

Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetze vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224), vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878), vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586), vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619), vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 1302)

* Amtliche Fußnote: Dieses Gesetz dient der Umsetzung folgender Richtlinien:

1. Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 103 S. 1), zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 807/2003 des Rates vom 14. April 2003 (ABl. EU Nr. L 122 S. 36);
2. Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EG Nr. L 175 S. 40), zuletzt geändert durch Richtlinie 2003/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Mai 2003 (ABl. EU Nr. L 156 S. 17);
3. Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 1882/2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. September 2003 (ABl. EU Nr. L 284 S. 1);
4. Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. EG Nr. L 197 S. 30).

Inhaltsübersicht

Erstes Kapitel

Allgemeines Städtebaurecht

ERSTER TEIL

Bauleitplanung

ERSTER ABSCHNITT

Allgemeine Vorschriften

- § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung
- § 1 a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
- § 2 Aufstellung der Bauleitpläne
- § 2 a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
- § 3 Beteiligung der Öffentlichkeit
- § 4 Beteiligung der Behörden
- § 4 a Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung
- § 4 b Einschaltung eines Dritten
- § 4 c Überwachung

ZWEITER ABSCHNITT

Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

- § 5 Inhalt des Flächennutzungsplans
- § 6 Genehmigung des Flächennutzungsplans
- § 6 a **Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan; Einstellen in das Internet**
- § 7 Anpassung an den Flächennutzungsplan

DRITTER ABSCHNITT

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

- § 8 Zweck des Bebauungsplans
- § 9 Inhalt des Bebauungsplans
- § 9 a Verordnungsermächtigung
- § 10 Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans
- § 10 a **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan; Einstellen in das Internet**

VIERTER ABSCHNITT

Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

- § 11 Städtebaulicher Vertrag
- § 12 Vorhaben- und Erschließungsplan
- § 13 Vereinfachtes Verfahren

- § 13 a Bebauungspläne der Innenentwicklung
- § 13 b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

ZWEITER TEIL

Sicherung der Bauleitplanung

ERSTER ABSCHNITT

Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

- § 14 Veränderungssperre
- § 15 Zurückstellung von Baugesuchen
- § 16 Beschluss über die Veränderungssperre
- § 17 Geltungsdauer der Veränderungssperre
- § 18 Entschädigung bei Veränderungssperre

ZWEITER ABSCHNITT

Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen

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

DRITTER ABSCHNITT

Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

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

DRITTER TEIL

Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

ERSTER ABSCHNITT

Zulässigkeit von Vorhaben

- § 29 Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften
- § 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
- § 31 Ausnahmen und Befreiungen
- § 32 Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen
- § 33 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

- § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- § 35 Bauen im Außenbereich
- § 36 Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde
- § 37 Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder
- § 38 Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen

ZWEITER ABSCHNITT

Entschädigung

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

VIERTER TEIL

Bodenordnung

ERSTER ABSCHNITT

Umliegung

- § 45 Zweck und Anwendungsbereich
- § 46 Zuständigkeit und Voraussetzungen
- § 47 Umlegungsbeschluss
- § 48 Beteiligte
- § 49 Rechtsnachfolge
- § 50 Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses
- § 51 Verfügungs- und Veränderungssperre
- § 52 Umlegungsgebiet
- § 53 Bestandskarte und Bestandsverzeichnis
- § 54 Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk
- § 55 Umlegungsmasse und Verteilungsmasse
- § 56 Verteilungsmaßstab
- § 57 Verteilung nach Werten
- § 58 Verteilung nach Flächen
- § 59 Zuteilung und Abfindung
- § 60 Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen

- § 61 Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten
- § 62 Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse
- § 63 Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung
- § 64 Geldleistungen
- § 65 Hinterlegung und Verteilungsverfahren
- § 66 Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans
- § 67 Umlegungskarte
- § 68 Umlegungsverzeichnis
- § 69 Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme
- § 70 Zustellung des Umlegungsplans
- § 71 Inkrafttreten des Umlegungsplans
- § 72 Wirkungen der Bekanntmachung
- § 73 Änderung des Umlegungsplans
- § 74 Berichtigung der öffentlichen Bücher
- § 75 Einsichtnahme in den Umlegungsplan
- § 76 Vorwegnahme der Entscheidung
- § 77 Vorzeitige Besitzeinweisung
- § 78 Verfahrens- und Sachkosten
- § 79 Abgaben- und Auslagenbefreiung

ZWEITER ABSCHNITT

Vereinfachte Umlegung

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

FÜNFTER TEIL

Enteignung

ERSTER ABSCHNITT

Zulässigkeit der Enteignung

- § 85 Enteignungszweck
- § 86 Gegenstand der Enteignung
- § 87 Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung
- § 88 Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen
- § 89 Veräußerungspflicht
- § 90 Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land
- § 91 Ersatz für entzogene Rechte
- § 92 Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung

ZWEITER ABSCHNITT

Entschädigung

- § 93 Entschädigungsgrundsätze
- § 94 Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter
- § 95 Entschädigung für den Rechtsverlust
- § 96 Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- § 97 Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten
- § 98 Schuldübergang
- § 99 Entschädigung in Geld
- § 100 Entschädigung in Land
- § 101 Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte
- § 102 Rückenteignung
- § 103 Entschädigung für die Rückenteignung

DRITTER ABSCHNITT

Enteignungsverfahren

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

SECHSTER TEIL

Erschließung

ERSTER ABSCHNITT

Allgemeine Vorschriften

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

ZWEITER ABSCHNITT

Erschließungsbeitrag

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

SIEBTER TEIL

Maßnahmen für den Naturschutz

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

Zweites Kapitel

Besonderes Städtebaurecht

ERSTER TEIL

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

ERSTER ABSCHNITT

Allgemeine Vorschriften

- § 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- § 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen
- § 138 Auskunftspflicht
- § 139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

ZWEITER ABSCHNITT

Vorbereitung und Durchführung

- § 140 Vorbereitung

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

DRITTER ABSCHNITT

Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

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

VIERTER ABSCHNITT

Sanierungsträger und andere Beauftragte

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

FÜNFTER ABSCHNITT

Abschluss der Sanierung

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

SECHSTER ABSCHNITT

Städtebauförderung

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

ZWEITER TEIL

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

DRITTER TEIL

Stadtumbau

- § 171 a Stadtumbaumaßnahmen
- § 171 b Stadtumbaugebiet, Städtebauliches Entwicklungskonzept
- § 171 c Stadtumbauvertrag
- § 171 d Sicherung von Durchführungsmaßnahmen

VIERTER TEIL

Soziale Stadt

- § 171 e Maßnahmen der Sozialen Stadt

FÜNFTER TEIL

Private Initiativen

- § 171 f Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht

SECHSTER TEIL

Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

ERSTER ABSCHNITT

Erhaltungssatzung

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

ZWEITER ABSCHNITT

Städtebauliche Gebote

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

SIEBTER TEIL

Sozialplan und Härteausgleich

§ 180 Sozialplan

§ 181 Härteausgleich

ACHTER TEIL

Miet- und Pachtverhältnisse

§ 182 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen

§ 183 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute
Grundstücke

§ 184 Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse

§ 185 Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen

§ 186 Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen

NEUNTER TEIL

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

§ 187 Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

§ 188 Bauleitplanung und Flurbereinigung

§ 189 Ersatzlandbeschaffung

§ 190 Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme

§ 191 Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen
Grundstücken

Drittes Kapitel

Sonstige Vorschriften

ERSTER TEIL

Wertermittlung

§ 192 Gutachterausschuss

§ 193 Aufgaben des Gutachterausschusses

§ 194 Verkehrswert

§ 195 Kaufpreissammlung

§ 196 Bodenrichtwerte

§ 197 Befugnisse des Gutachterausschusses

§ 198 Oberer Gutachterausschuss

§ 199 Ermächtigungen