

Inhaltsübersicht

 Hinweise zum Download-Angebot und zum Aktualitätsservice	8
Lesehinweis	9
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)	11
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013	279
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990	303

Anhang	323
1 Übersicht Bauaufsichtsbehörden der Länder	324
2 Flächennutzungsplan	325
3 Bebauungsplan	326
4 Umweltprüfung	340
5 Vorhaben- und Erschließungsplan ...	352
6 Vorhabenzulassung	378
7 Umlegung	382
8 Sanierung	383
9 Enteignung	386
10 Entschädigungsrecht	387
Abbildungsquellen	389
Abkürzungsverzeichnis	388
Literaturübersicht und Informationsquellen im Internet	390
Stichwortverzeichnis	392

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert am 15. Juli 2014
(BGBl. I S. 954)

ERSTES KAPITEL Allgemeines Städtebaurecht

ERSTER TEIL Bauleitplanung

ERSTER ABSCHNITT Allgemeine Vorschriften

§ 1	Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung	17
§ 1a	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	25
§ 2	Aufstellung der Bauleitpläne	27
§ 2a	Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht	29
§ 3	Beteiligung der Öffentlichkeit	29
§ 4	Beteiligung der Behörden	34
§ 4a	Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung ...	35
§ 4b	Einschaltung eines Dritten	37
§ 4c	Überwachung	38

ZWEITER ABSCHNITT Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

§ 5	Inhalt des Flächennutzungsplans	39
§ 6	Genehmigung des Flächennutzungsplans ...	46
§ 7	Anpassung an den Flächennutzungsplan ...	47

DRITTER ABSCHNITT Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

§ 8	Zweck des Bebauungsplans	48
§ 9	Inhalt des Bebauungsplans	50
§ 9a	Verordnungsermächtigung	60
§ 10	Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	60

VIERTER ABSCHNITT Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

§ 11	Städtebaulicher Vertrag	65
§ 12	Vorhaben- und Erschließungsplan	67
§ 13	Vereinfachtes Verfahren	71
§ 13a	Bebauungspläne der Innenentwicklung	72

ZWEITER TEIL Sicherung der Bauleitplanung

ERSTER ABSCHNITT Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

§ 14	Veränderungssperre	78
§ 15	Zurückstellung von Baugesuchen	79
§ 16	Beschluss über die Veränderungssperre	80
§ 17	Geltungsdauer der Veränderungssperre	80
§ 18	Entschädigung bei Veränderungssperre	81

ZWEITER ABSCHNITT Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen

§ 19	Teilung von Grundstücken	81
§ 20	(weggefallen)	82
§ 21	(weggefallen)	82
§ 22	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	82
§ 23	(weggefallen)	84

DRITTER ABSCHNITT Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

§ 24	Allgemeines Vorkaufsrecht	85
§ 25	Besonderes Vorkaufsrecht	86
§ 26	Ausschluss des Vorkaufsrechts	86
§ 27	Abwendung des Vorkaufsrechts	87
§ 27a	Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	87
§ 28	Verfahren und Entschädigung	89

DRITTER TEIL Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

ERSTER ABSCHNITT Zulässigkeit von Vorhaben

§ 29	Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften	92
§ 30	Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	93

§ 31	Ausnahmen und Befreiungen	94
§ 32	Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen	95
§ 33	Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	95
§ 34	Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	96
§ 35	Bauen im Außenbereich	99
§ 36	Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde	106
§ 37	Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	107
§ 38	Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungs- verfahren; öffentlich zugängliche Abfall- beseitigungsanlagen	107

ZWEITER ABSCHNITT

Entschädigung

§ 39	Vertrauensschaden	108
§ 40	Entschädigung in Geld oder durch Übernahme	108
§ 41	Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen	109
§ 42	Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	110
§ 43	Entschädigung und Verfahren	112
§ 44	Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche ...	113

