



MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Grundlagen des Öffentlichen Baurechts

Axel Weisbach
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Kanzlei Augsburg

Bergiusstr. 15
86199 Augsburg
Tel.: 08 21 / 90 630 – 0
Fax: 08 21 / 90 630 – 11
E-Mail: kanzlei@meidert-kollegen.de

www.meidert-kollegen.de

Kanzlei München

Maximiliansplatz 5
80333 München
Tel.: 0 89 / 54 58 78 – 0
Fax: 0 89 / 54 58 78 – 11
E-Mail: muenchen@meidert-kollegen.de

Voraussetzungen einer ordnungsgemäßen Bauleitplanung

I.

Ordnungsgemäß
durchgeführtes **Verfahren**
(formelle Seite)

II.

Gesetzmäßiger **Inhalt**
(materielle Seite)

Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

➤ Aufstellungsbeschluss

➤ § 2 Abs.1 BauGB

(1) ¹Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. ²Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen.

- Beschluss des Gemeinderats
 - **Nicht zwingend** erforderlich (keine Wirksamkeitsvoraussetzung)
 - Inhalt: Feststellung der Planungsnotwendigkeit innerhalb eines bestimmten Gebiets; keine Aussage über den Inhalt des künftigen Bauleitplans notwendig
 - **Ortsübliche Bekanntmachung** erforderlich
 - Entsprechend: Änderungs-, Ergänzungs- oder Aufhebungsbeschlüsse bei bereits bestehenden Bebauungsplänen, § 1 Abs.8 BauGB
-
- **Ausarbeitung eines ersten Planentwurfs**
 - Einschaltung eines Planungsbüros oder eines eigenen Planungsteams
 - Kein förmlicher Verfahrensschritt, sondern praktische Notwendigkeit

Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

- Umweltprüfung
 - § 2 Abs.4 BauGB

(4) ¹Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. ²Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. ³Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. ⁴Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. ⁵Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. ⁶Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

- **In der Umweltprüfung werden**
 - die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt
 - im Umweltbericht beschrieben
 - und bewertet
- **Grds. Pflicht zur Umweltprüfung für Flächennutzungspläne und Bebauungspläne**
 - Ausnahmen: Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB), Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB), Außenbereichssatzungen (§ 35 Abs.6 BauGB)
- **Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bauleitplans**
- **Nimmt an der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung teil**
- **Inhalt der Umweltprüfung: Erarbeitung eines Umweltberichts**

Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

➤ Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

➤ § 4 Abs.1 BauGB

(1) ¹Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. ²Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

➤ **Zweistufigkeit** der Behördenbeteiligung

- Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB
- Reguläre Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB
- Wichtige Behörden: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Denkmalschutzbehörde, Wasserwirtschaftsamt, Straßenbauamt, Nachbargemeinde
- Beteiligung nur der Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung konkret **berührt** wird

Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

➤ Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

➤ § 3 Abs.1 BauGB

(1) ¹Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

²Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn

1.ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder

2.die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

³An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.

➤ **Zweistufigkeit** der Öffentlichkeitsbeteiligung:

➤ Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB

➤ Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.2 BauGB

➤ Frühzeitige Bürgerbeteiligung, sobald die Überlegungen der Gemeinde über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung „vorstellungsreif“ sind, d.h. einen gewissen Reifegrad besitzen (**Vorstadium der Planung**)

➤ Zweck: Vervollständigung des Planungsmaterials und Beteiligung der Bürger an der Gestaltung des Plangebiets

➤ **Keine** bestimmte **Form** vorgeschrieben, z.B. Bürgerversammlung

Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

- **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
 - Im Gesetz nicht ausdrücklich erwähnt
 - Beschluss des Gemeinderats über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs
 - Grundlage sind die erarbeiteten Planungsunterlagen und die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

- **Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung/Öffentliche Auslegung**
 - **§ 3 Abs.2 BauGB**

(2) ¹Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. ²Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. ³Die nach § 4 Abs. 2 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. ⁴Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. ⁵Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. ⁶Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder § 10 Abs. 2 sind die nicht berücksichtigten Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.

Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

- Öffentliche Auslegung als **Kernstück** der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Ortsübliche **Bekanntmachung** bzgl. Ort und Dauer der Auslegung 1 Woche **vorher** erforderlich
- **Auslegung** des von der Gemeinde beschlossenen Entwurfs des Bauleitplans nebst Begründung
- Zweck der Auslegung: Unterrichtung der Bürger, damit diese sich mit dem konkreten Planentwurf sinnvoll auseinandersetzen können
- Dauer der Auslegung: **1 Monat**
- Nach Ablauf der Monatsfrist können Stellungnahmen uU unberücksichtigt bleiben (**Präklusion**), § 4a Abs.6 BauGB
- **Jedermann** kann sich zum Planentwurf äußern
- Bei Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs ist eine **erneute Auslegung** erforderlich (uU Verkürzung der Auslegungsfrist möglich)
- Verstoß gegen § 3 Abs.2 BauGB führt grds. zur **Nichtigkeit** des Bauleitplans

Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

➤ Stellungnahmen der betroffenen Behörden

➤ § 4 Abs.2 BauGB

(2) ¹Die Gemeinde holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein. ²Sie haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben; die Gemeinde soll diese Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängern. ³In den Stellungnahmen sollen sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. ⁴Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

- Monatsfrist (**Präklusion**, § 4a Abs.6 BauGB): Nicht fristgerecht vorgebrachte Belange können grds. unberücksichtigt bleiben

Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

- **Entgegennahme und Prüfung der Stellungnahmen**
 - Prüfpflicht bzgl. der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen
 - Mitteilung des Ergebnisses an die Person, die die Stellungnahme abgegeben hat (keine Begründungspflicht)
 - Wenn Stellungnahmen berücksichtigt werden, ist eine erneute Auslegung des geänderten Entwurfs erforderlich; Abkürzung der Auslegungsfrist ist möglich

- **Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB (Bebauungsplan) bzw. Feststellungsbeschluss (Flächennutzungsplan)**
 - Abschließende Abwägungsentscheidung des Gemeinderats

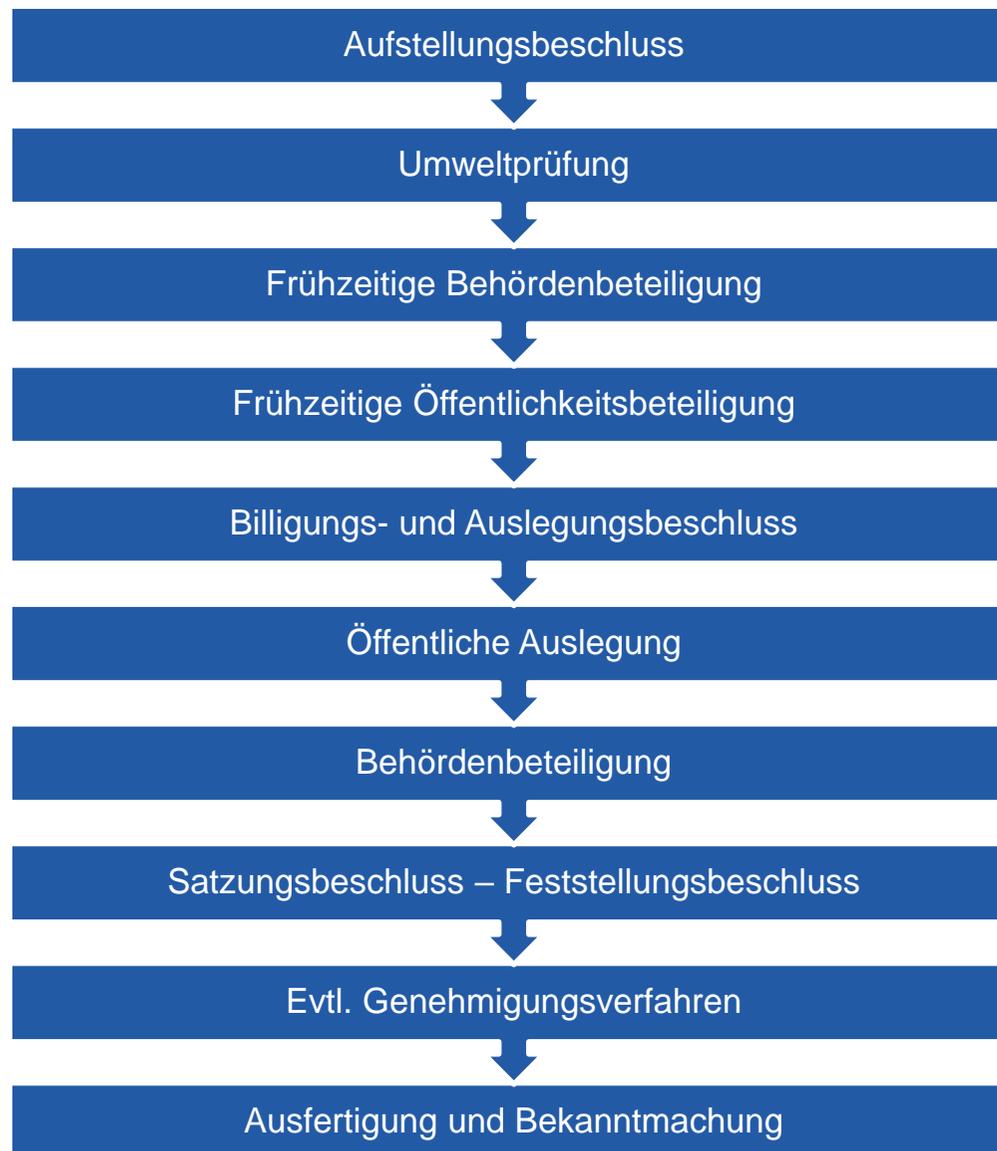
Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

