



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



In diesem Vortrag werden nur die Änderungen des BauGB behandelt, die von entwurfsverfassenden Personen oft im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.

### BauGB-Novelle 2004

#### Die Änderungen des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) vom 20.07.2004

Am 20.07.2004 ist das EAG-Bau in Kraft getreten.

Es dient der Umsetzung von Richtlinien des Europäischen Parlamentes und des Rates.

Der Themenkatalog belegt, dass das EAG-Bau, ein Artikelgesetz ist, um das BauGB weitgefächert zu novellieren.



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### Quellenangaben

Uechtritz: Neuregelungen im EAG Bau zur „standortgerechten Steuerung des Einzelhandels“. Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht 9/2004, S. 1025-1152

Finkelnburg: Die Änderung des Baugesetzbuchs durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau. Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht 8/2004, S. 897-1024

Battis/Krautzberger/Löhr: Die Änderung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau 200). Neue Juristische Wochenschrift, 36/2004, S. 2553-2616

Krautzberger: Vertiefungsseminar zum BauGB 2004: Zulässigkeit von Vorhaben, V14.12.2004 in Ingelheim

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau – Mustererlass) vom 1.Juli 2004



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**  
Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

#### § 1 Abs. 5

- (5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, **die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt**, und eine dem Wohl der Allgemeinheit **dienende** sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. **Sie sollen** dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, **auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.**



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**  
Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

#### Erstes Kapitel: Allgemeines Städtebaurecht (§ 1 - § 135)

##### ERSTER TEIL: Bauleitplanung (§ 1 - § 13)

##### Erster Abschnitt: Allgemeine Vorschriften (§ 1 - § 4b)

#### ↴ § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung ↴



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

#### § 1 Abs. 5

- (5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, **die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt**, und eine dem Wohl der Allgemeinheit **dienende** sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. **Sie sollen** dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, **auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.**



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

#### § 1 Abs. 6

- (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
1. **die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,**
  2. **die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,**
  3. **die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,**



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

#### § 1 Abs. 6 (Fortsetzung)

4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

#### § 1 Abs. 6 (Fortsetzung)

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

#### § 1 Abs. 6 (Fortsetzung)

- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsschutzgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

#### § 1 Abs. 6 (Fortsetzung)

#### 8. die Belange

- a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- b) der Land- und Forstwirtschaft,
- c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- d) des Post- und Telekommunikationswesens,
- e) der Versorgung insbesondere mit Energie und Wasser,
- f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

#### § 1 Abs. 6 Nr. 3

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

#### § 1 Abs. 6 Nr. 7

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

#### § 1 Abs. 6 Nr. 7 (Fortsetzung)

- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsschutzgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 2 Aufstellung der Bauleitpläne

#### § 2 Abs. 4

- (4) <sup>1</sup>Für 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 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

<sup>2</sup>Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

...



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 2 Aufstellung der Bauleitpläne

#### § 2 Abs. 4 (Fortsetzung)

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414))**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 4c Überwachung

#### § 4c

Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. <sup>2</sup>Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 .





## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 4 Beteiligung der Behörden

#### § 4 Abs. 3

- (3) Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 2 Aufstellung der Bauleitpläne

#### § 2 Abs. 4

- (4) <sup>1</sup>Für 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 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

<sup>2</sup>Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

...



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

#### § 1 Abs. 6 Nr. 7

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

#### § 1 Abs. 6 Nr. 7 (Fortsetzung)

- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsschutzgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**  
Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 3 Beteiligung der Öffentlichkeit

#### § 3 Abs. 1

- (1) Die **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. Von 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.

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



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**  
Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 2 Aufstellung der Bauleitpläne

#### § 2 Abs. 4

- (4) <sup>1</sup>Für 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 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

<sup>2</sup>Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

...



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 6 Genehmigung des Flächennutzungsplans

#### § 6 Abs. 5

- (5) Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam. <sup>3</sup>Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen und die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Jedermann kann den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 10 Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans

#### § 10 Abs. 4

- (4) Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 61 HBO

#### Behandlung des Bauantrages

##### § 61 Abs. 3 HBO

- (3) <sup>1</sup>Ist für das Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, sind im Genehmigungsverfahren die Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.  
<sup>2</sup>Satz 1 gilt nicht, soweit die Umweltverträglichkeitsprüfung in einem anderen Verfahren durchzuführen ist.