VIERTER TEIL

Bodenordnung

ERSTER ABSCHNITT

Umlegung

§ 45	Zweck und Anwendungsbereich	114
§ 46	Zuständigkeit und Voraussetzungen	114
§ 47	Umlegungsbeschluss	115
§ 48	Beteiligte	116
§ 49	Rechtsnachfolge	117
§ 50	Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	117
§ 51	Verfügungs- und Veränderungssperre	117
§ 52	Umlegungsgebiet	119
§ 53	Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	119
§ 54	Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk	120
§ 55	Umlegungsmasse und Verteilungsmasse ...	120
§ 56	Verteilungsmaßstab	121
§ 57	Verteilung nach Werten	122

§ 58	Verteilung nach Flächen	123
§ 59	Zuteilung und Abfindung	124
§ 60	Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	126
§ 61	Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten	126
§ 62	Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse	127
§ 63	Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung	127
§ 64	Geldleistungen	128
§ 65	Hinterlegung und Verteilungsverfahren	129
§ 66	Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans	129
§ 67	Umlegungskarte	129
§ 68	Umlegungsverzeichnis	129
§ 69	Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme	130
§ 70	Zustellung des Umlegungsplans	130
§ 71	Inkrafttreten des Umlegungsplans	131
§ 72	Wirkungen der Bekanntmachung	131
§ 73	Änderung des Umlegungsplans	131
§ 74	Berichtigung der öffentlichen Bücher	132
§ 75	Einsichtnahme in den Umlegungsplan	132
§ 76	Vorwegnahme der Entscheidung	132
§ 77	Vorzeitige Besitzeinweisung	132
§ 78	Verfahrens- und Sachkosten	133
§ 79	Abgaben- und Auslagenbefreiung	133

ZWEITER ABSCHNITT

Vereinfachte Umlegung

§ 80	Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten	134
§ 81	Geldleistungen	136
§ 82	Beschluss über die vereinfachte Umlegung	137
§ 83	Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung	138
§ 84	Berichtigung der öffentlichen Bücher	138

FÜNFTER TEIL

Enteignung

ERSTER ABSCHNITT

Zulässigkeit der Enteignung

§ 85	Enteignungszweck	139
§ 86	Gegenstand der Enteignung	140
§ 87	Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	140
§ 88	Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	141

§ 89	Veräußerungspflicht	141
§ 90	Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	142
§ 91	Ersatz für entzogene Rechte	143
§ 92	Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	143

ZWEITER ABSCHNITT

Entschädigung

§ 93	Entschädigungsgrundsätze	144
§ 94	Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter	145
§ 95	Entschädigung für den Rechtsverlust	145
§ 96	Entschädigung für andere Vermögensnachteile	146
§ 97	Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	147
§ 98	Schuldübergang	148
§ 99	Entschädigung in Geld	148
§ 100	Entschädigung in Land	149
§ 101	Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	150
§ 102	Rückenteignung	151
§ 103	Entschädigung für die Rückenteignung	152

DRITTER ABSCHNITT

Enteignungsverfahren

§ 104	Enteignungsbehörde	152
§ 105	Enteignungsantrag	152
§ 106	Beteiligte	153
§ 107	Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	153
§ 108	Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	154
§ 109	Genehmigungspflicht	155
§ 110	Einigung	156
§ 111	Teileinigung	156
§ 112	Entscheidung der Enteignungsbehörde	156
§ 113	Enteignungsbeschluss	157
§ 114	Lauf der Verwendungsfrist	159
§ 115	Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	159
§ 116	Vorzeitige Besitzeinweisung	160
§ 117	Ausführung des Enteignungsbeschlusses ...	161
§ 118	Hinterlegung	162
§ 119	Verteilungsverfahren	162
§ 120	Aufhebung des Enteignungsbeschlusses ...	163
§ 121	Kosten	163
§ 122	Vollstreckbarer Titel	164

SECHSTER TEIL

Erschließung

ERSTER ABSCHNITT

Allgemeine Vorschriften

§ 123	Erschließungslast	165
§ 124	Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot	165
§ 125	Bindung an den Bebauungsplan	166
§ 126	Pflichten des Eigentümers	166

