

JÄDE · DIRNBERGER

context KOMMENTAR

**Baugesetzbuch
(BauGB)
Baunutzungsverordnung
(BauNVO)**

11. Auflage

 BOORBERG

JÄDE · DIRNBERGER

Baugesetzbuch · Baunutzungsverordnung

context KOMMENTAR

baugb-context.boorberg.de

Baugesetzbuch Baunutzungsverordnung

Kommentar

begründet von
Henning Jäde (†)
Leitender Ministerialrat a.D.

fortgeführt von

Dr. Franz Dirnberger
Direktor Bayerischer Gemeindetag a.D.
Rechtsanwalt

Prof. Dr. Andreas Decker
Richter am Bundesverwaltungsgericht
Honorarprofessor Universität Augsburg

Dr. Jürgen Busse
Rechtsanwalt

Dr. Gerhard Spieß
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Lehrbeauftragter TU München

Dr. Attila Széchényi, M.A.
Ltd. Regierungsdirektor Regierung von Oberfranken

11., überarbeitete Auflage, 2026

Benutzerhinweis

Dieser Kommentar erscheint in der Reihe der *context*-Kommentare, die die Vorzüge elektronischer Medien mit denen der gedruckten Ausgabe verbinden. Wie bisher erscheint das Werk daher auch in einer Online-Ausgabe. Die elektronischen Ausgaben enthalten – neben Vorschriften und weiterführenden Materialien – die überwiegende Zahl der zitierten und sehr viele nicht zitierte, aber untereinander verknüpfte Entscheidungen im Volltext.

Die Online-Ausgabe kann unter folgender Adresse getestet werden:

baugb-context.boorberg.de

Bearbeiter

| | | | |
|--------------|------------|---------------|------------|
| BauBG | | §§ 192–200 | Széchényi |
| §§ 1, 1a | Dirnberger | § 200a | Dirnberger |
| §§ 2–10a | Spieß | § 201 | Spieß |
| § 11 | Dirnberger | § 201a | Decker |
| §§ 12–13b | Spieß | §§ 202–213 | Széchényi |
| §§ 14–18 | Széchényi | §§ 214–232 | Spieß |
| §§ 19–37a | Spieß | §§ 233–250 | Decker |
| § 38 | Széchényi | | |
| §§ 39–44 | Busse | BauNVO | |
| §§ 45–191 | Dirnberger | §§ 1–21a | Decker |
| | | §§ 22–27 | Dirnberger |

Zitiervorschlag

Dirnberger, in: Jäde/Dirnberger, BauGB, § 1 Rn. 3 oder

Decker, in: Jäde/Dirnberger, BauNVO, § 4a Rn.20

Bibliographische Information Der Deutschen Nationalbibliothek | Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über www.dnb.de aufrufbar.

11. Auflage, 2026

ISBN 978-3-415-07767-6

© 1998 Richard Boorberg Verlag

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlages. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Nutzung sämtlicher Inhalte für das Text- und Data-Mining ist ausschließlich dem Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG vorbehalten. Der Verlag untersagt eine Vervielfältigung gemäß § 44b Abs. 2 UrhG ausdrücklich.

Anfragen gemäß EU-Verordnung über die allgemeine Produktsicherheit (EU) 2023/988 (General Product Safety Regulation – GPSR) richten Sie bitte an: Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG, Produktsicherheit, Scharnstraße 2, 70563 Stuttgart; E-Mail: produktsicherheit@boorberg.de

Satz: mediaTEXT Jena GmbH, Richard-Sorge-Straße 6a/b, 07747 Jena |

Druck und Bindung: CPI books GmbH, Birkstraße 10, 25917 Leck

Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG | Scharnstraße 2 | 70562 Stuttgart
Stuttgart | München | Hannover | Berlin | Weimar | Dresden
www.boorberg.de

Vorwort zur 11. Auflage

Die vorliegende 11. Auflage trägt zum einen dem Umstand Rechnung, dass seit der Voraufgabe immerhin vier Jahre vergangen sind. Dies machte es erforderlich, die umfangreiche neue Rechtsprechung und Literatur einzuarbeiten und die Kommentierung durchgehend zu aktualisieren.