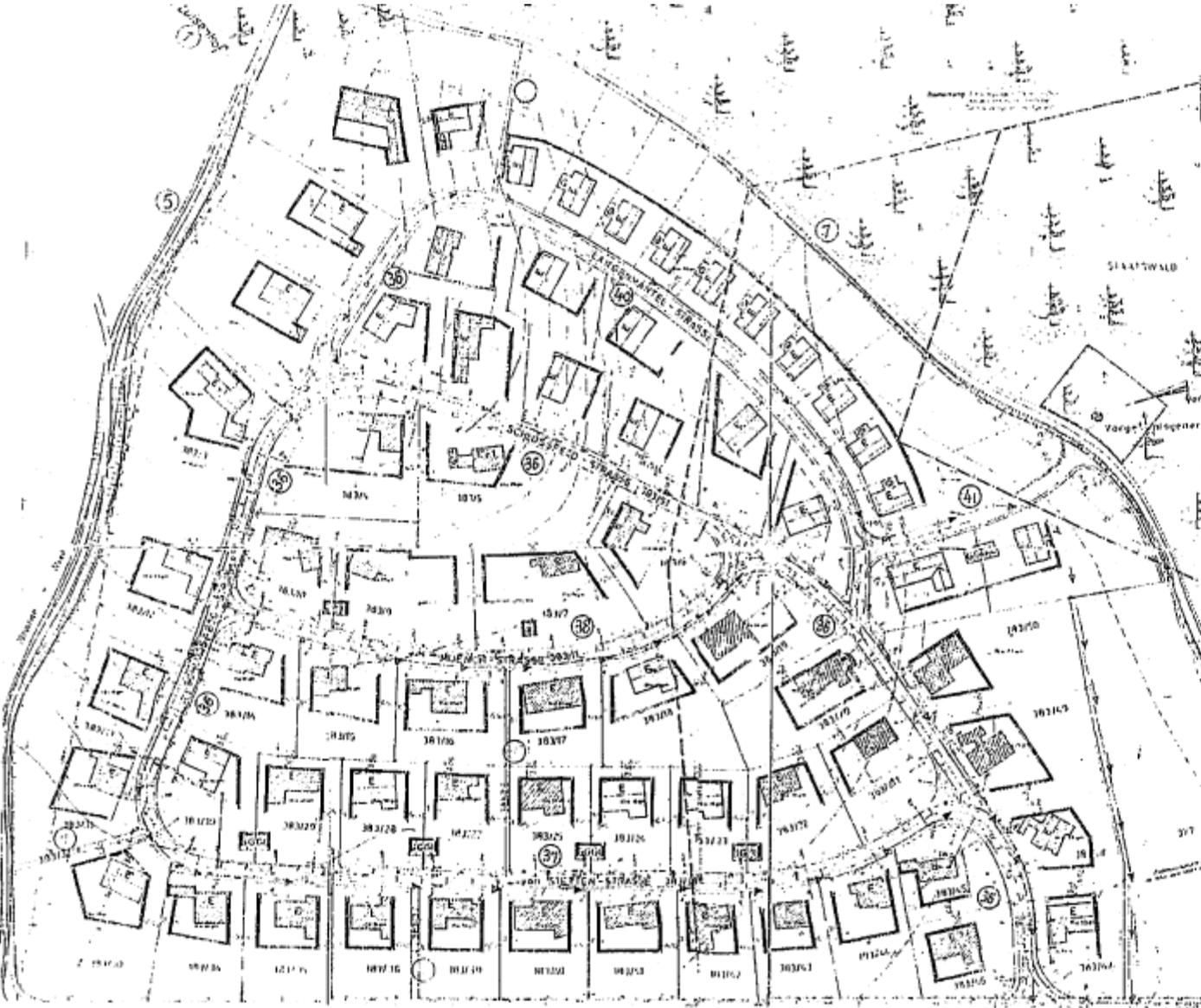
- **Genehmigungsverfahren**
 - **Flächennutzungsplan:** Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich, § 6 Abs.1 BauGB
 - **Landratsamt** bei kreisangehörigen Gemeinden
 - **Regierung** bei Großen Kreisstädten und kreisfreien Städten
 - **Bebauungsplan:** grds. keine Genehmigung erforderlich; Ausnahme: wenn Bebauungsplan nicht aus Flächennutzungsplan entwickelt wurde

- **Ausfertigung (des Bebauungsplans)**
 - Bürgermeister versieht Plan mit seinem Namen und Amtsbezeichnung

- **Ortsübliche Bekanntmachung (des Bebauungsplans)**
 - Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, nicht des Bebauungsplans
 - Mit Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft

Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen







ZEICHENERKLÄRUNG

B) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung
- WR Reines Wohngebiet
 - II Zeit der Wohnnutzung abwechselnd
 - 0.2 Grunddienst- + Wohnfläche
 - 0.3 Geschosszahl + Wohnfläche
- min. 1.200 m² Mindestgröße der Baugrundstücke

- Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
 - Strassenverkehrsfläche
 - Strassenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Wohnort-Natur

- Hinweise und nachträgliche Übernahmen
- bestehende Grundbesitzgrenzen
 - Kunnen
 - bestehende Hauptgebäude / Nebengebäude
 - Fußweg
 - Umrandung der Verkehrsfläche (Fußweg / Fahrrad)
 - Waldschuttbäume (Schutzlinie zum Wald)
 - Äußere Trinkwasser - Schutzlinie
 - Mittlere Trinkwasser - Schutzlinie
 - Innere Trinkwasser - Schutzlinie
 - Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplans "Wohnort-Natur"

Der Bebauungsplan besteht aus:
 Teil A: - Planzeichnung M 1:1000
 - Orientierung
 - Flächenverteilung
 - Verkehrsvernetzung
 Teil B: - textuelle Festsetzungen
 Teil C: - Begründung gemäß § 3 Abs. 4 BauGB



D.) VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat Aystetten hat in der Sitzung vom .../.../2010 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Schlossfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .../.../2010 öffentlich bekannt gemacht.
- b) Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2010 hat in der Zeit vom .../.../2010 bis .../.../2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- c) Die öffentliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2010 hat in der Zeit vom .../.../2010 bis .../.../2010 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- d) Die öffentliche Auflegung des vom Gemeinderat am .../.../2010 genehmigten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom .../.../2010 hat in der Zeit vom .../.../2010 bis .../.../2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- e) Die Gemeinde Aystetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .../.../2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .../.../2010 ab Sitzung beschlossen.

Gemeinde Aystetten, der ... (Stichtag)
 H. Wenzel, 1. Bürgermeister

f) Der Bebauungsplan zu dem Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Aystetten, der ... (Stichtag)
 H. Wenzel, 1. Bürgermeister

GEMEINDE AYSTETTEN
 LANDKREIS AUGSBURG



TEIL A - PLANZEICHNUNG

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"SCHLOSSFELD"

VORENTWURF



strohmayer architekten

Am Obden 15
 86091 Aystetten
 Tel. 0924 24 233-0
 Fax. 0924 24 18 18
 CAD-Projektmanagement

Aystetten, den 25.02.2010

98471 - NSM - 0410

III.

Die Zulässigkeit von Einzelbauvorhaben

Ausgangsfall

B will auf seinem Grundstück, das im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegt, ein Wohnhaus mit 200 qm² Wohnfläche errichten. Das Vorhaben hält alle Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Was muss B tun, um mit dem Bauen beginnen zu können?

Ist eine Baugenehmigung überhaupt erforderlich?

- **Grundsatz des Art. 55 BayBO**
 - Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, sofern die BayBO keine abweichenden Bestimmungen enthält
- **Ausnahme: Verfahrensfreie Bauvorhaben gem. Art. 57 BayBO**
 - Z.B. kleinere Gebäude bis zu 75 m³ Bruttorauminhalt; Grenzgaragen bis zu 50 m²; Stützmauern bis zu 2 m Höhe
 - Es findet überhaupt kein bauaufsichtliches Verfahren statt (keine Beteiligung von Gemeinde oder Landratsamt)
- **Weitere Ausnahme: Freistellungsverfahren gem. Art. 58 BayBO**
 - Keine Baugenehmigung erforderlich
 - Im Unterschied zu den verfahrensfreien Bauvorhaben ist die Einhaltung gewisser Verfahrensschritte erforderlich

Das Freistellungsverfahren

- **Welche Vorhaben werden möglicherweise vom Freistellungsverfahren erfasst?**
 - Grds. alle Vorhaben, aber **keine Sonderbauten**
 - Sonderbauten (Art. 2 Abs.4 BayBO) sind z.B.
 - Hochhäuser
 - Bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m
 - Nicht zu Wohnzwecken oder als Garagen genutzte Gebäude mit mehr als 1600 m²
 - Gebäude mit Räumen, die einzeln für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind
 - Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen
 - Krankenhäuser
 - Pflegeeinrichtungen
 - Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen
 - Schulen
 - Justizvollzugsanstalten

- **Wann ist ein Vorhaben von der Genehmigungspflicht freigestellt?**
 - Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines **qualifizierten Bebauungsplans** nach § 30 Abs.1 BauGB oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB
 - Die **Festsetzungen** des Bebauungsplans werden vollständig **eingehalten**
 - Die **Erschließung** ist **gesichert**
 - Die **Gemeinde erklärt nicht** innerhalb eines Monats nach Einreichung der Bauunterlagen, dass ein **Baugenehmigungsverfahren durchgeführt** werden soll

Freistellungsverfahren

Im **Ausgangsfall** hält B sich an alle Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans. Er muss die Bauunterlagen bei der Gemeinde einreichen. Erklärt die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, kann B mit dem Bau beginnen. Gibt die Gemeinde die Erklärung ab, ist ein (vereinfachtes) Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

- **Wann wird das vereinfachte Verfahren (Art. 59 BayBO) angewendet?**
 - Wenn Vorhaben nicht verfahrensfrei (Art. 57 BayBO) und keine Freistellung (Art. 58 BayBO)
 - Gilt für alle baulichen Anlagen **außer Sonderbauten**
- **Was wird von der Bauaufsichtsbehörde geprüft?**
 - **Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit** des Bauvorhabens, §§ 29 ff. BauGB, d.h. insbesondere die Einhaltung der Festsetzungen eines Bebauungsplans
 - **Bauordnungsrecht:** Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 Abs.1 BayBO

