

# **Baugesetzbuch für Planer**

mit aktuellen Kommentierungen der Änderungen  
(Stand 1. Januar 1998)  
sowie  
zahlreichen Illustrationen und Piktogrammen

**Dr. Frank Steinfort**

Referent für Städtebau im Deutschen Städtetag

Grafisch umgesetzt  
von

**Dipl.-Ing. Birgit Schlechtriemen**



Rudolf Müller

# Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

## ERSTES KAPITEL Allgemeines Städtebaurecht

### ERSTER TEIL Bauleitplanung

	ERSTER ABSCHNITT Allgemeine Vorschriften
§ 1	Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung ..... 17
§ 1a	Umweltschützende Belange in der Abwägung ..... 19
§ 2	Aufstellung der Bauleitpläne, Verordnungsermächtigung ..... 21
§ 3	Beteiligung der Bürger ..... 21
§ 4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ..... 22
§ 4a	Grenzüberschreitende Unterrichtung der Gemeinden und Träger öffentlicher Belange ..... 23
§ 4b	Einschaltung eines Dritten ..... 23

### ZWEITER ABSCHNITT Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

§ 5	Inhalt des Flächennutzungsplans ..... 25
§ 6	Genehmigung des Flächennutzungsplans ..... 29
§ 7	Anpassung an den Flächennutzungsplan ..... 30

### DRITTER ABSCHNITT Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

§ 8	Zweck des Bebauungsplans ..... 32
§ 9	Inhalt des Bebauungsplans ..... 34
§ 10	Beschluß, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans ..... 41

### VIERTER ABSCHNITT Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

§ 11	Städtebaulicher Vertrag ..... 43
§ 12	Vorhaben- und Erschließungsplan ..... 46
§ 13	Vereinfachtes Verfahren ..... 47

## ZWEITER TEIL Sicherung der Bauleitplanung

### ERSTER ABSCHNITT Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

§ 14	Veränderungssperre ..... 48
§ 15	Zurückstellung von Baugesuchen ..... 49
§ 16	Beschluß über die Veränderungssperre ..... 49
§ 17	Geltungsdauer der Veränderungssperre ..... 50
§ 18	Entschädigung bei Veränderungssperre ..... 50

### ZWEITER ABSCHNITT Teilungsgenehmigung

§ 19	Teilungsgenehmigung ..... 51
§ 20	Versagungsgründe und Grundbuchsperrre ..... 52
§ 21	(weggefallen) ..... 53
§ 22	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen ..... 53
§ 23	(weggefallen) ..... 55

### DRITTER ABSCHNITT Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

§ 24	Allgemeines Vorkaufsrecht ..... 55
§ 25	Besonderes Vorkaufsrecht ..... 56
§ 26	Ausschluß des Vorkaufsrechts ..... 56
§ 27	Abwendung des Vorkaufsrechts ..... 57
§ 27a	Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter ..... 58
§ 28	Verfahren und Entschädigung ..... 58

## DRITTER TEIL Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

### ERSTER ABSCHNITT Zulässigkeit von Vorhaben

§ 29	Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften ..... 61
§ 30	Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ..... 62
§ 31	Ausnahmen und Befreiungen ..... 63

