

Baugesetzbuch

mit BauNVO

Leitfaden und Kommentierung

**Vergleichende Gegenüberstellung von
neuem und altem Recht
(Synopsen)**

**Ausführliche Kommentierung
des neuen Rechts**

VON

Prof. Dr. Walter Bielenberg, Ministerialdirigent a.D.;

Prof. Dr. Michael Krautzberger, Ministerialdirektor,

Dr. Wilhelm Söfker, Ministerialdirigent,

Lehrbeauftragter an der Universität Bonn,

beide im Bundesministerium für Raumordnung,

Bauwesen und Städtebau, Bonn

5. Auflage, 1998

REHM

VERLAGSGRUPPE

JEHLE REHM

Inhaltsverzeichnis

Teil A Gesetzestexte/Synopsen

	Seite
I. Text des Baugesetzbuchs (Synopse)	1
II. Text BauGB-MaßnahmenG (Synopse)	285

Teil B Einleitung (Krautzberger)

I. Entstehung des BauGB 1987	311
II. BauGB-MaßnahmenG 1990	313
III. Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 1993; BauGB-MaßnahmenG 1993	313
IV. Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG; BauGB 1998)	315
1. Entstehung des BauROG	315
2. Aufbau des BauROG	316
3. Aufbau des BauGB 1998	316

Teil C Erläuterungen zum Baugesetzbuch und BauGB-MaßnahmenG

I. Bauleitplanung	319
1 Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1) – Söfker	319
1.1 Die Änderungen in den Grundzügen und Überblick über die geänderten Vorschriften	319
1.2 Die Änderungen des § 1 im einzelnen	320
1.2.1 Allgemeines	320
1.2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4)	321
1.2.3 Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5)	323
1.2.3.1 Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, natürliche Lebensgrundlagen (§ 1 Abs. 5 Satz 1)	323
1.2.3.2 Die zu berücksichtigenden Belange (§ 1 Abs. 5 Satz 2)	324

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.2.4	Sonstige städtebauliche Planung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10)	327
1.2.5	Wohnbedarfsklauseln des § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG	329
2	Umweltschützende Belange in der Abwägung – Krautzberger	333
2.1	Überblick über die geänderten Vorschriften	333
2.2	Die Änderungen im einzelnen	334
2.2.1	Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1)	334
2.2.2	Berücksichtigung von in anderen Gesetzen geregelten umweltschützenden Planungen und Verfahren in der planerischen Abwägung (§ 1 a Abs. 2)	337
2.2.3	Berücksichtigung der Ergebnisse einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 1 a Abs. 2 Nr. 3)	338
2.2.4	Berücksichtigung der Europäischen Vogelschutzrichtlinie und der Europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (§ 1 a Abs. 2 Nr. 4)	338
2.2.5	Planerische Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1.a Abs. 3)	339
2.2.6	Maßnahmen für den Naturschutz (§§ 135 a–135 c)	341
2.2.7	Länderabweichungsklausel (§ 246 Abs. 6)	341
2.2.8	Genehmigungsverfahren (§ 29 Abs. 3 BauGB; § 8 a Abs. 3 BNatSchG)	342
2.3	Überleitung	343
2.3.1	Überleitung des BauROG	343
2.3.2	Frühere Änderungen des Städtebaurechts	344
3	Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5, 9) – Söfker	344
3.1	Die Änderungen in den Grundzügen	344
3.1.1	Allgemeines	344
3.1.2	Inhalt des F-Plans	344
3.1.3	Inhalt des B-Plans	345
3.2	Die Änderungen des Inhalts des F-Plans im einzelnen (§ 5)	346
3.2.1	Umfang der Darstellungen	346
3.2.1.1	Ausnahmen von Darstellungen (§ 5 Abs. 1 Satz 2)	346
3.2.1.2	Teil-Flächennutzungspläne (§ 246 a Abs. 1 Nr. 1 a. F.)	347
3.2.2	Katalog der Darstellungsmöglichkeiten (§ 5 Abs. 2)	347
3.2.2.1	Neufassung der Eingangsworte (§ 5 Abs. 2)	347
3.2.2.2	Bauflächen, Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1)	348
3.2.2.3	Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2)	348
3.2.2.4	Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10)	348

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
3.2.2.5	Zuordnung von Flächen zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe (§ 5 Abs. 2 a)	349
3.2.2.6	Sonstige Änderungen des Katalogs der Darstellungsmöglichkeiten	349
3.2.3	Kennzeichnungspflicht von sog. Altlasten (§ 5 Abs. 3 Nr. 3)	350
3.2.4	Nachrichtliche Übernahme von denkmalgeschützten Anlagen (§ 5 Abs. 4)	351
3.2.5	Sonstige Änderungen	351
3.3	Die Änderungen des Inhalts des B-Plans im einzelnen (§ 9)	351
3.3.1	Änderung des Katalogs der Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 Abs. 1)	351
3.3.1.1	Neufassung der Eingangsworte in § 9 Abs. 1, Verzicht auf besondere städtebauliche Gründe	351
3.3.1.2	Höchstmaße für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3)	352
3.3.1.3	Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)	353
3.3.1.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)	353
3.3.1.5	Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)	354
3.3.1.6	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)	355
3.3.1.7	Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)	355
3.3.1.8	Verwendungsverbote (§ 9 Abs. 1 Nr. 23)	356
3.3.1.9	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)	357
3.3.1.10	Festsetzungen über Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)	358
3.3.1.11	Sonstige Änderungen des § 9 Abs. 1	358
3.3.2	Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 a)	358
3.3.3	Änderung des § 1 Abs. 2 bis 4	359
3.3.4	Kennzeichnungspflicht von sog. Altlasten (§ 9 Abs. 5)	359
3.3.5	Begründungspflicht (§ 9 Abs. 8)	359
3.4	Bebauungsplan über Vergnügungsstätten (§ 2 a BauGB-MaßnahmenG)	361
4	Aufstellung der Bauleitpläne; Bauleitplanverfahren; grenzüberschreitende Zusammenarbeit im Bereich der Bauleitplanung und Einschaltung eines Dritten; Entwicklungsgebot; Genehmigungs- und Anzeigepflicht für den F-Plan, den B-Plan und die städtebaulichen Satzungen; Bekanntmachung und Inkrafttreten des B-Plans; vereinfachtes Verfahren – Bielenberg	364
4.1	Die Änderungen in den Grundzügen: BauGB 1987, BauGB-MaßnahmenG, neue Länder und früheres Berlin (Ost), BauROG (BauGB 1998)	364

