

NOMOSHANDKOMMENTAR

Kröniger | Jeromin [Hrsg.]

BauGB BauNVO

5. Auflage



Nomos

Prof. Dr. Holger Kröniger
Prof. Dr. Curt M. Jeromin [Hrsg.]

BauGB BauNVO

5. Auflage

Prof. Dr. Curt M. Jeromin, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Andernach | **Prof. Dr. Holger Kröniger**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Saarbrücken | **Prof. Dr. Hans-Peter Michler**, Professor an der Hochschule Trier, Umwelt-Campus Birkenfeld (bis 2/2022) | **Dr. Nicolai Rosin**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Bremen | **Dr. Frank-Florian Seifert**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Berlin | **Dr. Nicola Wiesinger**, Rechtsanwältin, München



Nomos

Zitiervorschlag: HK-BauGB/BauNVO/Autor BauGB § ... Rn. ...
HK-BauGB/BauNVO/Autor BauNVO § ... Rn. ...

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-7560-0072-2

5. Auflage 2024

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2024. Gesamtverantwortung für Druck und Herstellung bei der Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten.

Vorwort

Die Vielzahl der gesetzlichen Änderungen im Baurecht des Bundes innerhalb der letzten 3 Jahre erforderte eine Neuauflage des Handkommentars zum Baugesetzbauch und der Baunutzungsverordnung. Dabei ist die bereits mit der 4. Auflage veränderte Darstellung der Kommentierung einschließlich der Praxishinweise und Mustertexte beibehalten. Auch wenn sich der Umfang des Werks aufgrund der zahlreichen Aktivitäten des Gesetzgebers erhöht hat, bleibt es unser Anliegen, einen kompakten Handkommentar als Wegweiser für die Praxis zur Verfügung zu stellen. Die Orientierung der Erläuterungen an der höchst- und obergerichtlichen Rechtsprechung bietet weiterhin einen rechtssicheren Rahmen für eine sachgerecht Rechtsanwendung.

Aus dem Kreis der Autoren ist leider unser Mit- und Gründungsherausgeber Manfred Aschke ausgeschieden, der im März 2023 verstarb und der bisher die gesamte Kommentierung der BauNVO verfasst und verantwortet hatte. Somit ist ein weiterer Schwerpunkt der vorliegenden Neuauflage die vollständige Überarbeitung und Aktualisierung der Kommentierung zur BauNVO durch Frank-Florian Seifert (§§ 1 bis 15 BauNVO) und Curt M. Jeromin (§§ 16 bis 27 BauNVO), um die besondere Verbindung des Städtebaurechts mit der planungsrechtlichen Vorhabenzulassung in der baurechtlichen Praxis zu unterstreichen. Diese Verbindung kommt durch den Titel des Werkes mit der 5. Auflage in besonderer Weise zum Ausdruck.

Aus Gründen der Kürze und besseren Lesbarkeit fassen wir sprachlich alle Genderformen unter das generische Maskulinum. Selbstverständlich ist dies nicht diskriminierend gemeint, es sind ausdrücklich alle Menschen angesprochen.

Anregungen und Kritik sind uns stets willkommen, um eine aktuelle und praxisorientierte Kommentierung des Städtebaurechts bieten zu können (speyer@jeromin-kermann.de).

Im November 2023

Holger Kröniger und Curt M. Jeromin

Autorinnen und Autoren

- Prof. Dr. Curt M. Jeromin* §§ 1–10a, 29–38, 201a, 246b–d,
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwal- 250 BauGB
tungsrecht, Andernach §§ 16–27 BauNVO
- Prof. Dr. Holger Kröniger* §§ 11–18, 123–135c, 217–232
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwal- BauGB
tungsrecht, Saarbrücken alle Muster zum BauGB
- Prof. Dr. Hans-Peter Michler* §§ 19, 22, 24–28, 39–44,
Professor an der Hochschule Trier, Um- 180–201, 202–216, 233–246a,
welt-Campus Birkenfeld (bis 2/2022) 247–249b BauGB
- Dr. Nicolai Rosin* §§ 85–122 BauGB
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwal-
tungsrecht, Bremen
- Dr. Frank-Florian Seifert* Vor §§ 136 ff., §§ 136–179 BauGB
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwal- Einl. BauNVO, §§ 1–15 BauNVO
tungsrecht, Berlin
- Dr. Nicola Wiesinger* Vor §§ 45 ff., §§ 45–84 BauGB
Rechtsanwältin, München
- Bis zur 4. Auflage:
- Prof. Dr. Manfred Aschke* Einl. BauNVO, §§ 1–27 BauNVO
Vorsitzender Richter am Thüringer OVG
a. D., Präsident des Thüringer Verfassungs-
gerichtshofs a. D.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Autorinnen und Autoren	7
Musterverzeichnis	23
Abkürzungsverzeichnis	27
Literaturverzeichnis	31