Dreiteilung des Gemeindegebiets

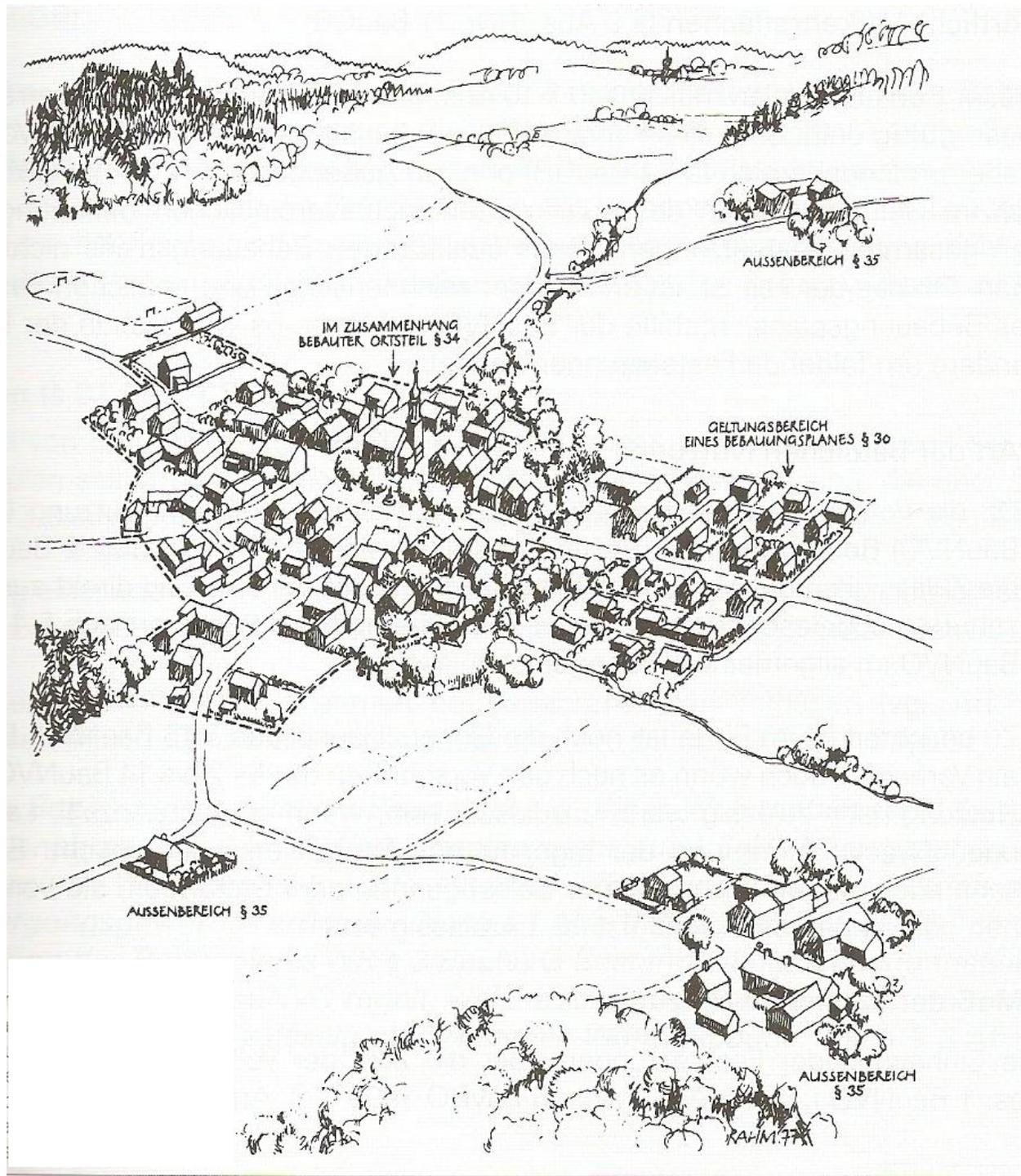
- **Dreiteilung des Gemeindegebiets**
 - Räumlicher Geltungsbereich eines **qualifizierten Bebauungsplans** nach § 30 Abs.1 BauGB oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 30 Abs.2 BauGB
 - **Innenbereich** nach § 34 BauGB
 - **Außenbereich** nach § 35 BauGB
- **Zuordnung entscheidend für die Frage der Bebaubarkeit**
- **Flächenbezogene Betrachtung**
 - Grundstücksgrenzen spielen keine Rolle, d.h. ein Grundstück kann z.B. zum Teil im Innenbereich und zum Teil im Außenbereich liegen

Dreiteilung des Gemeindegebiets

Geltungsbereich
eines qualifizierten
oder
vorhabenbezogenen
Bebauungsplans
§ 30 Abs.1, 2
BauGB

Innenbereich
§ 34 BauGB

Außenbereich
§ 35 BauGB

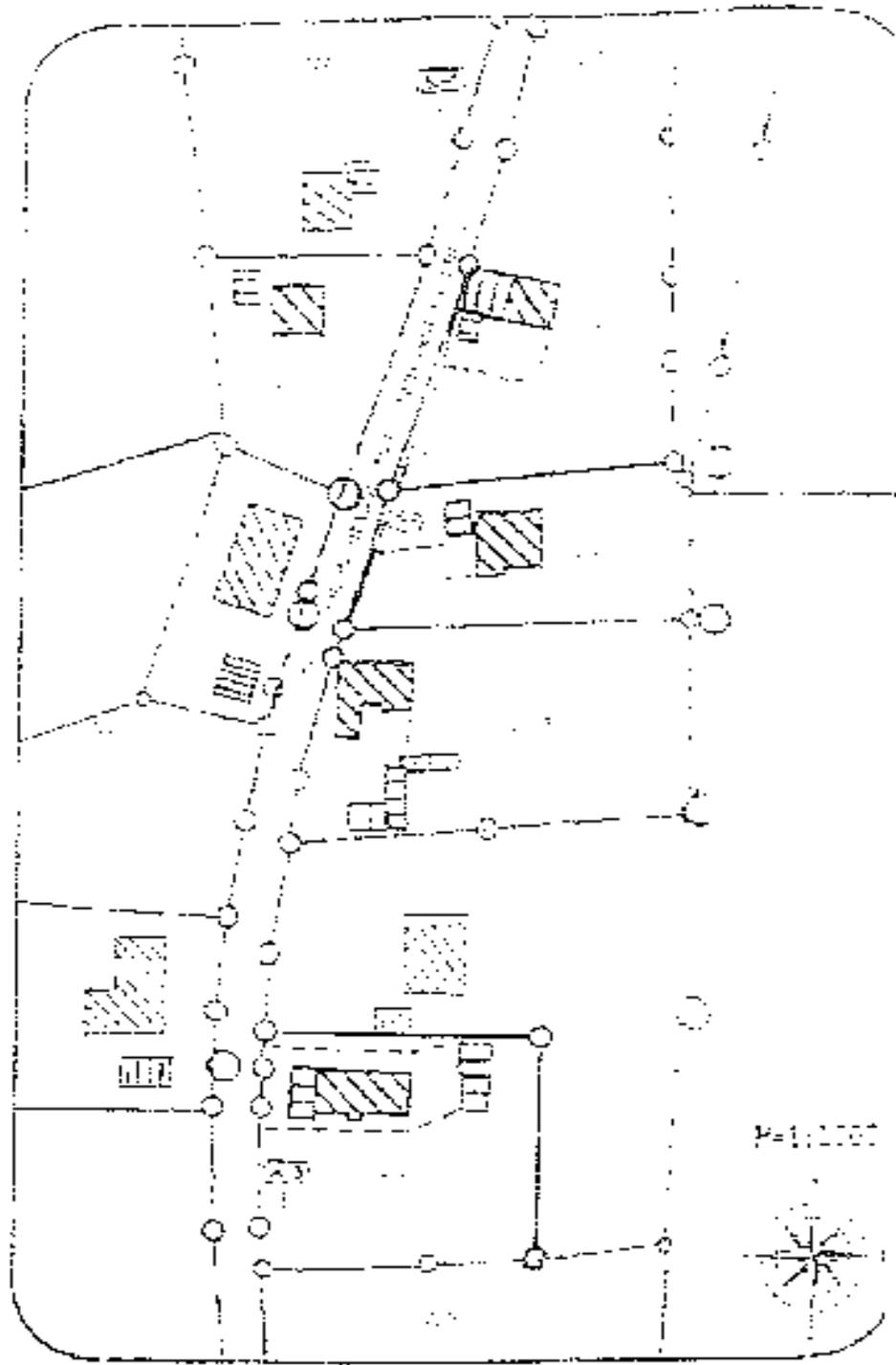


Zulässigkeit im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans

- **Unter welchen Voraussetzungen ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans zulässig?**
 - Vorliegen eines **qualifizierten Bebauungsplans**, d.h. Mindestfestsetzungen über
 - die Nutzungsart
 - das Nutzungsmaß
 - die überbaubaren Grundstücksflächen
 - die örtlichen Verkehrsflächen
 - **Kein Widerspruch zu den Festsetzungen** des Bebauungsplans
 - **Erschließung gesichert**
 - Anschluss des Grundstücks an das öffentliche Straßennetz
 - Versorgung mit Elektrizität und Wasser
 - Abwasserbeseitigung

Zulässigkeit eines Vorhabens im Innenbereich

- **Welche Flächen sind Innenbereich, welche Flächen sind Außenbereich?**
 - „**Außenbereich ist alles, was nicht Innenbereich ist**“
 - Die Begriffsbestimmung des **Innenbereichs** liefert § 34 Abs.1 BauGB
 - 1.Voraussetzung: Der **Bebauungszusammenhang**
 - Liegt dann vor, wenn Gebäude tatsächlich aufeinander folgen und so den **Eindruck der Geschlossenheit** (Zusammengehörigkeit) vermitteln
 - 2.Voraussetzung: Der **Ortsteil**
 - Bebauungskomplex hat nach der Zahl der Bauten ein **gewisses Gewicht** (grobe Faustregel: kein hinreichendes Gewicht bei weniger als 10 Gebäuden)
 - Bebauungskomplex ist Ausdruck einer **organischen Siedlungsstruktur** (grds. nicht gegeben bei völlig regelloser bzw. bandartiger oder einzeiliger Bebauung)



