



Das öffentliche Baurecht

Sommersemester 2015



Der Begriff des Baurechts umfasst

- das private Baurecht
- das öffentliche Baurecht



Das private Baurecht behandelt

- die zivilrechtlichen Rechtsbeziehungen
- insbesondere hinsichtlich des Baugeschehens
- der Nutzung des Eigentums an Grund und Boden



Das öffentliche Baurecht beinhaltet Regelungen, die sich auf die Ordnung u. Förderung der Bebauung von Grundstücken beziehen, insbesondere

- Zulässigkeit von baulichen Anlagen
- ihre Errichtung
- ihre Nutzung
- ihre Änderung
- die Beseitigung



Rechtsquellen des öffentlichen Baurechts



- **Bundesrecht**

- Grundgesetz
- Baugesetzbuch
- Baunutzungsverordnung (Rechtsgrundlage:
§ 9 a BauGB)
- Planzeichnungsverordnung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesfernstraßengesetz (BFStrG)
- Luftverkehrsgesetz (LuftVG)



- **Landesrecht**

- Landesbauordnungen
- Denkmalschutzgesetz
- Straßen- und Wegegesetz

- **Kommunalrecht**

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan
- Satzungen



Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist zu prüfen unter

- bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten
- bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten



Bauplanungsrecht:

Im BauGB und in der BauNVO geregeltes Recht der städtebaulichen Planung (Ortsplanung).

Bauordnungsrecht:

Befasst sich mit bauaufsichtlichen Verfahren und den sicherheitstechnischen Anforderungen.



Verhältnis von Bauplanungsrecht zu Bauordnungsrecht:

Bauplanungsrecht: bestimmt, **wo** gebaut werden darf

Bauordnungsrecht: bestimmt, **wie** gebaut werden darf



Bauplanungsrecht ist Bundesrecht (BauGB)

Bauordnungsrecht ist Landesrecht
(Bauordnungen)



Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern

Bund: Bauplanungsrecht (Art. 74 Nr. 18 GG)

- städtebauliche Planung
- Baulandumlegung
- Zusammenlegung von Grundstücken
- Bodenverkehr
- Erschließung



Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern

| | Raumordnung | Städtebau | Bauordnung | Denkmalschutz |
|-------------------------------|---|---|---|---|
| Bereich | Überörtliche Gesamtplanung | Ordnung u. Nutzungs des Bodens | Gefahrenabwehr, Sicherheit u. Ordnung, Gestaltung | Kulturdenk-mäler |
| Gebiet | Bund, Land, Region | Gemeinde u. Teilgebiete der Gemeinde | bauliche Anlagen | bauliche Anlagen |
| Gesetzgebungskompetenz | Rahmenkompetenz des Bundes, Vollkompetenz der Länder im Rahmen der Bundesvorgaben | Konkurrierende Vollkompetenz des Bundes | Keine Bundeskompetenz Vollkompetenz der Länder | Keine Bundeskompetenz Vollkompetenz der Länder |
| Regelungen | Art. 75 IV GG | Art. 74 I Nr. 18 GG | Art. 70 GG | Art. 70 GG |
| Gesetze | ROG | BauGB | Bauordnungen der Länder | Denkmalschutzgesetze |



Landesrecht:

**Alle baurechtlichen Gebiete, die nicht dem Bund zugewiesen sind
(Art. 70 GG)**

- Bauordnungsrecht
- Ausführungsgesetze u. Verordnungen zum BauGB
- Landesplanungsgesetze
- Landesnaturschutzgesetze
- Denkmalschutzgesetze

Kommunalrecht:

Die Planungshoheit der Gemeinde (Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG)

- unterfällt dem Schutz der gemeindlichen Selbstverwaltungsgarantie
- Bebauungspläne
- Satzung über Veränderungssperre (§ 16 BauGB)
- Teilungsgenehmigung (§ 19 BauGB)
- Vorkaufssatzung (§ 25 BauGB)
- Erschließungsbeitragssatzung (§ 132 BauGB)
- Sanierungssatzung (§ 142 BauGB)
- Entwicklungssatzung (§ 165 BauGB)
- Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB)



Eigentumsgarantie

Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG

Inhalt der Eigentumsgarantie:

„Die Baufreiheit“

- Genehmigungsanspruch
- Bestandsschutz
- Entzug von Baulandqualität

Einschränkungen der Baufreiheit

- Bauleitplanung
- §§ 34, 35 BauGB
- Veränderungssperre
- gemeindliche Vorkaufsrechte
- Baugebot
- Beschränkungen im Sanierungsgebiet
- Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes
- bauordnungsrechtliche Schranken



→ **Planungsrecht**

Allgemeines Städtebaurecht

- Bauleitplanung**
 - Flächennutzungsplan § 5 BauGB
 - Bebauungsplan § 30 BauGB
 - Veränderungssperre § 14 BauGB
 - Zurückstellung § 15 BauGB
 - Vorkaufsrechte
- Plandurchführung**
 - Bodenordnung §§ 45 ff. BauGB
 - Enteignung §§ 85 ff. BauGB
 - Erschließung §§ 123 ff. BauGB
- Planungsrechtliche Zulässigkeit**
 - Bebauungsplan §§ 30 bis 33 BauGB
 - Nicht beplanter Innenbereich § 34 BauGB
 - Außenbereich § 35 BauGB

Besonderes Städtebaurecht

- Sanierung**
 - Vorbereitende Untersuchungen §§ 140, 141 BauGB
 - Sanierungssatzung § 142 BauGB
 - Durchführung der Sanierung §§ 146 ff. BauGB
- Entwicklungsmaßnahme**
 - §§ 165 bis 171 BauGB**
- Stadtumbau u Soziale Stadt**
 - §§ 171a bis 171e BauGB**
- Erhaltungssatzung**
 - §§ 172 bis 174 BauGB**
- Städtebauliche Gebote**
 - Baugebot § 176 BauGB
 - Modernisierungs- u. Instandsetzungsgebot § 177 BauGB
 - Pflanzgebot § 178 BauGB
 - Rückbau- u. Entsiegelungsgebot § 179 BauGB



Die gemeindliche Bauleitplanung



**Bauleitplanung ist räumliche Gesamtplanung
(im Gegensatz zur Fachplanung)**



Die Bauleitplanung regelt die allgemeine Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde.



