

# KK

Karteikarten von Alpmann Schmidt –  
Examenswissen kompakt, komprimiert, komplett

Aus dem Inhalt:

- Baufreiheit, Gesetzgebungskompetenz
- Baurechtliche Grundschemata
- Wichtige baurechtliche Normen
- Baugenehmigung, Bauvorbescheid
- BauNVO
- Bauordnungsverfügungen
- Rechtsschutz bei verweigerter Baugenehmigung
- Nachbarrechtsschutz
- Bauleitplanung (Übersicht)

ISBN: 978-3-86752-853-5



€ 13,90

Sie erhalten diese Karteikarten zu einem  
vergünstigten Preis, wenn Sie sie zusammen  
mit dem Skript Öffentliches Baurecht  
erwerben.

Erhältlich bei jedem teilnehmenden Buchhändler.

Im Paket  
günstiger!

# KK

Öffentliches Baurecht 2023



# KK

Stuttmann

## Öffentliches Baurecht

9. Auflage 2023

Karteikarten

Alpmann Schmidt



**Dr. Martin Stuttmann**  
**Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht**  
**Lehrbeauftragter an der Universität Münster**

Öffentliches Baurecht

9. Auflage 2023

ISBN: 978-3-86752-853-5

Verlag: Alpmann und Schmidt Juristische Lehrgänge  
Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG, Münster




















Die Vervielfältigung, insbesondere das Fotokopieren der Karteikarten,  
ist nicht gestattet (§§ 53, 54 UrhG) und strafbar (§ 106 UrhG).  
Im Fall der Zuwiderhandlung wird Strafantrag gestellt.

## **Skripten zum Öffentlichen Recht**

Stand: Dezember 2022

- **Staatsorganisationsrecht** 19. Aufl. **2021** **20,90 €**
- **Grundrechte** 20. Aufl. **2021** **20,90 €**
- **Europarecht** 14. Aufl. **2021** **20,90 €**
- **Verwaltungsrecht AT 1** 19. Aufl. **2022** **20,90 €**
- **Verwaltungsrecht AT 2** 17. Aufl. **2022** **21,90 €**
- **VwGO** 10. Aufl. **2021** **20,90 €**
- **Öffentliches Baurecht** 11. Aufl. **2022** **18,90 €**
- **Polizei- und Ordnungsrecht** 1. Aufl. **2023** **22,90 €**
- **Kommunalrecht NRW** 12. Aufl. **2020** **20,90 €**

ALPMANN SCHMIDT Juristische Lehrgänge Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG  
Alter Fischmarkt 8 • 48143 Münster • Tel.: 0251-98109-0 • [www.alpmann-schmidt.de](http://www.alpmann-schmidt.de)

Baufreiheit, Gesetzgebungskompetenz .....		1
Baurechtliches Grundschema .....		2
Wichtige baurechtliche Normen .....		3, 4
Baugenehmigung .....		5, 6
Baugenehmigungspflichtige Vorhaben .....		7
Materielle Baurechtmäßigkeit; baul. Anlage .....		8
FPlan, BPlan und BauNVO .....		9, 10
Prüfungsaufbau Baugenehmigung.....		11
Zulässigkeit im BPlan-Gebiet (§ 30 BauGB) .....		12
Ausnahme (§ 31 I BauGB) .....		13
Befreiung (§ 31 II BauGB).....		14
Bauvorbescheid .....		15
Gemeindliches Einvernehmen (§ 36 BauGB) .....		16
Sicherung der Bauleitplanung .....		17, 18
Unbeplanter Innenbereich .....		19–21
BauNVO .....		22–24
Gebot der Rücksichtnahme .....		25, 26
Außenbereich .....		27–29
Bestandsschutz .....		30

Bauordnungsrecht .....	31
Stilllegung .....	32
Nutzungsuntersagung .....	33
Beseitigungs-/Abrissverfügung .....	34
BauOVfg .....	35–38
RSchutz bei verweigerter Baugenehmigung .....	39
Nachbarschutz .....	40
Nachbarrechtsbehelfe .....	41
Gebietserhaltungsanspruch.....	42
Nachbarschützende Normen .....	43–46
Anspruch auf Einschreiten .....	47
Nachbar gegen Baugenehmigung .....	48, 49
Anspruch auf Einschreiten (Durchsetzung) .....	50
Rechtsschutz des Nachbarn (Übersicht) .....	51
Bauleitplanung (Übersicht) .....	52
FPlan und BPlan .....	53
Fünf Phasen der BPlan-Aufstellung.....	54
BPlan .....	55–57
BPlan: Abwägung .....	58–61
Rechtsschutz gegen BPläne .....	62

## Baufreiheit

Das Eigentumsgrundrecht (Art. 14 GG) umfasst das Recht, das Eigentum an Grund und Boden baulich zu nutzen („Baufreiheit“). Das öffentliche Baurecht orientiert die Bodennutzung am allgemeinen Wohl. Deswegen besteht die Baufreiheit von vornherein nur in den Grenzen, die das öffentliche Baurecht zieht. Die baurechtlichen Vorschriften sind Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums (Art. 14 I 2 GG). Unmittelbar aus Art. 14 GG kann der Bauherr kein Baurecht ableiten.