§ 32	Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen .....	63	§ 58	Verteilung nach Flächen .....	88
§ 33	Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung .....	63	§ 59	Zuteilung und Abfindung .....	90
§ 34	Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile .....	64	§ 60	Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen .....	91
§ 35	Bauen im Außenbereich .....	66	§ 61	Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten .....	91
§ 36	Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde .....	70	§ 62	Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse .....	92
§ 37	Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder .....	70	§ 63	Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung .....	93
§ 38	Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen .....	71	§ 64	Geldleistungen .....	93
	<b>ZWEITER ABSCHNITT</b>		§ 65	Hinterlegung und Verteilungsverfahren .....	94
	Entschädigung		§ 66	Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans .....	94
§ 39	Vertrauensschaden .....	73	§ 67	Umlegungskarte .....	94
§ 40	Entschädigung durch Geld oder durch Übernahme .....	73	§ 68	Umlegungsverzeichnis .....	95
§ 41	Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen .....	74	§ 69	Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme .....	95
§ 42	Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung .....	75	§ 70	Zustellung des Umlegungsplans .....	96
§ 43	Entschädigung und Verfahren .....	77	§ 71	Inkrafttreten des Umlegungsplans .....	96
§ 44	Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche ..	78	§ 72	Wirkungen der Bekanntmachung .....	96
	<b>VIERTER TEIL</b>		§ 73	Änderung des Umlegungsplans .....	97
	<b>Bodenordnung</b>		§ 74	Berichtigung der öffentlichen Bücher .....	97
	<b>ERSTER ABSCHNITT</b>		§ 75	Einsichtnahme in den Umlegungsplan .....	97
	Umlegung		§ 76	Vorwegnahme der Entscheidung .....	97
§ 45	Zweck der Umlegung .....	80	§ 77	Vorzeitige Besitzeinweisung .....	98
§ 46	Zuständigkeit von Voraussetzungen .....	80	§ 78	Verfahrens- und Sachkosten .....	98
§ 47	Umlegungsbeschuß .....	81	§ 79	Abgaben- und Auslagenbefreiung .....	98
§ 48	Beteiligte .....	81		<b>ZWEITER ABSCHNITT</b>	
§ 49	Rechtsnachfolge .....	82		Grenzregelung	
§ 50	Bekanntmachung des Umlegungs- beschlusses .....	82	§ 80	Zweck, Voraussetzungen und Zuständigkeit .....	99
§ 51	Verfügungs- und Veränderungssperre .....	83	§ 81	Geldleistungen .....	100
§ 52	Umlegungsgebiet .....	84	§ 82	Beschluß über die Grenzregelung .....	100
§ 53	Bestandskarte und Bestandsverzeichnis .....	84	§ 83	Bekanntmachung und Rechtswirkungen der Grenzregelung .....	100
§ 54	Benachrichtigungen und Umlegungs- vermerk .....	85	§ 84	Berichtigung der öffentlichen Bücher .....	101
§ 55	Umlegungsmasse und Verteilungsmasse .....	86		<b>FÜNFTE TEIL</b>	
§ 56	Verteilungsmaßstab .....	87		<b>Enteignung</b>	
§ 57	Verteilung nach Werten .....	87		<b>ERSTER ABSCHNITT</b>	
				Zulässigkeit der Enteignung	
			§ 85	Enteignungszweck .....	102
			§ 86	Gegenstand der Enteignung .....	102
			§ 87	Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung .....	103
			§ 88	Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen .....	104

§ 89	Veräußerungspflicht . . . . .	104
§ 90	Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land . . . . .	105
§ 91	Ersatz für entzogene Rechte . . . . .	106
§ 92	Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung . . . . .	107

**ZWEITER ABSCHNITT**  
Entschädigung

§ 93	Entschädigungsgrundsätze . . . . .	107
§ 94	Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter . . . . .	107
§ 95	Entschädigung für den Rechtsverlust . . . . .	108
§ 96	Entschädigung für andere Vermögensnachteile . . . . .	109
§ 97	Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten . . . . .	109
§ 98	Schuldübergang . . . . .	111
§ 99	Entschädigung in Geld . . . . .	111
§ 100	Entschädigung in Land . . . . .	111
§ 101	Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte . . . . .	113
§ 102	Rückenteignung . . . . .	114
§ 103	Entschädigung für die Rückenteignung . . . . .	115

**DRITTER ABSCHNITT**  
Enteignungsverfahren

§ 104	Enteignungsbehörde . . . . .	115
§ 105	Enteignungsantrag . . . . .	115
§ 106	Beteiligte . . . . .	115
§ 107	Vorbereitung der mündlichen Verhandlung . . . . .	117
§ 108	Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk . . . . .	118
§ 109	Genehmigungspflicht . . . . .	119
§ 110	Einigung . . . . .	120
§ 111	Teileinigung . . . . .	120
§ 112	Entscheidung der Enteignungsbehörde . . . . .	120
§ 113	Enteignungsbeschuß . . . . .	121
§ 114	Lauf der Verwendungsfrist . . . . .	122
§ 115	Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte . . . . .	123
§ 116	Vorzeitige Besitzteinweisung . . . . .	123
§ 117	Ausführung des Enteignungsbeschlusses . . . . .	124
§ 118	Hinterlegung . . . . .	125
§ 119	Verteilungsverfahren . . . . .	126
§ 120	Aufhebung des Enteignungsbeschlusses . . . . .	127
§ 121	Kosten . . . . .	127
§ 122	Vollstreckbarer Titel . . . . .	128