§ 1 Abs. 1 BauGB:

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzes vorzubereiten und zu leiten.



Von der Bauleitplanung abzugrenzen ist die:

- Fachplanung und
- die überörtliche Planung



Fachplanung:

Umfasst Zulassungsverfahren, beispielsweise im Umweltrecht, Fernstraßengesetz (Bundesstraßen und Bundesautobahnen).

Überörtliche Planung:

erfolgt auf

- Bundesebene durch das Raumordnungsgesetz,
- auf Landesebene durch das Landesplanungsgesetz,
 - durch Landesentwicklungsprogramme,
 - Landesentwicklungspläne und
 - Regionalpläne.



Bauleitpläne sind:

- der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)
- der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)



Das Planmäßigkeitssprinzip im BauGB:

Bebauung der Grundstücke soll in erster Linie aufgrund von Bauleitplänen erfolgen.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich danach, ob das Vorhaben im

- Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)
- innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)
- im Außenbereich (§ 35 BauGB)

liegt.

Der Flächennutzungsplan

§ 5 Abs. 1:

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.



F-Plan:

- umfasst das ganze Gemeindegebiet
- dargestellt wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung in Grundzügen

Darstellungsmöglichkeiten: vgl. § 5 Abs. 2 BauGB

- **Bauflächen:**

- (1) Wohnbauflächen (W)
- (2) gemischte Bauflächen (N)
- (3) gewerbliche Bauflächen (G)
- (4) Sonderbauflächen (S)



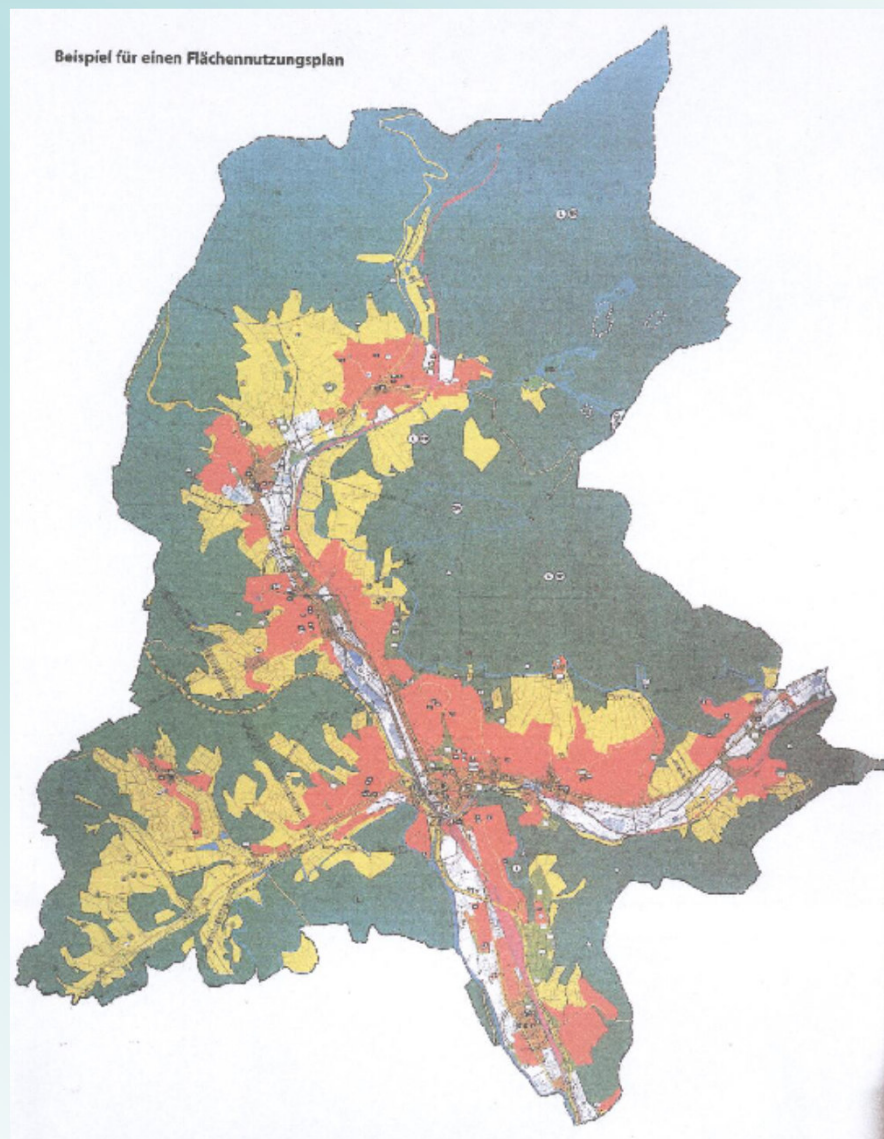
- **Baugebiete**

- (1) Kleinsiedlungsgebiete (WS)
- (2) reine Wohngebiete (WR)
- (3) allgemeine Wohngebiete (WA)
- (4) besondere Wohngebiete (WB)
- (5) Dorfgebiete (MD)
- (6) Mischgebiete (ME)
- (7) Kerngebiete (MK)
- (8) Gewerbegebiete (GE)
- (9) Industriegebiete (GI)
- (10) Sondergebiete (SO)