Baugesetzbuch (BauGB)

Erstes Kapitel

Allgemeines Städtebaurecht	33
-----------------------------------------	----

Erster Teil

Bauleitplanung	33
-----------------------------	----

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften	34
--------------------------------------	----

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung	34
§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	64
§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne	74
§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht	82
§ 3 Beteiligung der Öffentlichkeit	84
§ 4 Beteiligung der Behörden	100
§ 4a Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung	105
§ 4b Einschaltung eines Dritten	112
§ 4c Überwachung	114
Anhang zu § 3	116

Zweiter Abschnitt

Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)	122
---------------------------------------------------------------	-----

§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplans	122
§ 6 Genehmigung des Flächennutzungsplans	135
§ 6a Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan; Einstellen in das Internet	140
§ 7 Anpassung an den Flächennutzungsplan	141
Anhang zu § 5	146

Dritter Abschnitt

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)	148
--------------------------------------------------------	-----

§ 8 Zweck des Bebauungsplans	148
§ 9 Inhalt des Bebauungsplans	153
§ 9a Verordnungsermächtigung	183
§ 10 Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	185

§ 10a	Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan; Einstellen in das Internet	192	
Anhang zu § 10	.....	194
Vierter Abschnitt			
Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren			199
§ 11	Städtebaulicher Vertrag	199	
§ 12	Vorhaben- und Erschließungsplan	225	
Anhang zu §§ 11, 12	.....	243
§ 13	Vereinfachtes Verfahren	258	
§ 13a	Bebauungspläne der Innenentwicklung	267	
§ 13b	Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	282	
Zweiter Teil			
Sicherung der Bauleitplanung			288
Erster Abschnitt			
Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen			288
§ 14	Veränderungssperre	288	
§ 15	Zurückstellung von Baugesuchen	302	
§ 16	Beschluss über die Veränderungssperre	310	
§ 17	Geltungsdauer der Veränderungssperre	314	
§ 18	Entschädigung bei Veränderungssperre	321	
Anhang zu §§ 14, 15	.....	324
Zweiter Abschnitt			
Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen			330
§ 19	Teilung von Grundstücken	330	
§ 20	(weggefallen)	335	
§ 21	(weggefallen)	336	
§ 22	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	336	
Anhang zu § 22	.....	348
§ 23	(weggefallen)	349	
Dritter Abschnitt			
Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde			349
§ 24	Allgemeines Vorkaufsrecht	349	
§ 25	Besonderes Vorkaufsrecht	369	
§ 26	Ausschluss des Vorkaufsrechts	375	
§ 27	Abwendung des Vorkaufsrechts	379	
§ 27a	Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	384	
§ 28	Verfahren und Entschädigung	387	
Anhang zu §§ 24–28	.....	397

Dritter Teil

Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung;

Entschädigung 401

Erster Abschnitt

Zulässigkeit von Vorhaben 401

§ 29 Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften 401

§ 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines
Bebauungsplans 409

§ 31 Ausnahmen und Befreiungen 420

§ 32 Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-,
Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen 434

§ 33 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung 436

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang
bebauten Ortsteile 444

§ 35 Bauen im Außenbereich 473

§ 36 Beteiligung der Gemeinde und der höheren
Verwaltungsbehörde 503

§ 37 Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder 512

§ 38 Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf
Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche
Abfallbeseitigungsanlagen 515

Anhang zu §§ 30–36 518

Zweiter Abschnitt

Entschädigung 529

§ 39 Vertrauensschaden 529

§ 40 Entschädigung in Geld oder durch Übernahme 534

§ 41 Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und
Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen 542

§ 42 Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer
zulässigen Nutzung 545

§ 43 Entschädigung und Verfahren 558

§ 44 Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der
Entschädigungsansprüche 561