**SECHSTER TEIL**  
**Erschließung**

**ERSTER ABSCHNITT**  
Allgemeine Vorschriften

§ 123	Erschließungslast . . . . .	129
§ 124	Erschließungsvertrag . . . . .	129
§ 125	Bindung an den Bebauungsplan . . . . .	130
§ 126	Pflichten des Eigentümers . . . . .	130

**ZWEITER ABSCHNITT**  
Erschließungsbeitrag

§ 127	Erhebung des Erschließungsbeitrags . . . . .	131
§ 128	Umfang des Erschließungsaufwands . . . . .	131
§ 129	Beitragsfähiger Erschließungsaufwand . . . . .	133
§ 130	Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands . . . . .	133
§ 131	Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands . . . . .	134
§ 132	Regelung durch Satzung . . . . .	134
§ 133	Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht . . . . .	134
§ 134	Beitragspflichtiger . . . . .	135
§ 135	Fälligkeit und Zahlung des Beitrags . . . . .	136

**SIEBTER TEIL**

**Maßnahmen für den Naturschutz**

§ 135a	Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung . . . . .	137
§ 135b	Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung . . . . .	138
§ 135c	Satzungsrecht . . . . .	139

## ZWEITES KAPITEL

### Besonderes Städtebaurecht

#### ERSTER TEIL

##### Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

###### ERSTER ABSCHNITT

###### Allgemeine Vorschriften

§ 136	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	141
§ 137	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	142
§ 138	Auskunftspflicht	143
§ 139	Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	143

###### ZWEITER ABSCHNITT

###### Vorbereitung und Durchführung

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

###### DRITTER ABSCHNITT

###### Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§ 152	Anwendungsbereich	153
§ 153	Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung	153
§ 154	Ausgleichsbetrag des Eigentümers	154
§ 155	Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen	155
§ 156	Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	156
§ 156a	Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme	157

#### VIERTER ABSCHNITT

##### Sanierungsträger und andere Beauftragte

§ 157	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	158
§ 158	Bestätigung als Sanierungsträger	158
§ 159	Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	159
§ 160	Treuhandvermögen	160
§ 161	Sicherung des Treuhandvermögens	161

#### FÜNFTER ABSCHNITT

##### Abschluß der Sanierung

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

#### SECHSTER ABSCHNITT

##### Städtebauförderung

§ 164a	Einsatz von Städtebauförderungsmitteln	164
§ 164b	Verwaltungsvereinbarung	165

#### ZWEITER TEIL

##### Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

§ 165	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	167
§ 166	Zuständigkeit und Aufgaben	169
§ 167	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger	170
§ 168	Übernahmeverlangen	170
§ 169	Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich	170
§ 170	Sonderregelung für Anpassungsgebiete	173
§ 171	Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	173

#### DRITTER TEIL

##### Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

###### ERSTER ABSCHNITT

###### Erhaltungssatzung

§ 172	Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)	174
§ 173	Genehmigung, Übernahmeanspruch	176
§ 174	Ausnahmen	176

<b>ZWEITER ABSCHNITT</b>		
Städtebauliche Gebote		
§ 175	Allgemeines . . . . .	177
§ 176	Baugebot . . . . .	177
§ 177	Modernisierungs- und Instandsetzungs- gebot . . . . .	179
§ 178	Pflanzgebot . . . . .	180
§ 179	Rückbau- und Entsiegelungsgebot . . . . .	180
<b>VIERTER TEIL</b>		
Sozialplan und Härteausgleich		
§ 180	Sozialplan . . . . .	181
§ 181	Härteausgleich . . . . .	182
<b>FÜNFTER TEIL</b>		
Miet- und Pachtverhältnisse		
§ 182	Aufhebung von Miet- oder Pachtverhäl- tnissen . . . . .	183
§ 183	Aufhebung von Miet- oder Pachtverhäl- tnissen über unbebaute Grundstücke . . . . .	184
§ 184	Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse . . . . .	184
§ 185	Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen . . . . .	184
§ 186	Verlängerung von Miet- oder Pacht- verhältnissen . . . . .	185
<b>SECHSTER TEIL</b>		
Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur		
§ 187	Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur . . . . .	185
§ 188	Bauleitplanung und Flurbereinigung . . . . .	185
§ 189	Ersatzlandbeschaffung . . . . .	186
§ 190	Flurbereinigung aus Anlaß einer städte- baulichen Maßnahme . . . . .	186
§ 191	Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken . . . . .	187