Zum anderen hat sich die Frequenz der Novellierungen des BauGB in den letzten Jahren nicht verringert, sondern geföhlt sogar nochmals ausgeweitet. Beispielhaft seien nur das „Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land“, das „Gesetz zur Änderung des Energiesicherungsgesetzes und anderer energiewirtschaftlicher Vorschriften“ oder das „Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze“ erwähnt. Diese Liste könnte fast noch beliebig erweitert werden.

Die tiefgreifendsten Änderungen resultieren jedoch aus dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025), das ohne weitere Übergangsvorschriften seit dem 30.10.2025 Geltung beansprucht und vor allem durch die Regelungen des §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und § 246e BauGB den Wohnungsbau „turboartig“ beschleunigen soll. Hier versucht das Werk erste Hilfestellungen für die Anwendung der Praxis zu liefern, wohl wissend, dass sich die Erkenntnislage in den nächsten Jahren dazu noch erheblich verdichten wird.

Formal haben sich Verlag und Verfasser dazu entschieden, auf das gedruckte Entscheidungsregister mit Angabe der entsprechenden Fundstellen zu verzichten. Der Zugang zu den Judikaten bleibt jedoch über einen Link zu einer Online-Datenbank vollumfänglich gewahrt. Inhaltlich liegt der Fokus weiterhin auf der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts; obergerichtliche Entscheidungen wurden dort einbezogen, wo sie für die Praxis von besonderer Relevanz sind.

Das bewährte Autorenteam bürgt auch in dieser Auflage für hohe Praxisnähe und lösungsorientierte Darstellung.

Im März 2026

Die Verfasser

Inhalt

| | |
|---------------------------------------|----|
| Abkürzungen | 21 |
| Häufig verwendete Literatur | 28 |

Baugesetzbuch (BauGB)

Erstes Kapitel Allgemeines Städtebaurecht

Erster Teil Bauleitplanung

Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften

| | | |
|------|--|-----|
| § 1 | Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung | 31 |
| § 1a | Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz | 78 |
| § 2 | Aufstellung der Bauleitpläne | 93 |
| § 2a | Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht | 116 |
| § 3 | Beteiligung der Öffentlichkeit | 118 |
| § 4 | Beteiligung der Behörden | 151 |
| § 4a | Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung | 159 |
| § 4b | Einschaltung eines Dritten | 171 |
| § 4c | Überwachung | 173 |

Zweiter Abschnitt Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

| | | |
|------|---|-----|
| § 5 | Inhalt des Flächennutzungsplans | 175 |
| § 6 | Genehmigung des Flächennutzungsplans | 187 |
| § 6a | Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan; Einstellen in das Internet | 192 |
| § 7 | Anpassung an den Flächennutzungsplan | 193 |

Dritter Abschnitt Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

| | | |
|-------|---|-----|
| § 8 | Zweck des Bebauungsplans | 200 |
| § 9 | Inhalt des Bebauungsplans | 208 |
| § 9a | Verordnungsermächtigung | 276 |
| § 10 | Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans | 276 |
| § 10a | Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan; Einstellen in das Inter- net | 297 |

Vierter Abschnitt

Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

| | | |
|--------|--|-----|
| § 11 | Städtebaulicher Vertrag | 298 |
| § 12 | Vorhaben- und Erschließungsplan | 325 |
| § 13 | Vereinfachtes Verfahren | 358 |
| § 13 a | Bebauungspläne der Innenentwicklung | 368 |
| § 13 b | Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren | 380 |

Zweiter Teil

Sicherung der Bauleitplanung

Erster Abschnitt

Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

| | | |
|------|---|-----|
| § 14 | Veränderungssperre | 386 |
| § 15 | Zurückstellung von Baugesuchen | 410 |
| § 16 | Beschluss über die Veränderungssperre | 427 |
| § 17 | Geltungsdauer der Veränderungssperre | 432 |
| § 18 | Entschädigung bei Veränderungssperre | 442 |

Zweiter Abschnitt

Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen

| | | |
|--------------|--|-----|
| § 19 | Teilung von Grundstücken | 444 |
| §§ 20 und 21 | (weggefallen) | 446 |
| § 22 | Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen | 446 |
| § 23 | (weggefallen) | 458 |

Dritter Abschnitt

Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

| | | |
|--------|---|-----|
| § 24 | Allgemeines Vorkaufsrecht | 458 |
| § 25 | Besonderes Vorkaufsrecht | 469 |
| § 26 | Ausschluss des Vorkaufsrechts | 477 |
| § 27 | Abwendung des Vorkaufsrechts | 481 |
| § 27 a | Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter | 484 |
| § 28 | Verfahren und Entschädigung | 486 |

