

---

Ulrike Probol-Bormann

# **ECON Handbuch Bau und Nutzung**

- Vorschriften
- Behörden
- Widerspruch
- Nachbarrechte

ECON Taschenbuch Verlag

---

# Inhalt

<b>VORWORT</b> .....	19
----------------------	----

## **EINFÜHRUNG**

<b>1. Wer sollte sich dieses Buch anschaffen?</b> .....	21
---	----

Wenn Sie als Eigentümer einer Immobilie, Käufer oder Umbau-Planer mit den Vorschriften konfrontiert werden .....	21
--	----

Wenn Sie eine Baumaßnahme oder eine Nutzungs- änderungsmaßnahme planen. ....	22
---	----

Wenn auf Ihrem Nachbargrundstück eine Bau- oder Nutzungsmaßnahmen durchgeführt werden soll .....	24
--	----

Wenn Sie sich als Student/Auszubildender oder aus anderweitigen Gründen besonders für die Thematik interessieren .....	24
--	----

<b>2. Zu den Inhalten dieses Buches.</b> .....	25
--	----

Eine Vorbemerkung zu den Vorschriften der einzelnen Länder. ....	25
---	----

So finden Sie Ihre Informationen .....	25
--	----

Quellen für die in diesem Buch enthaltenen Infor- mationen .....	27
---	----

**Kapitel 1****ERSTE ÜBERLEGUNGEN UND INFORMATIONEN***Grundlegendes vor Beginn der Planung oder vor einer Entscheidung*

<b>1. Die Vorgaben der öffentlichen Bauvorschriften . . . .</b>	<b>28</b>
Die grundlegenden Vorschriften für die baurechtlichen Regeln . . . . .	28
Wirkungsbereich der Bauvorschriften allgemein · Bauliche Anlagen · Gebäude	
Weitere Vorschriften, die für Ihr Anliegen wichtig sein können. . . . .	30
Baugenehmigungs-Pflichten · Vorschriften für die Prüfung von Bauvorlagen · Vorschriften für die Bauausführung · Sonstige wichtige Vorschriften	
Was Sie bezüglich dieser Vorschriften ergänzend wissen sollten . . . . .	33
Warum Baurecht nicht identisch umgesetzt wird · Grundsätze der baurechtlichen Beurteilung	
Die zuständigen Ämter und Behörden . . . . .	35
Ihre Pflichten als »Bauherr«, Eigentümer oder Nutzer. . . . .	36
<b>2. Ihre Möglichkeiten der Information . . . . .</b>	<b>37</b>
Vorschriften-Texte und Kommentare . . . . .	38
Fundstellen · Lesen und Umsetzung	
Zur Pflicht von Ämtern, Ihnen Auskünfte zu erteilen. . . . .	39
Zuständigkeiten für Auskünfte und Anträge des öffentlichen Baurechts . . . . .	42
Zur Rechtsverbindlichkeit von Auskünften . . . . .	44
Rechtsauskunft, Bauberatung und Bauvoranfrage. . . .	45
Anfragen · Bauvoranfragen	
Die Einsicht in die behördliche Bauakte. . . . .	47
Die Beratung durch einen kundigen Architekten . . . .	49

<b>3. Das Zusammenwirken des Bauherrn mit Architekten, Fachplanern und Behörden</b> .....	49
Die Verantwortlichkeiten des Bauherrn und seiner Beauftragten .....	51
Zum grundsätzlichen Erfordernis eines Architekten .....	52
Nachweis der Bauvorlageberechtigung · Leistungen des Ar- chitekten	
Die Wahl des geeigneten Entwurfsverfassers/ Architekten .....	55
Die Berufshaftpflichtversicherung des Entwurfs- verfassers .....	56
Der Architektenvertrag und das Honorar .....	57
Grund-, Teilleistungen und besondere Leistungen · Honorare	
Erfordernis und Beauftragung von Fachplanern .....	59
<b>4. Was ein Nachbar beanstanden kann und darf</b> .....	60
»Öffentliche« und »private« (zivile) Nachbarrechte ..	61
Informations- und Einspruchsrechte während der Planungs- und Bauzeit .....	62
Die Beteiligung von Nachbarn z. B. im Baugenehmi- gungsverfahren .....	63
Häufige Probleme bei Antragstellung – Erfahrungen und Hinweise .....	65
Entscheidungen pro Bau/Nutzung · Entscheidungen kontra Bau/Nutzung	
<b>5. Die Baugenehmigungspflichten</b> .....	67
Grundsätze der Baugenehmigungspflicht .....	67
Die begrenzte Haftung der Behörden für ihr Handeln .....	68
Beispiele für fehlenden Haftungsanspruch · Fälle, in denen ein Haftungsanspruch besteht	