## Gesetzgebungskompetenz

- **Bund:** Nach Art. 74 I Nr. 18 GG besitzt der Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für das Baurecht. Zu ihm gehört etwa das Recht der flächenbezogenen städtebaulichen Planung (**BauGB, BauNVO**).
- **Länder:** Die 16 Landesbauordnungen (**LBauO**) sind objektbezogen. Ihre Regelungen dienen der Gefahrenabwehr und gehören zum (Sonder-)Ordnungsrecht, für das ausschließlich die Länder nach Art. 70 GG gesetzgebungskompetent sind. In den LBauO sind außerdem die Organisation, das Verfahren und die Genehmigungs- bzw. Eingriffsbefugnisse der zuständigen Behörden geregelt.
- **Gemeinden:** Sie üben ihre Planungshoheit (Art. 28 GG) aus, indem sie v.a. Bebauungspläne (BPlan) in Form von **Satzungen** als örtliches Baurecht erlassen (§ 10 BauGB).

Neben diesen drei Rechtsquellen spielt häufig das **übrige öffentliche Recht** für die Baurechtmäßigkeit eine Rolle (BImSchG, WasserR, StraßenR, NaturSchR usw.).

Das Bauvorhaben ist rechtmäßig, soweit es nicht gegen die Vorschriften des BauGB i.V.m. der BauNVO und ggf. den BPlan sowie gegen die LBauO verstößt und auch im Übrigen mit den öff.-rechtl. Vorschriften in Einklang steht.

## I. Bauordnungsrechtliche Rechtmäßigkeit nach LBauO

V.a. Einhaltung des Genehmigungsverfahrens; materielle Anforderungen der LBauO (🔗 Stellplätze)

## II. Bauplanungsrechtliche Rechtmäßigkeit

- Das Vorhaben (§ 29 I BauGB) darf den städtebaulichen Vorgaben der §§ 30–35 BauGB (i.V.m. BauNVO und ggf. dem BPlan) nicht widersprechen (verkürzt: „materielle Legalität“).
- Lage des Baugrundstücks
  - Im BPlan-Gebiet ⇒ § 30 BauGB („Plangebiet“, „beplanter Bereich“)
  - BPlan fehlt oder ist unwirksam, aber Baugrundstück liegt „in schon besiedeltem Gebiet“ ⇒ § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“)
  - Baugrundstück liegt in keinem dieser Gebiete ⇒ § 35 BauGB („Außenbereich“)
- Einzelfallumstände (bisherige Prüfung: typisiert): Wegen Einzelfallumständen ...
  - ... ausnahmsweise zulässig ⇔ § 31 II BauGB
  - ... doch unzulässig ⇔ Gebot der Rücksichtnahme z.B. § 15 BauNVO

## III. Sonstige öff.-rechtl. Vorschriften eingehalten: z.B. BImSchG, NatSchG, DenkmalschG

### BauGB und BauNVO

BauGB	Inhalt
§ 29 I	Einstiegsnorm „Tor“ zu §§ 30, 34, 35 BauGB
§ 30 I u. III	Vorhaben im <b>BPlan-Gebiet</b>
§ 31	<b>Ausnahmen und Befreiungen</b>
§ 34 I u. II	<b>Unbeplanter Innenbereich</b> , insb. in Baugebiet der <b>BauNVO</b> (Art)
§ 35 I–III	Vorhaben im <b>Außenbereich</b>
§ 36	<b>Einvernehmen der Gemeinde</b>
§ 212 a I	<b>Keine aufschiebende Wirkung</b> von Nachbarrechtsbehelfen


BauNVO	Inhalt
§ 1 III	<b>Einbeziehung</b> der BauNVO in den BPlan
§§ 3–11	<b>Baugebiete</b>
§§ 12–14	Stellplätze, freie Berufe, Nebenanlagen
§ 15	Einschränkungen im Einzelfall aus Gründen der <b>Rücksichtnahme</b>
§ 22	Bauweise