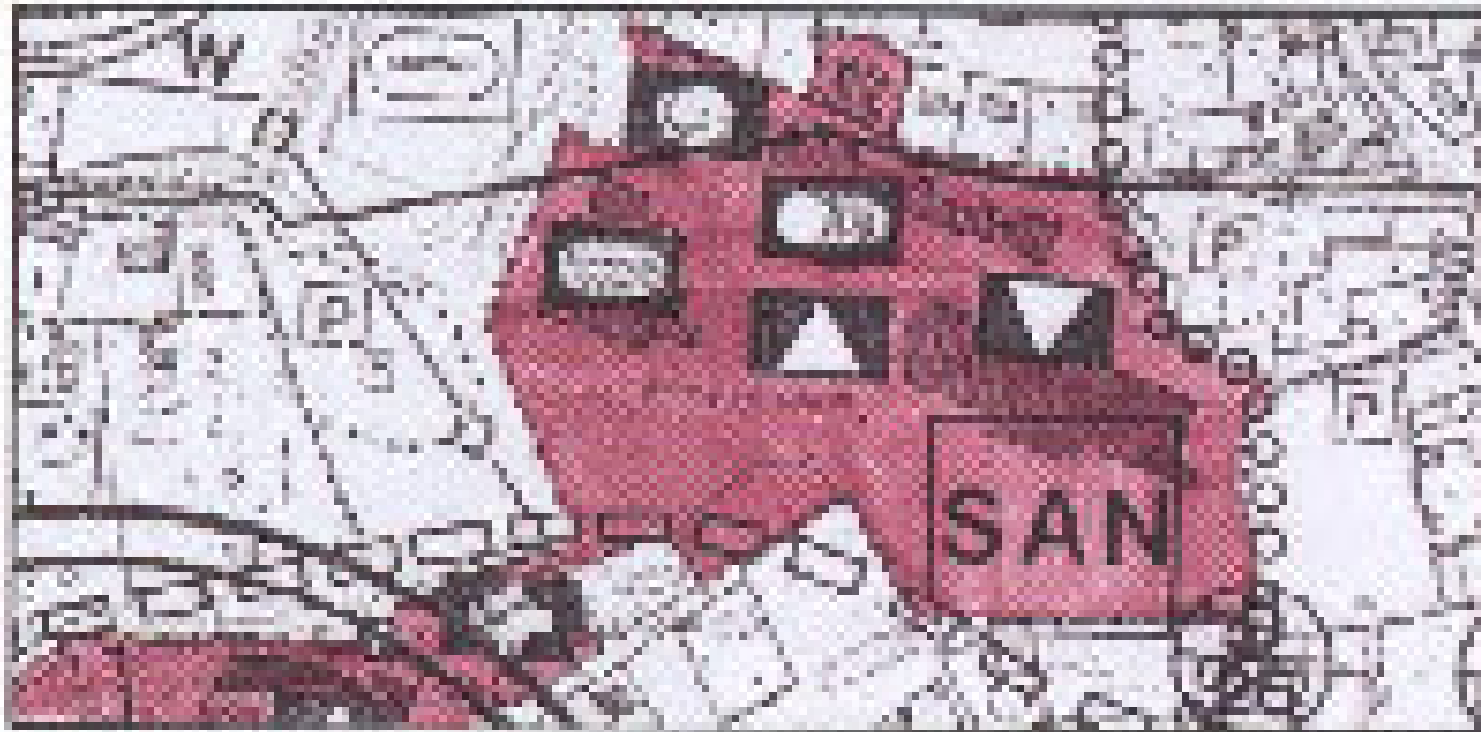
- **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2)**
 - (1) Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3)
 - (2) Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4)
 - (3) Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5)
 - (4) Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7)
 - (5) Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8)
 - (6) Flächen für die Landwirtschaft, Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9)
 - (7) Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10)



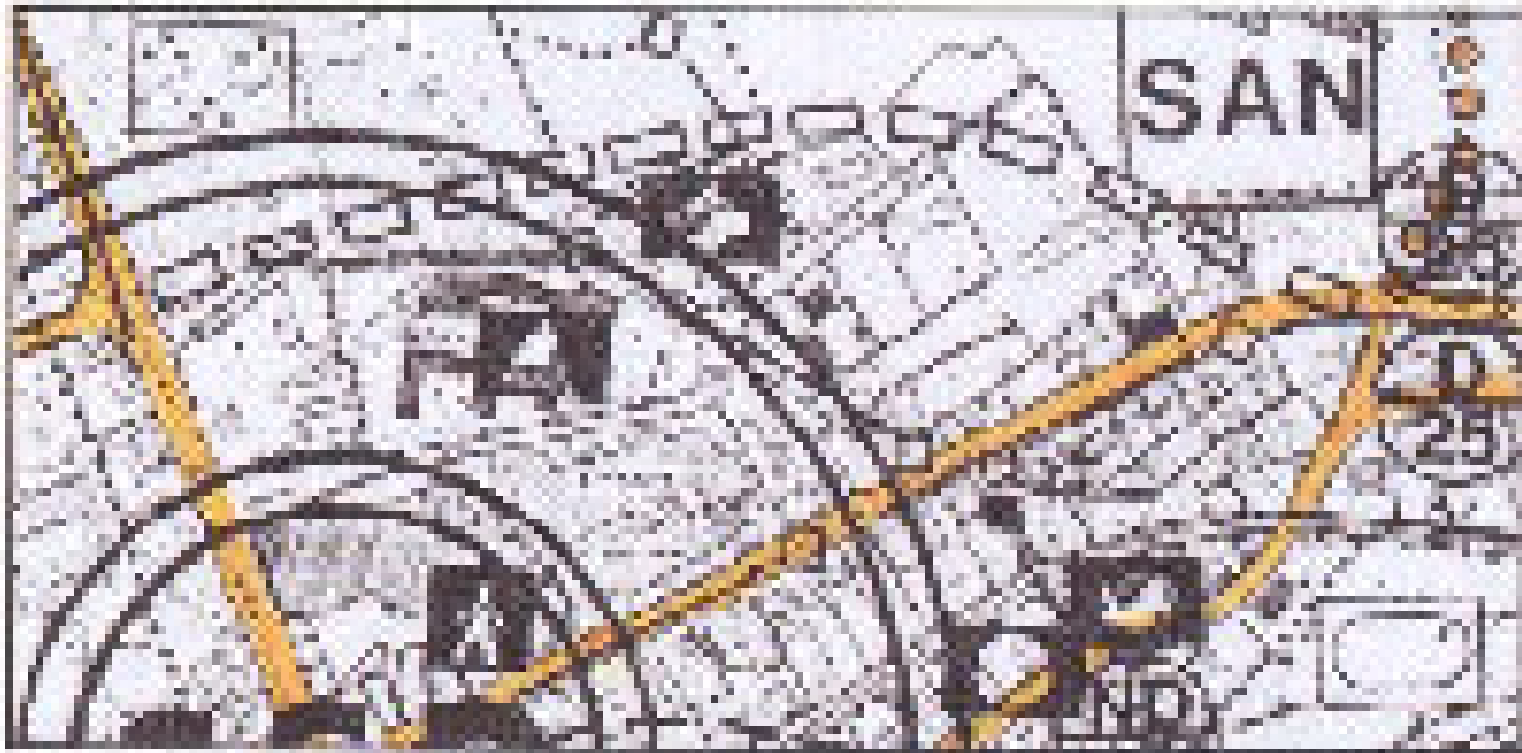
Darstellung erfolgt in textlicher und zeichnerischer Form
(§ 9 a BauGB).