Inhaltsverzeichnis

		Seite
4.1.1	Aufstellung der Bauleitpläne; Bauleitplanverfahren (§§ 2–4)	364
4.1.2	Grenzüberschreitende Zusammenarbeit im Bereich der Bauleitplanung; Einschaltung eines Dritten (§§ 4 a und 4 b)	367
4.1.3	Genehmigungs- und Anzeigepflicht für den F-Plan, den B-Plan und die städtebaulichen Satzungen (§§ 6, 10 Abs. 2; § 246 Abs. 1 a); Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3)	368
4.1.4	Vereinfachtes Verfahren (§ 13)	372
4.1.5	Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2–4)	373
4.1.6	Anpassung an den F-Plan (§ 7)	373
4.2	Die Änderungen des Bauleitplanverfahrensrechts (BauGB 1987, BauGB-MaßnahmenG, neue Länder, BauROG) im einzelnen	374
4.2.1	Aufstellung der Bauleitpläne; Verordnungsermächtigung (§ 2)	374
4.2.2	Beteiligung der Bürger (§ 3)	378
4.2.2.1	Allgemeines	378
4.2.2.2	Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1)	378
4.2.2.3	Die förmliche Beteiligung im Auslegungsverfahren (§ 3 Abs. 2 und 3)	382
4.2.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB; § 4)	385
4.2.4	Grenzüberschreitende Unterrichtung der Gemeinden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 a); Einschaltung eines Dritten (§ 4 b)	390
4.2.4.1	Grenzüberschreitende Unterrichtung (§ 4 a)	390
4.2.4.2	Einschaltung eines Dritten (§ 4 b)	391
4.2.5	Entwickeln des B-Plans aus dem F-Plan; selbständiger B-Plan; Parallelverfahren; vorzeitiger B-Plan (§ 8 Abs. 2–4)	393
4.2.6	Genehmigung oder Anzeige der Bauleitpläne (§§ 6 und 10 Abs. 2; § 246 Abs. 1 a); aufsichtsrechtliche Regelungen bei den städtebaulichen Satzungen	396
4.2.6.1	Genehmigung des F-Plans und seine Bekanntmachung; Neubekanntmachung (§ 6)	396
4.2.6.2	Genehmigung oder Anzeige des B-Plans (§ 10 Abs. 2; § 246 Abs. 1 a)	399
4.2.7	Bekanntmachung und Inkrafttreten des B-Plans (§ 10 Abs. 3)	405
4.2.8	Vereinfachtes Verfahren (§ 13)	407
5	Anpassung an den F-Plan (§ 7) – Bielenberg	411
6	Unbeachtlichkeit und „Heilung“ von Mängeln des F-Plans, des B-Plans und der städtebaulichen Satzungen; Planerhaltung (§§ 214 bis 216); besondere Rechtsschutzfragen im Städtebaurecht – Bielenberg	413
6.1	Unbeachtlichkeit und „Heilung“ der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1)	413
6.2	Materiell-rechtliche Mängel	418

Inhaltsverzeichnis

	Seite
6.2.1	Mängel nach § 214 Abs. 2 418
6.2.2	Abwägungsmängel, insbesondere Verfristung der Abwägungsmängel (§ 214 Abs. 3; § 215 Abs. 1 Nr. 2) 420
6.3	Mängelbehebung (§ 215 a) 421
6.4	Aufgaben der Genehmigungsbehörde (§ 216) 426
6.5	Rückwirkung der Unbeachtlichkeits- und „Heilungs“-Klauseln sowie der Planerhaltungsvorschriften nach dem BauROG 426
6.6	Unbeachtlichkeits- und „Heilungs“-Klauseln im BauGB-MaßnahmenG und in § 246 a BauGB (Sonderrecht für die neuen Länder); Überleitungsfragen 429
6.7	Besondere Rechtsschutzfragen im Baurecht; zur sog. Verwerfungskompetenz 431
6.7.1	Verwaltungsgerichtliche Normenkontrolle 431
6.7.2	Ausschluß der aufschiebenden Wirkung nach § 80 VwGO 433
6.7.3	Rechtsmittelbeschränkungen in den neuen Ländern 433
6.7.4	Zur Frage der sog. Verwerfungskompetenz 434
7	Überleitungsrecht für die Bauleitplanung und die städtebaulichen Satzungen bei Änderungen des Städtebaurechts – Bielenberg ... 434
7.1	Überleitungsrecht des BauGB 1998 (Fassung BauROG): Änderungen des BauGB, Aufhebung des Sonderrechts für die neuen Länder (§ 246 a) und des BauGB-MaßnahmenG 434
7.1.1	Vorbemerkung 434
7.1.2	Fortführung eingeleiteter Verfahren (§ 233 Abs. 1; § 243 Abs. 1) 437
7.1.3	Fortgeltung von F-Plänen, B-Plänen und städtebaulichen Satzungen des früheren Rechts (§ 233 Abs. 3) 439
7.2	Überleitungsrecht früherer Änderungen des Städtebaurechts für die Bauleitplanung 440
7.2.1	Vorbemerkung 440
7.2.2	Überleitungsrecht des BauGB 1987: Überleitung vom BBauG auf das BauGB 441
7.2.3	BBauG 1960: Überleitung der städtebaulichen Pläne früheren Rechts und Fortführung von Verfahren 442
7.2.4	Novelle 1976 BBauG (Auszug) 442
7.2.5	Novelle 1979 BBauG (Inkrafttreten 1. 8. 1979) – Auszug – 443
7.2.6	BauGB-MaßnahmenG: Überleitungsrecht für die Bauleitplanung bei seiner Einführung (zum BauGB-MaßnahmenG 1990); Überleitungsrecht für die Bauleitplanung aufgrund Änderungen des Gesetzes durch das Inv.-WoBauG im Jahre 1993 (BauGB-MaßnahmenG 1993) 443
7.2.7	Überleitungsregeln für die besonderen Regelungen des § 246 a in den neuen Ländern 445