Zulässigkeit eines Vorhabens im Innenbereich

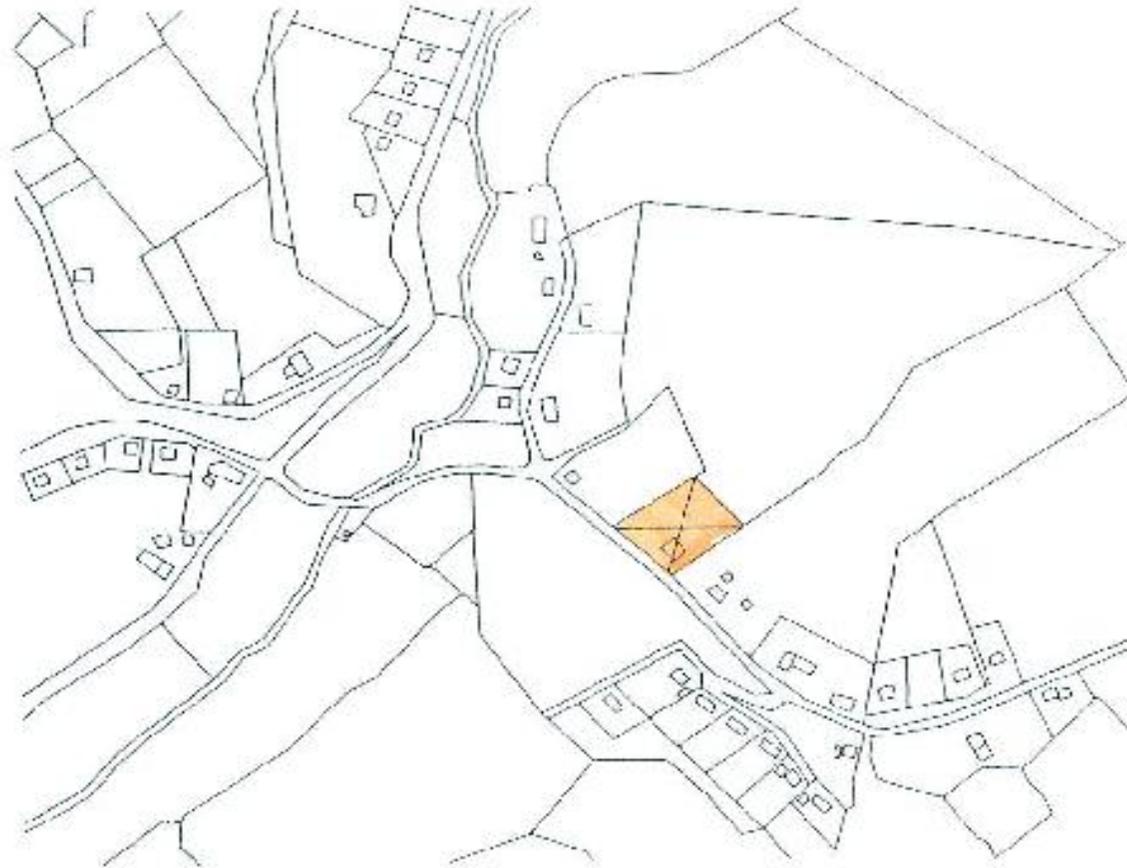
- **Unter welchen Voraussetzungen ist ein Vorhaben im Innenbereich zulässig?**
 - Vorhaben liegt im **Innenbereich**
 - Es **fügt sich** hinsichtlich
 - der Art der baulichen Nutzung
 - des Maßes der baulichen Nutzung
 - der Bauweise
 - der Grundstücksfläche, die überbaut werden sollin die Eigenart der näheren Umgebung **ein**
 - Die Erschließung ist gesichert
 - Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt
 - Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt

Zulässigkeit eines Vorhabens im Innenbereich

- **Wann fügt sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung ein?**
 - Feststellung der näheren Umgebung: Bereich, auf den sich das Vorhaben auswirken kann und der andererseits selbst das Baugrundstück prägt
 - Feststellung der dortigen Bebauung:
 - Anhand der Kriterien: Art und Maß, Bauweise, überbaute Fläche
 - BauNVO ist als Auslegungshilfe heranzuziehen
 - Fremdkörper in der Umgebung bleiben außer Betracht
 - Hält das geplante Vorhaben diesen Rahmen ein?

Beispiel: Ein Ortsteil besteht aus mehreren Bauernhöfen, Wohngebäuden und einigen Gewerbebetrieben. Ein Eigentümer stellt einen Bauantrag für eine Gaststätte. Eine solche Nutzung ist zwar in der Umgebung nicht vorhanden. Gleichwohl fügt sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Bei der Bebauung handelt es sich um ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, es entspricht exakt der Beschreibung, die § 5 Abs.1 BauNVO von einem solchen Gebiet liefert. Im Dorfgebiet sind gemäß § 5 Abs.2 Nr.5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften zulässig.





Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich

- **Unter welchen Voraussetzungen ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig?**
 - Beachte: Außenbereich soll grds. **von Bebauung freigehalten** werden
 - Zwei Kategorien von Vorhaben:
 - **Privilegierte** Vorhaben nach § 35 Abs.1 BauGB sind zulässig, wenn öffentliche Belange nicht **entgegenstehen** und eine ausreichende Erschließung gesichert ist.
 - **Sonstige Vorhaben** können nach § 35 Abs.2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht **beeinträchtigt** und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich

- **Welche Vorhaben sind nach § 35 Abs.1 BauGB privilegiert?**
 - Land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung
 - Mobilfunkantennen
 - Kläranlagen
 - Windenergieanlagen
 - Unter bestimmten Voraussetzungen Biomasseanlagen
 - Außerdem: alle Vorhaben, die wegen ihrer **besonderen Anforderungen** an die Umgebung, wegen ihrer **nachteiligen Wirkungen** auf die Umgebung oder wegen ihrer **besonderen Zweckbestimmung** nur im Außenbereich durchgeführt werden sollen
 - **Privilegiert** z.B.: Geflügelmast, Hundezucht, Justizvollzugsanstalten, Schießplätze
 - **Nicht privilegiert** z.B. Tennisplätze, Wochenendhäuser
- **Keine entgegenstehenden öffentlichen Belange**
 - idR setzt sich die Privilegierung gegenüber den berührten öffentlichen Belangen durch

Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich

- **Wann sind sonstige Vorhaben im Außenbereich zulässig?**
 - Sonstige Vorhaben: z.B. Wohnhäuser, Wochenendhäuser, Einfriedungen
 - Öffentliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden
 - Öffentliche Belange sind z.B. die Darstellungen des Flächennutzungsplans, schädliche Umwelteinwirkungen, Belange des Naturschutzes
 - Die öffentlichen Belange sind gegenüber dem geplanten Vorhaben grds. von höherem Gewicht, so dass **faktisch** ein **Bauverbot** für nicht privilegierte Vorhaben besteht

Beispiel: Ein Schweinemaststall soll im Außenbereich in der Nähe einer vorhandenen Wohnbebauung gebaut werden. Da von diesem schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, müsste die Abwägung hier grds. gegen das Vorhaben ausfallen.

IV.

Grundprobleme des Bauordnungsrechts

➤ **Bauordnungsrecht**

- Regelt die ordnungs-/sicherheitsrechtlichen Anforderungen an ein konkretes Bauwerk

➤ **Generalklausel, Art.3 Abs.1 BayBO**

- Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

➤ **Wesentliche Regelungsbereiche, z.B.**

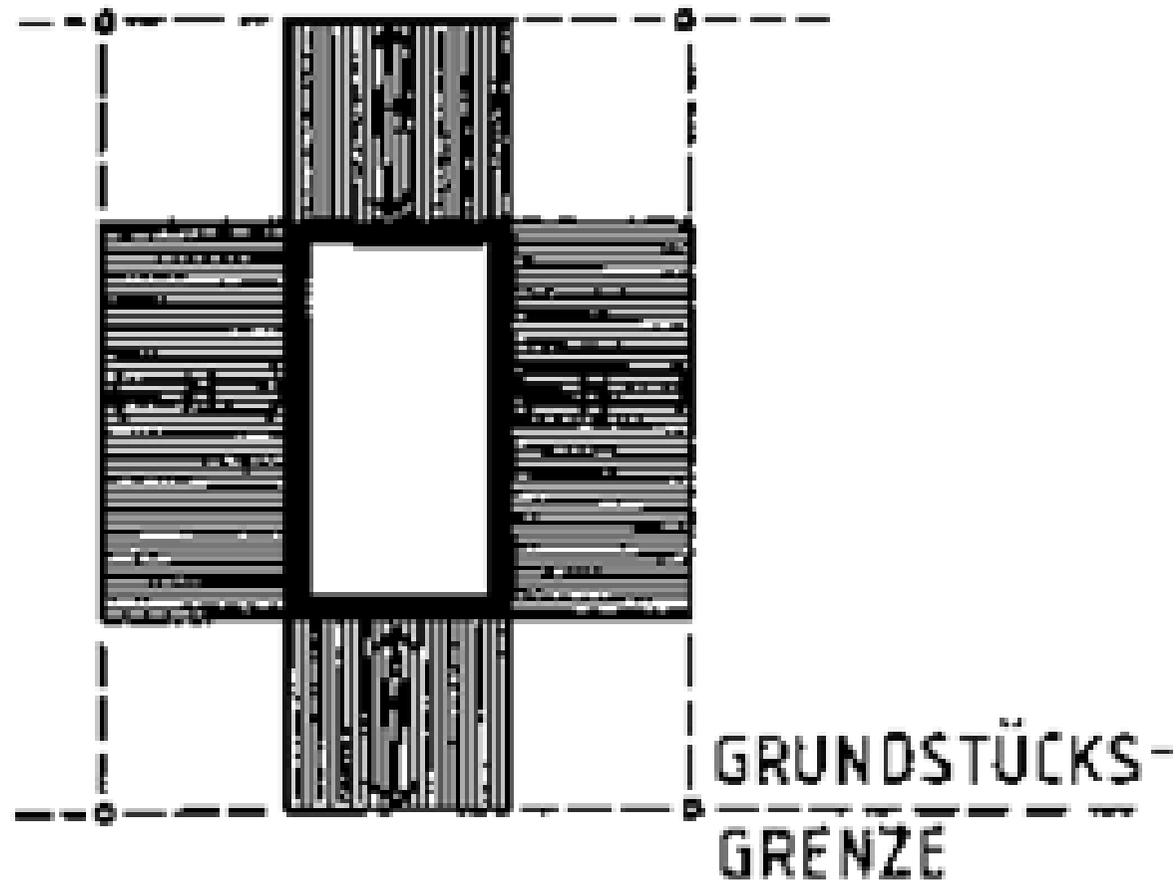
- **Abstandsflächen** (Art.6 BayBO)
- **Baugestaltung** (Art.8 BayBO)
- Baustellen (Art.9 BayBO)
- Standsicherheit (Art.10 BayBO)
- Brandschutz (Art.12 und 24 ff. BayBO)
- **Garagen und Stellplätze** (Art.47 BayBO)

Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

- **Was sind Abstandsflächen? (Abs.1)**
 - Flächen, die vor den Außenwänden von **Gebäuden** von **oberirdischen** baulichen Anlagen freizuhalten sind
 - Diese Regel gilt auch für andere bauliche Anlagen, wenn von diesen – insbesondere wegen deren Größe – **Wirkungen wie von Gebäuden** ausgehen (z.B. Aufschüttungen, Mauern und Einfriedungen über 2 m, erhöhte Terrassen, Antennenmasten, Windkraftanlagen)
- **Zweck der Abstandsflächen**
 - Ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden
 - Brandschutz
 - Wahrung des nachbarlichen Wohnfriedens
- **Grundprinzip**
 - Wandfläche eines Gebäudes wird von der Senkrechten in die Waagrechte geklappt und so die Länge und Tiefe des freizuhaltenden Bereichs ermittelt
 - Rechengröße der Abstandsfläche ist die **Wandhöhe**, genannt **H**

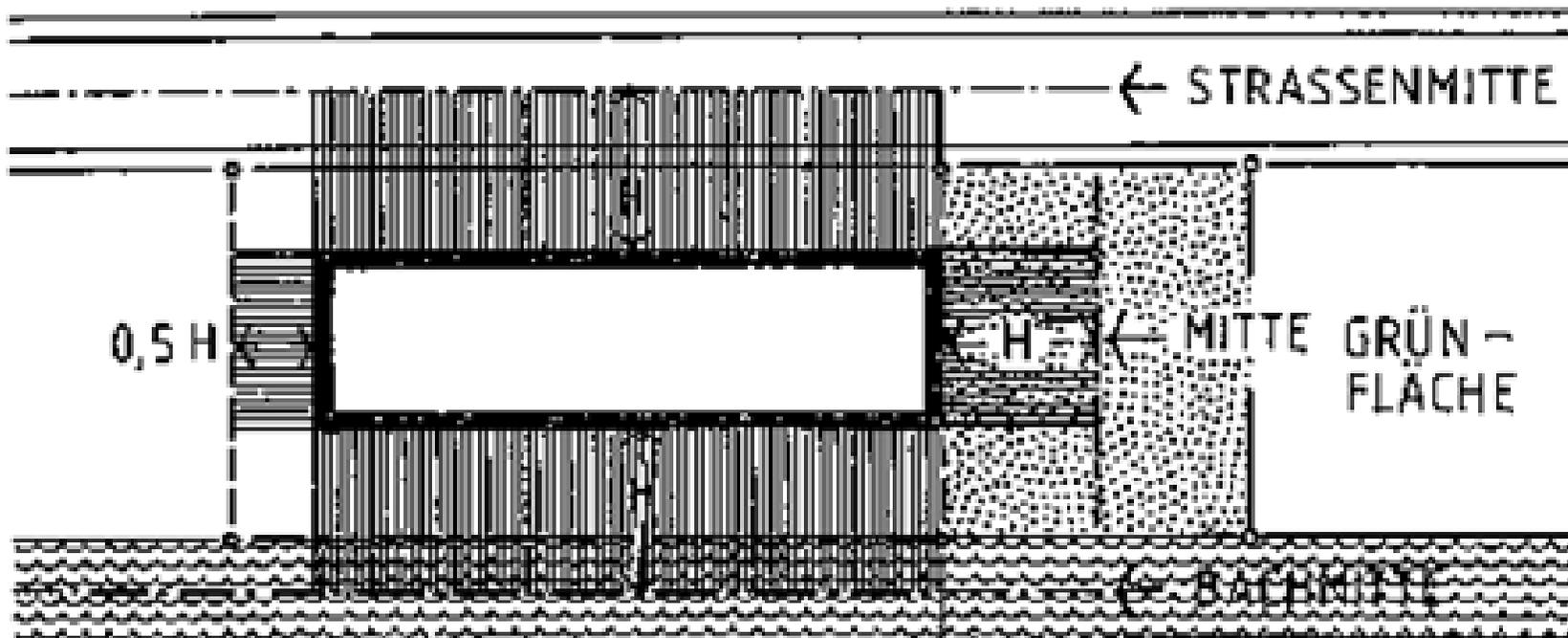
Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

- **Lage der Abstandsflächen (Abs.2)**
 - Die Abstandsflächen müssen grds. **auf dem Baugrundstück selbst** liegen



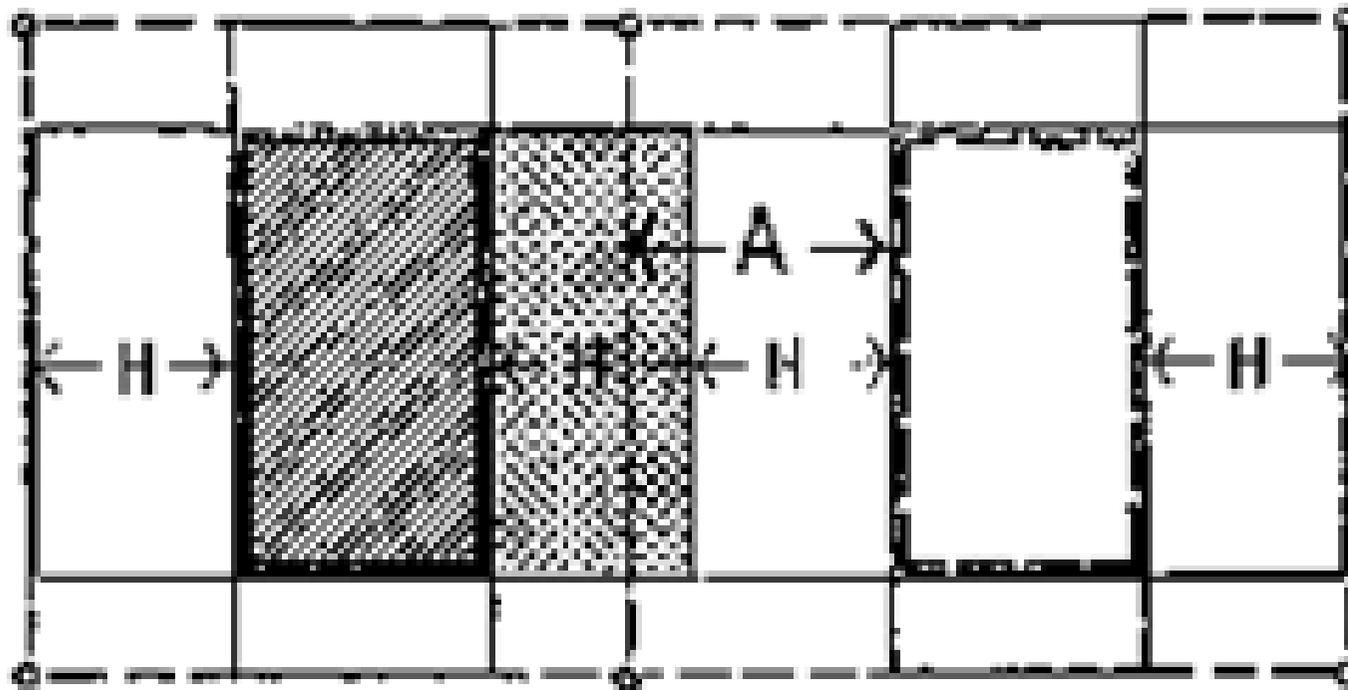
Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

- Die Abstandsflächen dürfen sich auch auf die halbe Tiefe **öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen** und öffentlicher Wasserflächen erstrecken



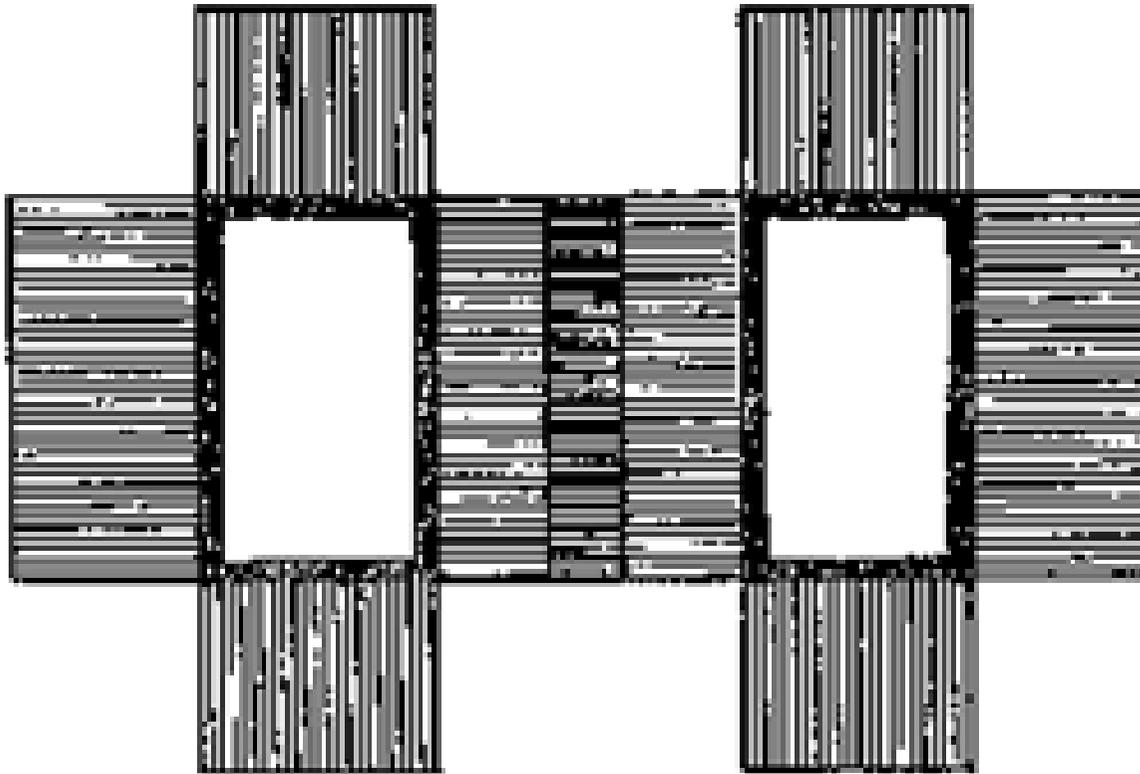
Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

- Abstandsflächen dürfen sich auf das Nachbargrundstück erstrecken, wenn
 - **Rechtlich oder tatsächlich gesichert** ist, dass sie nicht überbaut werden oder
 - Wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zustimmt (**Abstandsflächenübernahme**)