Anhang zu §§ 39, 40 563

Vierter Teil

Bodenordnung 565

Erster Abschnitt

Umlegung 565

Vorbemerkungen zu den §§ 45–84: Verfahrensschritte 565

§ 45 Zweck und Anwendungsbereich 567

§ 46 Zuständigkeit und Voraussetzungen 571

§ 47 Umlegungsbeschluss 574

Anhang zu § 47	577
§ 48 Beteiligte	578
§ 49 Rechtsnachfolge	580
§ 50 Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	580
§ 51 Verfügungs- und Veränderungssperre	582
§ 52 Umlegungsgebiet	584
§ 53 Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	586
§ 54 Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk	588
§ 55 Umlegungsmasse und Verteilungsmasse	590
§ 56 Verteilungsmaßstab	594
§ 57 Verteilung nach Werten	595
§ 58 Verteilung nach Flächen	597
§ 59 Zuteilung und Abfindung	599
§ 60 Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	605
§ 61 Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten	607
§ 62 Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse	609
§ 63 Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung	611
§ 64 Geldleistungen	612
§ 65 Hinterlegung und Verteilungsverfahren	614
§ 66 Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans	615
§ 67 Umlegungskarte	617
§ 68 Umlegungsverzeichnis	618
§ 69 Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme	620
§ 70 Zustellung des Umlegungsplans	621
§ 71 Inkrafttreten des Umlegungsplans	622
§ 72 Wirkungen der Bekanntmachung	623
§ 73 Änderung des Umlegungsplans	625
§ 74 Berichtigung der öffentlichen Bücher	626
§ 75 Einsichtnahme in den Umlegungsplan	627
§ 76 Vorwegnahme der Entscheidung	628
§ 77 Vorzeitige Besitzeinweisung	629
Anhang zu § 77	631
§ 78 Verfahrens- und Sachkosten	634
§ 79 Abgaben- und Auslagenbefreiung	635
Zweiter Abschnitt	
Vereinfachte Umlegung	636
§ 80 Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten	636
§ 81 Geldleistungen	640
§ 82 Beschluss über die vereinfachte Umlegung	641

§ 83	Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung	642
§ 84	Berichtigung der öffentlichen Bücher	643
Fünfter Teil		
Enteignung		644
Erster Abschnitt		
Zulässigkeit der Enteignung		644
§ 85	Enteignungszweck	644
§ 86	Gegenstand der Enteignung	652
§ 87	Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	655
§ 88	Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	660
§ 89	Veräußerungspflicht	661
§ 90	Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land ...	664
§ 91	Ersatz für entzogene Rechte	667
§ 92	Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	668
Zweiter Abschnitt		
Entschädigung		671
§ 93	Entschädigungsgrundsätze	671
§ 94	Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter	675
§ 95	Entschädigung für den Rechtsverlust	677
§ 96	Entschädigung für andere Vermögensnachteile	686
§ 97	Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	689
§ 98	Schuldübergang	693
§ 99	Entschädigung in Geld	694
§ 100	Entschädigung in Land	697
§ 101	Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	702
§ 102	Rückenteignung	703
§ 103	Entschädigung für die Rückenteignung	706
Dritter Abschnitt		
Enteignungsverfahren		708
§ 104	Enteignungsbehörde	708
§ 105	Enteignungsantrag	709
§ 106	Beteiligte	710
§ 107	Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	711
§ 108	Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	713
§ 109	Genehmigungspflicht	716
§ 110	Einigung	718
§ 111	Teileinigung	720

§ 112	Entscheidung der Enteignungsbehörde	721	
§ 113	Enteignungsbeschluss	723	
Anhang zu § 113	.....	726
§ 114	Lauf der Verwendungsfrist	729	
§ 115	Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	731	
§ 116	Vorzeitige Besitzeinweisung	732	
Anhang zu § 116	.....	739
§ 117	Ausführung des Enteignungsbeschlusses	741	
§ 118	Hinterlegung	744	
§ 119	Verteilungsverfahren	745	
§ 120	Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	746	
§ 121	Kosten	747	
§ 122	Vollstreckbarer Titel	750	
Sechster Teil			
Erschließung			751
Erster Abschnitt			
Allgemeine Vorschriften			751
§ 123	Erschließungslast	751	
Anhang zu § 123	.....	758
§ 124	Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot	760	
§ 125	Bindung an den Bebauungsplan	762	
§ 126	Pflichten des Eigentümers	768	
Zweiter Abschnitt			
Erschließungsbeitrag			772
§ 127	Erhebung des Erschließungsbeitrags	772	
§ 128	Umfang des Erschließungsaufwands	790	
§ 129	Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	804	
§ 130	Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands	810	
§ 131	Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands	818	
§ 132	Regelung durch Satzung	836	
§ 133	Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	843	
§ 134	Beitragspflichtiger	856	
§ 135	Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	862	
Anhang zu §§ 127–135	.....	872
Siebter Teil			
Maßnahmen für den Naturschutz			877
§ 135a	Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung	877	
§ 135b	Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung	884	

