

Baugesetzbuch Baunutzungsverordnung

Kommentar

von

Henning Jäde
Ministerialrat in der Obersten Baubehörde
im Bayerischen Staatsministerium des Innern

Dr. Franz Dirnberger
Verwaltungsdirektor
Bayerischer Gemeindetag

Dr. Josef Weiß
Oberregierungsrat
Landratsamt Ebersberg

2., überarbeitete und erweiterte Auflage, 1999



RICHARD BOORBERG VERLAG
Stuttgart · München · Hannover
Berlin · Weimar · Dresden

Inhalt

Abkürzungen	19
Häufig verwendete Literatur	25

Baugesetzbuch (BauGB)

Erstes Kapitel

Allgemeines Städtebaurecht

Erster Teil

Bauleitplanung

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

§ 1	Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung	27
§ 1a	Umweltschützende Belange in der Abwägung	64
§ 2	Aufstellung der Bauleitpläne, Verordnungsermächtigung	76
§ 3	Beteiligung der Bürger	86
§ 4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	98
§ 4a	Grenzüberschreitende Unterrichtung der Gemeinden und Träger öffentlicher Belange	107
§ 4b	Einschaltung eines Dritten	108

Zweiter Abschnitt

Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

§ 5	Inhalt des Flächennutzungsplans	109
§ 6	Genehmigung des Flächennutzungsplans	117
§ 7	Anpassung an den Flächennutzungsplan	119

Dritter Abschnitt

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

§ 8	Zweck des Bebauungsplans	125
§ 9	Inhalt des Bebauungsplans	131
§ 10	Beschluß, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	157

Vierter Abschnitt

Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

§ 11	Städtebaulicher Vertrag	172
§ 12	Vorhaben- und Erschließungsplan	183
§ 13	Vereinfachtes Verfahren	199

Zweiter Teil

Sicherung der Bauleitplanung

Erster Abschnitt

Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

§ 14	Veränderungssperre	203
§ 15	Zurückstellung von Baugesuchen	217
§ 16	Beschluß über die Veränderungssperre	226
§ 17	Geltungsdauer der Veränderungssperre	229
§ 18	Entschädigung bei Veränderungssperre	236

Zweiter Abschnitt

Teilungsgenehmigung

§ 19	Teilungsgenehmigung	237
§ 20	Versagungsgründe und Grundbuchssperre	241
§ 21	(weggefallen)	244
§ 22	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	244
§ 23	(weggefallen)	251

Dritter Abschnitt

Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

§ 24	Allgemeines Vorkaufsrecht	251
§ 25	Besonderes Vorkaufsrecht	256
§ 26	Ausschluß des Vorkaufsrechts	260
§ 27	Abwendung des Vorkaufsrechts	262
§ 27a	Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	265
§ 28	Verfahren und Entschädigung	267

Dritter Teil

Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

Erster Abschnitt

Zulässigkeit von Vorhaben

§ 29	Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften	274
§ 30	Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	303
§ 31	Ausnahmen und Befreiungen	337
§ 32	Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen	345
§ 33	Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	349
§ 34	Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	354
§ 35	Bauen im Außenbereich	385
§ 36	Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde	449
§ 37	Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	478
§ 38	Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbe- seitigungsanlagen	480

Zweiter Abschnitt**Entschädigung**

§ 39	Vertrauensschaden	485
§ 40	Entschädigung in Geld oder durch Übernahme	493
§ 41	Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen	499
§ 42	Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	502
§ 43	Entschädigung und Verfahren	510
§ 44	Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche	513

