

# Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.

<b>Inhaltsübersicht</b>	<b>§§</b>
<b>Erstes Kapitel      Allgemeines Städtebaurecht</b>	
<b>Erster Teil      Bauleitplanung</b>	
<b>Erster Abschnitt      Allgemeine Vorschriften</b>	
Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung . . . . .	1
Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. . . . .	1a
Aufstellung der Bauleitpläne . . . . .	2
Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht. . . . .	2a
Beteiligung der Öffentlichkeit . . . . .	3
Beteiligung der Behörden . . . . .	4
Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung . . . . .	4a
Einschaltung eines Dritten. . . . .	4b
Überwachung . . . . .	4c
<b>Zweiter Abschnitt      Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)</b>	
Inhalt des Flächennutzungsplans . . . . .	5
Genehmigung des Flächennutzungsplans. . . . .	6
Anpassung an den Flächennutzungsplan . . . . .	7
<b>Dritter Abschnitt      Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)</b>	
Zweck des Bebauungsplans . . . . .	8
Inhalt des Bebauungsplans . . . . .	9
Verordnungsermächtigung. . . . .	9a
Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans . . . . .	10
<b>Vierter Abschnitt      Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren</b>	
Städtebaulicher Vertrag . . . . .	11
Vorhaben- und Erschließungsplan. . . . .	12

Vereinfachtes Verfahren . . . . .	13
Bebauungspläne der Innenentwicklung . . . . .	13a

## Zweiter Teil **Sicherung der Bauleitplanung**

### Erster Abschnitt **Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen**

Veränderungssperre. . . . .	14
Zurückstellung von Baugesuchen . . . . .	15
Beschluss über die Veränderungssperre . . . . .	16
Geltungsdauer der Veränderungssperre. . . . .	17
Entschädigung bei Veränderungssperre. . . . .	18

### Zweiter Abschnitt **Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen**

Teilung von Grundstücken. . . . .	19
<i>(weggefallen)</i> . . . . .	20
<i>(weggefallen)</i> . . . . .	21
Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen. . . . .	22
<i>(weggefallen)</i> . . . . .	23

### Dritter Abschnitt **Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde**

Allgemeines Vorkaufsrecht . . . . .	24
Besonderes Vorkaufsrecht. . . . .	25
Ausschluss des Vorkaufsrechts . . . . .	26
Abwendung des Vorkaufsrechts . . . . .	27
Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter . . . . .	27a
Verfahren und Entschädigung . . . . .	28

## Dritter Teil **Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung**

### Erster Abschnitt **Zulässigkeit von Vorhaben**

Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften . . . . .	29
Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. . . . .	30
Ausnahmen und Befreiungen. . . . .	31
Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen. . . . .	32

Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung . . . . .	33
Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile . . . . .	34
Bauen im Außenbereich . . . . .	35
Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde . . . . .	36
Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder . . . . .	37
Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen . . . . .	38
<b>Zweiter Abschnitt Entschädigung</b>	
Vertrauensschaden . . . . .	39
Entschädigung in Geld oder durch Übernahme . . . . .	40
Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen . . . . .	41
Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung . . . . .	42
Entschädigung und Verfahren . . . . .	43
Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche . . . . .	44
<b>Vierter Teil Bodenordnung</b>	
<b>Erster Abschnitt Umlegung</b>	
Zweck und Anwendungsbereich . . . . .	45
Zuständigkeit und Voraussetzungen . . . . .	46
Umlegungsbeschluss . . . . .	47
Beteiligte . . . . .	48
Rechtsnachfolge . . . . .	49
Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses . . . . .	50
Verfügungs- und Veränderungssperre . . . . .	51
Umlegungsgebiet . . . . .	52
Bestandskarte und Bestandsverzeichnis . . . . .	53
Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk . . . . .	54
Umlegungsmasse und Verteilungsmasse . . . . .	55
Verteilungsmaßstab . . . . .	56
Verteilung nach Werten . . . . .	57
Verteilung nach Flächen . . . . .	58

Zuteilung und Abfindung . . . . .	59
Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen . . . . .	60
Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten . . . . .	61
Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse . . . . .	62
Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung . . . . .	63
Geldleistungen . . . . .	64
Hinterlegung und Verteilungsverfahren . . . . .	65
Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans . . . . .	66
Umlegungskarte . . . . .	67
Umlegungsverzeichnis . . . . .	68
Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme . . . . .	69
Zustellung des Umlegungsplans . . . . .	70
Inkrafttreten des Umlegungsplans . . . . .	71
Wirkungen der Bekanntmachung . . . . .	72
Änderung des Umlegungsplans . . . . .	73
Berichtigung der öffentlichen Bücher . . . . .	74
Einsichtnahme in den Umlegungsplan . . . . .	75
Vorwegnahme der Entscheidung . . . . .	76
Vorzeitige Besitzeinweisung . . . . .	77
Verfahrens- und Sachkosten . . . . .	78
Abgaben- und Auslagenbefreiung . . . . .	79
<b>Zweiter Abschnitt Vereinfachte Umlegung</b>	
Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten . . . . .	80
Geldleistungen . . . . .	81
Beschluss über die vereinfachte Umlegung . . . . .	82
Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung . . . . .	83
Berichtigung der öffentlichen Bücher . . . . .	84
<b>Fünfter Teil Enteignung</b>	
<b>Erster Abschnitt Zulässigkeit der Enteignung</b>	
Enteignungszweck . . . . .	85
Gegenstand der Enteignung . . . . .	86
Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung . . . . .	87

Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen . . . . .	88
Veräußerungspflicht . . . . .	89
Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land . . . . .	90
Ersatz für entzogene Rechte . . . . .	91
Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung . . . . .	92
Zweiter Abschnitt <b>Entschädigung</b>	
Entschädigungsgrundsätze . . . . .	93
Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter . . . . .	94
Entschädigung für den Rechtsverlust . . . . .	95
Entschädigung für andere Vermögensnachteile . . . . .	96
Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten . . . . .	97
Schuldübergang . . . . .	98
Entschädigung in Geld . . . . .	99
Entschädigung in Land . . . . .	100
Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte . . . . .	101
Rückenteignung . . . . .	102
Entschädigung für die Rückenteignung . . . . .	103
Dritter Abschnitt <b>Enteignungsverfahren</b>	
Enteignungsbehörde . . . . .	104
Enteignungsantrag . . . . .	105
Beteiligte . . . . .	106
Vorbereitung der mündlichen Verhandlung . . . . .	107
Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk . . . . .	108
Genehmigungspflicht . . . . .	109
Einigung . . . . .	110
Teileinigung . . . . .	111
Entscheidung der Enteignungsbehörde . . . . .	112
Enteignungsbeschluss . . . . .	113
Lauf der Verwendungsfrist . . . . .	114
Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte . . . . .	115
Vorzeitige Besitzeinweisung . . . . .	116
Ausführung des Enteignungsbeschlusses . . . . .	117

Hinterlegung . . . . .	118
Verteilungsverfahren . . . . .	119
Aufhebung des Enteignungsbeschlusses . . . . .	120
Kosten. . . . .	121
Vollstreckbarer Titel . . . . .	122

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

Erschließungslast . . . . .	123
Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot. . . . .	124
Bindung an den Bebauungsplan. . . . .	125
Pflichten des Eigentümers. . . . .	126

**Zweiter Abschnitt Erschließungsbeitrag**

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

**Siebter Teil Maßnahmen für den Naturschutz**

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

**Zweites Kapitel Besonderes Städtebaurecht****Erster Teil Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen****Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften**

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen . . . . .	136
Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen . . . . .	137

Auskunftspflicht . . . . .	138
Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger . . . . .	139
<b>Zweiter Abschnitt Vorbereitung und Durchführung</b>	
Vorbereitung . . . . .	140
Vorbereitende Untersuchungen . . . . .	141
Sanierungssatzung . . . . .	142
Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk . . . . .	143
Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge . . . . .	144
Genehmigung . . . . .	145
Durchführung . . . . .	146
Ordnungsmaßnahmen . . . . .	147
Baumaßnahmen . . . . .	148
Kosten- und Finanzierungsübersicht . . . . .	149
Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen . . . . .	150
Abgaben- und Auslagenbefreiung . . . . .	151
<b>Dritter Abschnitt Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften</b>	
Anwendungsbereich . . . . .	152
Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung . . . . .	153
Ausgleichsbetrag des Eigentümers . . . . .	154
Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen . . . . .	155
Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung . . . . .	156
Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme . . . . .	156a
<b>Vierter Abschnitt Sanierungsträger und andere Beauftragte</b>	
Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde . . . . .	157
Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger . . . . .	158
Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger . . . . .	159
Treuhandvermögen . . . . .	160
Sicherung des Treuhandvermögens . . . . .	161
<b>Fünfter Abschnitt Abschluss der Sanierung</b>	
Aufhebung der Sanierungssatzung . . . . .	162

Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke . . . . .	163
Anspruch auf Rückübertragung . . . . .	164
Sechster Abschnitt <b>Städtebauförderung</b>	
Einsatz von Städtebauförderungsmitteln . . . . .	164a
Verwaltungsvereinbarung . . . . .	164b
Zweiter Teil <b>Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen</b>	
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen . . . . .	165
Zuständigkeit und Aufgaben . . . . .	166
Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger . . . .	167
Übernahmeverlangen . . . . .	168
Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbe- reich . . . . .	169
Sonderregelung für Anpassungsgebiete . . . . .	170
Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme . . . . .	171
Dritter Teil <b>Stadtumbau</b>	
Stadtumbauamaßnahmen . . . . .	171a
Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept . . . . .	171b
Stadtumbauvertrag . . . . .	171c
Sicherung von Durchführungsmaßnahmen . . . . .	171d
Vierter Teil <b>Soziale Stadt</b>	
Maßnahmen der Sozialen Stadt . . . . .	171e
Fünfter Teil <b>Private Initiativen</b>	
Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht . . . . .	171f
Sechster Teil <b>Erhaltungssatzung und städtebauliche Ge- bote</b>	
Erster Abschnitt <b>Erhaltungssatzung</b>	
Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhal- tungssatzung) . . . . .	172
Genehmigung, Übernahmeanspruch . . . . .	173
Ausnahmen . . . . .	174

