz 189, 192
Landschaft

Bild 628, 683 f.
 Plan 96
Landwirtschaft 182, 238
 Kleinerwerb 183
 Nebenerwerb 172
Luft, verunreinigende Stoffe 243

M

Mängel 317, 394 ff.
Missstände 317, 394 f., 420, 467
Modernisierungsgebot 393 f.
 Duldungspflicht 394
 Geschäftsraum 394
 Wohnraum 394
Monitoring 133

N

Nachbar 486 ff., 513
Nachbargemeinde 87
Nachrichtliche Übernahme 118,
 156, 253
Natur
 Schutz, Pflege, Entwicklung
 240
Nebenanlagen 207, 224
Nebenberechtigte 359, 379
Normenkontrolle 67, 297 f., 464
Nutzgarten 172, 183
Nutzung

 Art 161 ff.
 ausgeschlossene 164
 ausnahmsweise 164
 Differenzierung 164
 Einheit 639
 zulässige 164, 292

O

Öffentlichkeit
 Beteiligung 121, 123-125, 276
 betroffene 121
Ordnungswidrigkeit 676
Ortsbild 472, 511, 628, 633 f.

Ortsteil 499 ff.
Grenze 502
im Zusammenhang bebauter
499, 501

Ortsüblichkeit 67

P

Pflanzbindung 245, 290

Pflanzgebot 398

Planfeststellung 661

Planreife

formelle 494

materielle 495

Planung

informelle 8, 38

konkurrierende 156

Schaden 285 ff., 460

Planungsträger

öffentliche 263

Planungsverband 20, 134, 139

Präklusion 67, 74

Prioritätsgrundsatz 156

Private Initiativen 471

Prüfverfahren 607

Prüfzeichen 638

Prüfzeugnis 607

R

Rechtsschutz

Bauherrn 677

Bauleitpläne 277 ff.

Enteignung 383

Fremdenverkehrsatzung 311

Gemeinde 679

Nachbarn 680

Umlegungsbeschluss 328, 349

Veränderungssperre 302 ff.

Vorkaufsrecht 322

vorzeitige

Besitzeinweisung 378

Rückbau 472

-gebot 399 ff.

Stadtumbau 460, 464

-verpflichtung 400, 521

Rückenteignung 366, 380 ff.

S

Sanierung 420 ff.

Beauftragter 435

Finanzierung 424

Funktionsschwäche 420

Substanzschwäche 420

Träger 435

Treuhänder 429, 436 ff.

Unternehmer 436

Vermerk 426

vorbereitende Untersuchung
422 ff.

Satzung

Außenbereichs- 536

Entwicklungs- 266, 488, 503

Ergänzungs-/Einbeziehungs-
504

Erhaltungs- 404

Erschließungsbeitrags- 595

Fremdenverkehrs- 311

Gestaltungs- 415

Innenbereichs- 502 ff.

Klarstellungs- 502

Sanierungs- 425

Stadtumbau- 462

Vorkaufsrechts- 315

Schank- und Speisewirtschaft

172, 177, 180, 183, 185, 187

Schutzanspruch 210

Schutzwürdigkeit 209

Sicherheitsleistung 378 f.

Siedlungsstruktur 501

Sonderbauten 604

Sondernutzungserlaubnis 635

Sortimentsbeschränkung 200

Soziale Stadt 457 ff., 467 ff.

Sozialplan 351, 413, 459, 464

Spielplatzpflicht 630

Splittersiedlung 501, 536, 548
Sport- und Spielanlagen 225
Stadtumbau 457 ff.
Standicherheit 636
Städtebauliche Gebote 384-403
 Baugebot 387 ff.
 Entsiegelungsgebot 401 ff.
 Instandsetzungsgebot 394
 Modernisierungsgebot 393 f.
 Pflanzgebot 398
 Rückbaugesamt 399 f.
Stellplätze 202 ff., 224, 631
Stellplatzpflicht 631
Störungen 209
Straßenbild 628, 633 f.

T

Tankstellen 173, 178, 181, 185,
 187, 189, 192
Teilbaugenehmigung 664
Teileinigung 353, 377
Trennungsgrundsatz 604
Typengenehmigung 665
Typenprüfung 665
Typenzwang 196

U

Überschwemmungsgebiete 118
Überwachung 132 f.
Umlegung 323 ff.
Umwelt
 Auswirkungen 133
 Bericht 97 ff., 157, 275
 Einwirkungen 243 f.
 gefährdende Stoffe 155
 Prüfung 96, 157, 505
 Schutz 95
Unterrichtung, grenzüberschrei-
 tende 88
Untersagung 309
Unzumutbarkeit 209, 288, 411
Ü-Zeichen 607

V

Veränderungssperre 300 ff., 357,
 372, 494, 652, 663
Veräußerungspflicht 366, 455
Vergnügungsstätten 181, 183,
 185, 187, 190
Verkehrssicherheit 643
Vermerk 253
Vermögensnachteile 288, 290
Versorgungsbereiche, zentrale
 248
Vertrag 630, 631
 allgemeine Anforderungen 36
 Charakter 35
 Durchführungs- 259
 Erschließungs- 555 ff.
 Sanierungsträger 435 f.
 städtebaulicher 8, 22 ff., 444
Vollgeschoss 605
Vorbescheid 651 f.
Vorhaben
 begünstigte 517, 530
 öffentlicher Bauherrn 667
 privilegierte 515, 522
 sonstige 516
Vorhabengenehmigung 129 ff.
Vorhaben- und Erschließungsplan
 255
Vorhabenträger 257
Vorhabenzulässigkeit 209, 255,
 259, 472 ff.
Vorkaufsrechte 267, 313 ff., 466

W

Wald 238
Wasser 236
Werbanlagen 634
Widmung 565
Windenergie 265
Wochenendhaus 194
Wohnbedarf, besonderer 228
Wohnen 182

Stichwortverzeichnis

Wohnung 173, 183, 190, 193
Eigentums- 312, 339
höchst zulässige Zahl 226
Zweit- 312

Z

Zentrale Versorgungsbereiche
248, 512
Ziele der Raumordnung 47 ff.,
505
Zulässigkeit von Vorhaben 472 ff.

Ausgleich für Natureingriffe
477, 551
Außenbereich 514
Bebauungsplan 477
Einfügungsgebot 513
gesicherte Erschließung 477,
483
Innenbereich 499
privilegierte Vorhaben 515,
522
Überörtlichkeit 475
Zweckverband 140