	Seite
8 Städtebaulicher Vertrag (§ 11) – Krautzberger	446
8.1 Überblick über die geänderten Vorschriften	446
8.2 Die Änderungen im einzelnen	447
8.3 Überleitungsrecht	450
9 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, § 12) – Söfker	450
9.1 Entstehung, Änderung, Zweck und Überblick	450
9.1.1 Entstehung und Überblick	450
9.1.2 Neufassung durch das BauROG	451
9.1.3 Zweck des VEP	452
9.1.4 Überblick	453
9.2 Voraussetzungen des VEP, Anwendung des B-Planrechts	453
9.2.1 Anwendungsbereich (Abs. 1 Satz 1)	454
9.2.2 Vorhabenbezogener B-Plan	455
9.2.3 Abgestimmter VEP	456
9.2.4 Durchführungseignung und -verpflichtung	457
9.2.5 Berücksichtigung von Sondervorschriften (Abs. 2 Satz 2), materiell-rechtliche Voraussetzungen, Verfahren	458
9.3 Antrag des Vorhabenträgers (Abs. 2)	459
9.4 Inhalt des VEP, Anwendung sonstiger Vorschriften (Abs. 3)	460
9.4.1 Inhalt, Zulässigkeit von Vorhaben, Erschließung	460
9.4.2 Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Vorkaufsrechte, Umlagen, Grenzregelungen, Enteignungen	463
9.5 Einbeziehung außerhalb des VEP-Bereichs liegender Flächen (Abs. 4)	464
9.6 Wechsel des Vorhabenträgers (Abs. 5)	465
9.7 Aufhebung des VEP (Abs. 6)	466
9.8 Änderung des VEP	466
9.9 Normenkontrolle, Unbeachtlichkeit und „Heilung“ von Fehlern beim Erlaß des VEP bzw. des vorhabenbezogenen B-Plans	467
9.10 Änderungen sonstiger Vorschriften	467
9.10.1 Verhältnis zum InvestitionsvorrangG	467
9.10.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung	468
9.11 Überleitungsrecht	468
II. Sicherung der Bauleitplanung	
1. Veränderungssperre: Zurückstellung von Baugesuchen (§§ 14 bis 18) – Söfker	469
1.1 Überblick über die geänderten Vorschriften	469
1.2 Die Änderungen im einzelnen	470

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.2.1	Veränderungssperre (§ 14) 470
1.2.2	Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15) 471
1.2.3	Beschluß über die Veränderungssperre (§ 16) 473
1.2.4	Geltungsdauer der Veränderungssperre (§ 17) 474
1.2.5	Entschädigung bei Veränderungssperren (§ 18) 474
1.3	Überleitungsrecht 474
2.	Teilungsgenehmigung – Söfker 475
2.1	Überblick über die Neufassung 475
2.2	Die Regelungen im einzelnen 476
2.2.1	Allgemeines 476
2.2.2	Teilungsgenehmigungspflicht durch Gemeindecsetzung (§ 19 Abs. 1) 477
2.2.3	Ausschluß des Satzungsrechts der Gemeinde durch Landesverordnung (§ 19 Abs. 5) 478
2.2.4	Genehmigungsverfahren (§ 19 Abs. 4) 478
2.2.5	Ausnahmen von der Teilungsgenehmigung (§ 19 Abs. 4) 479
2.2.6	Versagungsgründe (§ 20 Abs. 1) 479
2.2.7	Negativattest (§ 20 Abs. 2 Satz 1) 479
2.2.8	Grundbuchsperrc (§ 20 Abs. 2 Satz 2) 480
2.2.9	Widerspruch der Gemeinde (§ 20 Abs. 3 und 4) 480
2.2.10	Überleitungsrecht 480
3	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22) – Söfker 480
3.1	Die Grundzüge des § 22 480
3.2	Die Regelungen im einzelnen 482
3.2.1	Allgemeine Voraussetzungen (Abs. 1) 482
3.2.2	Einführung des Genehmigungsvorbehalts durch Satzung (Abs. 1 und 2) 483
3.2.3	Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (Abs. 3) 487
3.2.4	Voraussetzungen für die Versagung der Genehmigung (Abs. 4) 487
3.2.5	Genehmigungsbehörde und Genehmigungsverfahren (Abs. 5) 489
3.2.6	Verfahren vor dem Grundbuchamt (Abs. 6 Satz 1 und 2) 489
3.2.7	Vorläufige Sicherung (Abs. 6 Satz 3) 490
3.2.8	Übernahmeanspruch (Abs. 7) 491
3.2.9	Geltungsdauer des Genehmigungsvorbehalts (Abs. 8) 492
3.2.10	Festsetzung über die höchstzulässige Zahl von Wohnungen (Abs. 9) 492
3.2.11	Begründungspflicht (Abs. 10) 492

	Seite
4 Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde – Krautzberger	492
4.1 Überblick über die geänderten Vorschriften	492
4.2 Die Änderungen des gesetzlichen Vorkaufsrechts im einzelnen	494
4.2.1 Das allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1)	494
4.2.1.1 Im Geltungsbereich eines B-Plans (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1)	494
4.2.1.2 In einem Umlegungsgebiet (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2)	495
4.2.1.3 In einem Sanierungsgebiet und Entwicklungsbereich (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3)	495
4.2.1.4 Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4)	497
4.2.1.5 Für Wohnnutzungen im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5)	498
4.2.1.6 Für Wohnnutzungen in Gebieten nach §§ 30, 33 oder 34 Abs. 2 (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6)	498
4.2.2 Das besondere Vorkaufsrecht (§ 25 Abs. 1)	499
4.2.2.1 Unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich eines B-Plans (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1)	499
4.2.2.2 Das besondere Satzungsorkaufsrecht (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2)	499
4.2.2.3 Die Vorkaufssatzung (§ 25 Abs. 1 Satz 2)	500
4.2.3 Ausübungsvoraussetzung (§ 24 Abs. 3, § 25 Abs. 2)	500
4.2.4 Ausschluß des Vorkaufsrechts	501
4.2.4.1 Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz und Erbbaurechte (§ 24 Abs. 2)	501
4.2.4.2 Fälle des § 26	501
4.2.5 Abwendung des Vorkaufsrechts (§ 27)	502
4.2.6 Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter (§ 27 a)	503
4.2.7 Verfahren und Entschädigung (§ 28)	505
4.2.7.1 Sicherung des Vorkaufsrechts (§ 28 Abs. 1)	505
4.2.7.2 Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 28 Abs. 2)	505
4.2.7.3 Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert (§ 28 Abs. 3) ...	505
4.2.7.4 Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 (§ 28 Abs. 4)	508
4.2.7.5 Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 28 Abs. 5)	509
4.2.7.6 Entschädigung (§ 28 Abs. 6)	509
4.3 Überleitungsrecht für die gesetzlichen Vorkaufsrechte	510
4.3.1 BauROG/BauGB 1998	510
4.3.2 Frühere Änderungen des Städtebaurechts	510
4.3.2.1 BBauG 1960	510
4.3.2.2 Novelle 1976	510
4.3.2.3 Novelle 1979	510
4.3.2.4 BauGB 1987	511
4.3.2.5 BauGB-MaßnahmenG 1990/1993	511

