



Handlungsempfehlungen  
zum  
Vollzug der HBO 2002  
  
(HE-HBO)

vom 22. Januar 2004 (StAnz. S. 746),  
aktualisierter Stand: 1. Dezember 2011

**Herausgeber:**

**Hessisches Ministerium für  
Wirtschaft, Verkehr  
und Landesentwicklung  
Referat VI 3: Oberste Bauaufsicht, Baurecht**

**Landeshaus  
Kaiser-Friedrich-Ring 75  
65185 Wiesbaden**

**Auflage Dezember 2011**

**Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerbern/-bewerberinnen oder Wahlhelfern/-helferinnen während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.**

**Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.**

**Nachdruck - auch auszugsweise - ist nur mit Quellenangabe gestattet.**

**Belegexemplare erbeten.**



Die **Handlungsempfehlungen (HE-HBO)** definieren unbestimmte Rechtsbegriffe, geben Antwort auf Fragen, die sich im bisherigen Vollzug ergeben haben, und weisen auf gerichtliche Entscheidungen hin. Sie sollen die Bauaufsichtsbehörden, Gemeinden und am Bau Beteiligten bei Rechtsvollzug und Planung unterstützen und entlasten und zu einer einheitlichen Beurteilungs- und Handlungslinie beitragen.

Paragrafenangaben ohne nähere Bezeichnung beziehen sich auf die HBO. Die Nummerierung der Hinweise entspricht dem jeweiligen Paragrafen (erste Ziffer), dem Absatz (zweite Ziffer), dem Satz (dritte Ziffer) und der Nummerierung innerhalb eines Satzes (vierte Ziffer) des Gesetzestextes.

Die Nummerierung der Handlungsempfehlungen zu Anlage 1 und 2 der HBO entspricht deren Nummerierung.

Bei ausgelassenen Hauptnummern sind zu den betreffenden Paragrafen keine Vollzugshinweise aufgenommen.

Die Fundstellen der zitierten Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind nicht aufgeführt. Die aktuellen Rechtsvorschriften können unter <http://www.rv.hessenrecht.hessen.de> oder unter der Homepage des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung ([www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de)) unter der Rubrik Bauen, Wohnen eingesehen werden.

## **1 Zu § 1 – Anwendungsbereich**

- 1.2.1.4 Der Begriff "öffentliche Versorgung (Entsorgung)" in **Nr. 4** und **Nr. 5** stellt klar, dass der Betrieb der Anlage nicht in öffentlich-rechtlicher Form durch
- 1.2.1.5 die öffentliche Hand erfolgen muss. Entscheidend ist, dass die Versorgung / Entsorgung für die Allgemeinheit erfolgt.
  
- 1.2.1.8 Als **Dauer eines Wahlkampfes** i.S. des Abs. 2 **Nr. 8 d** können zwei Monate vor der Wahl angenommen werden.

## **2 Zu § 2 – Begriffe**

### **2.2 Gebäude müssen selbständig nutzbar sein.**

Das bedeutet, dass sie nach ihrer Zweckbestimmung eine eigenständige Funktion besitzen müssen. Sie dürfen in dieser Funktion nicht von anderen baulichen Anlagen abhängig sein. Nicht selbständig benutzbar sind z.B. Anbauten, die nur vom Innern eines angrenzenden Gebäudes aus betretbar sind. Umgekehrt beeinträchtigen innere Verbindungen zwischen aneinanderggebauten Gebäuden nicht deren Selbständigkeit, wenn jedes für sich vom Freien zu seiner Benutzung zugänglich ist. Unter dieser Voraussetzung bestehen **Gebäudegruppen**, wie **Reihenhäuser** und **Doppelhäuser**, aus mehreren selbständigen Gebäuden, auch wenn sie auf einem Grundstück errichtet sind.

