

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur dreizehnten Auflage	V
Bearbeiter	XVII
Abkürzungen	XIX
Abkürzung und Zitierweise der häufig verwendeten Literatur	XXVII

Einleitung	1
-----------------------------	----------

Erstes Kapitel. Allgemeines Städtebaurecht

Erster Teil. Bauleitplanung

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 1	Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung	17
§ 1a	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	79
§ 2	Aufstellung der Bauleitpläne	96
§ 2a	Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht	113
§ 3	Beteiligung der Öffentlichkeit	114
§ 4	Beteiligung der Behörden	128
§ 4a	Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung	133
§ 4b	Einschaltung eines Dritten	141
§ 4c	Überwachung	145

Zweiter Abschnitt. Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

§ 5	Inhalt des Flächennutzungsplans	148
§ 6	Genehmigung des Flächennutzungsplans	181
§ 7	Anpassung an den Flächennutzungsplan	187

Dritter Abschnitt. Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

§ 8	Zweck des Bebauungsplans	193
§ 9	Inhalt des Bebauungsplans	199
§ 9a	Verordnungsermächtigung	284
§ 10	Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	285

Vierter Abschnitt. Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

§ 11	Städtebaulicher Vertrag	306
§ 12	Vorhaben- und Erschließungsplan	349
§ 13	Vereinfachtes Verfahren	361
§ 13a	Bebauungspläne der Innenentwicklung	369

Zweiter Teil. Sicherung der Bauleitplanung

Erster Abschnitt. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

§ 14	Veränderungssperre	379
§ 15	Zurückstellung von Baugesuchen	388
§ 16	Beschluss über die Veränderungssperre	393

VII

Inhaltsverzeichnis

§ 17	Geltungsdauer der Veränderungssperre	395
§ 18	Entschädigung bei Veränderungssperre	398

Zweiter Abschnitt. Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen

§ 19	Teilung von Grundstücken	405
§§ 20 und 21	(weggefallen)	408
§ 22	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	408
§ 23	(weggefallen)	417

Dritter Abschnitt. Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

Vorbemerkung zu den §§ 24 bis 28	417	
§ 24	Allgemeines Vorkaufsrecht	419
§ 25	Besonderes Vorkaufsrecht	429
§ 26	Ausschluss des Vorkaufsrechts	433
§ 27	Abwendung des Vorkaufsrechts	436
§ 27a	Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	439
§ 28	Verfahren und Entschädigung	442

Dritter Teil. Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

Erster Abschnitt. Zulässigkeit von Vorhaben

Vorbemerkungen zu den §§ 29 bis 38	451	
§ 29	Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften	483
§ 30	Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	496
§ 31	Ausnahmen und Befreiungen	507
§ 32	Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen	522
§ 33	Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	525
§ 34	Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	531
§ 35	Bauen im Außenbereich	570
§ 36	Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde	645
§ 37	Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	656
§ 38	Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen	660

Zweiter Abschnitt. Entschädigung

Vorbemerkung zu den §§ 39 bis 44	674	
§ 39	Vertrauensschaden	677
§ 40	Entschädigung in Geld oder durch Übernahme	681
§ 41	Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen	689
§ 42	Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	694
§ 43	Entschädigung und Verfahren	702
§ 44	Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche	706