§ 135c Satzungsrecht	886
Anhang zu §§ 135a-c	889
Zweites Kapitel	
Besonderes Städtebaurecht	890
Erster Teil	
Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	890
Vorbemerkung zu den §§ 136 bis 164b BauGB	890
Erster Abschnitt	
Allgemeine Vorschriften	891
§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	891
§ 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	897
§ 138 Auskunftspflicht	899
§ 139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	902
Zweiter Abschnitt	
Vorbereitung und Durchführung	903
§ 140 Vorbereitung	903
§ 141 Vorbereitende Untersuchungen	907
§ 142 Sanierungssatzung	910
§ 143 Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	915
§ 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	917
§ 145 Genehmigung	922
§ 146 Durchführung	927
Anhang zu § 146	930
§ 147 Ordnungsmaßnahmen	933
§ 148 Baumaßnahmen	936
§ 149 Kosten- und Finanzierungsübersicht	939
§ 150 Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen	942
§ 151 Abgaben- und Auslagenbefreiung	944
Anhang zu §§ 142, 145	946
Dritter Abschnitt	
Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften	948
§ 152 Anwendungsbereich	948
§ 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung	949
§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers	953
Anhang zu § 154	962
§ 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen	963
§ 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	967
§ 156a Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme	969

Vierter Abschnitt

Sanierungsträger und andere Beauftragte	971
§ 157 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	971
§ 158 Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger ...	973
§ 159 Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	975
§ 160 Treuhandvermögen	978
§ 161 Sicherung des Treuhandvermögens	982

Fünfter Abschnitt

Abschluss der Sanierung	983
§ 162 Aufhebung der Sanierungssatzung	983
§ 163 Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	986
§ 164 Anspruch auf Rückübertragung	989
Anhang zu §§ 162, 163	991

Sechster Abschnitt

Städtebauförderung	992
§ 164a Einsatz von Städtebauförderungsmitteln	992
§ 164b Verwaltungsvereinbarung	995

Zweiter Teil

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	997
§ 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	997
Anhang zu § 165	1005
§ 166 Zuständigkeit und Aufgaben	1006
§ 167 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger	1008
§ 168 Übernahmeverlangen	1009
§ 169 Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich	1010
§ 170 Sonderregelung für Anpassungsgebiete	1012
§ 171 Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	1013

Dritter Teil

Stadtumbau	1014
§ 171a Stadtumbaumaßnahmen	1014
§ 171b Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept	1017
§ 171c Stadtumbauvertrag	1018
Anhang zu § 171c	1019
§ 171d Sicherung von Durchführungsmaßnahmen	1021

Vierter Teil

Soziale Stadt	1023
§ 171e Maßnahmen der Sozialen Stadt	1023

Fünfter Teil	
Private Initiativen	1027
§ 171f Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht	1027
Sechster Teil	
Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote	1029
Erster Abschnitt	
Erhaltungssatzung	1029
§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)	1029
Anhang zu § 172	1037
§ 173 Genehmigung, Übernahmeanspruch	1038
§ 174 Ausnahmen	1041
Zweiter Abschnitt	
Städtebauliche Gebote	1043
§ 175 Allgemeines	1043
§ 176 Baugebot	1046
§ 176a Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung	1051
§ 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	1053
§ 178 Pflanzgebot	1057
§ 179 Rückbau- und Entsigelungsgebot	1058
Siebter Teil	
Sozialplan und Härteausgleich	1061
§ 180 Sozialplan	1061
§ 181 Härteausgleich	1064
Achter Teil	
Miet- und Pachtverhältnisse	1065
§ 182 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1065
§ 183 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke	1069
§ 184 Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse	1069
§ 185 Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1070
§ 186 Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1071
Neunter Teil	
Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	1072
§ 187 Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	1072
§ 188 Bauleitplanung und Flurbereinigung	1073
§ 189 Ersatzlandbeschaffung	1075

