

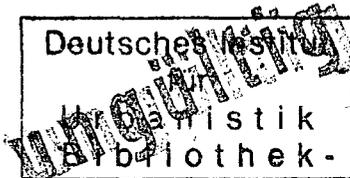
Das Baugesetzbuch

mit Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz
§§ 8–8c Bundesnaturschutzgesetz
Baunutzungsverordnung 1990
– Texte und Erläuterungen –

von

Dr. jur. Franz Otto,
Beigeordneter

4., völlig überarbeitete und erweiterte Auflage



Rudolf Haufe Verlag. Freiburg i. Br.

Inhalt

	Seite
Vorwort	5
Abkürzungen	8
 Teil A: Das Baugesetzbuch	
1 Text	9
2 Erläuterungen	169
 Teil B: Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch	
1 Text	202
2 Erläuterungen	216
 Teil C: §§ 8–8c Bundesnaturschutzgesetz	
1 Text	226
2 Erläuterungen	231
 Teil D: Die Baunutzungsverordnung	
1 Text	235
2 Erläuterungen	255
 Stichwortverzeichnis	 295

Teil A: Das Baugesetzbuch

1 Text

– Übersicht –

Erstes Kapitel: Allgemeines Städtebaurecht

Erster Teil: Bauleitplanung

§§	Erster Abschnitt: Allgemeine Vorschriften	Seite
1	Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung	18
2	Aufstellung der Bauleitpläne, Verordnungsermächtigung	20
3	Beteiligung der Bürger	20
4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	21
	Zweiter Abschnitt: Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)	
5	Inhalt des Flächennutzungsplans	22
6	Genehmigung des Flächennutzungsplans	23
7	Anpassung an den Flächennutzungsplan	24
	Dritter Abschnitt: Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)	
8	Zweck des Bebauungsplans	24
9	Inhalt des Bebauungsplans	25
10	Beschluß des Bebauungsplans	28
11	Genehmigung und Anzeige des Bebauungsplans	28
12	Inkrafttreten des Bebauungsplans	28
13	Vereinfachte Änderung oder Ergänzung des Bauleitplans	28
	Zweiter Teil: Sicherung der Bauleitplanung	
	Erster Abschnitt: Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen	
14	Veränderungssperre	29
15	Zurückstellung von Baugesuchen	29
16	Beschluß über die Veränderungssperre	30
17	Geltungsdauer der Veränderungssperre	30
18	Entschädigung bei Veränderungssperre	31
	Zweiter Abschnitt: Teilungsgenehmigung	
19	Teilungsgenehmigung	31

§§	Seite
20	Versagungsgründe 33
21	Inhalt der Genehmigung 33
22	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen 34
23	Sicherung der Vorschriften über die Teilung 36

Dritter Abschnitt: Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

24	Allgemeines Vorkaufsrecht 37
25	Besonderes Vorkaufsrecht 37
26	Ausschluß des Vorkaufsrechts 37
27	Abwendung des Vorkaufsrechts 38
28	Verfahren und Entschädigung 38

Dritter Teil: Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

Erster Abschnitt: Zulässigkeit von Vorhaben

29	Begriff des Vorhabens 40
30	Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans 40
31	Ausnahmen und Befreiungen 41
32	Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeindebedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen 41
33	Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung 41
34	Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 42
35	Bauen im Außenbereich 43
36	Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde . . 45
37	Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder 46
38	Bauliche Maßnahmen aufgrund von anderen Gesetzen 46

Zweiter Abschnitt: Entschädigung

39	Vertrauensschaden 47
40	Entschädigung in Geld oder durch Übernahme 47
41	Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen 48
42	Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung 49
43	Entschädigung und Verfahren 50
44	Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche 51