Vierter Teil**Bodenordnung****Erster Abschnitt****Umlegung**

§ 45	Zweck der Umlegung	517
§ 46	Zuständigkeit und Voraussetzungen	523
§ 47	Umlegungsbeschluß	526
§ 48	Beteiligte	529
§ 49	Rechtsnachfolge	533
§ 50	Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	534
§ 51	Verfügungs- und Veränderungssperre	536
§ 52	Umlegungsgebiet	540
§ 53	Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	543
§ 54	Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk	547
§ 55	Umlegungsmasse und Verteilungsmasse	549
§ 56	Verteilungsmaßstab	553
§ 57	Verteilung nach Werten	555
§ 58	Verteilung nach Flächen	558
§ 59	Zuteilung und Abfindung	559
§ 60	Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	565
§ 61	Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten	567
§ 62	Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse	569
§ 63	Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung	570
§ 64	Geldleistungen	571
§ 65	Hinterlegung und Verteilungsverfahren	575
§ 66	Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans	575
§ 67	Umlegungskarte	576
§ 68	Umlegungsverzeichnis	577
§ 69	Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme	579
§ 70	Zustellung des Umlegungsplans	579
§ 71	Inkrafttreten des Umlegungsplans	581
§ 72	Wirkungen der Bekanntmachung	582
§ 73	Änderung des Umlegungsplans	584
§ 74	Berichtigung der öffentlichen Bücher	586

§ 75	Einsichtnahme in den Umlegungsplan	587
§ 76	Vorwegnahme der Entscheidung	588
§ 77	Vorzeitige Besitzeinweisung	590
§ 78	Verfahrens- und Sachkosten	592
§ 79	Abgaben- und Auslagenbefreiung	593

Zweiter Abschnitt

Grenzregelung

§ 80	Zweck, Voraussetzungen und Zuständigkeit	595
§ 81	Geldleistungen	600
§ 82	Beschluß über die Grenzregelung	601
§ 83	Bekanntmachung und Rechtswirkungen der Grenzregelung	602
§ 84	Berichtigung der öffentlichen Bücher	603

Fünfter Teil

Enteignung

Erster Abschnitt

Zulässigkeit der Enteignung

§ 85	Enteignungszweck	604
§ 86	Gegenstand der Enteignung	614
§ 87	Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	617
§ 88	Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	622
§ 89	Veräußerungspflicht	623
§ 90	Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	625
§ 91	Ersatz für entzogene Rechte	627
§ 92	Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	628

Zweiter Abschnitt

Entschädigung

§ 93	Entschädigungsgrundsätze	631
§ 94	Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter	634
§ 95	Entschädigung für den Rechtsverlust	635
§ 96	Entschädigung für andere Vermögensnachteile	642
§ 97	Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	645
§ 98	Schuldübergang	647
§ 99	Entschädigung in Geld	648
§ 100	Entschädigung in Land	649
§ 101	Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	653
§ 102	Rückenteignung	653
§ 103	Entschädigung für die Rückenteignung	655

Dritter Abschnitt**Enteignungsverfahren**

§ 104	Enteignungsbehörde	656
§ 105	Enteignungsantrag	656
§ 106	Beteiligte	657
§ 107	Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	660
§ 108	Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	662
§ 109	Genehmigungspflicht	665
§ 110	Einigung	666
§ 111	Teileinigung	667
§ 112	Entscheidung der Enteignungsbehörde	667
§ 113	Enteignungsbeschluß	669
§ 114	Lauf der Verwendungsfrist	671
§ 115	Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	673
§ 116	Vorzeitige Besitzeinweisung	674
§ 117	Ausführung des Enteignungsbeschlusses	678
§ 118	Hinterlegung	681
§ 119	Verteilungsverfahren	682
§ 120	Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	683
§ 121	Kosten	684
§ 122	Vollstreckbarer Titel	685

Sechster Teil**Erschließung****Erster Abschnitt****Allgemeine Vorschriften**

§ 123	Erschließungslast	686
§ 124	Erschließungsvertrag	694
§ 125	Bindung an den Bebauungsplan	703
§ 126	Pflichten des Eigentümers	706

Zweiter Abschnitt**Erschließungsbeitrag**

§ 127	Erhebung des Erschließungsbeitrags	708
§ 128	Umfang des Erschließungsaufwands	727
§ 129	Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	737
§ 130	Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands	740
§ 131	Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands	746
§ 132	Regelung durch Satzung	754
§ 133	Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	757
§ 134	Beitragspflichtiger	767
§ 135	Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	769

Siebter Teil

Maßnahmen für den Naturschutz

§ 135a Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung	774
§ 135b Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung	775
§ 135c Satzungsrecht	775