Vierter Teil. Bodenordnung

Vorbemerkung zu den §§ 45 bis 84	710
--	-----

Inhaltsverzeichnis

Erster Abschnitt. Umlegung

§ 45	Zweck und Anwendungsbereich	714
§ 46	Zuständigkeit und Voraussetzungen	717
§ 47	Umlegungsbeschluss	725
§ 48	Beteiligte	728
§ 49	Rechtsnachfolge	732
§ 50	Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	733
§ 51	Verfügungs- und Veränderungssperre	735
§ 52	Umlegungsgebiet	745
§ 53	Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	748
§ 54	Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk	752
§ 55	Umlegungsmasse und Verteilungsmasse	755
§ 56	Verteilungsmaßstab	766
§ 57	Verteilung nach Werten	769
§ 58	Verteilung nach Flächen	778
§ 59	Zuteilung und Abfindung	782
§ 60	Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	794
§ 61	Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten	796
§ 62	Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse	800
§ 63	Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung	803
§ 64	Geldleistungen	805
§ 65	Hinterlegung und Verteilungsverfahren	808
§ 66	Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans	808
§ 67	Umlegungskarte	815
§ 68	Umlegungsverzeichnis	816
§ 69	Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme	820
§ 70	Zustellung des Umlegungsplans	821
§ 71	Inkrafttreten des Umlegungsplans	823
§ 72	Wirkungen der Bekanntmachung	826
§ 73	Änderung des Umlegungsplans	828
§ 74	Berichtigung der öffentlichen Bücher	832
§ 75	Einsichtnahme in den Umlegungsplan	834
§ 76	Vorwegnahme der Entscheidung	834
§ 77	Vorzeitige Besitzzeiweisung	839
§ 78	Verfahrens- und Sachkosten	844
§ 79	Abgaben- und Auslagenbefreiung	846

Zweiter Abschnitt. Vereinfachte Umlegung

§ 80	Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten	850
§ 81	Geldleistungen	858
§ 82	Beschluss über die vereinfachte Umlegung	861
§ 83	Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung	862
§ 84	Berichtigung der öffentlichen Bücher	864

Fünfter Teil. Enteignung

Vorbemerkung zu den §§ 85 bis 122	865
---	-----

Erster Abschnitt. Zulässigkeit der Enteignung

§ 85	Enteignungszweck	872
§ 86	Gegenstand der Enteignung	876

Inhaltsverzeichnis

§ 87	Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	878
§ 88	Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	885
§ 89	Veräußerungspflicht	886
§ 90	Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	891
§ 91	Ersatz für entzogene Rechte	893
§ 92	Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	893

Zweiter Abschnitt. Entschädigung

§ 93	Entschädigungsgrundsätze	895
§ 94	Entschädigungsberechtigter und Entschädigungspflichteter	901
§ 95	Entschädigung für den Rechtsverlust	902
§ 96	Entschädigung für andere Vermögensnachteile	908
§ 97	Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	916
§ 98	Schuldübergang	920
§ 99	Entschädigung in Geld	921
§ 100	Entschädigung in Land	924
§ 101	Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	931
§ 102	Rückenteignung	933
§ 103	Entschädigung für die Rückenteignung	938

Dritter Abschnitt. Enteignungsverfahren

§ 104	Enteignungsbehörde	940
§ 105	Enteignungsantrag	941
§ 106	Beteiligte	943
§ 107	Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	945
§ 108	Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	948
§ 109	Genehmigungspflicht	953
§ 110	Einigung	955
§ 111	Teileinigung	958
§ 112	Entscheidung der Enteignungsbehörde	960
§ 113	Enteignungsbeschluss	963
§ 114	Lauf der Verwendungsfrist	965
§ 115	Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	968
§ 116	Vorzeitige Besitzeinweisung	970
§ 117	Ausführung des Enteignungsbeschlusses	978
§ 118	Hinterlegung	983
§ 119	Verteilungsverfahren	984
§ 120	Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	985
§ 121	Kosten	987
§ 122	Vollstreckbarer Titel	991

Sechster Teil. Erschließung

Vorbemerkung zu den §§ 123 bis 135	993
--	-----

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 123	Erschließungslast	998
§ 124	Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot	1002

Inhaltsverzeichnis

§ 125	Bindung an den Bebauungsplan	1006
§ 126	Pflichten des Eigentümers	1011

Zweiter Abschnitt. Erschließungsbeitrag

§ 127	Erhebung des Erschließungsbeitrags	1013
§ 128	Umfang des Erschließungsaufwands	1034
§ 129	Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	1047
§ 130	Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands	1056
§ 131	Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands	1068
§ 132	Regelung durch Satzung	1093
§ 133	Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	1102
§ 134	Beitragspflichtiger	1120
§ 135	Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	1126

Siebter Teil. Maßnahmen für den Naturschutz

§ 135a	Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung	1136
§ 135b	Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung	1139
§ 135c	Satzungsrecht	1139