ZWEITER ABSCHNITT

Erschließungsbeitrag

§ 127	Erhebung des Erschließungsbeitrags	167
§ 128	Umfang des Erschließungsaufwands	168
§ 129	Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	169
§ 130	Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands	169
§ 131	Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands	170
§ 132	Regelung durch Satzung	170
§ 133	Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	170
§ 134	Beitragspflichtiger	171
§ 135	Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	172

SIEBTER TEIL

Maßnahmen für den Naturschutz

§ 135 a	Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung	173
§ 135 b	Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung ...	174
§ 135 c	Satzungsrecht	174

ZWEITES KAPITEL Besonderes Städtebaurecht

ERSTER TEIL

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

ERSTER ABSCHNITT

Allgemeine Vorschriften

§ 136	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	175
§ 137	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	177
§ 138	Auskunftspflicht	178
§ 139	Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher ...	178
	Aufgabenträger	178

ZWEITER ABSCHNITT

Vorbereitung und Durchführung

§ 140	Vorbereitung	179
§ 141	Vorbereitende Untersuchungen	179
§ 142	Sanierungssatzung	180
§ 143	Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	181
§ 144	Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	181
§ 145	Genehmigung	183
§ 146	Durchführung	184
§ 147	Ordnungsmaßnahmen	185
§ 148	Baumaßnahmen	185
§ 149	Kosten- und Finanzierungsübersicht	186
§ 150	Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen	187
§ 151	Abgaben- und Auslagenbefreiung	187

DRITTER ABSCHNITT

Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§ 152	Anwendungsbereich	188
§ 153	Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung	188
§ 154	Ausgleichsbetrag des Eigentümers	189
§ 155	Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen	192
§ 156	Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	193
§ 156 a	Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme	193

VIERTER ABSCHNITT

Sanierungsträger und andere Beauftragte

§ 157	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde ...	194
§ 158	Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger	194
§ 159	Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	195
§ 160	Treuhandvermögen	196
§ 161	Sicherung des Treuhandvermögens	197

FÜNFTER ABSCHNITT

Abschluss der Sanierung

§ 162	Aufhebung der Sanierungssatzung	198
§ 163	Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	199
§ 164	Anspruch auf Rückübertragung	200

SECHSTER ABSCHNITT

Städtebauförderung

§ 164 a	Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ...	201
§ 164 b	Verwaltungsvereinbarung	202

ZWEITER TEIL

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

§ 165	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen ...	203
§ 166	Zuständigkeit und Aufgaben	206
§ 167	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger	207
§ 168	Übernahmeverlangen	207
§ 169	Besondere Vorschriften für den städte- baulichen Entwicklungsbereich	207
§ 170	Sonderregelung für Anpassungsgebiete ...	209
§ 171	Kosten und Finanzierung der Entwicklungs- maßnahme	210

DRITTER TEIL

Stadtumbau

§ 171 a	Stadtumbaumaßnahmen	211
§ 171 b	Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept	213
§ 171 c	Stadtumbauvertrag	215
§ 171 d	Sicherung von Durchführungsmaßnahmen	215

VIERTER TEIL

Soziale Stadt

§ 171 e	Maßnahmen der Sozialen Stadt	217
---------	------------------------------	-----

FÜNFTER TEIL

Private Initiativen

§ 171 f	Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht	219
---------	--	-----

SECHSTER TEIL

Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

ERSTER ABSCHNITT

Erhaltungssatzung

§ 172	Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)	221
§ 173	Genehmigung, Übernahmeanspruch	223
§ 174	Ausnahmen	223

ZWEITER ABSCHNITT

Städtebauliche Gebote

§ 175	Allgemeines	224
§ 176	Baugebot	224
§ 177	Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	226
§ 178	Pflanzgebot	227
§ 179	Rückbau- und Entsiegelungsgebot	227

SIEBTER TEIL

Sozialplan und Härteausgleich

§ 180	Sozialplan	229
§ 181	Härteausgleich	229

ACHTER TEIL

Miet- und Pachtverhältnisse

§ 182	Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	231
§ 183	Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke	231
§ 184	Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse	232
§ 185	Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	232
§ 186	Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen	232

