

Baugesetzbuch

mit ergänzenden Erläuterungen

von

Jens Meißner

Ministerialrat im Thüringer Ministerium für
Wirtschaft und Infrastruktur, Erfurt

2. Auflage

Verlag W. Kohlhammer

Inhaltsübersicht

Vorwort	VII
Abkürzungsverzeichnis	IX
Baugesetzbuch (BauGB)	
Text mit Anmerkungen	1
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	
Text	381

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. I 1998 S. 137)

Inhaltsübersicht

Erstes Kapitel **Allgemeines Städtebaurecht**

Erster Teil **Bauleitplanung**

Erster Abschnitt **Allgemeine Vorschriften**

- § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung
- § 1a Umweltschützende Belange in der Abwägung
- § 2 Aufstellung der Bauleitpläne, Verordnungsermächtigung-
- § 3 Beteiligung der Bürger
- § 4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- § 4a Grenzüberschreitende Unterrichtung der Gemeinden und Träger öffentlicher Belange
- § 4b Einschaltung eines Dritten

Zweiter Abschnitt **Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)**

- § 5 Inhalt des Flächennutzungsplans
- § 6 Genehmigung des Flächennutzungsplans
- § 7 Anpassung an den Flächennutzungsplans

Dritter Abschnitt **Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)**

- § 8 Zweck des Bebauungsplans
- § 9 Inhalt des Bebauungsplans
- § 10 Beschluß, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans

Vierter Abschnitt **Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren**

- § 11 Städtebaulicher Vertrag
- § 12 Vorhaben- und Erschließungsplan
- § 13 Vereinfachtes 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 **Teilungsgenehmigung**

- § 19 Teilungsgenehmigung
- § 20 Versagungsgründe und Grundbuchsperre
- § 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
- § 27a 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 Vertrauensschaden
- § 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 **Umlegung**

- § 45 Zweck der Umlegung
- § 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 **Grenzregelung**

- § 80 Zweck, Voraussetzungen und Zuständigkeit
- § 81 Geldleistungen
- § 82 Beschluß über die Grenzregelung
- § 83 Bekanntmachung und Rechtswirkungen der Grenzregelung
- § 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 Erschließungsvertrag
- § 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

- § 135a Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kosten-
erstattung
- § 135b Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung
- § 135c 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
- § 156a Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

Vierter Abschnitt Sanierungsträger und andere Beauftragte

- § 157 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde
- § 158 Bestätigung 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

- § 164a Einsatz von Städtebauförderungsmitteln
- § 164b 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 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

Vierter Teil Sozialplan und Härteausgleich

- § 180 Sozialplan
- § 181 Härteausgleich

Fünfter 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

Sechster 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

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

- § 200 Grundstücke, Rechte an Grundstücken; Baulandkataster
- § 200a Ersatzmaßnahmen nach den Landesnaturschutzgesetzen

§ 201 Begriff der Landwirtschaft

§ 202 Schutz des Mutterbodens

Zweiter Abschnitt **Zuständigkeiten**

§ 203 Abweichende Zuständigkeitsregelung

§ 204 Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung

§ 205 Planungsverbände

§ 206 Örtliche und sachliche Zuständigkeit

Dritter Abschnitt **Verwaltungsverfahren**

§ 207 Von Amts wegen bestellter Vertreter

§ 208 Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts

§ 209 Vorarbeiten auf Grundstücken

§ 210 Wiedereinsetzung

§ 211 Belehrung über Rechtsbehelfe

§ 212 Vorverfahren

§ 212a Entfall der aufschiebenden Wirkung

§ 213 Ordnungswidrigkeiten

Vierter Abschnitt **Planerhaltung**

§ 214 Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen

§ 215 Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung,

§ 215a Ergänzendes Verfahren

§ 216 Aufgaben im Genehmigungsverfahren

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

§ 217 Antrag auf gerichtliche Entscheidung

§ 218 Wiedereinsetzung in den vorigen Stand

§ 219 Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte

§ 220 Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen

§ 221 Allgemeine Verfahrensvorschriften

§ 222 Beteiligte

§ 223 Anfechtung von Ermessensentscheidungen

§ 224 Anfechtung einer vorzeitigen Besitzeinweisung

§ 225 Vorzeitige Ausführungsanordnung

§ 226 Urteil

§ 227 Säumnis eines Beteiligten

§ 228 Kosten des Verfahrens

§ 229 Berufung, Beschwerde

§ 230 Revision

§ 231 Einigung

§ 232 Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen

Viertes Kapitel **Überleitungs- und Schlußvorschriften**

Erster Teil **Überleitungsvorschriften**

§ 233 Allgemeine Überleitungsvorschriften

§ 234 Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht

§ 235 Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

§ 236 Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen

§ 237 (weggefallen)

- § 238 Überleitungsvorschrift für Entschädigungen
- § 239 Überleitungsvorschriften für die Bodenordnung
- § 240 (weggefallen)
- § 241 (weggefallen)
- § 242 Überleitungsvorschriften für die Erschließung
- § 243 Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz
- § 244 (weggefallen)
- § 245 (weggefallen)
- § 245a (weggefallen)
- § 245b Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich

Zweiter Teil **Schlußvorschriften**

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