## Kapitel 2

### DIE GRUNDLEGENDE ZULÄSSIGKEIT EINES VORHABENS

#### *Das Nutzungs- und Baurecht auf Ihrem Grundstück*

<b>1. Allgemeine Verfahrensvorschriften</b> . . . . .	72
Formelle und materielle Zulässigkeit; Bestands- schutz . . . . .	72
Die Behandlung unzulässigen bzw. ungenehmigten Baubestandes . . . . .	74
<b>2. Grundlagen der planungsrechtlichen Zulässigkeit</b> . . . . .	74
Die Vorgaben aus dem Standort Ihres Vorhabens . . . .	76
Das Rücksichtnahmegebot . . . . .	77
Definitionen: Innen-, Außenbereich, Bebauungsplan- Bereiche . . . . .	78
Der zusammenhängend bebaute Innenbereich · Innenberei- che durch Satzung · Der Außenbereich · Bereiche, für die ein Bebauungsplan o. ä. gilt · Bereiche mit Vorhaben- und Er- schließungsplan	
Die verschiedenen Baugebiete (Zulässigkeit von Nutzungen) . . . . .	81
Reine Wohngebiete · Allgemeine Wohngebiete · Besondere Wohngebiete · Dorfgebiete · Mischgebiete · Kerngebiete · Gewerbegebiete · Industriegebiete · Sondergebiete	
<b>3. Einzelheiten der planungsrechtlichlichen Zulässigkeit</b> . . . . .	87
Ihr Baurecht, wenn ein rechtsverbindlicher Bebau- ungsplan besteht (Inhalte, Wirkungen) . . . . .	88
Die Vorgaben für die Planung Ihres Vorhabens · Der Bebau- ungsplan als spezielles örtliches Baurecht, Rechtsverbind- lichkeit · Abweichungen von Festsetzungen des Bebauungs- planes · Darstellungen des Bebauungsplanes · Mögliche Än- derungen des Bebauungsplanes · Entscheidungsfristen bei Wohnbauvorhaben	

Ihr Baurecht im Innenbereich, wenn kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan o. ä. besteht . . . . .	94
Die für das »Einfügen« maßgebliche Umgebungsbebauung · Das »Prägen« · Kriterien für den Rahmen Ihrer Planungsmöglichkeiten · Überschreitungen der Höchstwerte · Besonderheiten bei Innenbereichen durch Satzung	
Das Baurecht im Außenbereich: privilegierte, begünstigte und sonstige Vorhaben . . . . .	98
Privilegiert zulässige Vorhaben · Begünstigte sonstige Vorhaben · Sonstige Vorhaben	
Ihr Baurecht vor Aufstellung eines Bebauungsplanes . . . . .	102
Ihr Baurecht, wenn ein Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren ist . . . . .	103
Ihr Baurecht, wenn ein geltender Bebauungsplan evtl. nicht rechtswirksam ist . . . . .	104
<b>4. Mögliche weitere Einschränkungen der allgemeinen Zulässigkeit . . . . .</b>	<b>104</b>
Örtliche Vorschriften (Satzungen) allgemein · Denkmalschutz · Sanierung und Umlegung · Landschafts- und Umweltschutz · Bewuchs bzw. »Wald« · Besonderer Wasserschutz · Vorgaben des Straßenrechts · Zweckentfremdung von Wohnraum · Erfordernisse des Immissionsschutzes	
<b>5. Die Voraussetzung der gesicherten Erschließung . . . . .</b>	<b>108</b>
Begriff und rechtliche Bedeutung . . . . .	108
Die Voraussetzungen des voll erschlossenen Grundstücks . . . . .	109
Der Stellplatznachweis . . . . .	110