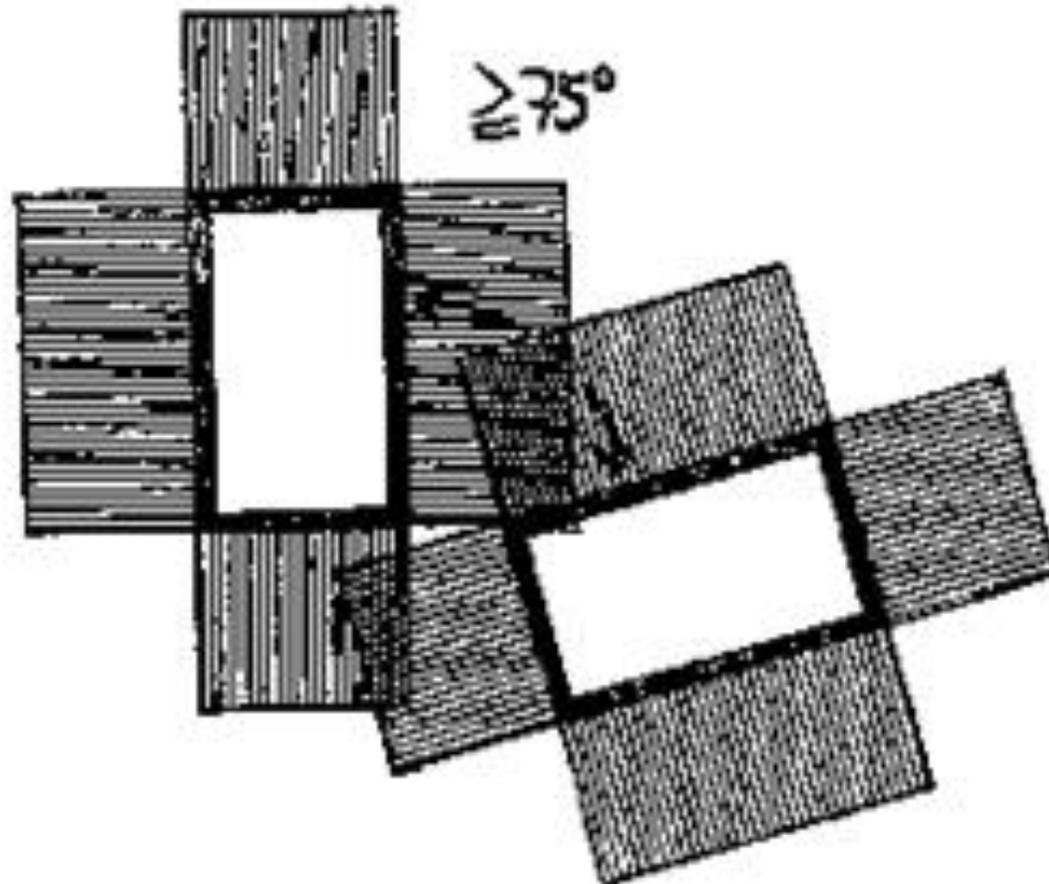
Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

- „Überdecken“ von Abstandsflächen (Abs.3)
 - Abstandsflächen dürfen sich grds. **nicht überdecken**



Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

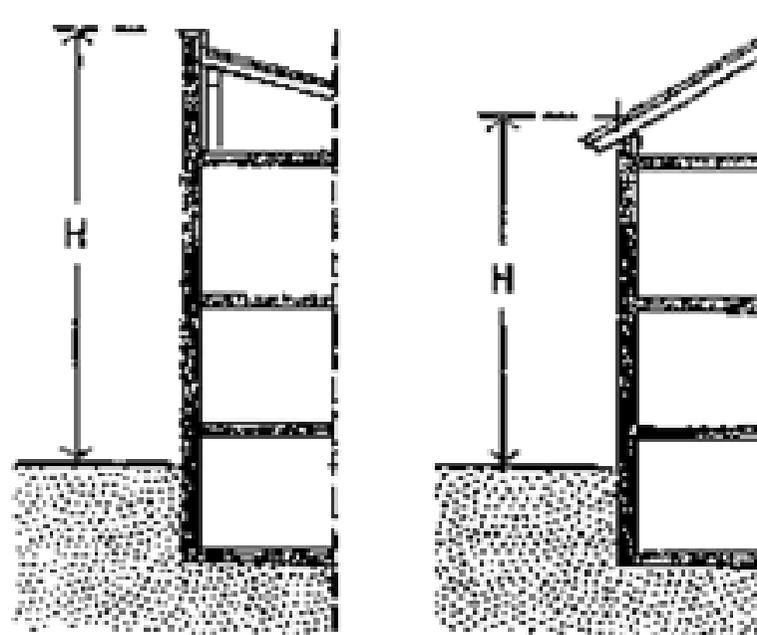
- Dies gilt nicht für Abstandsflächen vor Wänden, die in einem **Winkel von mehr als 75°** zueinander stehen



Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

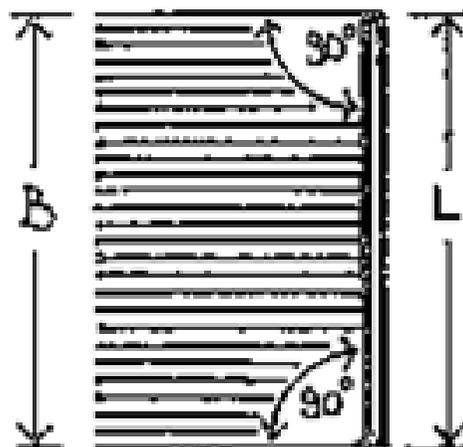
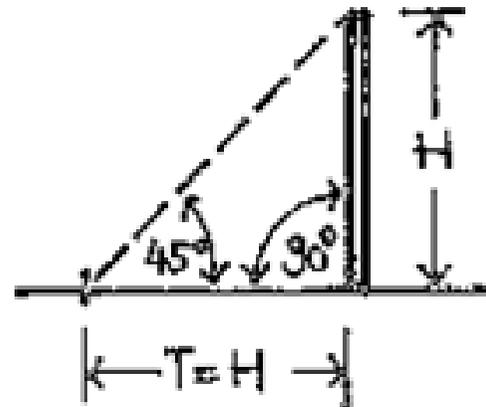
➤ **Wandhöhe als Maß der Abstandsflächentiefe (Abs.4)**

- Die Tiefe der Abstandsfläche wird nach der tatsächlichen **Wandhöhe** (H) bestimmt
- Unterer Bezugspunkt: natürliche bzw. von der Bauaufsichtsbehörde festgelegte **Geländeoberfläche** des Baugrundstücks entlang der Wand
- Oberer Bezugspunkt:
 - Bei Flachdach: Linie des oberen Wandabschlusses
 - Bei geneigten Dächern: **Schnittlinie der Außenwand mit der Dachaußenhaut**



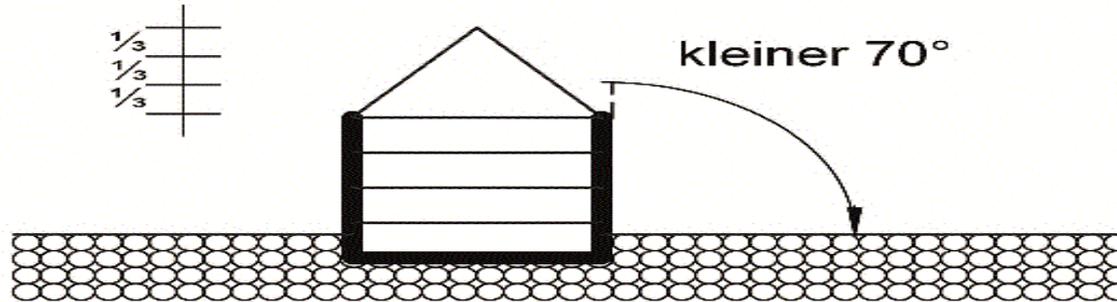
Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

- Die Tiefe der Abstandsfläche wird senkrecht (90° -Winkel) vom Fußpunkt der jeweiligen Außenwand ausgehend gemessen
- Die Breite der Abstandsfläche richtet sich nach der Länge der Wand



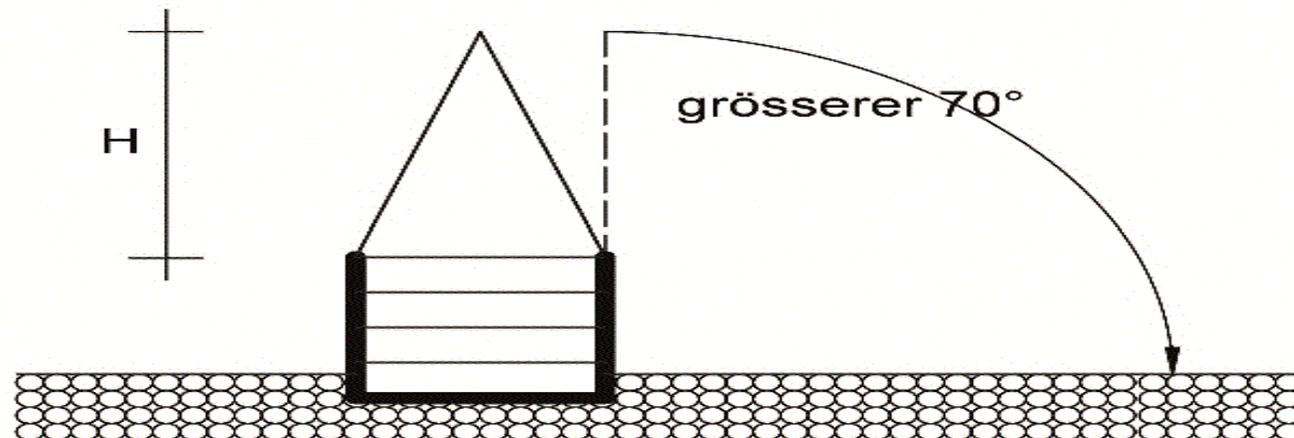
Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70°



Dachneigung weniger als 70°. $\frac{1}{3}$ der Dachhöhe wird zur Wandhöhe hinzugerechnet.