	Seite
III. Zulässigkeit von Vorhaben – Söfker	512
1 Die Änderungen in den Grundzügen	512
2 Die Änderungen im einzelnen	516
2.1 Begriff des Vorhabens (§ 29)	516
2.2 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines B-Plans (§ 30)	518
2.3 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31)	521
2.3.1 Allgemeines zu den Änderungen	521
2.3.2 Befreiungsgründe des Wohls der Allgemeinheit (Nr. 1)	524
2.3.3 Städtebauliche Vertretbarkeit (Nr. 2)	525
2.3.4 Nicht beabsichtigte Härte (Nr. 3)	527
2.3.5 Überleitungsrecht	527
2.3.5.1 Ergänzung des § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch § 4 Abs. 1 a BauGB-MaßnahmenG	527
2.3.5.2 Überschreitung der zulässigen Geschoßfläche nach § 4 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG	529
2.4 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33) ...	530
2.5 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34)	533
2.5.1 Grundtatbestand für die Zulässigkeit (Abs. 1)	533
2.5.1.1 Die Änderungen aufgrund des BauGB 1987	533
2.5.1.2 Einschränkung für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 246 Abs. 7)	534
2.5.1.3 Vergnügungsstätten	536
2.5.2 Anwendung der BauNVO (Abs. 2)	536
2.5.3 Fortfall der Genehmigungsmöglichkeiten für bestimmte Vorhaben (§ 34 Abs. 3; § 4 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG)	538
2.5.3.1 Zur Rechtslage bis 31. 12. 1997	538
2.5.3.2 Folgerungen aus der Aufhebung des § 34 Abs. 3	540
2.5.4 Die Satzungen nach § 34 Abs. 4 und 5	542
2.5.4.1 Allgemeines zur Entwicklung des Satzungsrechts	542
2.5.4.2 Klarstellungssatzung (Abs. 4 Satz 1 Nr. 1)	543
2.5.4.3 Entwicklungssatzung (Abs. 4 Satz 1 Nr. 2)	543
2.5.4.4 Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung (Abs. 4 Satz 1 Nr. 3)	544
2.5.4.5 Kumulation der Satzungen (Abs. 4 Satz 2)	545
2.5.4.6 Geordnete städtebauliche Entwicklung (Abs. 4 Satz 3)	546
2.5.4.7 Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen (Abs. 4 Satz 3 Hs. 2, 4 und 5)	546
2.5.4.8 Verfahrensrechtliche Voraussetzungen (Abs. 5)	547
2.5.4.9 Überleitungsrecht	548

Inhaltsverzeichnis

	Seite
2.6	Bauen im Außenbereich (§ 35) 550
2.6.1	Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1) 550
2.6.1.1	Allgemeines 550
2.6.1.2	Änderung des Begriffs der Landwirtschaft in § 201 aufgrund des BauGB 1987 550
2.6.1.3	Aufhebung der Privilegierung nachgezogener Altenteilerhäuser und Landarbeiterstellen 552
2.6.1.4	Ausdrückliche Privilegierung von Betrieben der gartenbaulichen Erzeugung (Nr. 2) 553
2.6.1.5	Ver- und Entsorgungseinrichtungen, ortsgebundene gewerbliche Betriebe; Vorhaben, die im Außenbereich ausgeführt werden sollen (Nrn. 3 und 4) 553
2.6.1.6	Kerntechnische Anlagen (Nr. 5) 554
2.6.1.7	Anlagen der Wind- und Wasserenergie (Nr. 7) 554
2.6.2	Sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2) 557
2.6.3	Öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3) 557
2.6.3.1	Katalog der Belange in Abs. 1 Satz 1 557
2.6.3.2	Ziele der Raumordnung (Abs. 3 Satz 2) 559
2.6.3.3	Darstellungsprivileg im Flächennutzungs- und Raumordnungsplan (Abs. 3 Satz 3) 562
2.6.4	Begünstigte Vorhaben (§ 35 Abs. 4) 563
2.6.4.1	Allgemeines 563
2.6.4.2	Inhalt der Begünstigung 564
2.6.4.3	Nutzungsänderung (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1) 565
2.6.4.4	Ersatzbau (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2) 568
2.6.4.5	Wiederaufbau zerstörter Gebäude (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3) 569
2.6.4.6	Erhaltenswerte Gebäude (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4) 569
2.6.4.7	Erweiterung von Wohngebäuden (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5) 569
2.6.4.8	Erweiterung von gewerblichen Betrieben (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6) 571
2.6.4.9	Standortabweichungen (§ 35 Abs. 4 Satz 2) 571
2.6.4.10	Überleitungsrecht 571
2.6.5	Ausführung der Vorhaben, Sicherungsauflagen (§ 35 Abs. 5) 575
2.6.6	Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6) 576
2.7	Beteiligung von Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde, Überleitungsrecht 579
2.7.1	Beteiligung nach § 36 579
2.7.2	Überleitungsrecht: Fristen bei der Erteilung von Genehmigungen nach § 5 BauGB-MaßnahmenG 581
2.8	Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder (§ 37) 583