Zweites Kapitel. Besonderes Städtebaurecht

Erster Teil. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Vorbemerkung zu den §§ 136 bis 164b	1141
---	------

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 136	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	1142
§ 137	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	1154
§ 138	Auskunftsspflicht	1157
§ 139	Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	1160

Zweiter Abschnitt. Vorbereitung und Durchführung

§ 140	Vorbereitung	1162
§ 141	Vorbereitende Untersuchungen	1165
§ 142	Sanierungssatzung	1170
§ 143	Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	1187
§ 144	Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	1189
§ 145	Genehmigung	1196
§ 146	Durchführung	1201
§ 147	Ordnungsmaßnahmen	1204
§ 148	Baumaßnahmen	1207
§ 149	Kosten- und Finanzierungsübersicht	1210
§ 150	Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen	1214
§ 151	Abgaben- und Auslagenbefreiung	1215

Dritter Abschnitt. Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

Vorbemerkung zu den §§ 152 bis 156a	1217	
§ 152	Anwendungsbereich	1219

Inhaltsverzeichnis

§ 153	Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung	1219
§ 154	Ausgleichsbetrag des Eigentümers	1227
§ 155	Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen	1239
§ 156	Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	1246
§ 156a	Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme	1247

Vierter Abschnitt. Sanierungsträger und andere Beauftragte

§ 157	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	1249
§ 158	Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger	1252
§ 159	Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	1253
§ 160	Treuhandvermögen	1256
§ 161	Sicherung des Treuhandvermögens	1258

Fünfter Abschnitt. Abschluss der Sanierung

§ 162	Aufhebung der Sanierungssatzung	1259
§ 163	Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	1264
§ 164	Anspruch auf Rückübertragung	1268

Sechster Abschnitt. Städtebauförderung

§ 164a	Einsatz von Städtebauförderungsmitteln	1272
§ 164b	Verwaltungsvereinbarung	1275

Zweiter Teil. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Vorbemerkung zu den §§ 165 bis 171	1277	
§ 165	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	1278
§ 166	Zuständigkeit und Aufgaben	1291
§ 167	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger	1293
§ 168	Übernahmeverlangen	1295
§ 169	Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich	1295
§ 170	Sonderregelung für Anpassungsgebiete	1300
§ 171	Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	1301

Dritter Teil. Stadtbau

Vorbemerkung zu den §§ 171a bis 171d	1302	
§ 171a	Stadtbauaumaßnahmen	1303
§ 171b	Stadtbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept	1307
§ 171c	Stadtbauvertrag	1310
§ 171d	Sicherung von Durchführungsmaßnahmen	1312

Vierter Teil. Soziale Stadt

§ 171e	Maßnahmen der Sozialen Stadt	1315
--------	--	------

Fünfter Teil. Private Initiativen

§ 171f	Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht	1324
--------	---	------

Inhaltsverzeichnis

Sechster Teil. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

Erster Abschnitt. Erhaltungssatzung

§ 172	Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)	1326
§ 173	Genehmigung, Übernahmeanspruch	1349
§ 174	Ausnahmen	1351

Zweiter Abschnitt. Städtebauliche Gebote

Vorbemerkung zu den §§ 175 bis 179	1352	
§ 175	Allgemeines	1354
§ 176	Baugebot	1358
§ 177	Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	1363
§ 178	Pflanzgebot	1373
§ 179	Rückbau- und Entsiegelungsgebot	1373

Siebter Teil. Sozialplan und Härteausgleich

Vorbemerkung zu den §§ 180, 181	1379	
§ 180	Sozialplan	1381
§ 181	Härteausgleich	1386

Achter Teil. Miet- und Pachtverhältnisse

§ 182	Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1392
§ 183	Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke	1396
§ 184	Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse	1397
§ 185	Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1397
§ 186	Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1399

Neunter Teil. Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

§ 187	Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	1400
§ 188	Bauleitplanung und Flurbereinigung	1404
§ 189	Ersatzlandbeschaffung	1406
§ 190	Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme	1407
§ 191	Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	1410

