

primaSonntag Rechtstipp: Unser Baurecht - ein Überblick

Frühjahr ist Baubeginn

Mit dem Ende des Winters beginnt für die Baubranche die Hochsaison und auch manches private Bauvorhaben wird wieder vorangetrieben.

Aus dem Grundrecht auf Eigentum in Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) leitet sich die so genannte Baufreiheit ab. Zum geschützten Eigentum an Grund und Boden gehört das Recht der baulichen Nutzung. Weil Eigentum aber auch verpflichtet und der Staat verpflichtet ist, angemessene Lebensverhältnisse für alle Bürger zu schaffen (Sozialstaatsprinzip in Art. 20 GG) und den Umweltschutz zu fördern, wird diese Baufreiheit durch Gesetze und Verordnungen gelenkt bzw. eingeschränkt.

Das Baurecht als allgemeiner Begriff umfasst sämtliche Vorschriften des Privatrechts wie auch des Verwaltungsrechts, die Regelungen zur baulichen Nutzung von Grundstücken treffen. Dazu gehört etwa in welcher Art und welchem Ausmaß ein Grundstück baulich genutzt werden kann - nicht jedes Grundstück oder jeder Standort ist für ein Kraftwerk oder ein Biotop geeignet. Weiterhin muss die Ordnung der Bebauung gewährleistet werden, um einheitlich harmonische Stadtbilder und gewachsene Ortsstrukturen zu erhalten. Nicht zuletzt werden auch die Rechtsverhältnisse der an der

Errichtung eines Bauwerkes Beteiligten geregelt (Bauherr, Baubehörden, Bauunternehmen u.a.).

Das Privatbaurecht umfasst alle Normen, die Auswirkung des Bauwerkes auf bestimmte Einzelpersonen (z.B. Nachbarn) oder Werkverträge zwischen dem Bauherrn und den Bauunternehmen oder Handwerkern regeln.

Das öffentliche Baurecht beinhaltet Verwaltungsvorschriften, die das öffentliche Interesse schützen und regelt deshalb Zulässigkeit und Genehmigungspflicht von Bauvorhaben.

Wo darf gebaut werden?

Das BauGB ist die wichtigste Quelle für das so genannte Bauplanungsrecht. Es gibt Antwort auf die Frage „Wo darf gebaut werden?“. § 1 BauGB verpflichtet die Gemeinden, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung zu leiten. Sie können dies durch einen allgemeinen gehaltenen Flächennutzungsplan oder durch einen Bebauungsplan mit sehr konkreten Regeln tun. Ein gemeindlicher Bebauungsplan kann bestimmen: Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise (z.B. im ortsüblichen Baustil, besondere Dachformen), besondere Nutzungszwecke von Flächen (Erholungsflächen, Gewerbegebiet, Wohngebiet), freizuhaltenen Schutzflächen (z.B. Überschwem-

mungsflächen im Flusstal), landwirtschaftliche Nutzung und vieles mehr.

Zum 01.01.2007 ist das BauGB reformiert worden, um mithilfe von Bürokratieabbau Planvorhaben zu beschleunigen. Besonders die Entwicklung der Innenstädte zur bürgernahen Versorgung soll gefördert und der Verbrauch von freien Flächen für Einkaufszentren „auf der grünen Wiese“ eingeschränkt werden. Bauvorhaben in bestehenden Siedlungen und die Nutzung stillgelegter Flächen werden erleichtert und das Verfahren beschleunigt, um Investitionen zu fördern und die begrenzten Ressourcen von Land und Boden zu schonen.

Wie darf gebaut werden?

Für die Regelung technischer und gestalterischer Baufragen sind die

Bundesländer zuständig. Sie haben alle eigene Landesgesetze zum Bauordnungsrecht erlassen (z.B. Bayerische Bauordnung, Bauordnung Nordrhein-Westfalen), die festlegen, ob bestimmte Bauvorhaben genehmigungspflichtig sind und unter welchen Voraussetzungen sie genehmigt werden. Weiterhin bestimmen sie das Genehmigungsverfahren und die zuständigen Baubehörden.

Baugenehmigung

Bedarf ein Bauvorhaben einer behördlichen Baugenehmigung, so muss der Bauherr bei der zuständigen Behörde seine Bauunterlagen einreichen und die Baugenehmigung beantragen. Sie prüft, ob das Vorhaben mit den örtlichen Bauleitplänen der Gemeinde (z.B. Bebauungsplan) vereinbar ist und ob es nach landesrechtlichen Vorschriften genehmigt werden kann. Ist das Vorhaben genehmigungsfähig, muss die Behörde die Genehmigung erteilen. Im Einzelfall kann sie zusätzliche Auflagen machen. Wenn das Vorhaben den öffentlichen Vorschriften widerspricht, wird der Antrag abgelehnt.



Beim Bauen nach Plan geht es schneller voran!

Der Bauherr kann sich innerhalb bestimmter Fristen jedoch gegen eventuelle Auflagen oder die Ablehnung seines Antrags durch Einlegung eines Widerspruchs wehren.

Rechtsfragen? Die Experten von anwalt.de stehen im Bereich Baurecht und vielen weiteren Rechtsgebieten (Nachbarrecht, Verwaltungsrecht ...) für unkomplizierten und schnellen Rechtsrat zur Verfügung - wahlweise via E-Mail, direkt telefonisch oder vor Ort.



ANWALT.DE
EINFACH ZUM ANWALT

§

§

§

Der passende Anwalt und die geeignete Beratungsform für jedes Rechtsproblem

Click: www.anwalt.de

Call: 0800 anwalt.de

(0800 - 269258 33)

Gebührenfrei | Mo-Fr 8-20h | Sa 10-18h



Anwalt online



Anwalt vor Ort



Anwalt am Telefon

Einfach ausschneiden und aufbewahren. So haben Sie zu jeder Zeit Zugriff auf kompetente Hilfe bei rechtlichen Fragen.