Inhaltsverzeichnis

		Seite
2.9	Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen	584
2.10	Schutz des Mutterbodens (§ 202)	585
2.11	Aufhebung der Reichsgaragenordnung	585
2.12	Überleitungsrecht: Sonderregelungen für die neuen Bundesländer	586
2.13	Allgemeines Überleitungsrecht	586
IV.	Planungsschadensrecht (§§ 39–44) – Bielenberg	588
1	Die Änderungen des Planungsschadensrechts durch das BauGB 1987; Maßgabe für die neuen Länder und das frühere Berlin (Ost); Aufhebung der Maßgabe durch das BauROG (BauGB 1998)	588
2	Überleitungsrecht der früheren Änderungen des Städtebaurechts	591
V.	Bodenordnung – Bielenberg	592
1	Die Änderungen des Umlegungsrechts (§§ 45–79): BauGB 1987; Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (Inv.-Wo-BaulG); BauROG (BauGB 1998)	592
1.1	Erfordernis der Bodenordnung; freiwillige Umlegungen; vertragliche Vereinbarungen über die Bodenordnung	592
1.2	Vereinfachtes Umlegungsverfahren	594
1.3	Gebietlicher Anwendungsbereich (§ 45 Abs. 1)	594
1.4	Einleitung des Umlegungsverfahrens vor Aufstellung des B-Plans (§ 45 Abs. 2)	595
1.5	Umlegungsgebiet (§ 52)	595
1.6	Zuständigkeiten und Übertragung der Durchführung der Umlegung (§ 46)	595
1.7	Verfügungs- und Veränderungssperre (§ 51)	596
1.8	Umlegungs- und Verteilungsmasse (§ 55)	597
1.9	Verteilung nach Werten; Verteilung nach Flächen; straßenlandbeitragspflichtige Zuteilung (§§ 57, 58)	601
1.9.1	Verteilung nach Werten; Verteilung nach Flächen; Berücksichtigung der Pflicht zur Bereitstellung von Flächen zum Ausgleich	601
1.9.2	Straßenlandbeitragspflichtige Zuteilung	603
1.10	Zuteilung von Flächen zum Ausgleich i. S. d. § 1 à Abs. 3; ausgleichs- und entschädigungsrechtliche Behandlung von Mehr- und Minderzuteilungen; weitere Änderungen des § 59	605
1.11	Sonstige Änderungen des Umlegungsrechts	607
1.11.1	Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen (§ 60)	607
1.11.2	Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten (§ 61)	608
1.11.3	Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung (§ 63)	609

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.11.4	Fälligkeit von Geldleistungen (§ 64) 609
1.11.5	Teilumlegungsplan (§ 66) 610
1.11.6	Erweiterung der Vorwegnahme von Entscheidungen (§ 76) 611
1.11.7	Bestandskarte und Bestandsverzeichnis; Benachrichtigungen; Umlegungsverzeichnis; Auslegung der Umlegungskarte (§§ 53, 54, 68, 69) 612
1.11.8	Berichtigung der öffentlichen Bücher (§ 74) 614
1.11.9	Abgaben- und Auslagenbefreiung (§ 79) 615
2	Grenzregelung (§§ 80–84) 616
2.1	Allgemeines 616
2.2	Die Änderungen des Grenzregelungsrechts 619
2.2.1	Zuständigkeiten 619
2.2.2	Baulasten und Grundpfandrechte 620
2.2.3	Geldleistungen 620
2.2.4	Grenzregelungsbeschluß 621
2.2.5	Bekanntmachungen und Rechtswirkungen der Grenzregelung 621
2.2.6	Berichtigung der öffentlichen Bücher 621
3	Überleitungsrecht zur Bodenordnung 622
3.1	BauROG (BauGB 1998) 622
3.2	BauGB 1987 622
3.3	Frühere Änderungen des Städtebaurechts 623
VI.	Enteignung – Krautzberger 623
1	Überblick über die geänderten Vorschriften 623
2	Die Regelungen im Überblick 623
3	Überleitungsrecht 624
3.1	BauROG 624
3.2	BauGB-MaßnahmenG 1990; Inv.-WoBauG 1993 624
3.3	Baugesetzbuch (1987) 624
3.4	Frühere Änderungen des Städtebaurechts 625
3.4.1	BBauG 1960 625
3.4.2	Novellen 1976 und 1979 BBauG 625
VII.	Erschließung – Bielenberg 626
1	Änderungen in den Grundzügen: BauGB 1987, Inv.-WoBauG, Besonderheiten in den neuen Ländern, Änderungen durch das BauROG (BauGB 1998) 626

	Seite
2	Die Änderungen des Erschließungsrechts im einzelnen 630
2.1	Erster Abschnitt: Allgemeine Vorschriften (§§ 123 bis 126) 630
2.1.1	Erschließungslast (§ 123) 630
2.1.2	Erschließungsvertrag (§ 124) 630
2.1.3	Bindung an den B-Plan (§ 125) 631
2.2	Erschließungsbeitrag (§§ 127 bis 135) 633
2.2.1	Fortfall der bundesrechtlichen Erschließungsbeitragspflicht für Kinderspielplätze 633
2.2.2	Wohnwege, Fußwege u. dgl. 633
2.2.3	Straßenlandbeitragspflichtige Zuteilung 635
2.2.4	Abschnittsbildung; mehrfach erschlossene Grundstücke bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit 635
2.2.5	Vorausleistungen 636
2.2.6	Erweiterung der Billigkeitsregelungen (§ 135 Abs. 4 und 6) 638
2.2.7	Sonstige Änderungen 639
3	Überleitungsrecht für das Erschließungsrecht 640
3.1	Baugesetzbuch; Inv.-WoBauLG; neue Länder; BauROG (BauGB 1998) 640
3.2	Überleitungen aufgrund früherer Änderungen des Städtebaurechts
3.2.1	Novelle 1976 BBauG 643
3.2.2	Novelle 1979 BauGB 643
VIII.	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen – Krautzberger 643
1	Überblick über die geänderten Vorschriften 643
1.1	Allgemeines 643
1.2	Überblick 645
2	Die Änderungen im einzelnen 647
2.1	Allgemeine Vorschriften 647
2.1.1	Anwendungsbereich, Sanierungsbegriff (§ 136) 647
2.1.2	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137) 650
2.1.3	Auskunftspflicht (§ 138) 650
2.1.4	Öffentliche Aufgabenträger (§ 139) 651
2.2	Vorbereitung und Durchführung 651
2.2.1	Vorbereitung (§ 140) 651
2.2.2	Vorbreitende Untersuchungen (§ 141) 653
2.2.3	Förmliche Festlegung; vereinfachtes Verfahren (§§ 142, 143) 654
2.2.4	Veränderungs- und Verfügungssperre; Teilungsgenehmigung (§§ 144, 145) 658