§§

Seite

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

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

§§	Seite
Zweiter Abschnitt: Grenzregelung	
80 Zweck, Voraussetzungen und Zuständigkeit	67
81 Geldleistungen	68
82 Beschluß über die Grenzregelung	68
83 Bekanntmachung und Rechtswirkungen der Grenzregelung	69
84 Berichtigung der öffentlichen Bücher	69
Fünfter Teil: Enteignung	
Erster Abschnitt: Zulässigkeit der Enteignung	
85 Enteignungszweck	69
86 Gegenstand der Enteignung	70
87 Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	71
88 Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	71
89 Veräußerungspflicht	71
90 Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	72
91 Ersatz für entzogene Rechte	73
92 Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	73
Zweiter Abschnitt: Entschädigung	
93 Entschädigungsgrundsätze	74
94 Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter	74
95 Entschädigung für den Rechtsverlust	75
96 Entschädigung für andere Vermögensnachteile	76
97 Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	76
98 Schuldübergang	77
99 Entschädigung in Geld	78
100 Entschädigung in Land	78
101 Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	80
102 Rückenteignung	80
103 Entschädigung für die Rückenteignung	81
Dritter Abschnitt: Enteignungsverfahren	
104 Enteignungsbehörde	81
105 Enteignungsantrag	82
106 Beteiligte	82
107 Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	83
108 Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	83
109 Genehmigungspflicht	84
110 Einigung	85

§§	Seite
111 Teileinigung	85
112 Entscheidung der Enteignungsbehörde	85
113 Enteignungsbeschluß	86
114 Lauf der Verwendungsfrist	87
115 Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	88
116 Vorzeitige Besitzeinweisung	88
117 Ausführung des Enteignungsbeschlusses	89
118 Hinterlegung	90
119 Verteilungsverfahren	91
120 Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	91
121 Kosten	92
122 Vollstreckbarer Titel	92

Sechster Teil: Erschließung

Erster Abschnitt: Allgemeine Vorschriften

123 Erschließungslast	93
124 Erschließungsvertrag	93
125 Bindung an den Bebauungsplan	94
126 Pflichten des Eigentümers	94

Zweiter Abschnitt: Erschließungsbeitrag

127 Erhebung des Erschließungsbeitrags	95
128 Umfang des Erschließungsaufwands	95
129 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	96
130 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands ..	96
131 Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands	97
132 Regelung durch Satzung	97
133 Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	97
134 Beitragspflichtiger	98
135 Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	98

Zweites Kapitel: Besonderes Städtebaurecht

Erster Teil: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Erster Abschnitt: Allgemeine Vorschriften

136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	99
137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	101
138 Auskunftspflicht	101

§§	Seite
139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	102
Zweiter Abschnitt: Vorbereitung und Durchführung	
140 Vorbereitung	102
141 Vorbereitende Untersuchungen	103
142 Sanierungssatzung	103
143 Anzeige und Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	104
144 Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge	105
145 Genehmigung	106
146 Durchführung	107
147 Ordnungsmaßnahmen	107
148 Baumaßnahmen	107
149 Kosten- und Finanzierungsübersicht	108
150 Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen	109
151 Abgaben- und Auslagenbefreiung	109
Dritter Abschnitt: Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften	
152 Anwendungsbereich	110
153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen; Kaufpreis, Umlegung	110
154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers	111
155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen	112
156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	113
Vierter Abschnitt: Sanierungsträger und andere Beauftragte	
157 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	113
158 Bestätigung als Sanierungsträger	114
159 Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	114
160 Treuhandvermögen	116
161 Sicherung des Treuhandvermögens	117
Fünfter Abschnitt: Abschluß der Sanierung	
162 Aufhebung der Sanierungssatzung	118
163 Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	118
164 Anspruch auf Rückübertragung	119
Zweiter Teil: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	
165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	119
166 Zuständigkeit und Aufgaben	121

§§	Seite
167 Entwicklungsträger	122
168 Übernahmeverlangen	123
169 Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich	123
170 Sonderregelung für Anpassungsgebiete	125
171 Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	125
Dritter Teil: Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote	
Erster Abschnitt: Erhaltungssatzung	
172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)	125
173 Genehmigung; Übernahmeanspruch	126
174 Ausnahmen	127
Zweiter Abschnitt: Städtebauliche Gebote	
175 Allgemeines	127
176 Baugebot	128
177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	129
178 Pflanzgebot	130
179 Abbruchgebot	130
Vierter Teil: Sozialplan und Härteausgleich	
180 Sozialplan	131
181 Härteausgleich	132
Fünfter Teil: Miet- und Pachtverhältnisse	
182 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	133
183 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke	133
184 Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse	134
185 Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	134
186 Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen	134
Sechster Teil: Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	
187 Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	134
188 Bauleitplanung und Flurbereinigung	135
189 Ersatzlandbeschaffung	135
190 Flurbereinigung aus Anlaß einer städtebaulichen Maßnahme	136
191 Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	136