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 5 Inhalt des Flächennutzungsplans

##### § 5 Abs. 1

- (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. Aus dem Flächennutzungsplan können Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die nach Satz 1 darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen; in der Begründung sind die Gründe hierfür darzulegen.  
<sup>3</sup>Der Flächennutzungsplan soll spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung überprüft und, soweit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 erforderlich, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden.



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414))**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 13 Vereinfachtes Verfahren

#### § 13 Abs. 1

- (1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn
1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
  2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414))**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 13 Vereinfachtes Verfahren

#### § 13 Abs. 2

- (2) Im vereinfachten Verfahren kann
1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
  2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
  3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 13 Vereinfachtes Verfahren

#### § 13 Abs. 3

- (3) <sup>1</sup>Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

#### § 34 Abs. 1 und Abs. 2

- (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der aufgrund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 13 Vereinfachtes Verfahren

#### § 13 Abs. 1

- (1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn
1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
  2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 13 Vereinfachtes Verfahren

#### § 13 Abs. 2

- (2) Im vereinfachten Verfahren kann
1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
  2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
  3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener





## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 13 Vereinfachtes Verfahren

#### § 13 Abs. 3

- (3) <sup>1</sup>Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 19 Teilung von Grundstücken

#### § 30

**Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans**

#### § 34

**Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 19 Teilung von Grundstücken

#### § 19 Abs. 1 und Abs. 2

- (1) Die Teilung eines Grundstücks ist die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene oder sonst wie erkennbar gemachte Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil grundbuchmäßig beschrieben und als selbständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke eingetragen werden soll.
- (2) Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 7 HBO Übernahme der Abstandsflächen und Abstände auf Nachbargrundstücke

#### § 7 Abs. 2 HBO

- (1) Soweit nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Abstandsflächen und Abstände auf dem Baugrundstück selbst liegen müssen, dürfen sie sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen und Abstände nicht angerechnet werden.
- (2) Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen.



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

#### § 34 Abs. 1 und Abs. 2

- (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der aufgrund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

#### § 34 Abs. 3

- (3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

#### § 1 Abs. 3

- (3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

#### § 34 Abs. 3

- (3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

### § 238 Überleitungsvorschrift für Entschädigungen

#### § 238 Satz 2

<sup>2</sup>Wird durch die Änderung des § 34 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24. Juni 2004 die bis dahin zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder wesentlich geändert, ist Satz 1 entsprechend anzuwenden.



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 238 Überleitungsvorschrift für Entschädigung

#### § 238

<sup>1</sup>Wurde durch die Änderung des § 34 des Bundesbaugesetzes durch das Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 die bis dahin zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder wesentlich geändert, ist eine Entschädigung in entsprechender Anwendung der §§ 42, 43 Abs. 1, 2, 4 und 5 und des § 44 Abs. 1 Satz 2, Abs. 3 und 4 zu gewähren; dies gilt nicht, soweit in dem Zeitpunkt, in dem nach § 44 Abs. 3 bis 5 Entschädigung verlangt werden kann, eine entsprechende Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung auch nach § 34 des Bundesbaugesetzbuches in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung hätte eintreten können, ohne dass die Aufhebung oder Änderung nach § 44 des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung zu entschädigen gewesen wäre.

<sup>2</sup>Wird durch die Änderung des § 34 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24. Juni 2004 die bis dahin zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder wesentlich geändert, ist Satz 1 entsprechend anzuwenden.



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 35 Bauen im Außenbereich

#### § 35 Abs. 1

- (1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es
1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
  2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
  3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
  4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll,
  5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 35 Bauen im Außenbereich

#### § 35 Abs. 1 (Fortsetzung)

6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebes nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebes nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
  - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
  - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
  - d) die installierte elektrische Leistung der Anlage überschreitet nicht 0,5 MW
- oder



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 35 Bauen im Außenbereich

#### § 35 Abs. 1 (Fortsetzung)

7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient.



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 201 Begriff der Landwirtschaft

#### § 201

Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuchs ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 35 Bauen im Außenbereich

#### § 35 Abs. 1 Nr. 1

- (1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es
1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
  2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
  3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
  4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll,
  5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 35 Bauen im Außenbereich

#### § 35 Abs. 1 Nr. 5

- (1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es
1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
  2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
  3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
  4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll,
  5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,

F. Axt, Ltd. Baudirektor, Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

47



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 35 Bauen im Außenbereich

#### § 35 Abs. 3 Satz 3

<sup>3</sup>Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.