Dritter Teil

Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

Erster Abschnitt

Zulässigkeit von Vorhaben

| | | |
|------|--|-----|
| § 29 | Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften | 497 |
| § 30 | Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans | 531 |
| § 31 | Ausnahmen und Befreiungen | 582 |
| § 32 | Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen | 596 |
| § 33 | Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung | 600 |
| § 34 | Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile | 607 |

| | | |
|--------|---|-----|
| § 35 | Bauen im Außenbereich | 651 |
| § 36 | Einvernehmen der Gemeinde und Zustimmung der höheren Verwaltungs- behörde | 738 |
| § 36 a | Zustimmung der Gemeinde | 769 |
| § 37 | Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder | 777 |
| § 37 a | Außenbereichsvorhaben zur Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung | 781 |
| § 38 | Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Plan- feststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanla- gen | 784 |

Zweiter Abschnitt

Entschädigung

| | | |
|------|---|-----|
| § 39 | Vertrauensschaden | 794 |
| § 40 | Entschädigung in Geld oder durch Übernahme | 803 |
| § 41 | Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen | 811 |
| § 42 | Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung | 815 |
| § 43 | Entschädigung und Verfahren | 827 |
| § 44 | Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsan- sprüche | 830 |

Vierter Teil

Bodenordnung

Erster Abschnitt

Umlegung

| | | |
|------|---|-----|
| § 45 | Zweck und Anwendungsbereich | 834 |
| § 46 | Zuständigkeit und Voraussetzungen | 840 |
| § 47 | Umlegungsbeschluss | 844 |
| § 48 | Beteiligte | 847 |
| § 49 | Rechtsnachfolge | 851 |
| § 50 | Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses | 852 |
| § 51 | Verfügungs- und Veränderungssperre | 854 |
| § 52 | Umlegungsgebiet | 859 |
| § 53 | Bestandskarte und Bestandsverzeichnis | 862 |
| § 54 | Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk | 865 |
| § 55 | Umlegungsmasse und Verteilungsmasse | 867 |
| § 56 | Verteilungsmaßstab | 871 |
| § 57 | Verteilung nach Werten | 874 |
| § 58 | Verteilung nach Flächen | 876 |
| § 59 | Zuteilung und Abfindung | 878 |
| § 60 | Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sons- tige Einrichtungen | 884 |
| § 61 | Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten | 886 |
| § 62 | Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse | 888 |
| § 63 | Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung | 889 |

| | | |
|------|--|-----|
| § 64 | Geldleistungen | 890 |
| § 65 | Hinterlegung und Verteilungsverfahren | 894 |
| § 66 | Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans | 894 |
| § 67 | Umlegungskarte | 896 |
| § 68 | Umlegungsverzeichnis | 896 |
| § 69 | Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme | 898 |
| § 70 | Zustellung des Umlegungsplans | 898 |
| § 71 | Inkrafttreten des Umlegungsplans | 900 |
| § 72 | Wirkungen der Bekanntmachung | 902 |
| § 73 | Änderung des Umlegungsplans | 903 |
| § 74 | Berichtigung der öffentlichen Bücher | 905 |
| § 75 | Einsichtnahme in den Umlegungsplan | 907 |
| § 76 | Vorwegnahme der Entscheidung | 907 |
| § 77 | Vorzeitige Besitzeinweisung | 909 |
| § 78 | Verfahrens- und Sachkosten | 911 |
| § 79 | Abgaben- und Auslagenbefreiung | 912 |

**Zweiter Abschnitt
Vereinfachte Umlegung**

| | | |
|------|---|-----|
| § 80 | Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten | 914 |
| § 81 | Geldleistungen | 918 |
| § 82 | Beschluss über die vereinfachte Umlegung | 919 |
| § 83 | Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung | 919 |
| § 84 | Berichtigung der öffentlichen Bücher | 920 |

**Fünfter Teil
Enteignung**

**Erster Abschnitt
Zulässigkeit der Enteignung**

| | | |
|------|---|-----|
| § 85 | Enteignungszweck | 921 |
| § 86 | Gegenstand der Enteignung | 932 |
| § 87 | Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung | 935 |
| § 88 | Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen | 942 |
| § 89 | Veräußerungspflicht | 942 |
| § 90 | Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land | 945 |
| § 91 | Ersatz für entzogene Rechte | 947 |
| § 92 | Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung | 947 |