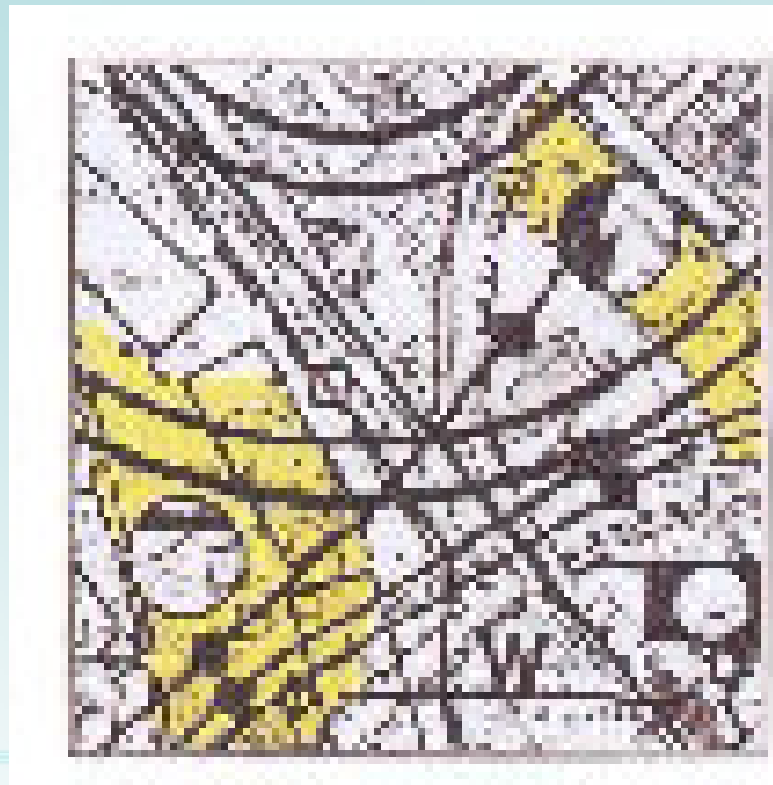
Fläche für den Gemeinbedarf § 5 Abs. 2 Nr. 2