§§	Seite
----	-------

Drittes Kapitel: Sonstige Vorschriften

Erster Teil: Wertermittlung

192	Gutachterausschuß	136
193	Aufgaben des Gutachterausschusses	137
194	Verkehrswert	137
195	Kaufpreissammlung	138
196	Bodenrichtwerte	138
197	Befugnisse des Gutachterausschusses	139
198	Oberer Gutachterausschuß	139
199	Ermächtigungen	139

Zweiter Teil: Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Wirksamkeitsvoraussetzungen

Erster Abschnitt: Allgemeine Vorschriften

200	Grundstücke, Rechte an Grundstücken	140
201	Begriff der Landwirtschaft	140
202	Schutz des Mutterbodens	141

Zweiter Abschnitt: Zuständigkeiten

203	Abweichende Zuständigkeitsregelung	141
204	Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung	141
205	Planungsverbände	142
206	Örtliche und sachliche Zuständigkeit	144

Dritter Abschnitt: Verwaltungsverfahren

207	Von Amts wegen bestellter Vertreter	144
208	Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts	144
209	Vorarbeiten auf Grundstücken	145
210	Wiedereinsetzung	145
211	Belehrung über Rechtsbehelfe	146
212	Vorverfahren	146
213	Ordnungswidrigkeiten	146

Vierter Abschnitt: Wirksamkeitsvoraussetzungen

214	Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen	147
-----	---	-----

§§	Seite
215	Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung, Behebung von Fehlern 148
216	Aufgaben im Genehmigungs- und Anzeigeverfahren 148

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

217	Antrag auf gerichtliche Entscheidung 149
218	Wiedereinsetzung in den vorigen Stand 149
219	Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte 150
220	Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen 150
221	Allgemeine Verfahrensvorschriften 150
222	Beteiligte 151
223	Anfechtung von Ermessensentscheidungen 151
224	Anfechtung einer vorzeitigen Besitzeinweisung 152
225	Vorzeitige Ausführungsanordnung 152
226	Urteil 152
227	Säumnis eines Beteiligten 153
228	Kosten des Verfahrens 153
229	Berufung, Beschwerde 153
230	Revision 154
231	Einigung 154
232	Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen. 154

Viertes Kapitel: Überleitungs- und Schlußvorschriften

Erster Teil: Überleitungsvorschriften zum Baugesetzbuch

233	Überleitungsvorschriften für die Bauleitplanung 154
234	Überleitungsvorschriften für Veränderungssperren und für den Bodenverkehr 155
234a	Überleitungsvorschriften für die Teilungsgenehmigung 155
235	Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht 155
236	Überleitungsvorschriften für die Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung 156
237	Überleitungsvorschriften für das Baugebot, das Nutzungsgebot und die Erhaltung baulicher Anlagen 156
238	Überleitungsvorschrift für Entschädigungen 157

§§	Seite
239	Überleitungsvorschriften für die Bodenordnung 157
240	Überleitungsvorschriften für die Enteignung 158
241	Überleitungsvorschriften für den Härteausgleich 158
242	Überleitungsvorschriften für die Erschließung 158
243	Überleitungsvorschrift für die Wertermittlung 159
244	Überleitungsvorschriften für die Wirksamkeitsvoraussetzungen der Flächennutzungspläne und Satzungen 159
245	Überleitungsvorschriften für das Städtebauförderungsgesetz 160
245a	Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Ent- wicklungsmaßnahmen 161
Zweiter Teil: Schlußvorschriften	
246	Sonderregelungen für einzelne Länder 162
246a	Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands 162
247	Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland 167

Erstes Kapitel: Allgemeines Städtebaurecht

Erster Teil: Bauleitplanung

Erster Abschnitt: Allgemeine Vorschriften

A1 § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

- (1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.
- (2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).
- (3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
- (4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.