**Kapitel 3****DETAILS IHRER PLANUNG***Die wichtigsten gesetzlichen Vorgaben für Ihr Vorhaben*

<b>1. Die horizontale Planung (Standort/Grundriß) . . . . .</b>	<b>112</b>
Die Art der Nutzung . . . . .	112
Das Baugrundstück . . . . .	113
Das Baugrundstück in seiner Ausdehnung · Das Baugrundstück Ihres Bauantrages	
Die Grundfläche und die Grundflächenzahl . . . . .	115
Das Grundfläche (GR) · Die Grundflächenzahl (GRZ)	
Die Bauweise . . . . .	118
Die überbaubaren Flächen: Baugrenzen, Baulinien, Bautiefen . . . . .	120
Abstandsflächen/Grenzabstände . . . . .	122
Berücksichtigung bei der Planung · Berechnungsmodus, Ausnahmemöglichkeiten	
Stellplätze und Garagen . . . . .	125
Gemeinschaftsanlagen . . . . .	127
Nebenanlagen . . . . .	127
Zugänge und Zufahrten . . . . .	128
<b>2. Die Planung des Gebäudekubus</b>	
<b>(Gebäudegröße) . . . . .</b>	<b>129</b>
Die Höhenlage . . . . .	129
Vollgeschosse, Berechnung und Zulässigkeit . . . . .	130
Kellergeschosse · Dachgeschosse · Staffelgeschosse · überhohe Geschosse	
Geschoßfläche und Geschoßflächenzahl . . . . .	131
Die Geschloßfläche (GF) · Die Geschoßflächenzahl (GFZ)	
Dächer und Gebäudehöhen . . . . .	133
Bruttorauminhalt (umbauter Raum) . . . . .	134

---

<b>3. Weitere bauordnungsrechtliche Vorschriften für Räume bzw. Nutzungen oder Bauteile</b> .....	134
Aufenthaltsräume, Wohnungen und deren Nebenräume .....	135
Kleingaragen und Carports .....	136
Schornsteine und Heizungsanlagen .....	138
Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken) .....	139
Landwirtschaftliche Vorhaben o.ä. ....	140
Gewerbliche Vorhaben .....	140
<b>4. Entwurf und Planung nach weiteren Vorschriften der Landesbauordnungen</b> .....	141
Allgemeine Anforderungen .....	141
Gestaltung .....	141
Verkehrssicherheit .....	142
Baustoffe und Bauteile (Bauprodukte und Bauarten) .....	143
Der allgemeine Brandschutz .....	144
Der Brandschutz von Bauprodukten und Bauarten ..	145
Die Rettungswege .....	146
Wärmeschutzmaßnahmen .....	147
Schallschutzmaßnahmen .....	148
Belange der Standsicherheit .....	148
Abwasserbeseitigungseinrichtungen .....	149
Abfallentsorgungseinrichtungen .....	150
Lüftungseinrichtungen .....	150
Forderungen bei geplanten »wesentlichen« Änderungen .....	151

## Kapitel 4

### BAUANTRAG, KENNTNISGABE, BAUANZEIGE UND DIE BAUVORLAGEN

*Vorschriften für das Verfahren, den Antrag und die Unterlagen*

#### 1. Die Baugenehmigungspflichten und die Arten der

<b>Verfahren</b> .....	153
Grundsätze der Baugenehmigungspflicht .....	153
Nicht baugenehmigungsbedürftige Vorhaben .....	156
Kenntnisgabe, Genehmigungsfreistellung und Bauanzeige .....	157
Grundsätzliches · Das Kenntnisgabeverfahren · Die Genehmigungsfreistellung · Das Bauanzeige-Verfahren	
Vorhaben im vereinfachten bzw. beschleunigten Genehmigungsverfahren .....	161
Das Regel-Baugenehmigungsverfahren .....	162
Vorhaben, die anderweitig zu genehmigen sind (was die Baugenehmigung einschließt) .....	163
Vorhaben auf der Grundlage einer Typengenehmigung .....	163
»Fliegende Bauten«, die eine Ausführungsgenehmigung erfordern .....	164
Sonstige besondere Erlaubnisse, Genehmigungen, Befreiungen .....	164