- 2.3.1.1 „**Freistehend**“ sind **Gebäude**, die nicht aneinanderggebaut sind und die untereinander und zu den Nachbargrenzen Abstände einhalten. Aneinan-

dergebaute Gebäude wie Reihenhäuser oder Doppelhäuser sind keine freistehenden Gebäude, auch wenn sie auf einem Grundstück errichtet werden. Dies folgt aus dem in Abs. 2 bestimmten Gebäudebegriff (siehe Nr. 2.2). Der bauordnungsrechtliche Begriff "freistehend" ist nicht mit dem planungsrechtlichen Begriff "offene Bauweise" (§ 22 Abs. 2 BauNVO) identisch.

Bei **Anbau von Garagen** oder anderen selbständigen Gebäuden, auch wenn sie nach § 6 Abs. 10 an der Nachbargrenze zulässig sind, entfällt die Eigenschaft freistehend. Dies gilt jedoch nicht für in das Gebäude integrierte Garagen, die **keine Grenzgaragen** sind.

Durch den nachträglichen Anbau einer Garage erhält ein bisher der Gebäudeklasse 1 zugeordnetes Gebäude die Eigenschaft der Gebäudeklasse 2.

Wird an ein freistehendes landwirtschaftlich genutztes Gebäude ein Wohngebäude angebaut, entfällt die Eigenschaft freistehend. Ist der Wohnteil integriert, ist die Eigenschaft "landwirtschaftlich genutzt" nicht erfüllt.

Um den späteren Anbau von Gebäuden nicht zu erschweren, wird aus brandschutztechnischen Gründen dringend empfohlen, dies bei der Planung von Gebäuden zu berücksichtigen und die höhere Feuerwiderstandsklasse nach Gebäudeklasse 2 von vornherein zu wählen. Beim Anbau von Kleingaragen mit Wänden und Decken in F30-A kann z.B. im Wege der Abweichung (§ 63) von der Erhöhung der brandschutztechnischen Anforderungen gegenüber dem Hauptgebäude abgesehen werden.

Als „**Nutzungseinheit**“ gilt eine in sich abgeschlossene Folge von Aufenthaltsräumen, die einer Person oder einem gemeinschaftlichen Personenkreis zur Benutzung zur Verfügung stehen (z.B. abgeschlossene Wohnungen, Einliegerwohnungen, Büros, Praxen, Gewerbeeinheiten). Innerhalb der Nutzungseinheit muss der direkte Zugang zu den Rettungswegen jederzeit gewährleistet sein.

Bei **gewerblich genutzten Aufenthaltsräumen** wird die maximale Größe der Nutzungseinheit durch die notwendigen Brandabschnitte begrenzt. Nutzungseinheiten sind nur brandschutztechnisch abgegrenzte Einheiten, die gegeneinander geschützt sind und den Feuerwehreinsatz durch räumlich definierte Abschnitte für die Brandbekämpfung begünstigen. Für sie wird zudem jeweils ein eigenes Rettungswegsystem verlangt (s. § 13 Abs. 3).

Soweit **Garagen** keine Aufenthaltsräume enthalten, sind sie keine Nutzungseinheiten, unabhängig davon, ob sie in Gebäude integriert, angebaut oder freistehend sind. In **Gebäude integrierte Garagen** sind aber **anders genutzte Räume** i.S. des § 26 Abs. 1. Die Anforderungen an Trennwände sind einzuhalten.

Ein separat zugängliches **Büro in einem Wohngebäude** ist eine eigene Nutzungseinheit. Findet die Büronutzung innerhalb einer Wohnung statt, handelt es sich nicht um eine selbständige Nutzungseinheit.

Auch Flächen von brandschutztechnisch abgetrennten Bereichen einer Nutzungseinheit (z.B. Lagerräume, Technikräume, Archive) sind bei der Berechnung der Fläche der Nutzungseinheit einzubeziehen.

- 2.3.1.4 Bei der **Gebäudeklasse 4** ist die Zahl der Nutzungseinheiten in einem Geschoss nicht eingeschränkt, sondern lediglich die maximal zulässige Fläche der Nutzungseinheiten. Ist nur eine Nutzungseinheit größer als 400 m<sup>2</sup>, fällt

das Vorhaben nicht mehr in die Gebäudeklasse 4.

