

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
Verfügungs- 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
Schuldübergang	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 Ver- sorgung dienen		150
Abgaben- und Auslagenbefreiung		151
Dritter Abschnitt	Besondere sanierungsrechtliche Vor- schriften	
Anwendungsbereich		152
Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kauf- preise, 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 Gebote**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