Drittes Kapitel. Sonstige Vorschriften

Erster Teil. Wertermittlung

§ 192	Gutachterausschuss	1411
§ 193	Aufgaben des Gutachterausschusses	1413
§ 194	Verkehrswert	1418
§ 195	Kaufpreissammlung	1421
§ 196	Bodenrichtwerte	1424
§ 197	Befugnisse des Gutachterausschusses	1425
§ 198	Oberer Gutachterausschuss	1428
§ 199	Ermächtigungen	1429

Inhaltsverzeichnis

Zweiter Teil. Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung

Vorbemerkung zu den §§ 200 bis 216	1430
--	------

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 200	Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster	1431
§ 200a	Ersatzmaßnahmen	1434
§ 201	Begriff der Landwirtschaft	1436
§ 202	Schutz des Mutterbodens	1439

Zweiter Abschnitt. Zuständigkeiten

§ 203	Abweichende Zuständigkeitsregelung	1440
§ 204	Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung	1444
§ 205	Planungsverbände	1449
§ 206	Örtliche und sachliche Zuständigkeit	1457

Dritter Abschnitt. Verwaltungsverfahren

§ 207	Von Amts wegen bestellter Vertreter	1458
§ 208	Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts	1462
§ 209	Vorarbeiten auf Grundstücken	1465
§ 210	Wiedereinsetzung	1467
§ 211	Belehrung über Rechtsbehelfe	1468
§ 212	Vorverfahren	1469
§ 212a	Entfall der aufschiebenden Wirkung	1471
§ 213	Ordnungswidrigkeiten	1473

Vierter Abschnitt. Planerhaltung

Vorbemerkung zu den §§ 214 bis 216	1474	
§ 214	Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren	1480
§ 215	Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften	1503
§ 215a	(weggefallen)	1507
§ 216	Aufgaben im Genehmigungsverfahren	1507

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

Vorbemerkung zu den §§ 217 bis 232	1509	
§ 217	Antrag auf gerichtliche Entscheidung	1510
§ 218	Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	1515
§ 219	Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte	1516
§ 220	Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen	1517
§ 221	Allgemeine Verfahrensvorschriften	1518
§ 222	Beteiligte	1519
§ 223	Anfechtung von Ermessensentscheidungen	1521
§ 224	Entfall der aufschiebenden Wirkung bei Antrag auf gerichtliche Entscheidung	1522
§ 225	Vorzeitige Ausführungsanordnung	1523
§ 226	Urteil	1525
§ 227	Säumnis eines Beteiligten	1527
§ 228	Kosten des Verfahrens	1528
§ 229	Berufung, Beschwerde	1530

Inhaltsverzeichnis

§ 230	Revision	1531
§ 231	Einigung	1532
§ 232	Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen	1532

Viertes Kapitel. Überleitungs- und Schlussvorschriften

Erster Teil. Überleitungsvorschriften

§ 233	Allgemeine Überleitungsvorschriften	1535
§ 234	Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht	1538
§ 235	Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	1539
§ 236	Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen	1541
§ 237	(weggefallen)	1542
§ 238	Überleitungsvorschrift für Entschädigungen	1542
§ 239	Überleitungsvorschrift für die Grenzregelung	1543
§§ 240 und 241	(weggefallen)	1544
§ 242	Überleitungsvorschriften für die Erschließung	1544
§ 243	Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz	1547
§ 244	Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau	1548
§ 245	Überleitungsvorschriften für den Stadtumbau, die Soziale Stadt und die Förderung städtebaulicher Maßnahmen	1551
§ 245a	Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts	1552
§ 245b	Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich	1555
§ 245c	(weggefallen)	1555

Zweiter Teil. Schlussvorschriften

§ 246	Sonderregelungen für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte	1555
§ 246a	Überschwemmungsgebiete, überschwemmungsgefährdete Gebiete	1569
§ 247	Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland	1569
§ 248	Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie	1573
§ 249	Sonderregelungen zur Windenergie	1578

Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c)	1584
--	------

Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)	1584
---	------

Stichwortverzeichnis	1587
----------------------	------