NEUNTER TEIL

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

§ 187	Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	233
§ 188	Bauleitplanung und Flurbereinigung	233
§ 189	Ersatzlandbeschaffung	234
§ 190	Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme	234
§ 191	Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	235

DRITTES KAPITEL

Sonstige Vorschriften

ERSTER TEIL

Wertermittlung

§ 192	Gutachterausschuss	236
§ 193	Aufgaben des Gutachterausschusses	236
§ 194	Verkehrswert	237
§ 195	Kaufpreissammlung	238
§ 196	Bodenrichtwerte	238
§ 197	Befugnisse des Gutachterausschusses	239
§ 198	Oberer Gutachterausschuss	239
§ 199	Ermächtigungen	240

ZWEITER TEIL

Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung

ERSTER ABSCHNITT

Allgemeine Vorschriften

§ 200	Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster	241
§ 200 a	Ersatzmaßnahmen	241
§ 201	Begriff der Landwirtschaft	242
§ 202	Schutz des Mutterbodens	242

ZWEITER ABSCHNITT

Zuständigkeiten

§ 203	Abweichende Zuständigkeitsregelung	242
§ 204	Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung	243
§ 205	Planungsverbände	244
§ 206	Örtliche und sachliche Zuständigkeit	245

DRITTER ABSCHNITT Verwaltungsverfahren

§ 207	Von Amts wegen bestellter Vertreter	246
§ 208	Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts	246
§ 209	Vorarbeiten auf Grundstücken	247
§ 210	Wiedereinsetzung	247
211	Belehrung über Rechtsbehelfe	248
§ 212	Vorverfahren	248
§ 212 a	Entfall der aufschiebenden Wirkung	248
§ 213	Ordnungswidrigkeiten	249

VIERTER ABSCHNITT Planerhaltung

§ 214	Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren	249
§ 215	Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften	253
§ 215 a	(weggefallen)	254
§ 216	Aufgaben im Genehmigungsverfahren	254

DRITTER TEIL Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen

§ 217	Antrag auf gerichtliche Entscheidung	255
§ 218	Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	256
§ 219	Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte ...	256
§ 220	Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen	256
§ 221	Allgemeine Verfahrensvorschriften	257
§ 222	Beteiligte	257
§ 223	Anfechtung von Ermessensentscheidungen	257
§ 224	Entfall der aufschiebenden Wirkung bei Antrag auf gerichtliche Entscheidung	258
§ 225	Vorzeitige Ausführungsanordnung	258
§ 226	Urteil	258
§ 227	Säumnis eines Beteiligten	259
§ 228	Kosten des Verfahrens	259
§ 229	Berufung, Beschwerde	260
§ 230	Revision	260
§ 231	Einigung	260
§ 232	Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen	260

VIERTES KAPITEL Überleitungs- und Schlussvorschriften

ERSTER TEIL Überleitungsvorschriften

§ 233	Allgemeine Überleitungsvorschriften	261
§ 234	Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht	261
§ 235	Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	262
§ 236	Überleitungsvorschrift für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen	263
§ 237	(weggefallen)	263
§ 238	Überleitungsvorschrift für Entschädigungen	263
§ 239	Überleitungsvorschriften für die Grenzregelung	264
§ 240	(weggefallen)	264
§ 241	(weggefallen)	264
§ 242	Überleitungsvorschriften für die Erschließung	264
§ 243	Überleitungsvorschriften für das Maßnahmen-gesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz	265
§ 244	Überleitungsvorschriften für das Europarechts-anpassungsgesetz Bau	266
§ 245	Überleitungsvorschriften für den Stadtumbau, die Soziale Stadt und die Förderung städtebau-licher Maßnahmen	268
§ 245 a	Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts.....	268
§ 245 b	Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich	270
§ 245 c	(weggefallen)	270

ZWEITER TEIL Schlussvorschriften

§ 246	Sonderregelungen für einzelne Länder	271
§ 246 a	Überschwemmungsgebiete, überschwemmungsgefährdete Gebiete	272
§ 247	Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland	272
§ 248	Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie	273
§ 249	Sonderregelungen zur Windenergie	273

Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2 a und 4 c)	275
Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)	277