### Landesbauordnungen

Inhalt	Normen der LBauO
Bauaufsichts- behörde	BW: §§ 46–48; BY: Art. 53; Bln: § 1 AG-BauGB, § 4 AZG, § 2 IV ASOG, § 58 BauO; BB: § 57; Bre: §§ 57, 58; Hmb: § 58 BauO, § 3 BezVG; He: §§ 60, 61; MV: §§ 57 f.; Nds: § 57; NRW: §§ 57 f.; RP: §§ 58, 60; Saar: §§ 57–59; Sachs: § 57 I; LSA: § 56; SH: § 58; TH: § 57
Baugenehmigung	BW: § 58; BY: Art. 68; Bln: § 71; BB: § 72; Bre: § 72; Hmb: § 72; He: § 74; MV: § 72; Nds: § 70; NRW: § 74; RP: § 70; Saar: § 73; Sachs: § 72; LSA: § 71; SH: § 73; TH: § 71
Bauvorbescheid	BE: § 57; BY: Art. 71; Bln: § 75; BB: § 75; Bre: § 75; Hmb: § 63; He: § 76; MV: § 75; Nds: § 73; NRW: § 77; RP: § 72; Saar: § 76; Sachs: § 75; LSA: § 74; SH: § 66; TH: § 74
Bauordnungs- verfügungen (v.a. Baueinstellung, Nutzungsuntersagung, Beseitigung)	BW: §§ 64, 65; BY: Art. 75, 76; Bln: §§ 79, 80; BB: §§ 79, 80; Bre: §§ 78, 79; Hmb: §§ 75, 76; He: §§ 81, 82; MV: §§ 79, 80; Nds: § 79; NRW: §§ 81, 82; RP: §§ 80, 81; Saar: §§ 81, 82; Sachs: §§ 79, 80; LSA: §§ 78, 79; SH: § 59 II; TH: §§ 78, 79

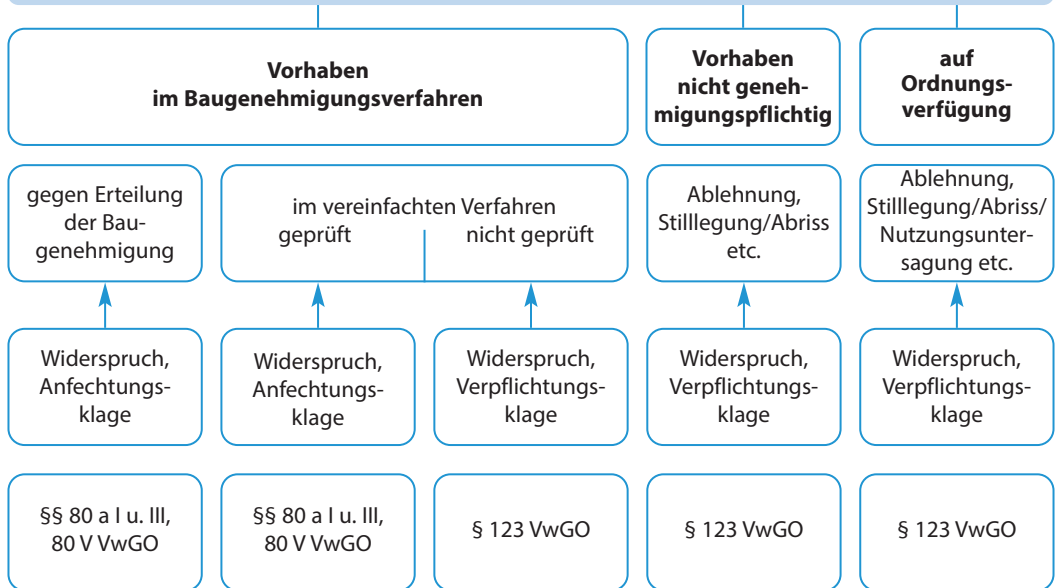


- **Baugenehmigungspflichtigkeit:** Grds. ist jedes Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig. Bei den meisten Bauvorhaben werden nur die wichtigsten baurechtlichen Normen von der Bauaufsicht geprüft. Untergeordnete Vorhaben sind ganz verfahrensfrei (🔗 Gartenlauben, kleine Werbeanlagen), einfache Vorhaben oft nur anzeigepflichtig (Ein-/Zweifamilienhäuser im BPlan-Gebiet).
- Die BauGen ist ein **präventives Verbot** mit Erlaubnisvorbehalt. Der Bauherr hat einen gebundenen **Anspruch** auf Erteilung der BauGen, wenn dem Vorhaben öff.-rechtl. Vorschriften nicht entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