Die Flächen von Geschossen einer **Maisonette** sind nicht zu addieren, da sich die Flächenbegrenzung auf die Flächen **in einem Geschoss** bezieht und nicht, wie bei den Gebäudeklassen 1 und 2, auf die Fläche der Nutzungseinheit insgesamt.

Maisonetten, bei denen der erste Rettungsweg innerhalb der Nutzungseinheit durch eine notwendige Treppe ohne eigenen Treppenraum hergestellt wird, sind nach § 31 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 auf eine Brutto-Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> begrenzt. Wird diese Fläche überschritten, müssen beide Geschosse an den notwendigen Treppenraum angeschlossen sein. Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 können offene innere Verbindungen nach § 28 Abs. 2 unzulässig sein. Dies hat aber keinen Einfluss auf die Einteilung in die Gebäudeklasse.

- 2.3.2 Die Einteilung in Gebäudeklassen gilt grundsätzlich auch für Sonderbauten (§ 2 Abs. 8). Sonderbauverordnungen können abweichende Regelungen enthalten. Diese haben unmittelbare Außenwirkung. Auf Grund des § 45 können von den Bauaufsichtsbehörden im Baugenehmigungsverfahren abweichende Anforderungen gestellt oder Erleichterungen zugelassen werden.

Werden bei Sonderbauten Erleichterungen durch eine **Sonderbauverordnung** zugelassen, ist ein Abweichungsantrag nicht erforderlich.

Sehen Sonderbau**richtlinien** Erleichterungen vor, ist hierüber auf der Grundlage des § 45 Abs. 1 Satz 2 im Baugenehmigungsverfahren (§ 58) zu entscheiden. § 63 ist daneben nicht anzuwenden. Dies gilt im durch § 2 Abs. 8 definierten Sonderbaubereich auch für in Technischen Baubestimmungen vorgesehene Erleichterungen (z.B. für Industriebauten mit mehr als 1600 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung - § 2 Abs. 8 Nr. 3).

Sehen Technische Baubestimmungen außerhalb des Anwendungsbereichs der Sonderbauten Erleichterungen gegenüber der Bauordnung oder Verordnungen vor, ist hierüber durch Abweichung nach § 63 zu entscheiden (z.B. Industriebauten bis zu 1600 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung).

Zu Abweichungen von bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen siehe Nr. 3.3.3.

- 2.3.3 **In einem Geschoss sind Aufenthaltsräume möglich**, wenn es für Aufenthaltsräume bestimmt ist oder wenn es, ohne hierfür schon bestimmt zu sein, in seiner gegebenen Gestalt zur Einrichtung von Aufenthaltsräumen, ggf. auch durch Ausbaumaßnahmen, geeignet ist.

**Geschosse** sind auf einer Ebene liegende horizontale Gebäudeabschnitte, die i. d. R. gegeneinander durch Decken getrennt sind. Die Decke kann auch zugleich Dachfläche sein. Außenwände sind nicht erforderlich. Nicht überdeckte Teile des Gebäudes sind nicht als Geschoss oder Teil davon anzusehen. Eine Überdachung muss dauerhaft sein; hierzu reicht es aus, dass sie regelmäßig wiederkehrend den darunter liegenden Raum vor ungünstigen Witterungseinflüssen abschirmt und von ihrer Konstruktion her auf Dauer angelegt ist. Bei Markisen fehlt es i.d.R. an der Dauerhaftigkeit. Da-

gegen sind dauerhaft oder längerfristig angebrachte Folien oder Stoffe sowie Lamellen, die konstruktiv geeignet sind, Dachfunktion zu übernehmen, Dach in diesem Sinne.