**Zweiter Abschnitt
Entschädigung**

| | | |
|------|---|-----|
| § 93 | Entschädigungsgrundsätze | 950 |
| § 94 | Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter | 954 |
| § 95 | Entschädigung für den Rechtsverlust | 954 |
| § 96 | Entschädigung für andere Vermögensnachteile | 962 |
| § 97 | Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten | 965 |

| | | |
|-------|--|-----|
| § 98 | Schuldübergang | 967 |
| § 99 | Entschädigung in Geld | 968 |
| § 100 | Entschädigung in Land | 970 |
| § 101 | Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte | 973 |
| § 102 | Rückenteignung | 974 |
| § 103 | Entschädigung für die Rückenteignung | 976 |

Dritter Abschnitt

Enteignungsverfahren

| | | |
|-------|---|------|
| § 104 | Enteignungsbehörde | 976 |
| § 105 | Enteignungsantrag | 977 |
| § 106 | Beteiligte | 978 |
| § 107 | Vorbereitung der mündlichen Verhandlung | 980 |
| § 108 | Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk | 982 |
| § 109 | Genehmigungspflicht | 986 |
| § 110 | Einigung | 986 |
| § 111 | Teileinigung | 987 |
| § 112 | Entscheidung der Enteignungsbehörde | 988 |
| § 113 | Enteignungsbeschluss | 990 |
| § 114 | Lauf der Verwendungsfrist | 992 |
| § 115 | Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte | 994 |
| § 116 | Vorzeitige Besitzeinweisung | 995 |
| § 117 | Ausführung des Enteignungsbeschlusses | 1000 |
| § 118 | Hinterlegung | 1003 |
| § 119 | Verteilungsverfahren | 1003 |
| § 120 | Aufhebung des Enteignungsbeschlusses | 1004 |
| § 121 | Kosten | 1005 |
| § 122 | Vollstreckbarer Titel | 1007 |

Sechster Teil

Erschließung

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

| | | |
|-------|---|------|
| § 123 | Erschließungslast | 1008 |
| § 124 | Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot | 1017 |
| § 125 | Bindung an den Bebauungsplan | 1017 |
| § 126 | Pflichten des Eigentümers | 1022 |

Zweiter Abschnitt

Erschließungsbeitrag

| | | |
|-------|--|------|
| § 127 | Erhebung des Erschließungsbeitrags | 1024 |
| § 128 | Umfang des Erschließungsaufwands | 1045 |
| § 129 | Beitragsfähiger Erschließungsaufwand | 1057 |
| § 130 | Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands | 1060 |

| | | |
|-------|---|------|
| § 131 | Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands | 1067 |
| § 132 | Regelung durch Satzung | 1077 |
| § 133 | Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht | 1080 |
| § 134 | Beitragspflichtiger | 1091 |
| § 135 | Fälligkeit und Zahlung des Beitrags | 1094 |

Siebter Teil

Maßnahmen für den Naturschutz

| | | |
|---------|--|------|
| § 135 a | Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung | 1099 |
| § 135 b | Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung | 1112 |
| § 135 c | Satzungsrecht | 1114 |

Zweites Kapitel

Besonderes Städtebaurecht

Erster Teil

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

| | | |
|-------|--|------|
| § 136 | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen | 1116 |
| § 137 | Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen | 1123 |
| § 138 | Auskunftspflicht | 1124 |
| § 139 | Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger | 1126 |

Zweiter Abschnitt

Vorbereitung und Durchführung

| | | |
|-------|---|------|
| § 140 | Vorbereitung | 1128 |
| § 141 | Vorbereitende Untersuchungen | 1130 |
| § 142 | Sanierungssatzung | 1133 |
| § 143 | Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk | 1139 |
| § 144 | Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge | 1141 |
| § 145 | Genehmigung | 1146 |
| § 146 | Durchführung | 1150 |
| § 147 | Ordnungsmaßnahmen | 1152 |
| § 148 | Baumaßnahmen | 1154 |
| § 149 | Kosten- und Finanzierungsübersicht | 1155 |
| § 150 | Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen | 1158 |
| § 151 | Abgaben- und Auslagenbefreiung | 1159 |