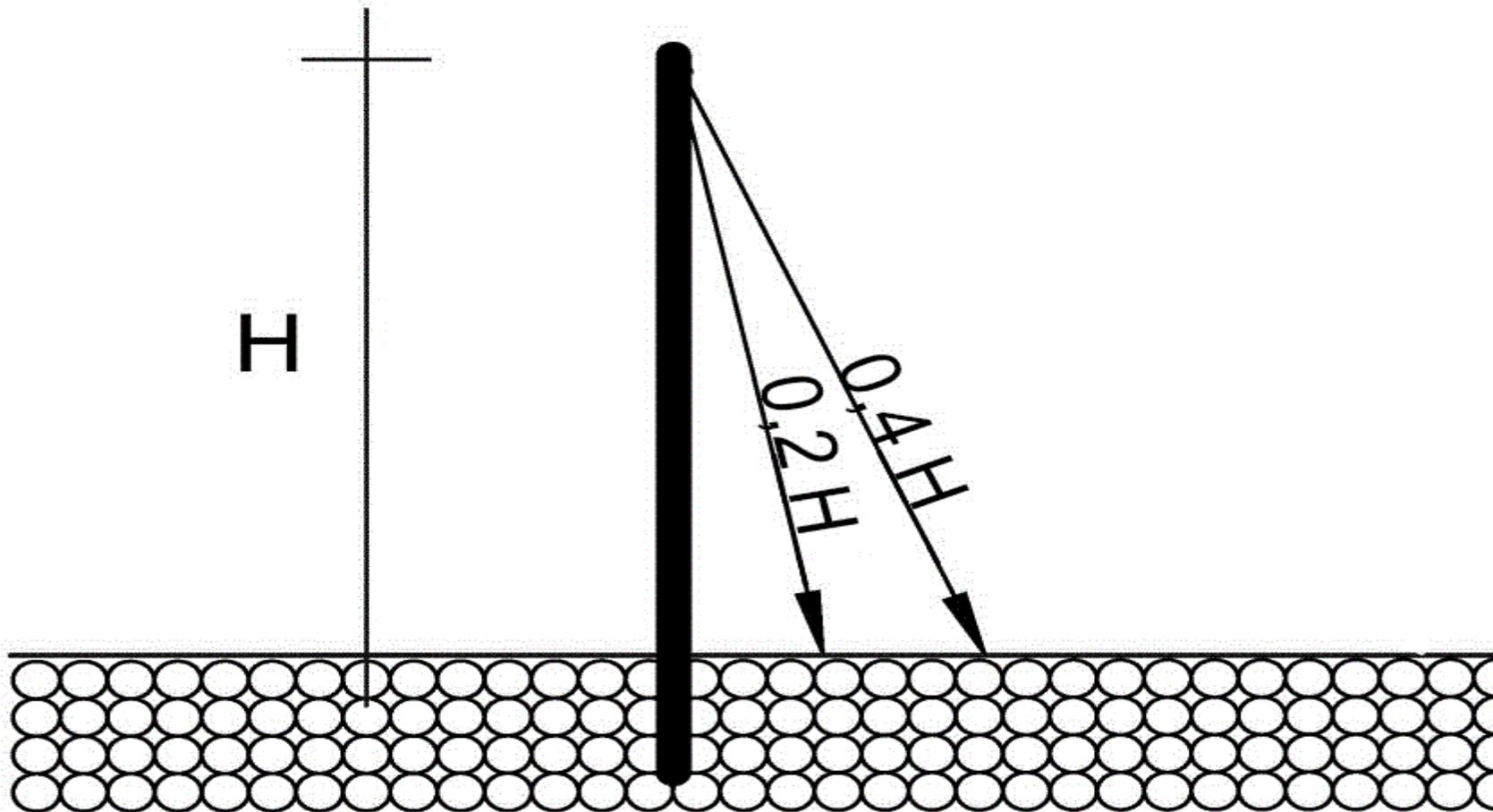
Höhe von Dächern mit einer grösseren Neigung



Dachhöhe wird zur Wandhöhe voll hinzugerechnet.

Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

➤ Tiefe der Abstandsfläche (Abs.5)



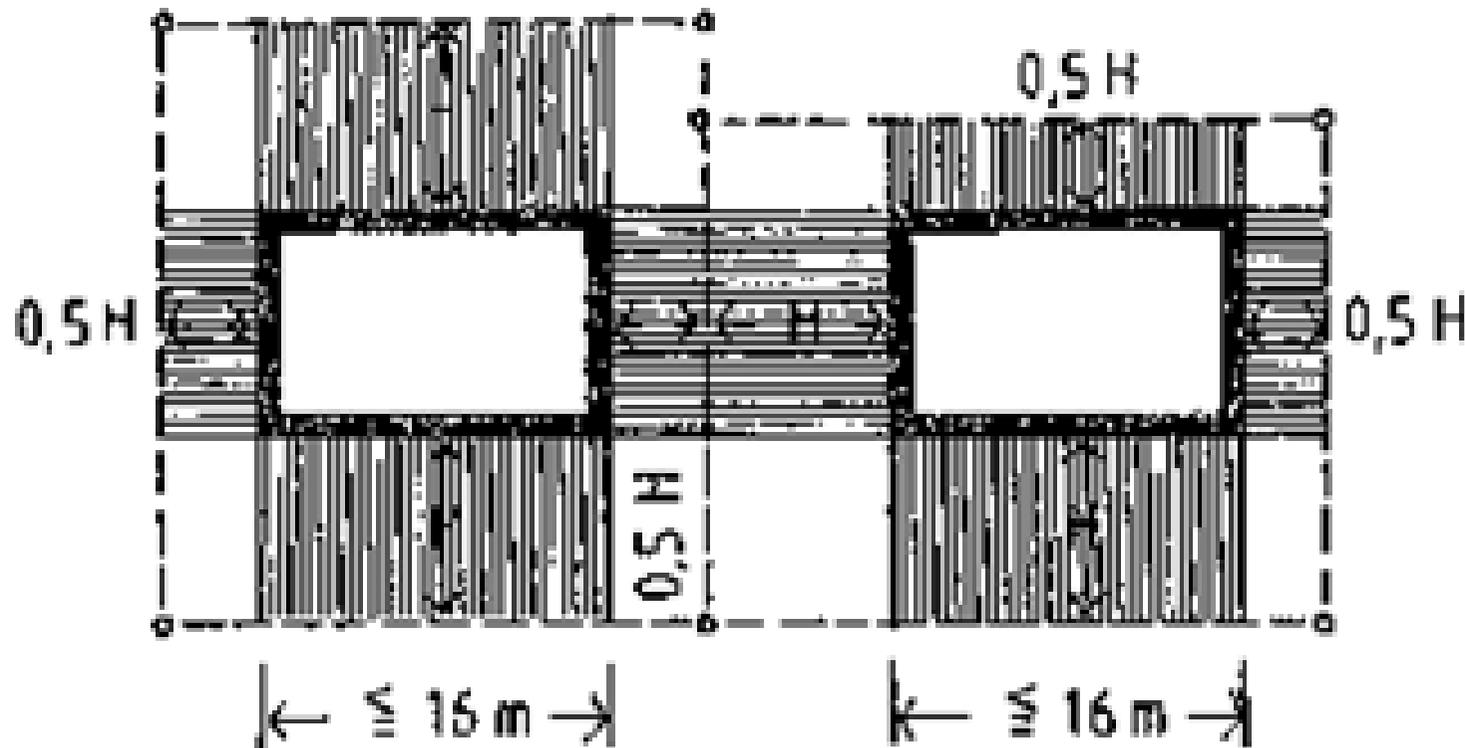
Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

- **Tiefe der Abstandsflächen (Abs.5)**
 - **0,4 H**
 - **0,2 H:** in Gewerbe- und Industriegebieten
 - Immer gilt: Mindestabstandsfläche **3 m**
 - Festlegungen in einer **gemeindlichen Satzung** (insbes. Bebauungsplan) sind gegenüber Art.6 BayBO **vorrangig**
 - **Sonderregelung: 1 H (Gemeinden mit über 250.000 Einwohner)** außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten

Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

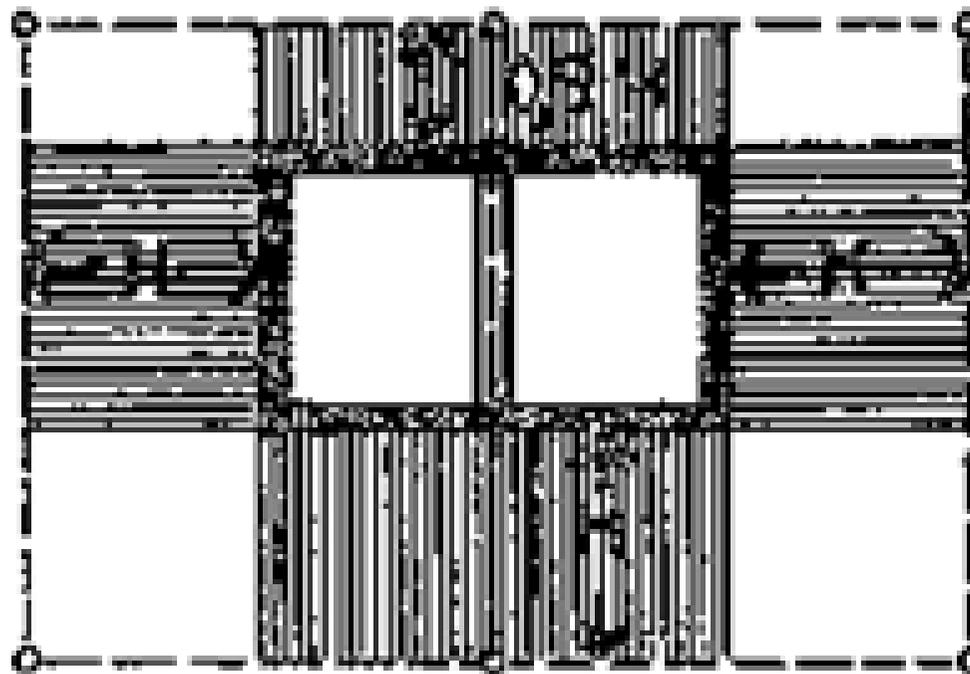
➤ 16-Meter-Privileg (Abs.5a)

- Nur in Gebieten, in denen noch 1 H gilt
- Verringerung der Abstandsfläche auf **0,5 H** vor jeweils **zwei Außenwänden** von nicht mehr als 16 m Länge
- **Mindestabstand** von **3 m** ist stets einzuhalten



Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

- Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an einer **Grundstücksgrenze** gebaut, so gilt das 16-Meter-Privileg nur noch für **eine** Gebäudeseite (z.B. bei Doppelhäusern)

