

Baugesetzbuch

mit

BauGB-Maßnahmengesetz 1993
Baunutzungsverordnung
Sonderregelungen für die neuen Länder
und Erläuterungen

von

WERNER CHOLEWA

Beigeordneter des
Deutschen Städte- und
Gemeindebundes

DR. JOACHIM DAVID †

Richter am
Bundesverwaltungsgericht

DR. HARTMUT DYONG

Ministerialdirigent
im Bundesministerium für
Raumordnung, Bauwesen und
Städtebau

DR. HANS-JÜRGEN
VON DER HEIDE

Erster Beigeordneter des
Deutschen Landkreistages a. D.

WOLFGANG SAILER

Richter am
Bundesverwaltungsgericht

3., neubearbeitete Auflage



C. H. BECK'SCHE VERLAGSBUCHHANDLUNG
MÜNCHEN 1994

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungen	XVI
BauGB-Maßnahmengesetz mit Erläuterungen (das BauGB-MaßnahmenG sowie andere für das Städtebaurecht bedeutsame Vorschriften des InvWoBauLG sind bei den einschlägigen Vorschriften des BauGB erläutert)	707

Baugesetzbuch und BauGB-Maßnahmengesetz mit Erläuterungen

Erstes Kapitel. Allgemeines Städtebaurecht

Erster Teil. Bauleitplanung

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

Vorbemerkung zur Bauleitplanung (§§ 1–13)	1
§ 1. Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung	9
§ 2. Aufstellung der Bauleitpläne, Verordnungsermächtigung	64
§ 3. Beteiligung der Bürger	85
§ 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	98

Zweiter Abschnitt. Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

§ 5. Inhalt des Flächennutzungsplans	105
§ 6. Genehmigung des Flächennutzungsplans	115
§ 7. Anpassung an den Flächennutzungsplan	120

Dritter Abschnitt. Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

§ 8. Zweck des Bebauungsplans	124
§ 9. Inhalt des Bebauungsplans	133
§ 10. Beschluß über den Bebauungsplan	150
§ 11. Genehmigung und Anzeige des Bebauungsplans	153
§ 12. Inkrafttreten des Bebauungsplans	163
§ 13. Vereinfachte Änderung oder Ergänzung des Bauleitplans	169

Zweiter Teil. Sicherung der Bauleitplanung

Erster Abschnitt. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

Vorbemerkung zu den §§ 14 bis 23	173
§ 14. Veränderungssperre	177
§ 15. Zurückstellung von Baugesuchen	182
§ 16. Beschluß über die Veränderungssperre	185
§ 17. Geltungsdauer der Veränderungssperre	186
§ 18. Entschädigung bei Veränderungssperre	190

Inhalt

Zweiter Abschnitt. Teilungsgenehmigung

§ 19. Teilungsgenehmigung	193
§ 20. Versagungsgründe	200
§ 21. Inhalt der Genehmigung	204
§ 22. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	208
§ 23. Sicherung der Vorschriften über die Teilung	214

Dritter Abschnitt. Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

Vorbemerkung zum Vorkaufsrecht (§§ 24–28)	216
§ 24. Allgemeines Vorkaufsrecht	217
§ 25. Besonderes Vorkaufsrecht	221
§ 26. Ausschluß des Vorkaufsrechts	222
§ 27. Abwendung des Vorkaufsrechts	224
§ 28. Verfahren und Entschädigung	225

Dritter Teil. Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

Erster Abschnitt. Zulässigkeit von Vorhaben

Vorbemerkung zur Zulässigkeit von Vorhaben (§§ 29–38)	234
§ 29. Begriff des Vorhabens	235
§ 30. Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	238
§ 31. Ausnahmen und Befreiungen	241
§ 32. Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen	251
§ 33. Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	251
§ 34. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	253
§ 35. Bauen im Außenbereich	271
§ 36. Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde	298
§ 37. Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	301
§ 38. Bauliche Maßnahmen auf Grund von anderen Gesetzen	303

Zweiter Abschnitt. Entschädigung

Vorbemerkung zu den Entschädigungsregelungen (§§ 39–44)	305
§ 39. Vertrauensschaden	306
§ 40. Entschädigung in Geld oder durch Übernahme	308
§ 41. Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen	311
§ 42. Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	313
§ 43. Entschädigung und Verfahren	317
§ 44. Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche	319