Die Eignung zur Einrichtung von Aufenthaltsräumen bestimmt sich nach objektiven Kriterien, insbesondere

- erforderliche notwendige Treppe (§ 30 Abs. 1) und
  - erforderliche lichte Raumhöhe von Aufenthaltsräumen (§ 42 Abs. 1)
- sind vorhanden.

Zum Begriff **Aufenthaltsräume** siehe Nr. 2.9, zur lichten Raumhöhe siehe Nr. 42.1.1.

„**Rohfußboden**“ i.S. des § 2 Abs. 3 Satz 3 ist die Oberkante der statisch-tragenden Konstruktion. Die Oberkante von z.B. Trittschalldämmung und Estrich oder Fußbodenheizung gehört nicht zum Rohfußboden.

Zum Begriff der **Geländeoberfläche** siehe Nr. 2.5.

Die **mittlere Höhe** eines Gebäudes ergibt sich aus der Summe aller freiliegenden Flächen aller Außenwände (begrenzt durch Geländeoberfläche und Fußbodenoberkante – Rohbaumaß – des höchstgelegenen Fußbodens) geteilt durch den Umfang des Gebäudes.

Bei der Ermittlung der Höhe ist zu unterscheiden zwischen

- unterschiedlicher Fußbodenhöhe innerhalb eines Geschosses; hier ist die unterschiedliche Höhe in die Mittelung einzubeziehen, und
- Versatz von Geschossen; hier erfolgt die Berechnung der maßgeblichen Höhe nach dem höchstgelegenen Geschoss.

Eine **unterschiedliche Fußbodenhöhe** liegt vor, wenn sich der Versatz innerhalb einer Nutzungseinheit befindet. Der Versatz der Höhe des Fußbodens innerhalb eines Geschosses führt nicht zu einer getrennten Betrachtung von Gebäudeteilen.

Ein **Versatz von Geschossen** ist anzunehmen, wenn sich auf den verschiedenen Ebenen voneinander getrennte Nutzungseinheiten befinden, also eine vertikale Trennung der Gebäudeteile durch Trennwände zwischen den Nutzungseinheiten oder durch Brandwände erfolgt.

Die **Tiefe unterirdischer Gebäudeteile**, z.B. von Tiefgaragen oder Kellern, ist ohne Einfluss auf die Einteilung in die Gebäudeklassen. Die Gebäudeklasse und die hieran geknüpften Bauteil- und Baustoffanforderungen bestimmen sich nach den oberirdischen Gebäudeteilen. Sind die unterirdischen Gebäudeteile den Nutzungseinheiten des Gebäudes zugeordnet, z.B. als Kellerraum oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge, sind diese Gebäudeteile weder eigenständige Nutzungseinheiten, noch werden die Flächen der Geschosse, soweit sie Kellergeschosse sind, auf die Flächen der Nutzungseinheiten angerechnet.

Unterirdische selbständige Gebäude, z.B. Tiefgaragen, sind sonstige Gebäude. Sie sind der Gebäudeklasse 3 zuzuordnen. Sind sie Sonderbauten, können auf Grund des § 45 besondere Anforderungen gestellt werden (§ 2

Abs. 3 Satz 2). Für Garagenbauten, auch soweit sie keine Sonderbauten sind, gilt die Garagenverordnung. Bei sonstigen Gebäuden mit mehr als zwei unterirdischen Geschossen ist die Zuordnung zu den Sonderbauten auf Grund des § 2 Abs. 8 Nr. 18 zu prüfen.

- 2.3.4 Der Begriff „Brutto-Grundfläche“ verweist auf die in der DIN 277 Teil 1 geregelte Berechnungsmethode. Nach Nr. 4.2.1 dieser Norm sind für die Berechnung der Brutto-Grundfläche die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z.B. Putz, Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Boden- bzw. Deckenbelagsoberkanten anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt. Die Berechnungsmethode ist auch für die Bemessung einzelner Nutzungseinheiten maßgeblich. Trennwände zwischen Nutzungseinheiten können, um Abweichungen von der Brutto-Grundfläche des Gesamtgebäudes und Doppelberechnungen zu vermeiden, jeweils hälftig den jeweiligen Nutzungseinheiten zugerechnet werden.