§ 190	Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme	1076
§ 191	Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	1077
Drittes Kapitel		
Sonstige Vorschriften		1078
Erster Teil		
Wertermittlung		1078
§ 192	Gutachterausschuss	1078
§ 193	Aufgaben des Gutachterausschusses	1080
§ 194	Verkehrswert	1082
§ 195	Kaufpreissammlung	1085
§ 196	Bodenrichtwerte	1086
§ 197	Befugnisse des Gutachterausschusses	1087
§ 198	Oberer Gutachterausschuss	1089
§ 199	Ermächtigungen	1089
Zweiter Teil		
Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung		1090
Erster Abschnitt		
Allgemeine Vorschriften		1090
§ 200	Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster	1090
§ 200a	Ersatzmaßnahmen	1092
§ 201	Begriff der Landwirtschaft	1094
§ 201a	Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt	1101
§ 202	Schutz des Mutterbodens	1102
Zweiter Abschnitt		
Zuständigkeiten		1104
§ 203	Abweichende Zuständigkeitsregelung	1104
§ 204	Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung	1112
§ 205	Planungsverbände	1117
§ 206	Örtliche und sachliche Zuständigkeit	1122
Dritter Abschnitt		
Verwaltungsverfahren		1124
§ 207	Von Amts wegen bestellter Vertreter	1124
§ 208	Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts	1125
§ 209	Vorarbeiten auf Grundstücken	1126
§ 210	Wiedereinsetzung	1128

§ 211	Belehrung über Rechtsbehelfe	1130
§ 212	Vorverfahren	1131
§ 212a	Entfall der aufschiebenden Wirkung	1132
§ 213	Ordnungswidrigkeiten	1142
Vierter Abschnitt		
Planerhaltung		1145
§ 214	Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren	1145
§ 215	Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften	1180
§ 216	Aufgaben im Genehmigungsverfahren	1188
Dritter Teil		
Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen		1190
§ 217	Antrag auf gerichtliche Entscheidung	1190
§ 218	Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	1200
§ 219	Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte	1203
§ 220	Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen	1205
§ 221	Allgemeine Verfahrensvorschriften	1207
§ 222	Beteiligte	1211
§ 223	Anfechtung von Ermessensentscheidungen	1213
§ 224	Entfall der aufschiebenden Wirkung bei Antrag auf gerichtliche Entscheidung	1216
§ 225	Vorzeitige Ausführungsanordnung	1219
§ 226	Urteil	1220
§ 227	Säumnis eines Beteiligten	1224
§ 228	Kosten des Verfahrens	1226
§ 229	Berufung, Beschwerde	1229
§ 230	Revision	1231
§ 231	Einigung	1234
§ 232	Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen	1235
Anhang zu §§ 217, 218, 226		1236
Viertes Kapitel		
Überleitungs- und Schlussvorschriften		1239
Erster Teil		
Überleitungsvorschriften		1239
§ 233	Allgemeine Überleitungsvorschriften	1239
§ 234	Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht	1243
§ 235	Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	1243

§ 236	Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen	1245	
§ 237	(weggefallen)	1245	
§ 238	Überleitungsvorschrift für Entschädigungen	1245	
§ 239	Überleitungsvorschrift für die Grenzregelung	1246	
§ 240	(weggefallen)	1247	
§ 241	(weggefallen)	1247	
§ 242	Überleitungsvorschriften für die Erschließung	1247	
§ 243	Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz	1252	
§ 244	Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau	1252	
§ 245	Überleitungsvorschriften für den Stadtumbau, die Soziale Stadt und die Förderung städtebaulicher Maßnahmen	1255	
§ 245a	Überleitungsvorschriften und Vorschriften im Zusammenhang mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts	1256	
§ 245b	Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich	1269	
§ 245c	Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt ...	1269	
§ 245d	Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland	1272	
§ 245e	Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land	1273	
§ 245f	Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften; Evaluierung	1283	
Zweiter Teil			
Schlussvorschriften			1284
§ 246	Sonderregelungen für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte	1284	
§ 246a	Überschwemmungsgebiete, überschwemmungsgefährdete Gebiete	1309	
§ 246b	Sonderregelungen für Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Zuge der COVID-19-Pandemie	1310	
§ 246c	Abweichungen vom Baugesetzbuch für den Wiederaufbau im Katastrophenfall; Verordnungsermächtigung	1311	
§ 246d	Sonderregelung für Biogasanlagen	1314	
§ 247	Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland	1314	

§ 248	Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie	1316
§ 249	Sonderregelungen für Windenergieanlagen an Land	1319
§ 249a	Sonderregelung für Vorhaben zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff aus erneuerbaren Energien	1339
§ 249b	Verordnungsermächtigungen zum Ausbau der erneuerbaren Energien in Abbaubereichen des Braunkohletagebaus	1346
§ 250	Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten	1349
Anlage 1	.....	1352
Anlage 2	.....	1354

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO)**

Einleitung	1357
Erster Abschnitt	
Art der baulichen Nutzung	1361
§ 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete	1361
Vorbemerkung zu den §§ 2 bis 15 BauNVO	1387
§ 2 Kleinsiedlungsgebiete	1410
§ 3 Reine Wohngebiete	1413
§ 4 Allgemeine Wohngebiete	1422
§ 4a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)	1430
§ 5 Dorfgebiete	1439
§ 5a Dörfliche Wohngebiete	1452
§ 6 Mischgebiete	1457
§ 6a Urbane Gebiete	1470
§ 7 Kerngebiete	1476
§ 8 Gewerbegebiete	1484
§ 9 Industriegebiete	1496
§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen	1502
§ 11 Sonstige Sondergebiete	1511
§ 12 Stellplätze und Garagen	1536
§ 13 Gebäude und Räume für freie Berufe	1543
§ 13a Ferienwohnungen	1548
§ 14 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen	1553
§ 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen	1566

Zweiter Abschnitt

Maß der baulichen Nutzung	1580
§ 16 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	1580
§ 17 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	1588
§ 18 Höhe baulicher Anlagen	1597
§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	1600
§ 20 Vollgeschoss, Geschossflächenzahl, Geschossfläche	1608
§ 21 Baumassenzahl, Baumasse	1614
§ 21a Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	1617

Dritter Abschnitt

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	1624
§ 22 Bauweise	1624
§ 23 Überbaubare Grundstücksfläche	1633

Vierter Abschnitt

§ 24 (weggefallen)	1640
--------------------------	------

Fünfter Abschnitt

Überleitungs- und Schlussvorschriften	1642
§ 25 Fortführung eingeleiteter Verfahren	1642
§ 25a Überleitungsvorschriften aus Anlass der zweiten Änderungsverordnung	1643
§ 25b Überleitungsvorschrift aus Anlass der dritten Änderungsverordnung	1644
§ 25c Überleitungsvorschrift aus Anlass der vierten Änderungsverordnung	1645
§ 25d Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts	1645
§ 25e Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland	1646
§ 25f Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht	1647
§ 25g Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften	1647
§ 26 (Berlin-Klausel)	1648
§ 26a Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands	1648
§ 27 (Inkrafttreten)	1648

Stichwortverzeichnis	1651
----------------------------	------

Musterverzeichnis

Äußerung eines Planbetroffenen innerhalb der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Einwendungen gegen Intensivierung der Bebauung auf einem Nachbargrundstück)	116
Stellungnahme eines Planbetroffenen innerhalb der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Einwendungen gegen Bebauungsplans „Einkaufsmarkt“)	118
Stellungnahme innerhalb der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Erstellung eines Flächennutzungsplanes zur Steuerung der Windenergienutzung (Einwendungen eines Windparkbetreibers gegen die Ausschlusswirkung)	120
Normenkontrollklage eines Planbetroffenen gegen Flächennutzungsplan zur Ausweisung einer Konzentrationszone (Windenergie)	146
Antrag eines Planbetroffenen auf Normenkontrolle wegen Unwirksamkeit eines Bebauungsplans (Rückstufung eines Gewerbegebiets in ein Mischgebiet mit Einzelhandelsausschluss)	194
Antrag eines Planbetroffenen auf Erlass einer einstweiligen Anordnung im Normenkontrollverfahren (Anwohner gegen Anschlussbebauungsplan)	197
Städtebaulicher Vertrag über die Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen	243
Erschließungsvertrag gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB	245
Städtebaulicher Vertrag über Folgekosten	250
Vertragsformular eines Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan eines Drogeriemarktes	251
Widerspruch eines Bauherrn gegen die Versagung einer Baugenehmigung wegen einer Veränderungssperre	324
Erlass einer Veränderungssperre im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes mit Bekanntmachung	325
Normenkontrolle eines Betroffenen gegen eine Veränderungssperre	327
Widerspruch des Bauherrn gegen die Zurückstellung eines Baugesuchs (Sicherung einer Straßentrasse)	328
Antrag eines Bauherrn auf einstweiligen Rechtsschutz gegen die Zurückstellung eines Bauantrages (Planungsvorbehalt, § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB gegen Windkraftanlage)	329