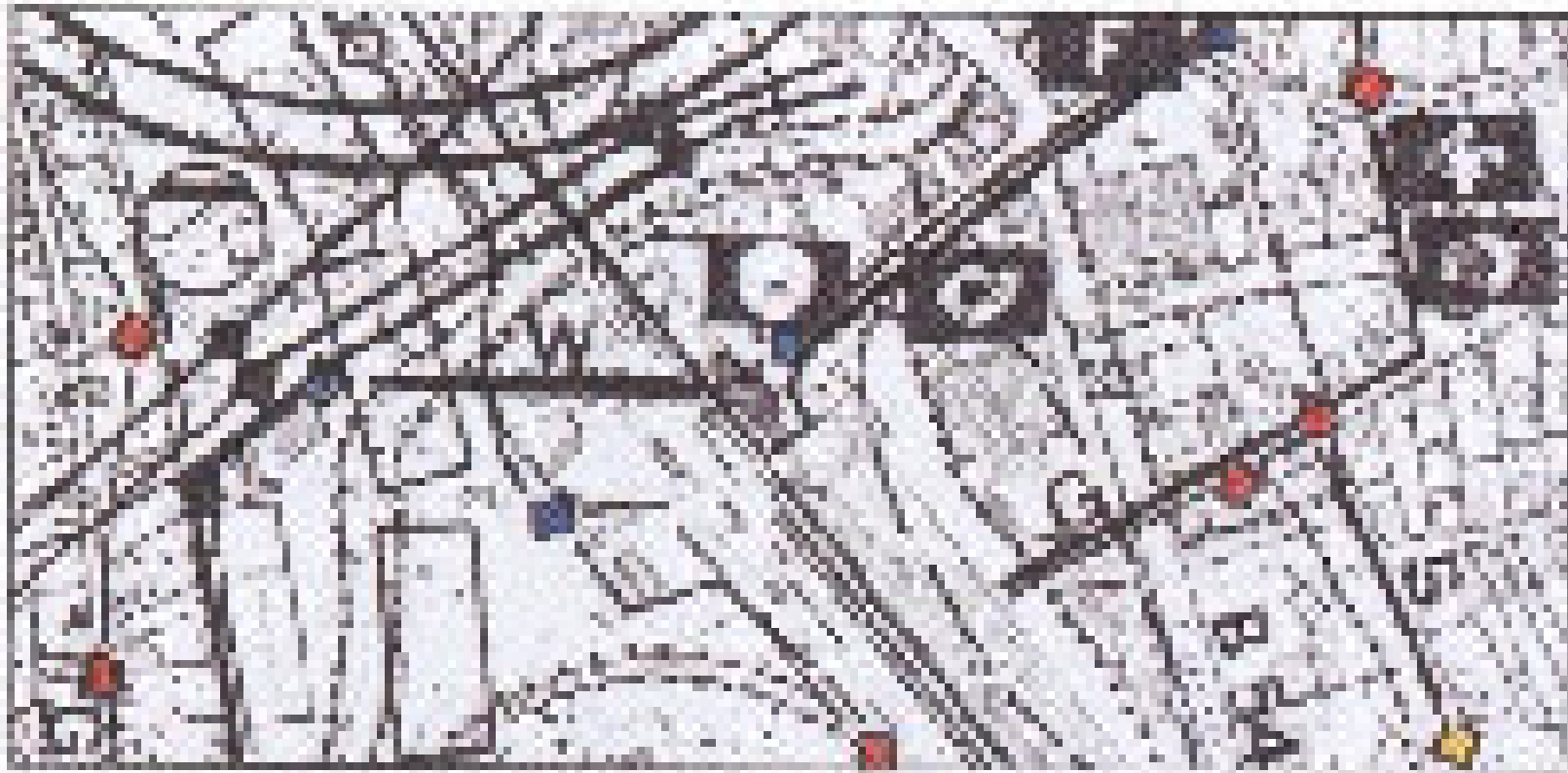
Flächen für den überörtlichen Verkehr u. die örtlichen Hauptverkehrszüge § 5 Abs. 2 Nr. 3



Flächen für Versorgungsanlagen, für die
Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie
Ablagerungen
§ 5 Abs. 2 Nr. 4



Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung § 5 Abs. 2 Nr. 4

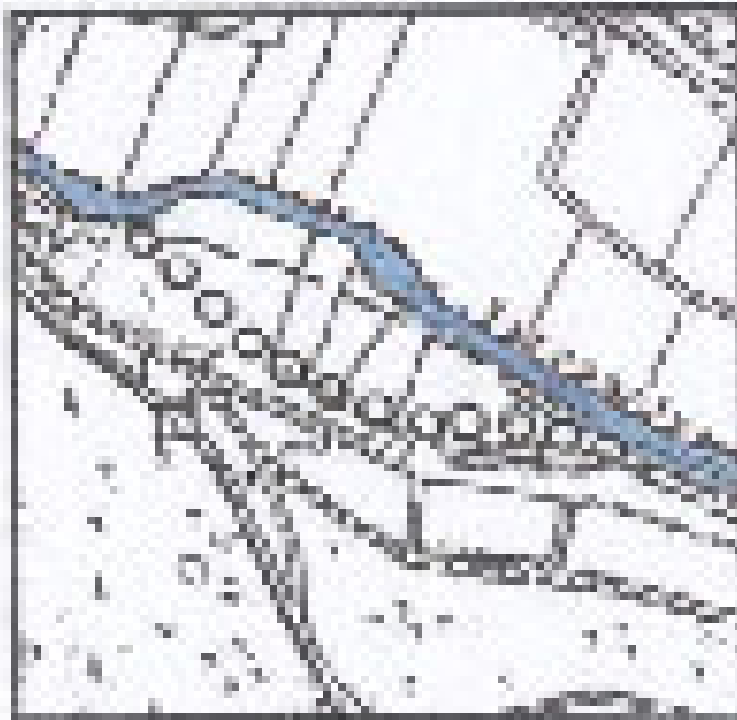


Grünflächen

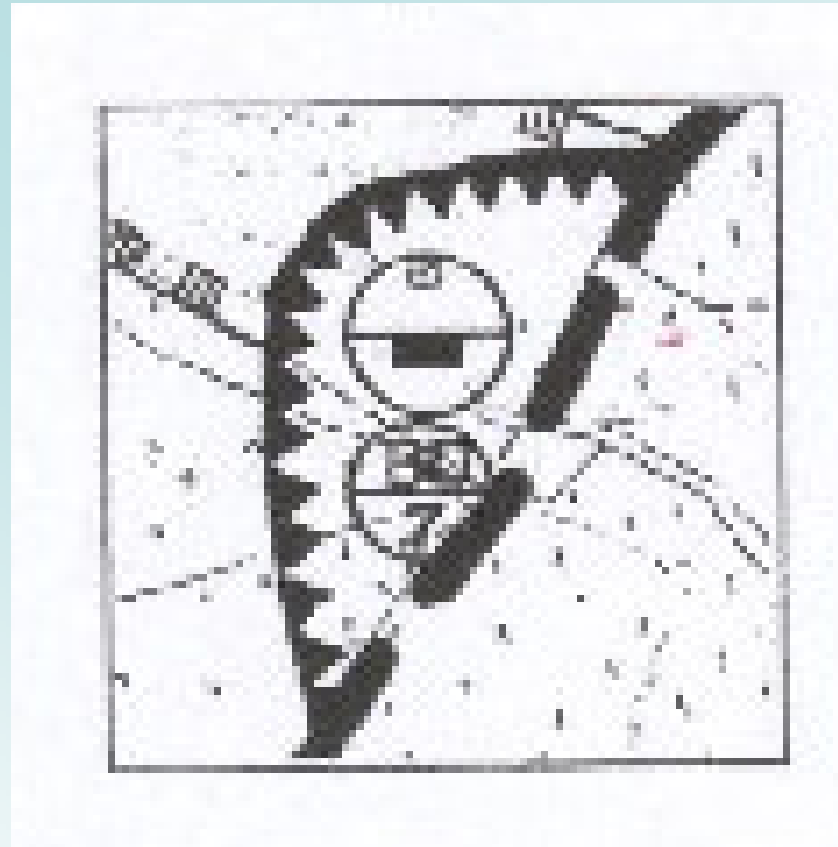
§ 5 Abs. 2 Nr. 5



Wasserflächen § 5 Abs. 2 Nr. 7

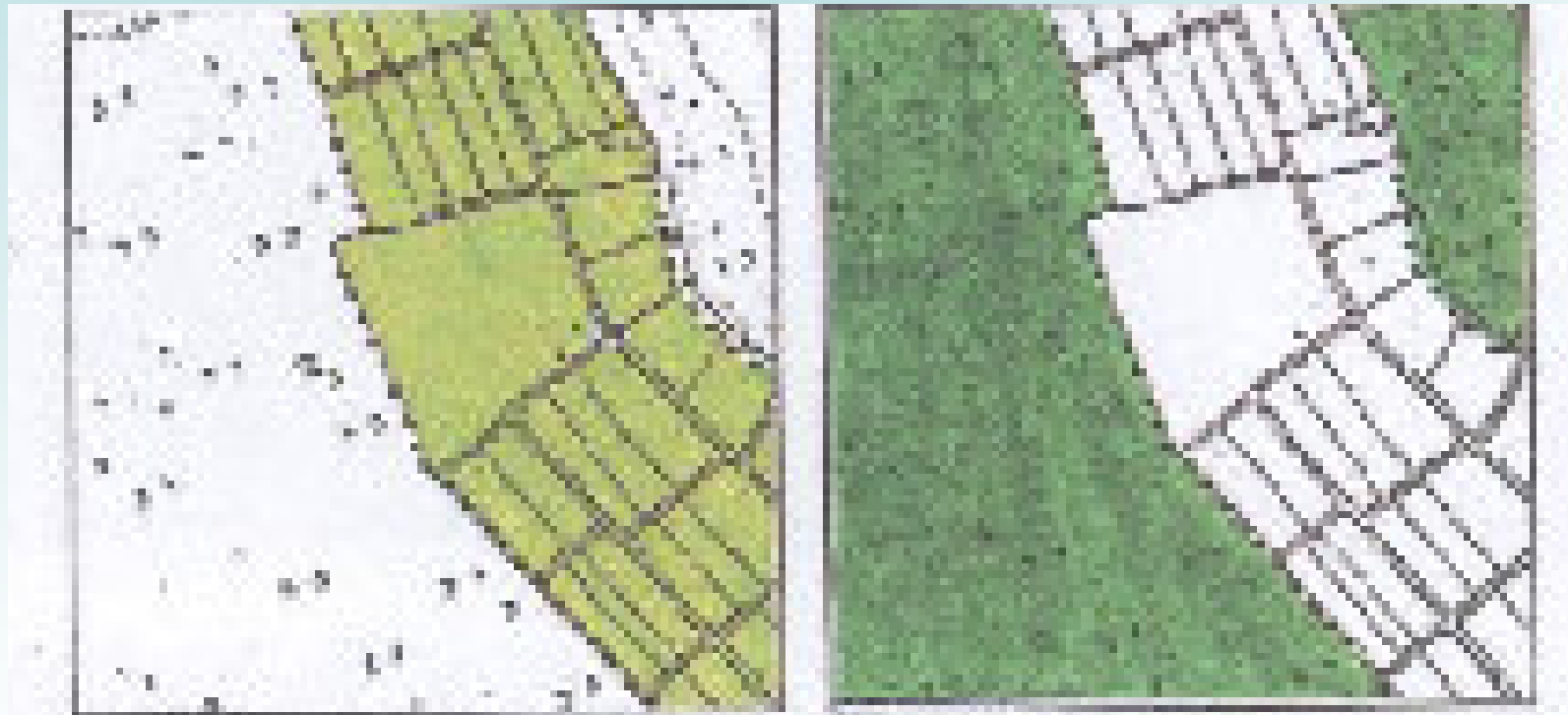


Fläche für Abgrabungen § 5 Abs. 2 Nr. 8



Flächen für Landwirtschaft

§ 5 Abs. 2 Nr. 9





Rechtsnatur:

- keine verbindliche Wirkung (keine Satzung)
- hoheitliche Maßnahme „sui generis“
- interne Wirkung durch das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)



Rechtsschutz:

- kein unmittelbares Angreifen des Flächennutzungsplans möglich
- Rechtmäßigkeit bzw. Wirksamkeit kann im Wege der sog. Inzidentkontrolle geprüft werden

Der Bebauungsplan

Rechtswirkung:

Satzung

Rechtsgrundlage:

§§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 Satz 1, 10 Abs. 1 BauGB



Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Der Inhalt des Bebauungsplans (mögliche Festsetzungen):

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- überbaubare Grundstücksfläche



Art der baulichen Nutzung (§§ 2 – 15 BauNVO)

- Baugebiete
- Regelbebauung, Ausnahmebebauung
- Nebenanlagen



Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 BauNVO)

- Grundflächenzahl
- Geschossfläche
- Vollgeschosse
- Höhe
- Baumasse



Bauweise (§ 22 BauNVO)

- offen
- geschlossen



Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- Baulinien
- Baugrenzen
- Bebauungstiefen



Die Art der baulichen Nutzung

Festsetzung von Baugebieten

| | allgemein zulässig | ausnahmsweise zulässig | generell unzulässig |
|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Reines Wohngebiet | Wohngebäude | Handwerks- betriebe | Gewerbebetriebe |
| Allgemeines Wohngebiet | Wohngebäude, Handwerksbetr. | nicht störende Gewerbebetriebe | störende Gewerbebetriebe |
| Mischgebiet | Wohngebäude, Gewerbebetriebe | Vergnügungsstätten im Wohnbereich | wesentl. störende Gewerbebetriebe |
| Gewerbegebiet | Gewerbebetriebe | Wohnungen für Aufsichtspersonal | sonstige Wohngebäude |

Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen



Baulinien

- Baugrenzen
- Bebauungstiefen (§§ 23 BauNVO)

Zulässigkeit von Vorhaben

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es den Anforderungen

- des Bauplanungsrechts

und

- des Bauordnungsrechts

entspricht.



Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Bauplanungsrecht

unterscheidet hinsichtlich der Zulässigkeit:

- Planbereich
- Innenbereich
- Außenbereich



Zulässigkeit von Vorhaben im Planbereich:

Im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es

- den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht
- die Erschließung gesichert ist



Erschließung ist gesichert:

- beabsichtigte Nutzung ist ohne negative Folgen möglich
- Grundstück ist an das öffentliche Straßennetz angeschlossen
- Versorgung mit Elektrizität, Wasser und Abwasserbeseitigung ist gewährleistet
- Erschließungsanlagen sind bis Fertigstellung der baulichen Anlagen benutzbar



Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Innenbereich liegt vor, wenn:

- ein Bebauungszusammenhang besteht
- ein Ortsteil vorhanden ist

Anforderungen an Vorhaben im unbeplanten Innenbereich

Vorhaben fügt sich

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Bauweise
- der zu überbauenden Grundstücksfläche

in die Eigenart der näheren Umgebung ein, Erschließung ist gesichert.



Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Es wird unterschieden zwischen

- privilegierten Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB)
- sonstigen Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB)



Privilegierte Vorhaben:

- abschließende Aufzählung in § 35 Abs. 1 BauGB
- es stehen keine öffentlichen Belange entgegen

Zulässigkeit sonstiger Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB)

- im Außenbereich nur im Einzelfall zulässig
- Ausführung oder Benutzung darf öffentliche Belange nicht beeinträchtigen
(Beeinträchtigung kann schon in negativem Berühren liegen)

Das Bauordnungsrecht

Gesetzgebungs-
kompetenz:

Länder

Folge:

jedes Bundesland hat ein
eigenes Bauordnungsrecht

nachfolgende
Darstellungen:

Sächsisches Bauordnungs-
recht (SächsBO)

Die Funktion des Bauordnungsrechts

dient der Gefahrenabwehr

[vgl. § 3 Abs. 1 SächsBO:](#)

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



Gliederung des Bauordnungsrechts

- materieller Teil
- formeller Teil

Der materielle Teil des Bauordnungsrechts

(geregelt in §§ 2 bis 51 SächsBO)

- Begriffsbestimmungen
- Regelungen zum Grundstück und seiner Bebauung
- gestalterische, allgemeine u. spezielle Anforderungen an die Bauausführung
- Vorschriften zu den Bauprodukten



Der formelle Teil des Bauordnungsrechts

- Bauaufsichtsbehörden
- die am Bau Beteiligten
- verfahrensrechtliche Regelungen (Baugenehmigung u.a.)
- Eingriffsbefugnisse der Bauaufsichtsbehörden



Das Verunstaltungsverbot (§ 9 SächsBO)

- bauliche Anlagen dürfen selbst nicht verunstaltet wirken (objektbezogene Betrachtung)
- durch bauliche Anlagen darf das Straßen-, Orts- u. Landschaftsbild nicht verunstaltet werden (umgebungsbezogene Betrachtung)



Verunstaltung

„ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Betrachters nicht bloß beeinträchtigender, sondern verletzender Zustand, der Unlust erregt“



abzustellen ist:

- auf den „gebildeten Durchschnittsmenschen“, den für „ästhetische Eindrücke offenen Betrachter“



Abstandsflächen, Abstände (§ 6 SächsBO)

Zweck:

- ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen
- Brandschutz

Die Abstandsrechtsvorschriften (§ 6 SächsBO) sind unmittelbar nachbarschützend.



Grundsatz des Abstandsflächenrechts:

- vor den Außenwänden von oberirdischen Gebäuden sind Abstandsflächen freizuhalten (§ 6 Abs. 1 S. 1)
- Abstandsflächen müssen grundsätzlich auf dem Grundstück selbst liegen (§ 6 Abs. 2 S. 1)
- Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken (§ 6 Abs. 3 S. 1)



Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen.

Grundstück: Buchgrundstück
(katastermäßig ausgewiesen)

Auf öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Abstandsflächen bis zu deren Mitte liegen.



Stellplätze und Garagen

Regelungen enthalten:

- § 49 SächsBO
- Sächsische Garagenverordnung
- Nr. 49 VwVSächsBO



sonstige materiell-rechtliche Vorschriften des Bauordnungsrechts

- Generalklausel (§ 3 Abs. 1)
- Anforderungen an Standsicherheit (§ 12 Abs. 1 S 1)
- imissionsschutzrechtliche Regelung (§ 13)
- Vorschriften zum Brandschutz (§§ 14 u. 26 ff.)
- Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz (§ 15)
- technische Gebäudeausrüstung (§§ 39 ff.)



Verfahrensvorschriften in der Sächsischen Bauordnung



Ausgangsvorschrift: § 59 Abs. 1 SächsBO

Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedarf der Baugenehmigung, soweit in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist.