Vierter Teil. Bodenordnung

Vorbemerkung zur Umlegung und Grenzregelung (§§ 45–84)	321
------------------------------------------------------------------	-----

Erster Abschnitt. Umlegung

§ 45. Zweck der Umlegung	346
§ 46. Zuständigkeit und Voraussetzungen	347
§ 47. Umlegungsbeschluß	348
§ 48. Beteiligte	348
§ 49. Rechtsnachfolge	349
§ 50. Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	349
§ 51. Verfügungs- und Veränderungssperre	349
§ 52. Umlegungsgebiet	350
§ 53. Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	351
§ 54. Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk	351
§ 55. Umlegungsmasse und Verteilungsmasse	352
§ 56. Verteilungsmaßstab	352
§ 57. Verteilung nach Werten	353
§ 58. Verteilung nach Flächen	353
§ 59. Zuteilung und Abfindung	353
§ 60. Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	355
§ 61. Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten	355
§ 62. Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse	356
§ 63. Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung	356
§ 64. Geldleistungen	356
§ 65. Hinterlegung und Verteilungsverfahren	357
§ 66. Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans	357
§ 67. Umlegungskarte	358
§ 68. Umlegungsverzeichnis	358
§ 69. Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme	358
§ 70. Zustellung des Umlegungsplans	359
§ 71. Inkrafttreten des Umlegungsplans	359
§ 72. Wirkungen der Bekanntmachung	359
§ 73. Änderung des Umlegungsplans	360
§ 74. Berichtigung der öffentlichen Bücher	360
§ 75. Einsichtnahme in den Umlegungsplan	360
§ 76. Vorwegnahme der Entscheidung	360
§ 77. Vorzeitige Besitzeinweisung	361
§ 78. Verfahrens- und Sachkosten	361
§ 79. Abgaben- und Auslagenbefreiung	361

Zweiter Abschnitt. Grenzregelung

§ 80. Zweck, Voraussetzungen und Zuständigkeit	363
§ 81. Geldleistungen	364
§ 82. Beschluß über die Grenzregelung	366
§ 83. Bekanntmachung und Rechtswirkungen der Grenzregelung	367
§ 84. Berichtigung der öffentlichen Bücher	368

Fünfter Teil. Enteignung

Vorbemerkung zur Enteignung (§§ 85–122)	369
---------------------------------------------------	-----

Erster Abschnitt. Zulässigkeit der Enteignung

§ 85. Enteignungszweck	371
§ 86. Gegenstand der Enteignung	372

Inhalt

§ 87. Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	372
§ 88. Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	373
§ 89. Veräußerungspflicht	374
§ 90. Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	375
§ 91. Ersatz für entzogene Rechte	376
§ 92. Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	376

Zweiter Abschnitt. Entschädigung

§ 93. Entschädigungsgrundsätze	377
§ 94. Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter	378
§ 95. Entschädigung für den Rechtsverlust	378
§ 96. Entschädigung für andere Vermögensnachteile	380
§ 97. Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	381
§ 98. Schuldübergang	382
§ 99. Entschädigung in Geld	383
§ 100. Entschädigung in Land	383
§ 101. Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	385
§ 102. Rückenteignung	385
§ 103. Entschädigung für die Rückenteignung	386

Dritter Abschnitt. Enteignungsverfahren

§ 104. Enteignungsbehörde	387
§ 105. Enteignungsantrag	387
§ 106. Beteiligte	387
§ 107. Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	388
§ 108. Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	389
§ 109. Genehmigungspflicht	390
§ 110. Einigung	391
§ 111. Teileinigung	391
§ 112. Entscheidung der Enteignungsbehörde	392
§ 113. Enteignungsbeschluß	393
§ 114. Lauf der Verwendungsfrist	394
§ 115. Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	395
§ 116. Vorzeitige Besitzeinweisung	395
§ 117. Ausführung des Enteignungsbeschlusses	397
§ 118. Hinterlegung	398
§ 119. Verteilungsverfahren	398
§ 120. Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	399
§ 121. Kosten	400
§ 122. Vollstreckbarer Titel	401

