

Baurecht am Beispiel der Baugenehmigung

I. Genehmigungsbedürftigkeit, §§ 61, 62 LBauO

- bauliche Anlage: § 2 I LBauO
- Achtung: Auch wenn das Vorhaben genehmigungsfrei ist, darf es nicht in Widerspruch zu Bauordnungs- und Bauplanungsrecht stehen (§ 62 III LBauO)

II. Genehmigungsfähigkeit

Eine Baugenehmigung nach § 70 LBauO darf nur erteilt werden, wenn das Vorhaben sowohl in bauplanungs- als auch in bauordnungsrechtlicher Hinsicht rechtmäßig ist.

1. Bauordnungsrecht (LBauO)

= regelt objektbezogen die Voraussetzungen, unter denen ein bauliches oder anderes Vorhaben in seiner konkreten Ausführung zulässig ist

(z. B. Abstandsflächen)

2. Bauplanungsrecht (BauGB, BauNVO)

= gibt flächenbezogen Auskunft darüber, ob eine entsprechende Nutzung von Grund und Boden zulässig ist

(was darf wo gebaut werden: Wohngebiet, Gewerbegebiet,... – zur Vermeidung von Nutzungskonflikten)

Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB sind Anlagen, die in einer auf Dauer angedachten Weise künstlich mit dem Erdboden verbunden und von einiger bodenrechtlicher Relevanz sind.

Es gelten die §§ 30-37 BauGB.

Ein Vorhaben nach § 29 BauGB ist zulässig, wenn die unter a, b *oder* c aufgeführten Voraussetzungen gegeben sind *und* die Erschließung gesichert ist.

a. Bebauungsplan

i. qualifizierter Bebauungsplan, § 30 I BauGB

- *Art der baulichen Nutzung, §§ 1-15 BauNVO*

Beachte: Die Vorschriften werden über § 1 III 2 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans

- *Maß der baulichen Nutzung, §§ 16-21a BauNVO*
- *überbaubare Grundstücksflächen*
- *örtliche Verkehrsflächen*

ii. einfacher Bebauungsplan, § 30 III BauGB

- Fehlt eine Voraussetzung des § 30 I BauGB, so richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens im Übrigen nach §§ 34 oder 35 BauGB.

b. Innenbereich, § 34 BauGB

i. ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil

ii. Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen

- Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem in der BauNVO bezeichneten Baugebiet, so richtet sich die Art der baulichen Nutzung nach der allgemeinen Zulässigkeit der BauNVO, § 34 II BauGB.
- *Beachte:* das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nicht nach der BauNVO

iii. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben

iv. Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden

c. Außenbereich, § 35 BauGB

i. privilegierte Vorhaben, § 35 I BauGB

- öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen

ii. nicht privilegierte Vorhaben, § 35 II BauGB

- öffentliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden

3. sonstiges öffentliches Recht