Flächen in Kellergeschossen werden nicht eingerechnet (§ 2 Abs. 3 Satz 4, zweiter Satzteil). Wie Kellergeschosse genutzt werden (Kellerraum, Wohnung, Garage), ist ohne Bedeutung. Zum Begriff des Kellergeschosses siehe Nr. 2.4.1. Nebengebäude und Nebenanlagen werden ebenfalls nicht eingerechnet; Nebengebäude sind selbst den entsprechenden Gebäudeklassen zuzuordnen.

Bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche für die Feststellung der Sonderbaueigenschaft ist § 2 Abs. 3 Satz 4 nicht anzuwenden (s. Nr. 2.8.1.5).

Zu der Anforderung „**Aufenthaltsräume nicht möglich**“ siehe Nr. 2.3.3.

- 2.4.4 Die Vollgeschosseigenschaft kann auch bei nicht obersten Geschossen mit geneigter Dachfläche entfallen. Dagegen greift die Privilegierung bei Staffelgeschossen nur für das **oberste Geschoss** eines Gebäudes.

Verliert durch eine Aufstockung das bisher **oberste** Geschoss diese Eigenschaft, greift die Privilegierung der Staffelgeschossregelung nicht mehr. Die planungsrechtlich zulässige Zahl der Vollgeschosse kann hierdurch überschritten werden.

- 2.4.5 Mit der Änderung vom 25.11.2010 wurde der obere Bezug für die Berechnung der Vollgeschossigkeit bei Geschossen mit Dachflächen geändert: maßgeblich ist jetzt die **Oberkante der Tragkonstruktion**. Durch die Änderung werden die Dacheindeckung sowie eine auf die tragende Konstruktion aufbrachte Wärmedämmung nicht angerechnet.

2.4.6 **Untergeordnet sind Aufbauten über Dach**, wenn sie nicht prägend in Erscheinung treten. Als Obergrenze kann ein Drittel der Dachfläche angenommen werden. Der Aufbau darf keine Aufenthaltsräume enthalten, sondern nur der Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen dienen. Dies können z.B. Funkcontainer für Antennenanlagen oder Räume für Aufzüge und Aufzugsmaschinenräume sein.

2.5 Bei **baugenehmigungsfreien und genehmigungsfreigestellten Vorhaben (§§ 55, 56)**, bei denen eine bauaufsichtliche Prüfung nicht stattfindet, fehlt es an der Möglichkeit, die Geländeoberfläche in der Baugenehmigung festzulegen. Fehlt es zugleich an einer bauleitplanerischen Festsetzung der Geländeoberfläche, ist die natürliche Geländeoberfläche maßgebend. Es steht nicht im Belieben der Bauherrschaft, eine von der natürlichen Geländeoberfläche abweichende Geländeoberfläche dem Bauvorhaben zugrunde zu legen. Plant die Bauherrschaft eine Veränderung der Geländeoberfläche, kann diese nur mit der Baugenehmigung festgelegt werden. Die Bauherrschaft hat ein Baugenehmigungsverfahren zu beantragen (§ 54 Abs. 3). Bei Vorhaben nach § 55 kann die neue Geländeoberfläche im isolierten Abweichungsverfahren (vgl. Nr. 63.3) festgelegt werden.

Zu den Auswirkungen von Aufschüttungen / Abgrabungen auf die Geländeoberfläche gilt Folgendes:

Handelt es sich um eine Aufschüttung / Abgrabung als Bestandteil eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens, ist die Bauaufsichtsbehörde nicht verpflichtet, die Geländeoberfläche eines Grundstücks antragsgemäß in der Weise festzulegen, dass durch die Aufschüttung / Abgrabung die Vollgeschosseigenschaft eines Geschosses verloren geht oder entsteht.