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
2.2.5	Durchführung (§§ 146–151)	660
2.3	Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften	664
2.3.1	Anwendungsbereich; Wirkungen der förmlichen Festlegung (§§ 152, 156)	664
2.3.2	Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1)	665
2.3.3	Preisprüfung; Veräußerung zum Neuordnungswert (§ 153 Abs. 2 bis 4)	666
2.3.4	Umlegung (§ 153 Abs. 5)	666
2.3.5	Ausgleichsbetrag (§§ 154, 155)	666
2.4	Städtebauförderung (§§ 164 a und 164 b)	668
2.5	Sanierungsträger (§§ 157 bis 161)	670
2.6	Abschluß der Sanierung (§§ 162 bis 164)	670
3	Überleitungsrecht	671
3.1	BauROG	671
3.2	Überleitungen aufgrund früherer Änderungen des Städtebaurechts	672
3.2.1	StBauFG	672
3.2.2	BauGB 1987	672
3.2.3	Inv.-WoBauLG	673
IX.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen – Bielenberg	673
1	Das Recht der neuen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 bis 171 BauGB	673
1.1	Allgemeines	673
1.2	Die Fortentwicklung des städtebaulichen Entwicklungsrechts	674
1.3	Das Recht der neuen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im einzelnen	679
1.3.1	Die Anwendung des städtebaulichen Entwicklungsrechts bzw. Voraussetzungen für die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs (§ 165 Abs. 1 bis 3); Abgrenzung des Entwicklungsbereichs (§ 165 Abs. 5)	679
1.3.1.1	Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen: einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse (§ 165 Abs. 1)	679
1.3.1.2	Die Gegenstände städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen (§ 165 Abs. 2)	679
1.3.1.3	Die materiell-rechtlichen Festlegungsvoraussetzungen nach § 165 Abs. 3	684
a)	Die Maßnahme muß den Zielen und Zwecken nach § 165 Abs. 2 entsprechen (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1)	684

	Seite
b) Das Wohl der Allgemeinheit muß die Durchführung der Maßnahme nach diesem Gesetz erfordern, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Fölgereinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2)	684
c) Keine Zweckerreichung durch städtebauliche Verträge; fehlende Bereitschaft der Eigentümer, ihre Grundstücke zum maßgebenden Wert zu veräußern (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3)	688
d) Die zügige Durchführung muß innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet sein (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4)	690
1.3.1.4 Abgrenzung des Entwicklungsbereichs (§ 165 Abs. 5)	691
1.3.2 Verfahren der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs (§ 165 Abs. 4 bis 9)	691
1.3.2.1 Vorbereitende Untersuchungen (§ 165 Abs. 4)	691
1.3.2.2 Entwicklungssatzung; Bericht; Genehmigung; Bekanntmachung; Inkrafttreten (§ 165 Abs. 6 bis 8)	693
1.3.2.3 Eintragung eines Entwicklungsvermerks (§ 165 Abs. 9)	695
1.3.3 Die besonderen Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich (§ 169)	695
1.3.3.1 Allgemeines	695
1.3.3.2 Das besondere Boden- und Enteignungsrecht für den städtebaulichen Entwicklungsbereich (§ 169 Abs. 1)	696
a) Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen; Auskunftspflicht, Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (§ 169 Abs. 1 Nr. 1)	696
b) Ersatz- und Ergänzungsgebiete (§ 169 Abs. 1 Nr. 2)	696
c) Entwicklungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt; keine Anwendung der Vorschriften zur Sicherung der Planung des allgemeinen Städtebaurechts im Entwicklungsbereich (§ 169 Abs. 1 Nr. 3)	696
d) Durchführung; Ordnungsmaßnahmen; Baumaßnahmen (§ 169 Abs. 1 Nr. 4)	698
e) Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen (§ 150); Abgaben- und Auslagenbefreiung (§ 151); § 169 Abs. 1 Nr. 5	700
f) Behandlung von entwicklungsbedingten Wertsteigerungen (§ 169 Abs. 1 Nr. 6 und 7; sog. Landwirtschaftsklausel, § 169 Abs. 4)	700
g) Abschluß der Maßnahme (§ 169 Abs. 1 Nr. 8)	702
h) Einsatz von Städtebauförderungsmitteln; Verwaltungsvereinbarung (§ 165 Abs. 1 Nr. 9)	703
i) Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken (§ 169 Abs. 1 Nr. 10)	705
1.3.3.3 Ausschluß von Umlegung und Grenzregelung; erleichterte Voraussetzungen für die Enteignung (§ 169 Abs. 2 und 3)	705

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.3.3.4	Veräußerungspflichten der Gemeinde (§ 169 Abs. 4 bis 7)	705
1.3.3.5	Veräußerung zum Neuordnungswert (§ 169 Abs. 8)	706
1.3.4	Zuständigkeiten und Aufgaben (§ 166 Abs. 1, 2 und 4)	707
1.3.5	Erwerbspflicht der Gemeinde (§ 166 Abs. 3)	708
1.3.6	Übernahmeanspruch (§ 168)	709
1.3.7	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger (§ 167)	710
1.3.8	Anpassungsgebiete (§ 170)	711
1.3.9	Kosten- und Finanzierungsübersicht; Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme; Überschußverteilung (§ 171)	712
1.3.10	Ansprüche des einzelnen; Rechtsschutzfragen; Verpflichtungen und Ansprüche der Gemeinde	715
1.3.11	Überleitungsrecht	715
1.3.11.1	Überleitungsrecht des BauGB 1998	715
1.3.11.2	Überleitungsrecht für die Übernahme des neuen Entwicklungsrechts aus den §§ 6 und 7 BauGB-MaßnahmenG durch das Inv.-WoBauG in das BauGB im Jahre 1993	716
2	Das Recht der alten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (für aus dem StBauFG übernommene und nach §§ 165–171 BauGB 1987 fortgeführte Altmaßnahmen) – Bielenberg	716
2.1	Allgemeines	716
2.2	Das Recht der Altmaßnahmen in den Grundzügen	717
2.3	Überleitungsrecht bei Überführung der Altmaßnahmen in das BauGB 1987 und frühere Änderungen des Städtebaurechts	720
X.	Erhaltungssatzung – Krautzberger	722
1	Überblick über die geänderten Vorschriften	722
2	Die Änderungen im einzelnen	723
2.1	Die Erhaltungsfälle	723
2.2	Die genehmigungsbedürftigen Fälle	724
2.3	Schuldrechtliche Vertragsverhältnisse (neue Länder)	725
2.4	Begründung von Sondereigentum (Wohnungseigentum und Teil- eigentum)	726
2.5	Satzung	728
2.5.1	Inhalt	728
2.5.2	Verfahren	728
2.5.3	Aufstellungsbeschluß	729
2.6	Genehmigung	729