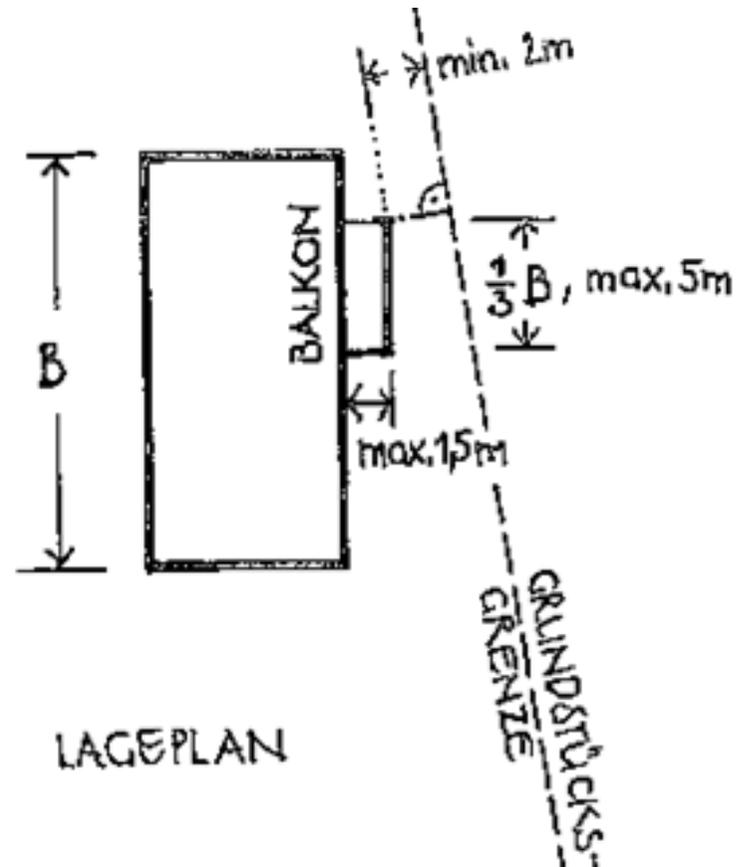


| ← ≤ 16 m → |

Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

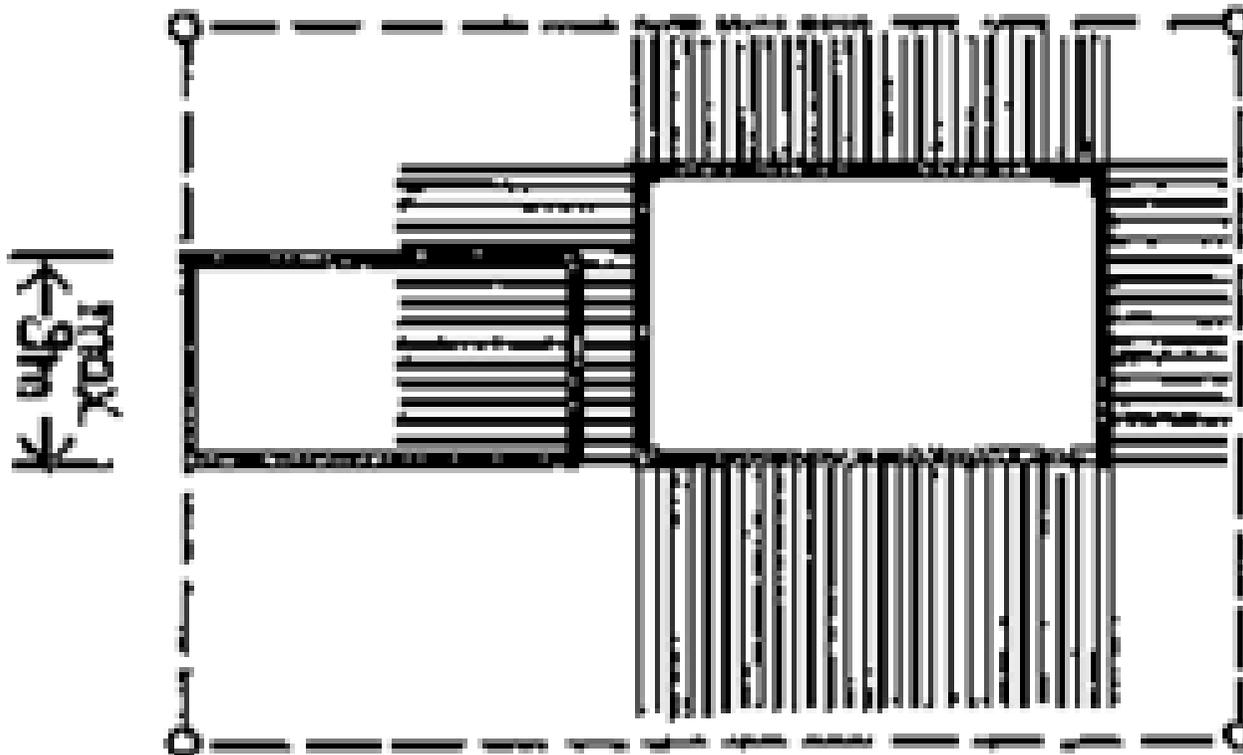
➤ Untergeordnete Bauteile (Abs.6)

- Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht
 - Vor die Außenwand **vortretende Bauteile** wie Gesimse und Dachüberstände
 - Untergeordnete **Vorbauten** wie Balkone, wenn sie nicht breiter als ein Drittel der Außenwand (höchstens 5 m) und nicht tiefer als 1,5 m sind und einen Grenzabstand von mind. 2 m zur gegenüberliegenden Nachbargrenze haben



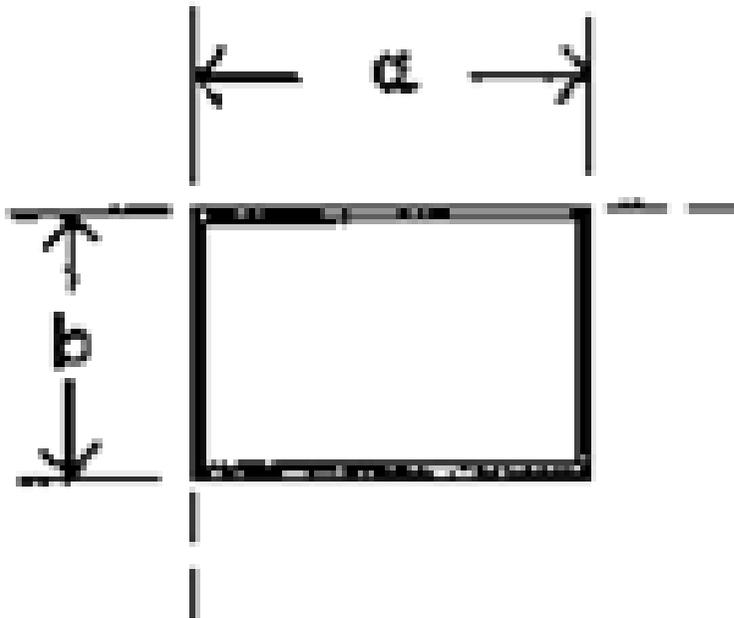
Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

- **Abstandsflächenirrelevante bauliche Anlagen (Abs.7)**
 - **Garagen** einschließlich deren Nebenräume und **Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten** mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m
 - Folge: zulässig in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen



Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

- **Gesamtlängenbegrenzung** für die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung: **15 m**



Grenzgarage mit Nebenräumen:
Zulässig bei mittlerer Wandhöhe bis 3 m
und
 $a(b) = \max. 9 \text{ m}$
 $a + b = \max. 15 \text{ m}$
z.B. $a = 8 \text{ m}$; $b = 7 \text{ m}$

Abstandsflächen (Art.6 BayBO)

- Ebenfalls abstandsflächenirrelevant: **Stützmauern und geschlossene Einfriedungen** in Gewerbe- und Industriegebieten ohne Höhenbegrenzung, im Übrigen bis zu einer Höhe von 2 m (Gesamtlängenbegrenzung von 15 m gilt nicht!)
- Und: **gebäudeunabhängige Solaranlagen** mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m

Stellplätze (Art.47 BayBO)

➤ Grundsätzliches

- Werden bauliche Anlagen errichtet, bei denen mit Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen ist, so sind Stellplätze in **ausreichender Zahl und Größe** und in **geeigneter Beschaffenheit** herzustellen
- Anzahl und Größe richten sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der Anlagen
- Zweck: Der ruhende Verkehr soll grds. außerhalb des öffentlichen Straßenraums untergebracht werden

Stellplätze (Art.47 BayBO)

- **Wie viele Stellplätze sind nachzuweisen?**
 - **§ 20 GaStellV** i.V.m. der zugehörigen Anlage (z.B. bei Wohngebäuden: ein Stellplatz je Wohnung) **oder**
 - Gemeindliche **Stellplatzsatzung** (vorrangig)
 - Bei **Änderung** oder **Nutzungsänderung** von baulichen Anlagen: Nachweis nur der Stellplätze, die den durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Verkehr aufnehmen sollen und zwar unabhängig davon, ob für die bisherige Nutzung ausreichende Stellplätze existiert haben

Beispiel: Ein altes Gebäude mit drei Wohneinheiten soll in ein Geschäftshaus umgenutzt werden. Stellplätze für dieses Gebäude waren nie vorhanden. Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung müssten für das Gebäude jetzt (bei Wohnnutzung) sechs Stellplätze nachgewiesen werden, für die neue Nutzung sind zehn Plätze erforderlich. In der Baugenehmigung können nur vier Stellplätze gefordert werden, denn die notwendigen sechs Stellplätze werden dem Gebäude fiktiv zugerechnet, obwohl sie gar nicht vorhanden sind.

Stellplätze (Art.47 BayBO)

➤ **Wie werden Stellplätze nachgewiesen?**

- **Herstellung** auf dem **Baugrundstück** (Naturalherstellung)
- **Herstellung** auf einem geeigneten Grundstück **in der Nähe** des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Freistaat Bayern rechtlich gesichert ist (z.B. durch Dienstbarkeit)

Beispiel: Bei Wohnnutzungen ist das Merkmal „in der Nähe“ bei einer Entfernung zwischen Wohngebäude und Stellplatz von über 300 m nicht mehr erfüllt.

- **Ablösungsvertrag** zwischen Bauherr und Gemeinde bzgl. Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze
 - **Höhe** der Ablöse: voraussichtliche Herstellungskosten oder prozentualer Anteil hiervon (Ermessensspielraum der Gemeinde)
 - **Zweckbindung** für die Verwendung des Betrags: Herstellung zusätzlicher oder Instandhaltung/Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen; Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs

Viel Erfolg in den Prüfungen !