Sechster Teil. Erschließung

Vorbemerkung zur Erschließung (§§ 123–135)	402
------------------------------------------------------	-----

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 123. Erschließungslast	404
§ 124. Erschließungsvertrag	409
§ 125. Bindung an den Bebauungsplan	442
§ 126. Pflichten des Eigentümers	448

Zweiter Abschnitt. Erschließungsbeitrag

§ 127. Erhebung des Erschließungsbeitrags	449
§ 128. Umfang des Erschließungsaufwands	466
§ 129. Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	477
§ 130. Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands	483
§ 131. Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands	490
§ 132. Regelung durch Satzung	517
§ 133. Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	525
§ 134. Beitragspflichtiger	545
§ 135. Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	552

Zweites Kapitel. Besonderes Städtebaurecht

Vorbemerkung zur städtebaulichen Sanierung und Entwicklung (§§ 136–171)	563
-----------------------------------------------------------------------------------	-----

Erster Teil. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 136. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	571
§ 137. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	572
§ 138. Auskunftspflicht	572
§ 139. Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	573

Zweiter Abschnitt. Vorbereitung und Durchführung

§ 140. Vorbereitung	574
§ 141. Vorbereitende Untersuchungen	574
§ 142. Sanierungssatzung	575
§ 143. Anzeige und Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	575
§ 144. Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge	576
§ 145. Genehmigung	577
§ 146. Durchführung	578
§ 147. Ordnungsmaßnahmen	578
§ 148. Baumaßnahmen	579
§ 149. Kosten- und Finanzierungsübersicht	579
§ 150. Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen	580
§ 151. Abgaben- und Auslagenbefreiung	580

Dritter Abschnitt. Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§ 152. Anwendungsbereich	581
§ 153. Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung	581
§ 154. Ausgleichsbetrag des Eigentümers	582
§ 155. Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen	583
§ 156. Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	584

Vierter Abschnitt. Sanierungsträger und andere Beauftragte

§ 157. Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	584
§ 158. Bestätigung als Sanierungsträger	585

Inhalt

§ 159. Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	585
§ 160. Treuhandvermögen	587
§ 161. Sicherung des Treuhandvermögens	588

Fünfter Abschnitt. Abschluß der Sanierung

§ 162. Aufhebung der Sanierungssatzung	588
§ 163. Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	589
§ 164. Anspruch auf Rückübertragung	589

Zweiter Teil. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

§ 165. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	590
§ 166. Zuständigkeit und Aufgaben	592
§ 167. Entwicklungsträger	593
§ 168. Übernahmeverlangen	593
§ 169. Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbe- reich	594
§ 170. Sonderregelung für Anpassungsgebiete	595
§ 171. Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	595

Dritter Teil. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

Vorbemerkungen zu den §§ 172–179	596
--------------------------------------------	-----

Erster Abschnitt. Erhaltungssatzung

§ 172. Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Er- haltungssatzung)	598
§ 173. Genehmigung, Übernahmeanspruch	601
§ 174. Ausnahmen	602

Zweiter Abschnitt. Städtebauliche Gebote

§ 175. Allgemeines	603
§ 176. Baugebot	605
§ 177. Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	609
§ 178. Pflanzgebot	612
§ 179. Abbruchgebot	612

Vierter Teil. Sozialplan und Härteausgleich

Vorbemerkung zu den §§ 180, 181	614
§ 180. Sozialplan	614
§ 181. Härteausgleich	617

Fünfter Teil. Miet- und Pachtverhältnisse

Vorbemerkung zu den §§ 182–186	619
§ 182. Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	619
§ 183. Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke	621
§ 184. Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse	622
§ 185. Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	622
§ 186. Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen	623

Sechster Teil. Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

Vorbemerkung zu den §§ 187–191	624
§ 187. Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	624
§ 188. Bauleitplanung und Flurbereinigung	627
§ 189. Ersatzlandbeschaffung	627
§ 190. Flurbereinigung aus Anlaß einer städtebaulichen Maßnahme	628
§ 191. Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	629

Drittes Kapitel. Sonstige Vorschriften

Vorbemerkung zu den §§ 192–199	631
------------------------------------------	-----