Inhaltsverzeichnis

	Seite
2.6.1	Versagungsgründe 729
2.6.1.1	Vorbemerkung 729
2.6.1.2	Fälle des § 172 Abs. 3 729
2.6.1.3	Fälle des § 172 Abs. 4 730
2.6.1.4	Fälle des § 172 Abs. 5 735
2.6.2	Verfahren 735
2.6.3	Verhältnis zu landesrechtlichen Vorschriften 736
2.7	Übernahmeanspruch; Ausnahmen 736
3	Überleitungsrecht 736
3.1	BauROG 736
3.2	Frühere Änderungen des Städtebaurechts 737
3.2.1	BauGB 1987 737
3.2.2	Neue Länder 737
3.2.3	Frühere Änderungen des Städtebaurechts 737
XI.	Städtebauliche Gebote — Bielenberg 737
1	Die Änderungen durch das BauGB 1987, das BauGB-MaßnahmenG 1990, das Inv.-WoBaulG im Jahr 1993 und das BauROG (BauGB 1998) in den Grundzügen und Übersicht über die geänderten Vorschriften 737
1.1	Die Änderungen in den Grundzügen 737
1.2	Überblick über die geänderten Vorschriften 740
2	Allgemeines zur Anwendung der §§ 176 bis 179 740
2.1	Allgemeine materiell-rechtliche Anordnungsvoraussetzungen; Ausnahmen für bestimmte Grundstücke 740
2.2	Verfahrensrechtliche Voraussetzungen 743
2.2.1	Erörterung und Beratung 743
2.2.2	Sozialplan 743
3	Durchsetzung der Gebote 743
4	Vorbehalt der Enteignung 744
5	Anordnung in der Umlegung 744
6	Vorbehalt des Landesrechts und anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften 745
7	Die einzelnen städtebaulichen Gebote 745
7.1	Baugebot (§ 176) 745
7.2	Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177) 751

Inhaltsverzeichnis

		Seite
7.3	Pflanzgebot (§ 178)	755
7.4	Rückbau- und Entsigelungsgebot (§ 179)	755
8	Überleitungsrecht zu den Geboten	760
XII.	Sozialplan und Härteausgleich – Krautzberger	760
1	Sozialplan	760
2	Härteausgleich	762
3	Überleitungsrecht	762
XIII.	Miet- und Pachtverhältnisse – Bielenberg	763
1	Änderungen in den Grundzügen; Übersicht über die Änderungen	763
2	Die Regelungen in den Grundzügen	763
2.1	Anwendungsbereich; Aufhebungsvoraussetzungen (§§ 182, 184) ..	763
2.2	Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke (§ 183)	766
2.3	Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen (§ 185)	766
2.4	Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen (§ 186)	766
XIV.	Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur – Krautzberger	766
XV.	Wertermittlung – Krätzberger	768
1	Gutachterausschuß (§ 192)	768
2	Aufgaben des Gutachterausschusses (§ 193)	769
3	Verkehrswert (§ 194)	769
4	Kaufpreissammlung (§ 195)	770
5	Bodenrichtwerte (§ 196)	771
6	Befugnisse des Gutachterausschusses (§ 197)	772
7	Oberer Gutachterausschuß (§ 198)	772
8	Ermächtigungen (§ 199)	772
9	Überleitungsrecht	774
9.1	BauROG 1998	774
9.2	Frühere Änderungen des Städtebaurechts	774
9.2.1	BauGB 1987	774
9.2.2	Novelle 1976 und BBauG	774
XVI.	Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren – Bielenberg	775
1	Die Änderungen in den Grundzügen	775
2	Die Änderungen im einzelnen	776
2.1	Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster (§ 200) ..	776

Inhaltsverzeichnis

	Seite
2.2	Ersatzmaßnahmen nach den Landesnaturschutzgesetzen (§ 200 a) 777
2.3	Begriff der Landwirtschaft (§ 201) 778
2.4	Schutz des Mutterbodens (§ 202) 778
2.5	Abweichende Zuständigkeitsregelung (§ 203) 779
2.6	Gemeinsamer Flächennutzungsplan; Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung (§ 204) 779
2.7	Planungsverbände (§ 205) 779
2.8	Örtliche und sachliche Zuständigkeit (§ 206); von Amts wegen be- stellter Vertreter (§ 207) 780
2.9	Anordnung zur Erforschung des Sachverhalts (§ 208) 780
2.10	Vorarbeiten auf Grundstücken (§ 209) 780
2.11	Rechts- und Amtshilfe (§ 152 BBauG) 780
2.12	Wiedereinsetzung (§ 210) 780
2.13	Belehrung über Rechtsbehelfe (§ 211) 780
2.14	Vorverfahren (§ 212) 780
2.15	Ordnungswidrigkeiten (§ 213) 780
2.16	Entfall der aufschiebenden Wirkung (§ 212 a) 781
XVII.	Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen
	– Bielenberg 782
1	Die Änderungen in den Grundzügen; BauGB-MaßnahmenG; neue Länder; BauROG (BauGB 1998) – Bielenberg 782
2	Die Änderungen im einzelnen 782
2.1	Antrag auf gerichtliche Entscheidung (§ 217) 782
2.2	Allgemeine Verfahrensvorschriften (§ 221) 783
2.3	Weitere Zuständigkeiten der Kammern (Senate) für Baulandsachen (§ 232) 783
XVIII.	Überleitungs- und Schlußvorschriften (§§ 233 bis 247) – Krautz- berger 783