## **DRITTES KAPITEL** **Sonstige Vorschriften**

<b>ERSTER TEIL</b>		
Wertermittlung		
§ 192	Gutachterausschuß . . . . .	188
§ 193	Aufgaben des Gutachterausschusses . . . . .	188
§ 194	Verkehrswert . . . . .	189
§ 195	Kaufpreissammlung . . . . .	189
§ 196	Bodenrichtwerte . . . . .	190
§ 197	Befugnisse des Gutachterausschusses . . . . .	190
§ 198	Oberer Gutachterausschuß . . . . .	191
§ 199	Ermächtigungen . . . . .	191

## **ZWEITER TEIL** **Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung**

<b>ERSTER ABSCHNITT</b>		
Allgemeine Vorschriften		
§ 200	Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster . . . . .	192
§ 200a	Ersatzmaßnahmen nach den Landesnaturs- chutzgesetzen . . . . .	192
§ 201	Begriff der Landwirtschaft . . . . .	193
§ 202	Schutz des Mutterbodens . . . . .	193

## **ZWEITER ABSCHNITT** **Zuständigkeiten**

§ 203	Abweichende Zuständigkeitsregelung . . . . .	193
§ 204	Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bau- leitplanung bei Bildung von Planungs- verbänden und bei Gebiets- und Bestands- änderung . . . . .	194
§ 205	Planungsverbände . . . . .	195
§ 206	Örtliche und sachliche Zuständigkeit . . . . .	196

## **DRITTER ABSCHNITT** **Verwaltungsverfahren**

§ 207	Von Amts wegen bestellter Vertreter . . . . .	197
§ 208	Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts . . . . .	197
§ 209	Vorarbeiten auf Grundstücken . . . . .	198
§ 210	Wiedereinsetzung . . . . .	198
§ 211	Belehrung über Rechtsbehelfe . . . . .	199
§ 212	Vorverfahren . . . . .	199
§ 212a	Entfall der aufschiebenden Wirkung . . . . .	199
§ 213	Ordnungswidrigkeiten . . . . .	199

## VIERTER ABSCHNITT

### Planerhaltung

§ 214	Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen . . . . .	200
§ 215	Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung	201
§ 215a	Ergänzendes Verfahren . . . . .	202
§ 216	Aufgaben in Genehmigungsverfahren . . . . .	202

## DRITTER TEIL

### **Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen**

§ 217	Antrag auf gerichtliche Entscheidung . . . . .	203
§ 218	Wiedereinsetzung in den vorigen Stand . . . . .	203
§ 219	Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte . . . . .	204
§ 220	Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen . . . . .	204
§ 221	Allgemeine Verfahrensvorschriften . . . . .	205
§ 222	Beteiligte . . . . .	205
§ 223	Anfechtung von Ermessensentscheidungen . . . . .	206
§ 224	Anfechtung einer vorzeitigen Besitzteinweisung . . . . .	206
§ 225	Vorzeitige Ausführungsanordnung . . . . .	206
§ 226	Urteil . . . . .	206
§ 227	Säumnis eines Beteiligten . . . . .	207
§ 228	Kosten des Verfahrens . . . . .	207
§ 229	Berufung, Beschwerde . . . . .	208
§ 230	Revision . . . . .	208
§ 231	Einigung . . . . .	208
§ 232	Weitere Zuständigkeiten der Kammern (Senate) für Baulandsachen . . . . .	208

## VIERTES KAPITEL

### **Überleitungs- und Schlußvorschriften**

#### ERSTER TEIL

##### **Überleitungsvorschriften**

§ 233	Allgemeine Überleitungsvorschriften . . . . .	209
§ 234	Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht . . . . .	209
§ 235	Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen . . . . .	209
§ 236	Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen . . . . .	210
§ 237	(weggefallen) . . . . .	210
§ 238	Überleitungsvorschriften für Entschädigungen . . . . .	211
§ 239	Überleitungsvorschriften für die Bodenordnung . . . . .	211
§ 240	(weggefallen) . . . . .	211
§ 241	(weggefallen) . . . . .	211
§ 242	Überleitungsvorschriften für die Erschließung . . . . .	212
§ 243	Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz . . . . .	213
§ 244	(weggefallen) . . . . .	213
§ 245	(weggefallen) . . . . .	213
§ 245a	(weggefallen) . . . . .	213
§ 245b	Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich . . . . .	214

#### ZWEITER TEIL

##### **Schlußvorschriften**

§ 246	Sonderregelungen für einzelne Länder . . . . .	214
§ 246a	(weggefallen) . . . . .	215
§ 247	Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland . . . . .	215