Erster Teil. Wertermittlung

§ 192. Gutachterausschuß	637
§ 193. Aufgaben des Gutachterausschusses	637
§ 194. Verkehrswert	638
§ 195. Kaufpreissammlung	638
§ 196. Bodenrichtwerte	639
§ 197. Befugnisse des Gutachterausschusses	639
§ 198. Oberer Gutachterausschuß	640
§ 199. Ermächtigungen	640

Zweiter Teil. Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Wirksamkeitsvoraussetzungen

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 200. Grundstücke, Rechte an Grundstücken	641
§ 201. Begriff der Landwirtschaft	641
§ 202. Schutz des Mutterbodens	642

Zweiter Abschnitt. Zuständigkeiten

§ 203. Abweichende Zuständigkeitsregelung	642
§ 204. Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung	645
§ 205. Planungsverbände	648
§ 206. Örtliche und sachliche Zuständigkeit	651

Dritter Abschnitt. Verwaltungsverfahren

Vorbemerkungen zu den §§ 207–213	651
§ 207. Von Amts wegen bestellter Vertreter	651
§ 208. Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts	652
§ 209. Vorarbeiten auf Grundstücken	653
§ 210. Wiedereinsetzung	653
§ 211. Belehrung über Rechtsbehelfe	654
§ 212. Vorverfahren	654
§ 213. Ordnungswidrigkeiten	654

Inhalt

Vierter Abschnitt. Wirksamkeitsvoraussetzungen

Vorbemerkung zu den §§ 214–216	655
§ 214. Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen	655
§ 215. Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung, Behebung von Fehlern	673
§ 216. Aufgaben im Genehmigungs- und Anzeigeverfahren	683

Dritter Teil. Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen

§ 217. Antrag auf gerichtliche Entscheidung	684
§ 218. Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	685
§ 219. Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte	686
§ 220. Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen	686
§ 221. Allgemeine Verfahrensvorschriften	686
§ 222. Beteiligte	687
§ 223. Anfechtung von Ermessensentscheidungen	687
§ 224. Anfechtung einer vorzeitigen Besitzeinweisung	688
§ 225. Vorzeitige Ausführungsanordnung	688
§ 226. Urteil	688
§ 227. Säumnis eines Beteiligten	689
§ 228. Kosten des Verfahrens	689
§ 229. Berufung, Beschwerde	689
§ 230. Revision	690
§ 231. Einigung	690
§ 232. Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen	690

Viertes Kapitel. Überleitungs- und Schlußvorschriften

Erster Teil. Überleitungsvorschriften

§ 233. Überleitungsvorschriften für die Bauleitplanung	691
§ 234. Überleitungsvorschriften für Veränderungssperren und für den Bodenverkehr	691
§ 234a. Überleitungsvorschrift für die Teilungsgenehmigung	692
§ 235. Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht	692
§ 236. Überleitungsvorschriften für die Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung	692
§ 237. Überleitungsvorschriften für das Baugebot, das Nutzungsgebot und die Erhaltung baulicher Anlagen	693
§ 238. Überleitungsvorschrift für Entschädigungen	693
§ 239. Überleitungsvorschriften für die Bodenordnung	694
§ 240. Überleitungsvorschriften für die Enteignung	694
§ 241. Überleitungsvorschriften für den Härteausgleich	695
§ 242. Überleitungsvorschriften für die Erschließung	695
§ 243. Überleitungsvorschrift für die Wertermittlung	697
§ 244. Überleitungsvorschriften für die Wirksamkeitsvoraussetzungen der Flächennutzungspläne und Satzungen	697

Inhalt

§ 245. Überleitungsvorschriften für das Städtebauförderungsgesetz	698
§ 245 a. Überleitungsvorschrift für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	699

Zweiter Teil. Schlußvorschriften

§ 246. Sonderregelungen für einzelne Länder	700
§ 246 a. Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands	700
§ 247. Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland	705

Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz/ BauGB-Maßnahmengesetz

Vorbemerkungen	707
Gesetzestext/BauGB-MaßnahmenG	713

Baunutzungsverordnung

Vorbemerkung	725
Verordnungstext	727
Bundesnaturschutzgesetz – Auszug	743
Stichwortverzeichnis	747