Dritter Abschnitt

Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

| | | |
|-------|--|------|
| § 152 | Anwendungsbereich | 1160 |
| § 153 | Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung | 1161 |
| § 154 | Ausgleichsbetrag des Eigentümers | 1165 |

| | | |
|--------|--|------|
| § 155 | Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen | 1169 |
| § 156 | Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung | 1171 |
| § 156a | Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme | 1172 |

Vierter Abschnitt

Sanierungsträger und andere Beauftragte

| | | |
|-------|---|------|
| § 157 | Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde | 1173 |
| § 158 | Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger | 1174 |
| § 159 | Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger | 1175 |
| § 160 | Treuhandvermögen | 1177 |
| § 161 | Sicherung des Treuhandvermögens | 1179 |

Fünfter Abschnitt

Abschluss der Sanierung

| | | |
|-------|---|------|
| § 162 | Aufhebung der Sanierungssatzung | 1180 |
| § 163 | Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke | 1183 |
| § 164 | Anspruch auf Rückübertragung | 1184 |

Sechster Abschnitt

Städtebauförderung

| | | |
|--------|--|------|
| § 164a | Einsatz von Städtebauförderungsmitteln | 1186 |
| § 164b | Verwaltungsvereinbarung | 1187 |

Zweiter Teil

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

| | | |
|-------|--|------|
| § 165 | Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen | 1188 |
| § 166 | Zuständigkeit und Aufgaben | 1196 |
| § 167 | Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger | 1198 |
| § 168 | Übernahmeverlangen | 1199 |
| § 169 | Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich | 1200 |
| § 170 | Sonderregelung für Anpassungsgebiete | 1202 |
| § 171 | Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme | 1202 |

Dritter Teil

Stadtumbau

| | | |
|--------|---|------|
| § 171a | Stadtumbaumaßnahmen | 1203 |
| § 171b | Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept | 1205 |
| § 171c | Stadtumbauvertrag | 1206 |
| § 171d | Sicherung von Durchführungsmaßnahmen | 1207 |

Vierter Teil

Soziale Stadt

| | | |
|--------|------------------------------|------|
| § 171e | Maßnahmen der Sozialen Stadt | 1208 |
|--------|------------------------------|------|

Fünfter Teil

Private Initiativen

| | | |
|---------|---|------|
| § 171 f | Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht | 1210 |
|---------|---|------|

Sechster Teil

Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

Erster Abschnitt

Erhaltungssatzung

| | | |
|-------|---|------|
| § 172 | Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) | 1211 |
| § 173 | Genehmigung, Übernahmeanspruch | 1217 |
| § 174 | Ausnahmen | 1219 |

Zweiter Abschnitt

Städtebauliche Gebote

| | | |
|---------|---|------|
| § 175 | Allgemeines | 1220 |
| § 176 | Baugebot | 1222 |
| § 176 a | Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung | 1227 |
| § 177 | Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot | 1227 |
| § 178 | Pflanzgebot | 1230 |
| § 179 | Rückbau- und Entsiegelungsgebot | 1231 |

Siebter Teil

Sozialplan und Härteausgleich

| | | |
|-------|----------------|------|
| § 180 | Sozialplan | 1235 |
| § 181 | Härteausgleich | 1237 |

Achter Teil

Miet- und Pachtverhältnisse

| | | |
|-------|--|------|
| § 182 | Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen | 1239 |
| § 183 | Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke | 1242 |
| § 184 | Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse | 1242 |
| § 185 | Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen | 1243 |
| § 186 | Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen | 1244 |

Neunter Teil

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

| | | |
|-------|---|------|
| § 187 | Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur | 1245 |
| § 188 | Bauleitplanung und Flurbereinigung | 1248 |
| § 189 | Ersatzlandbeschaffung | 1249 |

| | | |
|-------|---|------|
| § 190 | Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme | 1250 |
| § 191 | Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken | 1251 |

Drittes Kapitel **Sonstige Vorschriften**

Erster Teil

Wertermittlung

| | | |
|-------|---|------|
| § 192 | Gutachterausschuss | 1252 |
| § 193 | Aufgaben des Gutachterausschusses | 1255 |
| § 194 | Verkehrswert | 1258 |
| § 195 | Kaufpreissammlung | 1259 |
| § 196 | Bodenrichtwerte | 1262 |
| § 197 | Befugnisse des Gutachterausschusses | 1264 |
| § 198 | Oberer Gutachterausschuss | 1266 |
| § 199 | Ermächtigungen | 1267 |

