

Baugesetzbuch (BauGB)^{*}

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

Auf Grund des Artikels 4 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) wird nachstehend der Wortlaut des Baugesetzbuchs in der seit dem 1. Oktober 2017 geltenden Fassung bekannt gemacht. Die Neufassung berücksichtigt:

1. die Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
2. den am 10. Mai 2005 in Kraft getretenen Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224),
3. den am 1. Juli 2005 in Kraft getretenen Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818),
4. den am 12. September 2005 in Kraft getretenen Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098),
5. den am 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878),
6. den am 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),

* Dieses Gesetz dient der Umsetzung folgender Richtlinien:

1. Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), die zuletzt durch die Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 vom 10.6.2013, S. 193) geändert worden ist,
2. Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. L 197 vom 21.7.2001, S. 30),
3. Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.1.2010, S. 7), die zuletzt durch die Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 vom 10.6.2013, S. 193) geändert worden ist,
4. Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2011 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. L 26 vom 28.1.2012, S. 1), die zuletzt durch die Richtlinie 2014/52/EU (ABl. L 124 vom 25.4.2014, S. 1) geändert worden ist.

7. den am 1. September 2009 in Kraft getretenen Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586),
8. den teils am 31. Dezember 2008, teils am 30. Juni 2009 in Kraft getretenen Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986),
9. den am 1. Juli 2009 in Kraft getretenen Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018),
10. den am 1. März 2010 in Kraft getretenen Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
11. den am 1. März 2010 in Kraft getretenen Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
12. den am 1. Mai 2011 in Kraft getretenen Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619),
13. den am 30. Juli 2011 in Kraft getretenen Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
14. den teils am 21. Juni 2013, teils am 20. September 2013 und teils am 20. Dezember 2013 in Kraft getretenen Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
15. den am 1. August 2014 in Kraft getretenen Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954),
16. den am 26. November 2014 in Kraft getretenen Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 1748),
17. den am 8. September 2015 in Kraft getretenen Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),
18. den am 24. Oktober 2015 in Kraft getretenen Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
19. den am 13. Mai 2017 in Kraft getretenen Artikel 1 des eingangs genannten Gesetzes,
20. den am 2. Juni 2017 in Kraft getretenen Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298),
21. den teils am 6. Juli 2017 in Kraft getretenen, teils am 5. Januar 2018 in Kraft tretenden Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193),
22. den am 29. Juli 2017 in Kraft getretenen Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Inhaltsübersicht

§§

Erstes Kapitel Allgemeines Städtebaurecht**Erster Teil Bauleitplanung****Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften**

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

Zweiter Abschnitt Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

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

Dritter Abschnitt Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

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

Vierter Abschnitt Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

Städtebaulicher Vertrag	11
Vorhaben- und Erschließungsplan.	12
Vereinfachtes Verfahren	13
Bebauungspläne der Innenentwicklung	13a

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	13b
Zweiter Teil Sicherung der Bauleitplanung	
Erster Abschnitt Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen	
Veränderungssperre	14
Zurückstellung von Baugesuchen	15
Beschluss über die Veränderungssperre	16
Geltungsdauer der Veränderungssperre	17
Entschädigung bei Veränderungssperre	18
Zweiter Abschnitt Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen	
Teilung von Grundstücken	19
(weggefallen)	20
(weggefallen)	21
Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	22
(weggefallen)	23
Dritter Abschnitt Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde	
Allgemeines Vorkaufsrecht	24
Besonderes Vorkaufsrecht	25
Ausschluss des Vorkaufsrechts	26
Abwendung des Vorkaufsrechts	27
Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	27a
Verfahren und Entschädigung	28
Dritter Teil Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung	
Erster Abschnitt Zulässigkeit von Vorhaben	
Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften	29
Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	30
Ausnahmen und Befreiungen	31
Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen	32

Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	33
Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebau-ten Ortsteile	34
Bauen im Außenbereich	35
Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde	36
Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	37
Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseiti-gungsanlagen	38

Zweiter Abschnitt Entschädigung

Vertrauensschaden	39
Entschädigung in Geld oder durch Übernahme	40
Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrech-ten und bei Bindungen für Bepflanzungen	41
Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nut-zung	42
Entschädigung und Verfahren	43
Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädi-gungsansprüche	44

Vierter Teil Bodenordnung**Erster Abschnitt Umlegung**

Zweck und Anwendungsbereich	45
Zuständigkeit und Voraussetzungen	46
Umlegungsbeschluss	47
Beteiligte	48
Rechtsnachfolge	49
Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	50
Verfügbungs- und Veränderungssperre	51
Umlegungsgebiet	52
Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	53
Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk	54
Umlegungsmasse und Verteilungsmasse	55
Verteilungsmaßstab	56
Verteilung nach Werten	57
Verteilung nach Flächen	58

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

Zweiter Abschnitt **Vereinfachte Umlegung**

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

Fünfter Teil **Enteignung**

Erster Abschnitt **Zulässigkeit der Enteignung**

Enteignungszweck	85
Gegenstand der Enteignung	86
Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	87

Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	88
Veräußerungspflicht	89
Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	90
Ersatz für entzogene Rechte	91
Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	92

Zweiter Abschnitt Entschädigung

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

Dritter Abschnitt Enteignungsverfahren

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

Verteilungsverfahren	119
Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	120
Kosten	121
Vollstreckbarer Titel	122

Sechster Teil **Erschließung**

Erster Abschnitt **Allgemeine Vorschriften**

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

Zweiter Abschnitt **Erschließungsbeitrag**

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

Siebter Teil **Maßnahmen für den Naturschutz**

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

Zweites Kapitel **Besonderes Städtebaurecht**

Erster Teil **Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**

Erster Abschnitt **Allgemeine Vorschriften**

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

Zweiter Abschnitt	Vorbereitung und Durchführung	
Vorbereitung	140	
Vorbereitende Untersuchungen	141	
Sanierungssatzung	142	
Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	143	
Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	144	
Genehmigung	145	
Durchführung	146	
Ordnungsmaßnahmen	147	
Baumaßnahmen	148	
Kosten- und Finanzierungsübersicht	149	
Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen	150	
Abgaben- und Auslagenbefreiung	151	
Dritter Abschnitt	Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften	
Anwendungsbereich	152	
Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung	153	
Ausgleichsbetrag des Eigentümers	154	
Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen	155	
Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	156	
Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme	156a	
Vierter Abschnitt	Sanierungsträger und andere Beauftragte	
Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	157	
Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger	158	
Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	159	
Treuhandvermögen	160	
Sicherung des Treuhandvermögens	161	
Fünfter Abschnitt	Abschluss der Sanierung	
Aufhebung der Sanierungssatzung	162	
Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	163	
Anspruch auf Rückübertragung	164	

Sechster Abschnitt **Städtebauförderung**

Einsatz von Städtebauförderungsmitteln	164a
Verwaltungsvereinbarung	164b

Zweiter Teil **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen**

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

Dritter Teil **Stadtumbau**

Stadtumbaumaßnahmen.	171a
Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept	171b
Stadtumbauvertrag	171c
Sicherung von Durchführungsmaßnahmen	171d

Vierter Teil **Soziale Stadt**

Maßnahmen der Sozialen Stadt	171e
--	------

Fünfter Teil **Private Initiativen**

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

Sechster Teil **Erhaltungssatzung und städtebauliche Ge- bote**

Erster Abschnitt **Erhaltungssatzung**

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

Zweiter Abschnitt **Städtebauliche Gebote**

Allgemeines	175
Baugebot	176
Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenent- wicklung	176a