Daraus folgt folgende Prüfungsreihenfolge:

Prüfungsreihenfolge

1. ist ein Vorhaben verfahrensfrei (§ 61 Sächs.BO)

wenn nicht:

2. unterliegt das Vorhaben einem der besonderen Verfahren (Bsp.: §§ 76, 77 SächsBO)

wenn nicht:

3. Liegt ein Fall der Genehmigungsfreistellung vor (§ 62 SächsBO) ?



wenn nicht:

4. Es besteht Genehmigungspflicht, entweder
 - a.) im vereinfachten Verfahren
(§ 63 SächsBO)
 - b.) im Baugenehmigungsverfahren
(§ 64 SächsBO)



verfahrensfreie Vorhaben (§ 61 SächsBO)

Beispiel bei Gebäuden:

- Eingeschossige Gebäude mit Brutto-Grundfläche bis zu 10 m² (außer im Außenbereich)
- Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m oder einer Brutto-Grundfläche bis zu 40 m² je Grundstück (außer im Außenbereich)



- Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m
- Gartenlauben in Kleingartenanlagen
- Wochenendhäuser auf Wochenendplätzen



verfahrensfreie Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung

Beispiele:

- Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m
- sonstige Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung

verfahrensfreie Mauern und Einfriedungen

- Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen bis zu 2 m Höhe (außer im Außenbereich)

Genehmigungsfreistellung

Voraussetzungen:

- Vorhaben mit dem Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans errichtet
- es widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans
- die Erschließung ist gesichert
- die Gemeinde erklärt nicht innerhalb von 3 Wochen, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll

Verfahren der Genehmigungsfreistellung

1. Bauherr reicht die Unterlagen vor Baubeginn bei der unteren Bauaufsichtsbehörde und der Gemeinde ein
2. Bauaufsichtsbehörde bestätigt innerhalb von 5 Werktagen das Eingangsdatum der vollständigen Unterlagen
3. Wartefrist 3 Wochen



Die Baugenehmigung

Gemäß § 72 Abs. 1 SächsBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.



Prüfungsumfang:

- § 63 SächsBO (vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren)
- § 64 SächsBO (Genehmigungsverfahren für Sonderbauten)



Prüfungsumfang im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren:

- bauplanungsrechtliche Zulässigkeit



- Bauaufsichtsbehörde prüft daraufhin Vollständigkeit von Bauantrag und Bauvorlagen
- Bauaufsichtsbehörde bestätigt dem Bauherrn unverzüglich das Eingangsdatum
- Bauaufsichtsbehörde teilt Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag mit



- Baugenehmigungsbehörde muss innerhalb von 3 Monaten über den Bauantrag entscheiden
- Im vereinfachten Verfahren gilt nach Fristablauf die Genehmigung als erteilt (Genehmigungsfiktion)



- Bauaufsichtsbehörde führt im nächsten Schritt Anhörung der Gemeinde und zuständiger Stellen durch.



- gemeindliches Einvernehmen (vgl. § 36 BauBG)



Verpflichtung zur Nachbarbeteiligung (§ 70 SächsBO)

- bei Abweichungen und Befreiungen, die nachbarliche Belange berühren
- Nachbarn können binnen 2 Wochen Einwendungen vorbringen
- Baugenehmigung ist dem Nachbarn zuzustellen

Ausnahme von der Nachbarbeteiligung:

wenn Nachbar auf den Plänen unterschrieben hat



- Baugenehmigung bedarf der Schriftform (§ 72 Abs. 2 S. 1)
- Begründung erforderlich, soweit Abweichungen und/oder Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften



Die Bauaufsichtsbehörden (§ 57 SächsBO)

sachlich zuständig: Untere Bauaufsichtsbehörden

das sind:

- Landkreise
- kreisfreie Städte



Untere Bauaufsichtsbehörden:

- Landkreise und kreisfreie Städte



Obere Bauaufsichtsbehörden:

- Regierungspräsidien



Oberste Bauaufsichtsbehörde:

- Staatsministerium des Innern



Der Vorbescheid (§ 75 SächsBO)

Auf Antrag des Bauherrn ist vor Einreichung des Bauantrags zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen.



Eingriffsbefugnisse der Bauaufsichtsbehörde:

- die Beseitigungsanordnung (§ 80 S. 1)
- die Nutzungsuntersagung (§ 80 S. 2)
- die Baueinstellung (§ 79)



Die Beseitigungsanordnung:

Die teilweise oder vollständige Beseitigung von Anlagen **kann** angeordnet werden, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert werden.



Beseitigungsanordnung ist **ultima ratio**, d.h.:

Es kann nicht auf andere Weise ein rechtmäßiger Zustand hergestellt werden.



Voraussetzung für Beseitigungsanordnung:

- formelle und materielle Baurechtswidrigkeit



formelle Baurechtswidrigkeit bedeutet:

- erforderliche Baugenehmigung liegt nicht vor



materielle Baurechtswidrigkeit bedeutet:

- die Anlage verstößt seit ihrer Errichtung oder Änderung ununterbrochen gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften



Bestandsschutz:

- Beseitigungsanordnung ist unzulässig, wenn Vorhaben jedenfalls für einen gewissen Zeitraum mit dem materiellen Baurecht in Einklang standen.



Zusammenfassung:

Anlage ist formell und materiell baurechtswidrig, wenn sie seit ihrer Errichtung materiellem Baurecht widerspricht und nicht durch eine Baugenehmigung gedeckt ist.



Der Erlass einer Beseitigungsanordnung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde.



Ermessen betrifft:

- ob
- und
- wie

Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist zu beachten.



Gleichheitsgrundsatz

Behörde darf ihr Ermessen nicht ohne sachlichen Grund unterschiedlich, systemwidrig oder planlos ausüben.



Die Nutzungsuntersagung (§ 80 Satz 2)

- zulässig, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden



- auch Nutzungsuntersagung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit)



- Nutzungsuntersagung setzt nur die formelle Baurechtswidrigkeit voraus

Baueinstellung (§ 79)

wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften

- errichtet
- geändert
- beseitigt

werden



Voraussetzung der Baueinstellung:

- formelle Baurechtswidrigkeit