															
58	68	71	72	72	72	74	72	70	74	70	73	72	71	73	71

- Die BauGen ist ein 1. mitwirkungsbedürftiger, 2. gebundener, 3. feststellender, 4. gestaltender, 5. grundstücksbezogener Verwaltungsakt mit Doppelwirkung.
- Die BauGen ist ein VA mit **Doppelwirkung** (§ 80 a VwGO): sie begünstigt den Bauherren und belastet den Nachbarn. **Feststellender** Teil: das Vorhaben verstößt nicht gegen zu prüfende öff.-rechtl. Vorschriften. **Verfügender** Teil: hebt das Bauverbot auf („Baufreigabe“). **Nebenbestimmungen** (§ 36 VwVfG) sind möglich.
- Nach Ablauf der Bearbeitungsfrist (LBauO) gilt die BauGen als erteilt (**Fiktion**). Nach drei oder vier Jahren (je nach Land) **erlischt** sie, wenn das Vorhaben nicht verwirklicht wird oder das Gebäude zerstört ist.

## Rechtsschutz des Nachbarn



- Die örtliche **Bauleitplanung** bereitet die Grundstücksnutzung vor (§ 1 I BauGB). Sie obliegt der Gemeinde (§ 1 III 1 BauGB), der Art. 28 II 1 GG die Planungshoheit für ihr Gemeindegebiet zuweist.

### Örtliche Bauleitplanung (§ 1 II BauGB)

Ein Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet.



Viele kleinräumige BPläne, die aus dem FPlan entwickelt werden.

- Das **Aufstellungsverfahren** für BPläne ist in § 2 BauGB sowie v.a. §§ 2 a–4 b, 13 BauGB geregelt. Die Vorschriften der GemO sind ergänzend heranzuziehen.
  - 🔗 Beschlussfassung im Rat (Kommunalrecht)
- Verfahrens- und Formfehler:** Anders als bei VAen führen Rechtsverstöße beim Erlass von Rechtsnormen grds. zur Nichtigkeit der Norm. Abweichend davon gilt bei BPlänen der **Grundsatz der „Planerhaltung“** (Überschrift vor §§ 214, 215 BauGB). Verfahrens- und Formfehler machen den BPlan nicht unwirksam, wenn sie entweder **unbeachtlich** sind (§ 214 II BauGB) oder wenn sie zwar beachtlich sind (§ 214 I BauGB), aber nicht in der **Frist** des § 215 I BauGB geltend gemacht wurden. Bestimmte Fehler können nach § 214 IV BauGB (zum Teil rückwirkend) geheilt werden.
- ⚠️ Wenn ein Fehler im Aufstellungsverfahren oder ein materieller Fehler im BPlan gefunden ist, muss stets geprüft werden, ob dieser nach §§ 214, 215 BauGB überhaupt beachtlich ist.

- Der **FPlan** stellt „grobmaschig“ Bauflächen, Baugebiete, Verkehrsflächen usw. dar, § 5 BauGB. Er ist genehmigungspflichtig, § 6 I, II BauGB, aber grds. keine für den Bürger verbindliche Norm. Der **BPlan** ist „parzellenscharf“, genehmigungsfrei und als Satzung eine verbindliche Rechtsnorm (§ 10 I BauGB).
- Der **BPlan** verdrängt über § 30 BauGB in seinem Geltungsbereich die Planersatzvorschriften der §§ 34, 35 BauGB. Ermächtigungsgrundlage für die möglichen Festsetzungen ist § 9 BauGB i.V.m. der **BauNVO**: Art (§§ 2–14), Maß (§§ 16–21 a), Bauweise (§ 22), überbaubare Grundstücksflächen (§ 23).

FPlan	↔	BPlan
vorbereitend (§ 1 II BauGB)	↔	verbindlich (§ 1 II BauGB)
„grobkörnig“ (Grundzüge)	↔	„feinkörnig“ / parzellenscharf
Darstellungen (§ 5 I BauGB)	↔	Festsetzungen (§§ 8 I, 9 BauGB)
gesamtes Gemeindegebiet (§ 5 I BauGB)	↔	kleiner Teil des Gemeindegebiets
nur ausnahmsweise unmittelbare Wirkung (§§ 15 III, 35 III 1 Nr. 1, S. 3 BauGB)	↔	unmittelbare Wirkung für den Bürger
hoheitliche Maßnahme sui generis	↔	gemeindliche Satzung (§ 10 I BauGB)
nur inzidente gerichtliche Kontrolle	↔	prinzipale Normenkontrolle (§ 47 I Nr. 1 VwGO) + inzidente gerichtl. Kontrolle