Zweites Kapitel

Besonderes Städtebaurecht

Erster Teil

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	776
§ 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	781
§ 138 Auskunftspflicht	782
§ 139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	784

Zweiter Abschnitt

Vorbereitung und Durchführung

§ 140 Vorbereitung	786
§ 141 Vorbereitende Untersuchungen	788
§ 142 Sanierungssatzung	791
§ 143 Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	796
§ 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	798
§ 145 Genehmigung	802
§ 146 Durchführung	806
§ 147 Ordnungsmaßnahmen	808
§ 148 Baumaßnahmen	810
§ 149 Kosten- und Finanzierungsübersicht	811
§ 150 Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen	813
§ 151 Abgaben- und Auslagenbefreiung	814

Dritter Abschnitt

Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§ 152 Anwendungsbereich	815
§ 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung	816
§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers	820
§ 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen	822
§ 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	824
§ 156a Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme	825

Vierter Abschnitt**Sanierungsträger und andere Beauftragte**

§ 157	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	826
§ 158	Bestätigung als Sanierungsträger	827
§ 159	Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	828
§ 160	Treuhandvermögen	830
§ 161	Sicherung des Treuhandvermögens	832

Fünfter Abschnitt**Abschluß der Sanierung**

§ 162	Aufhebung der Sanierungssatzung	833
§ 163	Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	835
§ 164	Anspruch auf Rückübertragung	836

Sechster Abschnitt**Städtebauförderung**

§ 164a	Einsatz von Städtebauförderungsmitteln	839
§ 164b	Verwaltungsvereinbarung	840

Zweiter Teil**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen**

§ 165	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	840
§ 166	Zuständigkeit und Aufgaben	846
§ 167	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger	848
§ 168	Übernahmeverlangen	849
§ 169	Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich	850
§ 170	Sonderregelung für Anpassungsgebiete	852
§ 171	Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	853

Dritter Teil**Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote****Erster Abschnitt****Erhaltungssatzung**

§ 172	Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)	853
§ 173	Genehmigung, Übernahmeanspruch	858
§ 174	Ausnahmen	859

Zweiter Abschnitt**Städtebauliche Gebote**

§ 175	Allgemeines	860
§ 176	Baugebot	863
§ 177	Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	866
§ 178	Pflanzgebot	869
§ 179	Rückbau- und Entsiegelungsgebot	870

Vierter Teil**Sozialplan und Härteausgleich**

§ 180 Sozialplan	873
§ 181 Härteausgleich	875

Fünfter Teil**Miet- und Pachtverhältnisse**

§ 182 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	877
§ 183 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke ..	879
§ 184 Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse	880
§ 185 Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	881
§ 186 Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen	882

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

§ 187 Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	883
§ 188 Bauleitplanung und Flurbereinigung	886
§ 189 Ersatzlandbeschaffung	887
§ 190 Flurbereinigung aus Anlaß einer städtebaulichen Maßnahme	887
§ 191 Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	888

Drittes Kapitel**Sonstige Vorschriften****Erster Teil****Wertermittlung**

§ 192 Gutachterausschuß	889
§ 193 Aufgaben des Gutachterausschusses	892
§ 194 Verkehrswert	895
§ 195 Kaufpreissammlung	896
§ 196 Bodenrichtwerte	898
§ 197 Befugnisse des Gutachterausschusses	900
§ 198 Oberer Gutachterausschuß	902
§ 199 Ermächtigungen	903

Zweiter Teil**Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung****Erster Abschnitt****Allgemeine Vorschriften**

§ 200 Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster	904
§ 200a Ersatzmaßnahmen nach den Landesnaturschutzgesetzen	907
§ 201 Begriff der Landwirtschaft	908
§ 202 Schutz des Mutterbodens	910

Zweiter Abschnitt**Zuständigkeiten**

§ 203	Abweichende Zuständigkeitsregelung	911
§ 204	Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung	915
§ 205	Planungsverbände	921
§ 206	Örtliche und sachliche Zuständigkeit	930