<b>Zweiter Abschnitt Städtebauliche Gebote</b>	
Allgemeines . . . . .	175
Baugebot . . . . .	176
Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot. . . . .	177
Pflanzgebot . . . . .	178
Rückbau- und Entsiegelungsgebot . . . . .	179
<b>Siebter Teil Sozialplan und Härteausgleich</b>	
Sozialplan . . . . .	180
Härteausgleich . . . . .	181
<b>Achter Teil Miet- und Pachtverhältnisse</b>	
Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen . . . . .	182
Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke . . . . .	183
Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse . . . . .	184
Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen . .	185
Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen . . . . .	186
<b>Neunter Teil Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur</b>	
Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur. . . . .	187
Bauleitplanung und Flurbereinigung. . . . .	188
Ersatzlandbeschaffung . . . . .	189
Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme . . . .	190
Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken . . . . .	191
<b>Drittes Kapitel Sonstige Vorschriften</b>	
<b>Erster Teil Wertermittlung</b>	
Gutachterausschuss. . . . .	192
Aufgaben des Gutachterausschusses . . . . .	193
Verkehrswert . . . . .	194
Kaufpreissammlung . . . . .	195
Bodenrichtwerte . . . . .	196

Befugnisse des Gutachterausschusses . . . . .	197
Oberer Gutachterausschuss . . . . .	198
Ermächtigungen . . . . .	199

## Zweiter Teil **Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung**

### Erster Abschnitt **Allgemeine Vorschriften**

Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster. . . . .	200
Ersatzmaßnahmen. . . . .	200a
Begriff der Landwirtschaft . . . . .	201
Schutz des Mutterbodens . . . . .	202

### Zweiter Abschnitt **Zuständigkeiten**

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

### Dritter Abschnitt **Verwaltungsverfahren**

Von Amts wegen bestellter Vertreter . . . . .	207
Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts . . . . .	208
Vorarbeiten auf Grundstücken . . . . .	209
Wiedereinsetzung . . . . .	210
Belehrung über Rechtsbehelfe . . . . .	211
Vorverfahren. . . . .	212
Entfall der aufschiebenden Wirkung . . . . .	212a
Ordnungswidrigkeiten . . . . .	213

### Vierter Abschnitt **Planerhaltung**

Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren . . . . .	214
Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften § 215a (weggefallen) . . . . .	215
Aufgaben im Genehmigungsverfahren . . . . .	216

<b>Dritter Teil Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen</b>	
Antrag auf gerichtliche Entscheidung . . . . .	217
Wiedereinsetzung in den vorigen Stand . . . . .	218
Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte . . . . .	219
Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen . . . . .	220
Allgemeine Verfahrensvorschriften . . . . .	221
Beteiligte . . . . .	222
Anfechtung von Ermessensentscheidungen . . . . .	223
Entfall der aufschiebenden Wirkung bei Antrag auf gerichtliche Entscheidung . . . . .	224
Vorzeitige Ausführungsanordnung . . . . .	225
Urteil . . . . .	226
Säumnis eines Beteiligten . . . . .	227
Kosten des Verfahrens . . . . .	228
Berufung, Beschwerde . . . . .	229
Revision . . . . .	230
Einigung . . . . .	231
Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen . . . . .	232

#### Viertes Kapitel Überleitungs- und Schlussvorschriften

<b>Erster Teil Überleitungsvorschriften</b>	
Allgemeine Überleitungsvorschriften . . . . .	233
Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht . . . . .	234
Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen . . . . .	235
Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen . . . . .	236
<i>(weggefallen)</i> . . . . .	237
Überleitungsvorschrift für Entschädigungen . . . . .	238
Überleitungsvorschrift für die Grenzregelung . . . . .	239
<i>(weggefallen)</i> . . . . .	240
<i>(weggefallen)</i> . . . . .	241
Überleitungsvorschriften für die Erschließung . . . . .	242
Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz . . . . .	243

Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau. . . . .	244
Überleitungsvorschriften für den Stadtumbau, die Soziale Stadt und die Förderung städtebaulicher Maßnahmen . . . . .	245
Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts. . . . .	245a
Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich . . . . .	245b
<i>(weggefallen)</i> . . . . .	245c

## Zweiter Teil **Schlussvorschriften**

Sonderregelungen für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte. . . . .	246
Überschwemmungsgebiete, überschwemmungsgefährdete Gebiete	246a
Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland . . . . .	247
Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Ener- gie . . . . .	248
Sonderregelungen zur Windenergie. . . . .	249
Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c)	
Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)	

## Erstes Kapitel **Allgemeines Städtebaurecht**

### Erster Teil **Bauleitplanung**

#### Erster Abschnitt **Allgemeine Vorschriften**

##### **§ 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 Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.

(2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).