TEIL D

Text der Baunutzungsverordnung

Synopse	787
---------	-----

TEIL E

Einleitung

(Söfker)

I.	Verlauf des Ordnungsverfahrens 851
II.	Aufbau der Verordnung 852
III.	Weitergehende Novellierungsüberlegungen des BauROG-Entwurfs 853

TEIL F
Erläuterungen zur BauNVO-Novelle 1990
und zur
3. ÄnderungsVO 1986
(Söfker)

I.	Art der baulichen Nutzung	855
1	Allgemeines	855
2	Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete (§ 1 BauNVO)	856
2.1	Klarstellung des Ermächtigungscharakters (§ 1 Abs. 1, 2 und 3 Satz 1 BauNVO)	856
2.2	Verhältnis der Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 10 zu den Sondergebieten (§ 1 Abs. 3 Sätze 2 und 3, Abs. 7 BauNVO)	856
2.3	Erweiterte Festsetzungsmöglichkeiten bei Überplanung von bebauten Gebieten (§ 1 Abs. 10 BauNVO)	858
2.3.1	Zweck der Vorschrift	858
2.3.2	Erläuterungen	860
3	Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)	864
4	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	865
4.1	Allgemeines	865
4.2	Die Änderungen im einzelnen	866
4.2.1	Änderung der Zweckbestimmung (§ 3 Abs. 1 BauNVO)	866
4.2.2	Ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von Infrastruktureinrichtungen (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)	867
4.2.3	Altenpflegeheime und andere Pflegeheime als Wohngebäude (§ 3 Abs. 4 BauNVO)	868
4.2.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	868
5	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	869
5.1	Allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	869
5.2	Ställe für Kleintierhaltung	870
5.3	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	870
6	Besondere Wohngebiete (§ 4 a BauNVO)	870
6.1	Redaktionelle Klarstellungen (§ 4 a Abs. 1 und 2 BauNVO)	870
6.2	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (§ 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)	870
6.3	Exkurs: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	871
6.3.1	Allgemeines, städtebauliche Anliegen	871
6.3.2	Begriffliche Unterscheidungen	872

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
6.3.3	Zuordnung der Vergnügungsstätten zu den Baugebieten	873
6.3.4	Planerische Maßnahmen der Gemeinde (§ 1 Abs. 5 und 9, § 25 c Abs. 3 Satz 2 BauNVO)	875
7	Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)	876
7.1	Änderung der Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 1 BauNVO)	876
7.1.1	Zweck der Änderung	876
7.1.2	Erläuterung	876
7.2	Weitere Änderungen (§ 5 Abs. 2 und 3 BauNVO)	880
8	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	880
9	Kerngebiete (§ 7 BauNVO)	882
9.1	Allgemeines	882
9.2	Die einzelnen Änderungen	882
10	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	883
11	Industriegebiete (§ 9 BauNVO)	884
12	Sonstige Sondergebiete, großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 BauNVO)	885
12.1	Allgemeines	885
12.2	Ergänzung des § 11 Abs. 2 BauNVO	885
12.3	Änderung des § 11 Abs. 3 BauNVO durch die 3. ÄnderungsVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe)	885
13	Stellplätze und Garagen, Gebäude und Räume für freie Berufe, Nebenanlagen (§§ 12 bis 14 BauNVO)	887
14	Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§ 15 BauNVO)	888
14.1	Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO)	888
14.2	Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele und Grundsätze (§ 15 Abs. 2 BauNVO)	890
14.3	Beurteilung der Zulässigkeit von Anlagen nach ihrem Störgrad (§ 15 Abs. 3 BauNVO)	890
14.4	Weitere Änderungen	891
II.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	892
1	Allgemeines, Überblick	892
2	Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)	893
2.1	Zweck der Änderung, Überblick	893
2.2	Zu den Änderungen im einzelnen	894

Inhaltsverzeichnis

		Seite
2.2.1	Allgemeines Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 1 BauNVO)	894
2.2.2	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan (§ 16 Abs. 2 BauNVO)	894
2.2.3	Verpflichtung zu bestimmten Festsetzungen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)	895
2.2.4	Mindestmaße und zwingende Maße (§ 16 Abs. 4 BauNVO)	896
2.2.5	Räumliche Differenzierung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)	897
2.2.6	Ausnahmen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)	897
3	Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)	898
3.1	Zweck der Änderung, Überblick	898
3.2	Zu den Änderungen im einzelnen	898
3.2.1	Obergrenzen (§ 17 Abs. 1 BauNVO)	898
3.2.2	Überschreitung in Neuplanungsfällen (§ 17 Abs. 2 BauNVO)	900
3.2.3	Überschreitung in Bestandsgebieten (§ 17 Abs. 3 BauNVO)	901
3.2.4	Sonstige Änderungen	901
4	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	902
5	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Begrenzung der Bodenversiegelung durch Nebenanlagen (§ 19 BauNVO)	902
5.1	Zweck der Neuregelung, Überblick (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	902
5.2	Die mitzurechnenden Anlagen (Satz 1)	903
5.3	Zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen (Satz 2)	904
5.4	Abweichende Bestimmungen im Bebauungsplan (Satz 3)	905
5.5	Abweichungen von den Grenzen des Satzes 2 im Einzelgenehmigungsverfahren (Satz 4)	906
6	Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)	907
6.1	Begriff des Vollgeschosses (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	907
6.2	Keine Mitrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	907
7	Baumassenzahl, Baumassen (§ 21 BauNVO)	909
8	Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a BauNVO)	909
9	Bauweise (§ 22 BauNVO)	910
10	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)	910
11	Aufhebung des § 24 BauNVO a. F.	911

Inhaltsverzeichnis

	Seite
III. Überleitungsrecht	911
1 Überleitungsrecht aus Anlaß der BauNVO-Novelle 1990 (§ 25 c BauNVO)	911
1.1 Allgemeines	911
1.2 Anwendung auf in Aufstellung befindliche Bauleitpläne	913
1.3 Verzicht auf die Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die zulässige Geschoßfläche	913
1.4 Vorschriften über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	914
2 Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands (§ 26 a BauNVO)	914
Stichwortverzeichnis	917