#### 2. Unterschiede und Verfahren: Bauvorbescheid,

<b>Teilbau- und Baugenehmigung</b> .....	165
Der Bauvorbescheid auf der Grundlage einer Bauvoranfrage .....	165
Die Teilbaugenehmigung auf Antrag .....	167
Die Baugenehmigung auf Antrag .....	168

#### 3. Umfang und Inhalte von Bauvorlagen im Detail .. 169

Wesentliche Vorgaben für Antrag und Bauvorlagen .....	170
Der Bauantrag/Antrag auf .....	171
Der Lageplan .....	174
Die Berechnungen des Maßes der baulichen Nutzung .....	175
Die Bauzeichnungen .....	175
Grundrisse · Schnitt(e) · Ansichten	
Die Baubeschreibung und die Betriebsbe- schreibung .....	177
Die Berechnung des Bruttorauminhalts (umbauter Raum nach DIN 277) .....	177
Die Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 283 und der II. BVO .....	178
Der bautechnischen Nachweise .....	179

## Kapitel 5

### DIE ZULASSUNG IHRES VORHABENS

#### *Von der Antragstellung bis zur Genehmigung*

<b>1. Die Organisation der behördlichen Prüfung und Entscheidung .....</b>	<b>180</b>
Sinn und Systematik der Baugesetzgebung .....	180
Organisation der Bauaufsicht und Zuständigkeiten .	183
Die Genehmigungs- und Überwachungsbehörden ..	184
Aufgaben und Maßnahmen der Amtshilfe .....	185
<b>2. Die Verfahren zu den verschiedenen Genehmigungen und Zulassungen .....</b>	<b>185</b>
Die Untere Bauaufsichtsbehörde und die Stellung der Gemeinde .....	186
Personalstruktur und Zuständigkeiten bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde .....	187

Die Aktenführung der Bauaufsichts-/Baurechtsbehörden .....	188
Die Eingangsbearbeitung Ihres Antrags .....	189
Die Bearbeitung Ihres Bauantrages bis zur Genehmigung .....	190

### **3. Die Behandlung von Problempunkten Ihres**

<b>Antrags</b> .....	193
Möglichkeiten und Grenzen des Ermessens .....	193
Abweichungen von Vorschriften; Ausnahmen und Befreiungen .....	196
Die Baulast bzw. die Grundbucheintragung zugunsten des Landes .....	198
Erleichterungen bei Änderungen bestehender Anlagen .....	199
Grundstücksvereinigung und -verschmelzung .....	200
Fragen des technischen Bestandsschutzes .....	200
Bisher nicht genehmigte Anlagen als Teil Ihres Vorhabens .....	201

### **4. Der Bauvorbescheid und die Baugenehmigung als**

<b>Verwaltungsakt</b> .....	202
Rechtscharakter und -folgen .....	202
Die Wirkungen der Nebenbestimmungen .....	203
Bedingungen · Auflagen · Hinweise · Befristungen · Vorbehalte · Grüneintragungen	
Geltungsdauer und Verlängerungsmöglichkeiten ...	205
Möglichkeiten der Nichtigkeit oder Rücknahme eines Bescheides .....	207
Mögliche Schadenersatzansprüche .....	208
Die Wirkung von Abweichungen von einer Baugenehmigung .....	208

### **5. Verwaltungsgebühren während der Verfahren ...**

210

## Kapitel 6

### BESCHWERDE, WIDERSPRUCH UND SONSTIGE RECHTSMITTEL

*Wie Sie Ihre Rechte wahren und durchsetzen können*

#### 1. Vor dem beantragten Bescheid: Rechtsschutz

**für Bauherren und Nachbarn** . . . . . 212

Ihre Möglichkeiten der Beschwerde und die

Wirkungen . . . . . 212

Vorsprache beim Sachbearbeiter/Vorgesetzten · schriftliche  
Beschwerde in bezug auf Sachfragen/Mitarbeiter ·  
Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde

Ihre Möglichkeit der Klage bei Verzögerung einer

Entscheidung . . . . . 214

Ihre Möglichkeiten eines Widerspruchs . . . . . 215

#### 2. Wenn Sie mit einem belastenden Bescheid nicht ein- verstanden sind

. . . . . 216

Die grundsätzlich möglichen Rechtswege . . . . . 217

Rechtswege für den Bauherrn . . . . . 217

Widerspruchs- und Klageweg · Petition · Antrag auf sofortige  
Vollziehung · Antrag auf Wiederherstellung der aufschieben-  
den Wirkung

Öffentlich-rechtliche Rechtswege für den

Nachbarn . . . . . 219

Was Sie im Widerspruchsverfahren beachten

müssen . . . . . 221

Form · Folgen · Prüfung bei der Bauaufsicht · Entscheidung  
über Ihren Widerspruch · Kosten

Was Sie im Klageverfahren beachten müssen . . . . . 224

Der normale Klageweg · Das Eilverfahren

Wann anwaltliche Hilfe unabdingbar ist . . . . . 226

**Kapitel 7****DIE HERSTELLUNG UND ERHALTUNG IHRES VORHABENS***Alles, was nach der Baugenehmigung zu beachten ist*

<b>1. Ihre Bauherren-Pflichten bis zur Fertigstellung des Vorhabens.</b> . . . . .	228
Der Zeitpunkt, zu dem Sie mit dem Bau/der Ausführung beginnen dürfen . . . . .	228
Was den Baubeginn/die Ausführung Ihres Vorhabens noch hemmen kann . . . . .	229
Der Umgang mit der Baugenehmigung . . . . .	230
Voraussetzungen für den Baubeginn . . . . .	232
Der Bauleiter als wichtigster Beauftragter/ Unternehmer des Bauherrn . . . . .	233
Weitere Bauherren-Pflichten während der Bauzeit . .	234
Wenn von einer Baugenehmigung etwas abgewichen werden soll . . . . .	235
Eigenbaumaßnahmen und Unfallschutz auf der Baustelle . . . . .	236
<b>2. Die behördliche Überwachung und Reglementierung</b> . . . . .	237
Die Bauüberwachung für die genehmigten Vorhaben. . . . .	237
Die Befugnisse der Behörden und deren Grenzen. . .	238
Baufertigstellung und Benutzung. . . . .	240
Verwaltungsgebühren während der Bauüberwachung . . . . .	241
<b>3. Ordnungsbehördliche Maßnahmen der Behörde und die Wirkungen für Sie</b> . . . . .	242
Die mündliche Anordnung . . . . .	242
Die schriftliche Ordnungsverfügung . . . . .	242
Die Androhung eines Zwangsgeldes als Beugemittel . . . . .	243
Mögliche Forderungen und Festsetzungen einer Ordnungsverfügung. . . . .	244

---

Die »Anordnung der sofortigen Vollziehung« einer Ordnungsverfügung . . . . .	245
Anordnung · Stilllegungsverfügung · Bildungsverfügung · Ersatzvornahme	
Die Versiegelung . . . . .	245
Das Bußgeldverfahren als Strafmittel . . . . .	246

<b>4. Pflichten des Bauherrn nach Fertigstellung eines Vorhabens. . . . .</b>	<b>247</b>
---	------------

<b>SCHLUSSBEMERKUNG . . . . .</b>	<b>248</b>
-----------------------------------	------------

<b>ANHANG I    Abkürzungsverzeichnis . . . . .</b>	<b>249</b>
--	------------

<b>ANHANG II    Wichtige Vorschriften des Bundes                   (Planungsrecht)                   (Namen, Fundstellen, Inhalte) . . . . .</b>	<b>251</b>
--	------------

<b>ANHANG III    Wichtige landesrechtliche Bau- und                   Verfahrens-Vorschriften                   (Namen und wesentliche Inhalte am Bei-                   spiel des Landes NRW) . . . . .</b>	<b>253</b>
--	------------

<b>ANHANG IV    Nicht baugenehmigungsbedürftige                   Vorhaben                   Auflistung auf der Grundlage                   der MBO, mit Erläuterungen . . . . .</b>	<b>256</b>
--	------------