Dritter Abschnitt**Verwaltungsverfahren**

§ 207	Von Amts wegen bestellter Vertreter	933
§ 208	Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts	936
§ 209	Vorarbeiten auf Grundstücken	938
§ 210	Wiedereinsetzung	940
§ 211	Belehrung über Rechtsbehelfe	941
§ 212	Vorverfahren	942
§ 212a	Entfall der aufschiebenden Wirkung	943
§ 213	Ordnungswidrigkeiten	947

Vierter Abschnitt**Planerhaltung**

§ 214	Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen	949
§ 215	Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung	963
§ 215a	Ergänzendes Verfahren	967
§ 216	Aufgaben im Genehmigungsverfahren	971

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

§ 217	Antrag auf gerichtliche Entscheidung	972
§ 218	Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	978
§ 219	Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte	979
§ 220	Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen	980
§ 221	Allgemeine Verfahrensvorschriften	981
§ 222	Beteiligte	982
§ 223	Anfechtung von Ermessensentscheidungen	984
§ 224	Anfechtung einer vorzeitigen Besitzeinweisung	984
§ 225	Vorzeitige Ausführungsanordnung	985
§ 226	Urteil	986
§ 227	Säumnis eines Beteiligten	988
§ 228	Kosten des Verfahrens	990
§ 229	Berufung, Beschwerde	991
§ 230	Revision	992
§ 231	Einigung	992
§ 232	Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen	993

Viertes Kapitel Überleitungs- und Schlußvorschriften

Erster Teil

Überleitungsvorschriften

§ 233	Allgemeine Überleitungsvorschriften	993
§ 234	Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht	997
§ 235	Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	997
§ 236	Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen	999
§ 237	(weggefallen)	1000
§ 238	Überleitungsvorschrift für Entschädigungen	1000
§ 239	Überleitungsvorschriften für die Bodenordnung	1001
§§ 240 und 241	(weggefallen)	1002
§ 242	Überleitungsvorschriften für die Erschließung	1002
§ 243	Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz	1005
§§ 244 bis 245a	(weggefallen)	1006
§ 245b	Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich	1006

Zweiter Teil

Schlußvorschriften

§ 246	Sonderregelungen für einzelne Länder	1010
§ 246a	(weggefallen)	1016
§ 247	Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland	1016

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Erster Abschnitt

Art der baulichen Nutzung

§ 1	Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete	1019
§ 2	Kleinsiedlungsgebiete	1038
§ 3	Reine Wohngebiete	1040
§ 4	Allgemeine Wohngebiete	1047
§ 4a	Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)	1056
§ 5	Dorfgebiete	1063
§ 6	Mischgebiete	1072
§ 7	Kerngebiete	1080
§ 8	Gewerbegebiete	1084
§ 9	Industriegebiete	1088
§ 10	Sondergebiete, die der Erholung dienen	1089
§ 11	Sonstige Sondergebiete	1093
§ 12	Stellplätze und Garagen	1098

§ 13	Gebäude und Räume für freie Berufe	1100
§ 14	Nebenanlagen	1102
§ 15	Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen	1105

Zweiter Abschnitt

Maß der baulichen Nutzung

§ 16	Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	1107
§ 17	Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	1111
§ 18	Höhe baulicher Anlagen	1114
§ 19	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	1115
§ 20	Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche	1118
§ 21	Baumassenzahl, Baumasse	1121
§ 21a	Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	1122

Dritter Abschnitt

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 22	Bauweise	1126
§ 23	Überbaubare Grundstücksfläche	1129

Vierter Abschnitt

§ 24	(weggefallen)	1133
------	---------------------	------

Fünfter Abschnitt

Überleitungs- und Schlußvorschriften

§ 25	Fortführung eingeleiteter Verfahren	1133
§ 25a	Überleitungsvorschriften aus Anlaß der zweiten Änderungsverordnung	1133
§ 25b	Überleitungsvorschrift aus Anlaß der dritten Änderungsverordnung	1134
§ 25c	Überleitungsvorschrift aus Anlaß der vierten Änderungsverordnung	1134
§ 26	Berlin-Klausel	1135
§ 26a	Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands	1135
§ 27	Inkrafttreten	1135

Entscheidungsregister	1137
-----------------------------	------

Stichwortverzeichnis	1275
----------------------------	------