Klage eines Antragstellers auf Erteilung einer Genehmigung zur Begründung von Wohnungseigentum (Einbau von Ferienwohnungen in Pension)	348
Widerspruch eines Betroffenen gegen die Ausübung eines Vorkaufsrechts	397
Normenkontrollklage eines Betroffenen gegen Vorkaufssatzung	398
Antrag eines Erwerbers auf Abwendung des Vorkaufsrechts	399
Antrag auf gerichtliche Entscheidung eines Veräußerers gegen die Ausübung eines preislimitierten Vorkaufsrechts	400
Verpflichtungsklage des Nachbarn auf Erlass einer Einschreitensverfügung (Schreinerei im Allgemeinen Wohngebiet) ...	518
Antrag des Nachbarn auf Erlass einer einstweiligen Anordnung gegen genehmigungsfreigestelltes Vorhaben	519
Antrag des Nachbarn gem. § 80a Abs. 3 VwGO auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung einer Klage (Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans)	521
Antrag des Nachbarn auf einstweiligen Rechtsschutz gegen die dem Bauherrn auf Grundlage von § 33 BauGB erteilte Baugenehmigung ..	522
Anfechtungsklage des Nachbarn gegen die dem Bauherrn erteilte Baugenehmigung (Spielhalle im faktischen WA)	523
Antrag des Nachbarn auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung nach Widerspruch (Kfz-Werkstatt im faktischen MI)	524
Klage des Nachbarn gegen Baugenehmigung für die Errichtung und den Betrieb eines Steinbruchs	525
Klage gegen eine Beseitigungsverfügung einer Gerätehalle eines landwirtschaftlichen Betriebes	526
Klage der Gemeinde nach Versagung des Einvernehmens gegen Bauvorbescheid	528
Antrag des Eigentümers auf Ersatz eines Vertrauensschadens	563
Antrag des Eigentümers auf Einleitung eines Enteignungsverfahrens	564
Widerspruch des Eigentümers gegen einen Umlegungsbeschluss	577
Besitzeinweisungsbeschluss im Umlegungsverfahren	631
Antrag des Eigentümers auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung gegen eine vorzeitige Besitzeinweisung (Verkehrsflächen) ...	633
Enteignungsbeschluss	726
Antrag auf gerichtliche Entscheidung des Eigentümers gegen einen Enteignungsbeschluss	728

Tenor eines Besitzeinweisungsbeschluss im Enteignungsverfahren	739
Antrag des Eigentümers auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung gegen einen Besitzeinweisungsbeschluss im Enteignungsverfahren	740
Aufforderungsschreiben eines Anliegers an die Gemeinde wegen Erschließungspflicht	758
Widerspruch des Adressaten gegen einen Erschließungsbeitragsbescheid mit Prüfungsschema	872
Antrag des Adressaten an die Behörde auf Aussetzung der Vollziehung eines Erschließungsbeitragsbescheides (Verwirkung der Beitragspflicht)	873
Antrag des Adressaten an das Verwaltungsgericht auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs gegen einen Erschließungsbeitragsbescheid	874
Vertragsformular für einen Ablösevertrag eines Erschließungsbeitrages	875
Antrag des Beitragspflichtigen auf (Teil-) Billigkeitserlass	877
Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a–c BauGB	889
Vertrag über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen gem. § 146 Abs. 3 BauGB	930
Sanierungssatzung der Gemeinde einschließlich Bekanntmachung ...	946
Bescheid der Gemeinde über die Versagung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung	947
Widerspruch des Adressaten gegen Ausgleichsbetrag	962
Aufhebungssatzung der Gemeinde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes	991
Antrag des Eigentümers auf Erklärung der Abgeschlossenheit der Sanierung	992
Förmliche Festlegung der Gemeinde des städtebaulichen Entwicklungsbereiches durch Entwicklungssatzung	1005
Stadtumbauvertrag	1019
Satzung der Gemeinde über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, Erhaltungssatzung	1037
Bestellungsschriftsatz des Betroffenen und Vorlage an die Baulandkammer	1236
Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	1237
Rubrum und Tenor eines Urteils der Baulandkammer	1238