F. Axt, Ltd. Baudirektor, Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

48





## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**  
Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 35 Bauen im Außenbereich

#### § 35 Abs. 1 Nr. 6

6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebes nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebes nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
  - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
  - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
  - d) die installierte elektrische Leistung der Anlage überschreitet nicht 0,5 MW
- oder



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**  
Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 35 Bauen im Außenbereich

#### § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 sowie Nr. 4

- (1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es
- 1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
  - 2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
  - 3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
  - 4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll,



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**  
Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 35 Bauen im Außenbereich

#### § 35 Abs. 1 Nr. 6

6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebes nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebes nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
  - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
  - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
  - d) die installierte elektrische Leistung der Anlage überschreitet nicht 0,5 MW
- oder



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**  
Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 35 Bauen im Außenbereich

#### § 35 Abs. 5

- (5) <sup>1</sup>Die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. <sup>2</sup>Für Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 ist als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen; bei einer nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 zulässigen Nutzungsänderung ist die Rückbauverpflichtung zu übernehmen, bei einer nach Absatz 1 oder Absatz 2 zulässigen Nutzungsänderung entfällt sie. <sup>3</sup>Die Baugenehmigungsbehörde soll durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtung nach Satz 2 sowie nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe g sicherstellen. <sup>4</sup>Im übrigen soll sie in den Fällen des Absatzes 4 Satz 1 sicherstellen, dass die bauliche oder sonstige Anlage nach Durchführung des Vorhabens nur in der vorgesehenen Art genutzt wird.



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 142 Sanierungssatzung

#### § 142 Abs. 1

- (1) Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.

Im Landkreis Darmstadt-Dieburg gibt es in den Gemeinden  
Babenhausen, Groß-Umstadt und Pfungstadt  
förmlich festgelegte Sanierungsgebiete.



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 145 Sanierungssatzung

#### § 145 Abs. 1

- (1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 6 ist entsprechend anzuwenden.



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



**Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)**

Hinweis: Alle Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung des BauGB sind in blauer Schrift erfasst

### § 22 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen

#### § 22 Abs. 5

(5) <sup>1</sup>Über die Genehmigung entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. <sup>2</sup>Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden. <sup>3</sup>Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, ist die Frist vor ihrem Ablauf in einem dem Antragsteller mitzuteilenden Zwischenbescheid um den Zeitraum zu verlängern, der notwendig ist, um die Prüfung abschließen zu können; höchstens jedoch um 3 Monate. <sup>4</sup>Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird. <sup>5</sup>Darüber hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag eines Beteiligten ein Zeugnis auszustellen. <sup>6</sup>Das Einvernehmen gilt als erteilt, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; dem Ersuchen gegenüber der Gemeinde steht die Einreichung des Antrags bei der Gemeinde gleich, wenn sie nach Landesrecht vorgeschrieben ist.

55

F. Axt, Ltd. Baudirektor, Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg



## Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis


Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



### Sanierungsgenehmigung nach § 144 und 145 BauGB

Empfohlener, kein amtlicher eingeführter Vordruck, der Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg

<p><sup>1</sup> Zutreffendes ankreuzen</p> <p><b>Antrag auf Erteilung der Sanierungsgenehmigung nach § 144 und § 145 BauGB</b></p> <p>Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg - Bauaufsicht - Jägertorstraße 207 <b>64289 Darmstadt</b></p>	<p>Bitte stark umrandetes Feld nicht ausfüllen!</p> <p>Aktenzeichen der Genehmigungsbehörde</p> <p><b>III/2 - ...../...../AS</b></p> <p>Eingangsstempel der Genehmigungsbehörde</p> <p> Region der Zukunft Landkreis Darmstadt-Dieburg</p> <p>Empfohlener, kein amtlich eingeführter Vordruck Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg</p>
--	--

**Im Landkreis Darmstadt-Dieburg gibt es in den Gemeinden Babenhausen, Groß-Umstadt und Pfungstadt förmlich festgelegte Sanierungsgebiete.**

56

F. Axt, Ltd. Baudirektor, Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg



## **BauGB - Novelle 2004**

---

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit