

Inhalt

Abkürzungen	19
Häufig verwendete Literatur	25

Baugesetzbuch (BauGB)

Erstes Kapitel Allgemeines Städtebaurecht

Erster Teil Bauleitplanung

Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften

§ 1	Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung	27
§ 1 a	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	68
§ 2	Aufstellung der Bauleitpläne	79
§ 2 a	Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht	95
§ 3	Beteiligung der Öffentlichkeit	96
§ 4	Beteiligung der Behörden	109
§ 4 a	Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung	117
§ 4 b	Einschaltung eines Dritten	124
§ 4 c	Überwachung	125

Zweiter Abschnitt Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

§ 5	Inhalt des Flächennutzungsplans	126
§ 6	Genehmigung des Flächennutzungsplans	135
§ 7	Anpassung an den Flächennutzungsplan	139

Dritter Abschnitt Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

§ 8	Zweck des Bebauungsplans	145
§ 9	Inhalt des Bebauungsplans	152
§ 9 a	Verordnungsermächtigung	186
§ 10	Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	187

Vierter Abschnitt Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

§ 11	Städtebaulicher Vertrag	204
§ 12	Vorhaben- und Erschließungsplan	220
§ 13	Vereinfachtes Verfahren	239
§ 13 a	Bebauungspläne der Innenentwicklung	245

Zweiter Teil

Sicherung der Bauleitplanung

Erster Abschnitt

Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

§ 14	Veränderungssperre	251
§ 15	Zurückstellung von Baugesuchen	267
§ 16	Beschluss über die Veränderungssperre	281
§ 17	Geltungsdauer der Veränderungssperre	284
§ 18	Entschädigung bei Veränderungssperre	292

Zweiter Abschnitt

Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen

§ 19	Teilung von Grundstücken	294
§ 20	(weggefallen)	296
§ 21	(weggefallen)	296
§ 22	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	296
§ 23	(weggefallen)	303

Dritter Abschnitt

Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

§ 24	Allgemeines Vorkaufsrecht	304
§ 25	Besonderes Vorkaufsrecht	310
§ 26	Ausschluss des Vorkaufsrechts	313
§ 27	Abwendung des Vorkaufsrechts	315
§ 27a	Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	318
§ 28	Verfahren und Entschädigung	320

Dritter Teil

Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

Erster Abschnitt

Zulässigkeit von Vorhaben

§ 29	Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften	328
§ 30	Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	358
§ 31	Ausnahmen und Befreiungen	399
§ 32	Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen	408
§ 33	Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	411
§ 34	Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	417
§ 35	Bauen im Außenbereich	451
§ 36	Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde	521
§ 37	Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	548
§ 38	Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen	550

Zweiter Abschnitt**Entschädigung**

§ 39	Vertrauensschaden	556
§ 40	Entschädigung in Geld oder durch Übernahme	563
§ 41	Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen	570
§ 42	Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	573
§ 43	Entschädigung und Verfahren	581
§ 44	Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche	584

Vierter Teil**Bodenordnung****Erster Abschnitt****Umlegung**

§ 45	Zweck und Anwendungsbereich	588
§ 46	Zuständigkeit und Voraussetzungen	593
§ 47	Umlegungsbeschluss	597
§ 48	Beteiligte	600
§ 49	Rechtsnachfolge	604
§ 50	Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	605
§ 51	Verfügungs- und Veränderungssperre	607
§ 52	Umlegungsgebiet	612
§ 53	Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	615
§ 54	Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk	618
§ 55	Umlegungsmasse und Verteilungsmasse	620
§ 56	Verteilungsmaßstab	624
§ 57	Verteilung nach Werten	626
§ 58	Verteilung nach Flächen	629
§ 59	Zuteilung und Abfindung	630
§ 60	Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	636
§ 61	Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten	638
§ 62	Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse	641
§ 63	Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung	642
§ 64	Geldleistungen	643
§ 65	Hinterlegung und Verteilungsverfahren	646
§ 66	Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans	647
§ 67	Umlegungskarte	648
§ 68	Umlegungsverzeichnis	648
§ 69	Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme	650
§ 70	Zustellung des Umlegungsplans	651
§ 71	Inkrafttreten des Umlegungsplans	653
§ 72	Wirkungen der Bekanntmachung	654

Inhaltsverzeichnis

§ 73	Änderung des Umlegungsplans	656
§ 74	Berichtigung der öffentlichen Bücher	658
§ 75	Einsichtnahme in den Umlegungsplan	659
§ 76	Vorwegnahme der Entscheidung	660
§ 77	Vorzeitige Besitzeinweisung	662
§ 78	Verfahrens- und Sachkosten	664
§ 79	Abgaben- und Auslagenbefreiung	664
Zweiter Abschnitt		
Vereinfachte Umlegung		
§ 80	Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten	667
§ 81	Geldleistungen	670
§ 82	Beschluss über die vereinfachte Umlegung	671
§ 83	Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung	672
§ 84	Berichtigung der öffentlichen Bücher	673
Fünfter Teil		
Enteignung		
Erster Abschnitt		
Zulässigkeit der Enteignung		
§ 85	Enteignungszweck	674
§ 86	Gegenstand der Enteignung	685
§ 87	Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	688
§ 88	Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	694
§ 89	Veräußerungspflicht	695
§ 90	Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	697
§ 91	Ersatz für entzogene Rechte	699
§ 92	Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	700
Zweiter Abschnitt		
Entschädigung		
§ 93	Entschädigungsgrundsätze	702
§ 94	Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter	706
§ 95	Entschädigung für den Rechtsverlust	707
§ 96	Entschädigung für andere Vermögensnachteile	714
§ 97	Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	717
§ 98	Schuldübergang	720
§ 99	Entschädigung in Geld	721
§ 100	Entschädigung in Land	722
§ 101	Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	726
§ 102	Rückenteignung	726
§ 103	Entschädigung für die Rückenteignung	728

Dritter Abschnitt**Enteignungsverfahren**

§ 104	Enteignungsbehörde	729
§ 105	Enteignungsantrag	729
§ 106	Beteiligte	730
§ 107	Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	733
§ 108	Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	735
§ 109	Genehmigungspflicht	738
§ 110	Einigung	739
§ 111	Teileinigung	740
§ 112	Entscheidung der Enteignungsbehörde	741
§ 113	Enteignungsbeschluss	743
§ 114	Lauf der Verwendungsfrist	745
§ 115	Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	747
§ 116	Vorzeitige Besitzeinweisung	748
§ 117	Ausführung des Enteignungsbeschlusses	752
§ 118	Hinterlegung	755
§ 119	Verteilungsverfahren	756
§ 120	Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	756
§ 121	Kosten	757
§ 122	Vollstreckbarer Titel	759

Sechster Teil**Erschließung****Erster Abschnitt****Allgemeine Vorschriften**

§ 123	Erschließungslast	760
§ 124	Erschließungsvertrag	768
§ 125	Bindung an den Bebauungsplan	778
§ 126	Pflichten des Eigentümers	781

Zweiter Abschnitt**Erschließungsbeitrag**

§ 127	Erhebung des Erschließungsbeitrags	784
§ 128	Umfang des Erschließungsaufwands	803
§ 129	Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	814
§ 130	Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands	817
§ 131	Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands	823
§ 132	Regelung durch Satzung	832
§ 133	Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	835
§ 134	Beitragspflichtiger	845
§ 135	Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	848

Inhaltsverzeichnis

Siebter Teil

Maßnahmen für den Naturschutz

§ 135a Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenrestitution	853
§ 135b Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung	865
§ 135c Satzungsrecht	868

Zweites Kapitel

Besonderes Städtebaurecht

Erster Teil

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	870
§ 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	875
§ 138 Auskunftspflicht	876
§ 139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	879

Zweiter Abschnitt

Vorbereitung und Durchführung

§ 140 Vorbereitung	880
§ 141 Vorbereitende Untersuchungen	883
§ 142 Sanierungssatzung	885
§ 143 Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	891
§ 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	893
§ 145 Genehmigung	897
§ 146 Durchführung	901
§ 147 Ordnungsmaßnahmen	903
§ 148 Baumaßnahmen	905
§ 149 Kosten- und Finanzierungsübersicht	906
§ 150 Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen	908
§ 151 Abgaben- und Auslagenbefreiung	909

Dritter Abschnitt

Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§ 152 Anwendungsbereich	911
§ 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung	912
§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers	915
§ 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen	919
§ 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	921
§ 156a Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme	922

Vierter Abschnitt	
Sanierungsträger und andere Beauftragte	
§ 157 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	923
§ 158 Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger	924
§ 159 Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	925
§ 160 Treuhandvermögen	927
§ 161 Sicherung des Treuhandvermögens	929
Fünfter Abschnitt	
Abschluss der Sanierung	
§ 162 Aufhebung der Sanierungssatzung	930
§ 163 Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	932
§ 164 Anspruch auf Rückübertragung	933
Sechster Abschnitt	
Städtebauförderung	
§ 164a Einsatz von Städtebauförderungsmitteln	936
§ 164b Verwaltungsvereinbarung	937
Zweiter Teil	
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	
§ 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	937
§ 166 Zuständigkeit und Aufgaben	945
§ 167 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger	947
§ 168 Übernahmeverlangen	948
§ 169 Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich	948
§ 170 Sonderregelung für Anpassungsgebiete	950
§ 171 Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	951
Dritter Teil	
Stadtumbau	
§ 171a Stadtumbaumaßnahmen	952
§ 171b Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept	954
§ 171c Stadtumbauvertrag	955
§ 171d Sicherung von Durchführungsmaßnahmen	956
Vierter Teil	
Soziale Stadt	
§ 171e Maßnahmen der Sozialen Stadt	957
Fünfter Teil	
Private Initiativen	
§ 171f Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht	958

Inhaltsverzeichnis

Sechster Teil Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

Erster Abschnitt Erhaltungssatzung

§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)	959
§ 173 Genehmigung, Übernahmeanspruch	964
§ 174 Ausnahmen	965

Zweiter Abschnitt Städtebauliche Gebote

§ 175 Allgemeines	966
§ 176 Baugebot	969
§ 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	973
§ 178 Pflanzgebot	976
§ 179 Rückbau- und Entsiegelungsgebot	976

Siebter Teil Sozialplan und Härteausgleich

§ 180 Sozialplan	979
§ 181 Härteausgleich	981

Achter Teil Miet- und Pachtverhältnisse

§ 182 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	984
§ 183 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke	986
§ 184 Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse	987
§ 185 Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	987
§ 186 Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen	989

Neunter Teil Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

§ 187 Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	990
§ 188 Bauleitplanung und Flurbereinigung	992
§ 189 Ersatzlandbeschaffung	993
§ 190 Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme	994
§ 191 Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	995

Drittes Kapitel Sonstige Vorschriften

Erster Teil

Wertermittlung

§ 192	Gutachterausschuss	996
§ 193	Aufgaben des Gutachterausschusses	999
§ 194	Verkehrswert	1002
§ 195	Kaufpreissammlung	1003
§ 196	Bodenrichtwerte	1006
§ 197	Befugnisse des Gutachterausschusses	1008
§ 198	Oberer Gutachterausschuss	1010
§ 199	Ermächtigungen	1011

Zweiter Teil

Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

§ 200	Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster	1012
§ 200a	Ersatzmaßnahmen	1015
§ 201	Begriff der Landwirtschaft	1016
§ 202	Schutz des Mutterbodens	1018

Zweiter Abschnitt

Zuständigkeiten

§ 203	Abweichende Zuständigkeitsregelung	1019
§ 204	Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung	1022
§ 205	Planungsverbände	1029
§ 206	Örtliche und sachliche Zuständigkeit	1038

Dritter Abschnitt

Verwaltungsverfahren

§ 207	Von Amts wegen bestellter Vertreter	1041
§ 208	Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts	1044
§ 209	Vorarbeiten auf Grundstücken	1046
§ 210	Wiedereinsetzung	1048
§ 211	Belehrung über Rechtsbehelfe	1049
§ 212	Vorverfahren	1050
§ 212a	Entfall der aufschiebenden Wirkung	1051
§ 213	Ordnungswidrigkeiten	1055

Vierter Abschnitt

Planerhaltung

§ 214	Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren	1057
§ 215	Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften	1080

Inhaltsverzeichnis

§ 215a (weggefallen)	1084
§ 216 Aufgaben im Genehmigungsverfahren	1084
Dritter Teil	
Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen	
§ 217 Antrag auf gerichtliche Entscheidung	1085
§ 218 Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	1091
§ 219 Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte	1092
§ 220 Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen	1092
§ 221 Allgemeine Verfahrensvorschriften	1094
§ 222 Beteiligte	1095
§ 223 Anfechtung von Ermessensentscheidungen	1096
§ 224 Entfall der aufschiebenden Wirkung im Umlegungsverfahren und bei vorzeitiger Besitzteinweisung	1097
§ 225 Vorzeitige Ausführungsanordnung	1097
§ 226 Urteil	1099
§ 227 Säumnis eines Beteiligten	1101
§ 228 Kosten des Verfahrens	1103
§ 229 Berufung, Beschwerde	1104
§ 230 Revision	1105
§ 231 Einigung	1105
§ 232 Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen	1106
Viertes Kapitel	
Überleitungs- und Schlussvorschriften	
Erster Teil	
Überleitungsvorschriften	
§ 233 Allgemeine Überleitungsvorschriften	1106
§ 234 Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht	1110
§ 235 Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	1110
§ 236 Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen	1112
§ 237 (weggefallen)	1113
§ 238 Überleitungsvorschrift für Entschädigungen	1113
§ 239 Überleitungsvorschrift für die Grenzregelung	1114
§ 240 (weggefallen)	1114
§ 241 (weggefallen)	1114
§ 242 Überleitungsvorschriften für die Erschließung	1114
§ 243 Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz	1117
§ 244 Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau	1118
§ 245 Überleitungsvorschriften für den Stadtumbau, die Soziale Stadt und die Förderung städtebaulicher Maßnahmen	1121

§ 245a (weggefallen)	1122
§ 245b Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich	1122
§ 245c (weggefallen)	1123

Zweiter Teil**Schlussvorschriften**

§ 246 Sonderregelungen für einzelne Länder	1123
§ 246a Überschwemmungsgebiete, überschwemmunggefährdete Gebiete	1129
§ 247 Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland	1129
Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c)	1131
Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)	1137

Baunutzungsverordnung (BauNVO)**Erster Abschnitt****Art der baulichen Nutzung**

§ 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete	1139
§ 2 Kleinsiedlungsgebiete	1160
§ 3 Reine Wohngebiete	1163
§ 4 Allgemeine Wohngebiete	1171
§ 4a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)	1180
§ 5 Dorfgebiete	1188
§ 6 Mischgebiete	1197
§ 7 Kerngebiete	1206
§ 8 Gewerbegebiete	1210
§ 9 Industriegebiete	1214
§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen	1216
§ 11 Sonstige Sondergebiete	1219
§ 12 Stellplätze und Garagen	1226
§ 13 Gebäude und Räume für freie Berufe	1229
§ 14 Nebenanlagen	1231
§ 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen	1234

Zweiter Abschnitt**Maß der baulichen Nutzung**

§ 16 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	1236
§ 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	1241
§ 18 Höhe baulicher Anlagen	1246
§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	1247
§ 20 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche	1251
§ 21 Baumassenzahl, Baumasse	1254
§ 21a Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	1255

Inhaltsverzeichnis

Dritter Abschnitt	
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
§ 22 Bauweise	1260
§ 23 Überbaubare Grundstücksfläche	1263
Vierter Abschnitt	
§ 24 (weggefallen)	1266
Fünfter Abschnitt	
Überleitungs- und Schlussvorschriften	
§ 25 Fortführung eingeleiteter Verfahren	1267
§ 25a Überleitungsvorschriften aus Anlass der zweiten Änderungsverordnung	1267
§ 25b Überleitungsvorschrift aus Anlass der dritten Änderungsverordnung . .	1268
§ 25c Überleitungsvorschrift aus Anlass der vierten Änderungsverordnung ..	1268
§ 26 Berlin-Klausel	1269
§ 26a Überleitungsvorschriften aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands	1269
§ 27 Inkrafttreten	1269
Entscheidungsregister	1271
Stichwortverzeichnis	1389