Zweiter Teil

Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

| | | |
|--------|---|------|
| § 200 | Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster | 1268 |
| § 200a | Ersatzmaßnahmen | 1272 |
| § 201 | Begriff der Landwirtschaft | 1272 |
| § 201a | Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem an- gespannten Wohnungsmarkt | 1275 |
| § 202 | Schutz des Mutterbodens | 1285 |

Zweiter Abschnitt

Zuständigkeiten

| | | |
|-------|---|------|
| § 203 | Abweichende Zuständigkeitsregelung | 1286 |
| § 204 | Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Pla- nungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung | 1289 |
| § 205 | Planungsverbände | 1296 |
| § 206 | Örtliche und sachliche Zuständigkeit | 1305 |

Dritter Abschnitt

Verwaltungsverfahren

| | | |
|--------|--|------|
| § 207 | Von Amts wegen bestellter Vertreter | 1308 |
| § 208 | Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts | 1311 |
| § 209 | Vorarbeiten auf Grundstücken | 1313 |
| § 210 | Wiedereinsetzung | 1315 |
| § 211 | Belehrung über Rechtsbehelfe | 1316 |
| § 212 | Vorverfahren | 1317 |
| § 212a | Entfall der aufschiebenden Wirkung | 1318 |
| § 213 | Ordnungswidrigkeiten | 1322 |

**Vierter Abschnitt
Planerhaltung**

| | | |
|---------|--|------|
| § 214 | Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren | 1324 |
| § 215 | Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften | 1354 |
| § 215 a | Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13 b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung | 1359 |
| § 216 | Aufgaben im Genehmigungsverfahren | 1364 |
| § 216 a | Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm | 1365 |

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

| | | |
|-------|---|------|
| § 217 | Antrag auf gerichtliche Entscheidung | 1370 |
| § 218 | Wiedereinsetzung in den vorigen Stand | 1376 |
| § 219 | Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte | 1377 |
| § 220 | Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen | 1378 |
| § 221 | Allgemeine Verfahrensvorschriften | 1379 |
| § 222 | Beteiligte | 1381 |
| § 223 | Anfechtung von Ermessensentscheidungen | 1382 |
| § 224 | Entfall der aufschiebenden Wirkung bei Antrag auf gerichtliche Entscheidung | 1383 |
| § 225 | Vorzeitige Ausführungsanordnung | 1383 |
| § 226 | Urteil | 1385 |
| § 227 | Säumnis eines Beteiligten | 1387 |
| § 228 | Kosten des Verfahrens | 1388 |
| § 229 | Berufung, Beschwerde | 1390 |
| § 230 | Revision | 1391 |
| § 231 | Einigung | 1391 |
| § 232 | Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen | 1392 |

**Viertes Kapitel
Überleitungs- und Schlussvorschriften**

**Erster Teil
Überleitungsvorschriften**

| | | |
|-------|---|------|
| § 233 | Allgemeine Überleitungsvorschriften | 1392 |
| § 234 | Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht | 1399 |
| § 235 | Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen | 1400 |
| § 236 | Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen | 1403 |
| § 237 | (weggefallen) | 1404 |
| § 238 | Überleitungsvorschrift für Entschädigungen | 1404 |
| § 239 | Überleitungsvorschrift für die Grenzregelung | 1406 |

| | |
|---|------|
| §§ 240 und 241 (weggefallen) | 1407 |
| § 242 Überleitungsvorschriften für die Erschließung | 1407 |
| § 243 Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz | 1414 |
| § 244 Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau . . . | 1415 |
| § 245 Überleitungsvorschriften für den Stadtumbau, die Soziale Stadt und die Förderung städtebaulicher Maßnahmen | 1421 |
| § 245 a Überleitungsvorschriften und Vorschriften im Zusammenhang mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemein- den und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts | 1423 |
| § 245 b Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich | 1437 |
| § 245 c Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richt- linie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusam- menlebens in der Stadt | 1439 |
| § 245 d Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland | 1442 |
| § 245 e Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Erhöhung und Be- schleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land | 1444 |
| § 245 f Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Digita- lisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschrif- ten sowie aus Anlass der Einführung des § 249 c; Evaluierung | 1450 |

Zweiter Teil

Schlussvorschriften

| | |
|---|------|
| § 246 Sonderregelungen für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlings- unterkünfte | 1453 |
| § 246 a Überschwemmungsgebiete, überschwemmungsgefährdete Gebiete | 1489 |
| § 246 b Sonderregelungen für Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Zuge der COVID-19-Pandemie | 1490 |
| § 246 c Abweichungen vom Baugesetzbuch für den Wiederaufbau im Katastro- phenfall; Verordnungsermächtigung | 1492 |
| § 246 d Sonderregelungen für Biogasanlagen | 1500 |
| § 246 e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau | 1507 |
| § 247 Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutsch- land | 1519 |
| § 248 Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie . . | 1521 |
| § 249 Sonderregelungen für Windenergieanlagen an Land | 1527 |
| § 249 a Sonderregelung für Vorhaben zur Herstellung oder Speicherung von Was- serstoff aus erneuerbaren Energien | 1550 |
| § 249 b Verordnungsermächtigungen zum Ausbau der erneuerbaren Energien in Abbaubereichen des Braunkohletagebaus | 1557 |
| § 249 c Beschleunigungsgebiete für die Windenergie an Land | 1560 |
| § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Woh- nungsmärkten | 1566 |
| Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2 a und 4 c) | 1576 |
| Anlage 2 (zu § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2) | 1585 |
| Anlage 3 (zu § 249 c Absatz 3 Satz 3) | 1586 |

Baunutzungsverordnung

Erster Abschnitt

Art der baulichen Nutzung

| | | |
|-------|--|------|
| § 1 | Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete | 1589 |
| § 2 | Kleinsiedlungsgebiete | 1619 |
| § 3 | Reine Wohngebiete | 1622 |
| § 4 | Allgemeine Wohngebiete | 1634 |
| § 4a | Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) | 1645 |
| § 5 | Dorfgebiete | 1656 |
| § 5a | Dörfliche Wohngebiete | 1666 |
| § 6 | Mischgebiete | 1671 |
| § 6a | Urbane Gebiete | 1680 |
| § 7 | Kerngebiete | 1687 |
| § 8 | Gewerbegebiete | 1692 |
| § 9 | Industriegebiete | 1698 |
| § 10 | Sondergebiete, die der Erholung dienen | 1701 |
| § 11 | Sonstige Sondergebiete | 1707 |
| § 12 | Stellplätze und Garagen | 1720 |
| § 13 | Gebäude und Räume für freie Berufe | 1724 |
| § 13a | Ferienwohnungen | 1727 |
| § 14 | Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen | 1732 |
| § 15 | Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen | 1741 |

Zweiter Abschnitt

Maß der baulichen Nutzung

| | | |
|-------|---|------|
| § 16 | Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung | 1749 |
| § 17 | Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung | 1755 |
| § 18 | Höhe baulicher Anlagen | 1759 |
| § 19 | Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche | 1762 |
| § 20 | Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche | 1768 |
| § 21 | Baumassenzahl, Baumasse | 1771 |
| § 21a | Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen | 1773 |

Dritter Abschnitt

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

| | | |
|------|---|------|
| § 22 | Bauweise | 1777 |
| § 23 | Überbaubare Grundstücksfläche | 1783 |

Vierter Abschnitt

Bauliche Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Abs. 5)

| | | |
|------|-------------------------|------|
| § 24 | (weggefallen) | 1787 |
|------|-------------------------|------|

Fünfter Abschnitt**Überleitungs- und Schlussvorschriften**

| | | |
|--------|--|------|
| § 25 | Fortführung eingeleiteter Verfahren | 1787 |
| § 25 a | Überleitungsverschriften aus Anlass der zweiten Änderungsverordnung | 1788 |
| § 25 b | Überleitungsverschrift aus Anlass der dritten Änderungsverordnung | 1788 |
| § 25 c | Überleitungsverschrift aus Anlass der vierten Änderungsverordnung | 1789 |
| § 25 d | Überleitungsverschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts | 1789 |
| § 25 e | Überleitungsverschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland | 1790 |
| § 25 f | Überleitungsverschrift aus Anlass des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht | 1790 |
| § 25 g | Überleitungsverschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften | 1790 |
| § 26 | (Berlin-Klausel) | 1790 |
| § 26 a | Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands | 1791 |
| § 27 | Inkrafttreten | 1791 |
| | Stichwortverzeichnis | 1793 |