Aufschüttungen / Abgrabungen, die sowohl freistehend als auch in Verbindung mit anderen baulichen Anlagen oder Gebäuden möglich und die nicht Bestandteil eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens sind, dürfen – gleichgültig ob genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei – nicht zu unzulässigen Veränderungen der Zahl der Vollgeschosse oder der Abstandflächen führen. Wird die Aufschüttung / Abgrabung vor Errichtung eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens vorgenommen, muss sie nicht Anlass sein, die dadurch entstandene Geländeoberfläche festzulegen. Hinsichtlich der unzulässigen Umgehung der bauplanungsrechtlich zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist es ohne Bedeutung, ob eine Aufschüttung Teil eines Genehmigungsverfahrens für ein Gebäude ist oder nicht.

Wird die Aufschüttung / Abgrabung auf bereits bebautem Grundstück vorgenommen, ist die Festlegung einer neuen Geländeoberfläche unzulässig, wenn dadurch eine vorhandene bauliche Anlage oder ein vorhandenes Gebäude baurechtswidrig wird.

Im Verhältnis zum Gebäude **geringfügige Abgrabungen** vor Außenwänden, z.B. vor Kellerfenstern, verändern die Geländeoberfläche nicht.

**Hinweis:** Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht dürfen in und auf Böden nur Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) und Gemische von Bodenmaterial mit solchen Abfällen, die die stofflichen Qualitätsanforderungen der nach § 8 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes erlassenen Verordnungen sowie der Klärschlammver-

ordnung erfüllen, auf- und eingebracht werden (§ 12 BBodSchV).

2.8 Soweit für die in § 2 **Abs. 8** aufgeführten Sonderbauten Verordnungen erlassen sind, gelten diese unmittelbar. Bestehen Richtlinien, sind diese auf der Grundlage des § 45 im Einzelfall umzusetzen, indem die Pflicht zur Beachtung in der Baugenehmigung angeordnet wird. Soweit keine Sonderbauverordnungen bestehen, können im Einzelfall besondere Anforderungen gestellt oder Erleichterungen zugelassen werden (§ 45). Vgl. auch Nr. 2.3.2.

2.8.1 Die **Sonderbaueigenschaft** liegt vor, wenn eine bauliche Anlage auch nur eine der unter Nr. 1 bis Nr. 16 aufgeführten Voraussetzungen erfüllt oder von der Bauaufsichtsbehörde entsprechend Nr. 17 oder 18 zum Sonderbau erklärt wird.

Befinden sich in einem Gebäude unterschiedliche Nutzungen, ist die Sonderbaueigenschaft für das Gebäude insgesamt anzunehmen, wenn auch nur für eine Nutzung die Sonderbaueigenschaft erfüllt ist.

Dies gilt auch dann, wenn mehrere statisch unabhängige Gebäude funktional miteinander z. B. über gemeinsame Rettungswege oder eine gemeinsame Lüftungsanlage in Verbindung stehen.

Die Sonderbaueigenschaft bleibt nur dann auf ein Gebäudeteil beschränkt, wenn dieser in jeder Hinsicht unabhängig ist, es sich also faktisch um ein eigenständiges Gebäude handelt.

2.8.1.1 Auf die durch Erlass bauaufsichtlich bekannt gemachten Muster-**Hochhaus-Richtlinien** wird hingewiesen.

2.8.1.2 In **Nr. 2** sind bauliche Anlagen mit mehr als 30 m Höhe über der Geländeoberfläche im Mittel als Sonderbauten definiert. Beispiele sind freistehende Schornsteine, Silos, Masten und Windkraftanlagen. Zu letzteren siehe „Richtlinie für Windkraftanlagen; Einwirkungen und Standsicherheitsnachweise für Turm und Gründung“, die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführt ist.

2.8.1.3 **Nr. 3** erfasst alle Gebäude, die den Gebäudebegriff nach § 2 Abs. 2 erfüllen, unabhängig von ihrer Nutzung, ausgenommen Wohngebäude.

Die Sonderbaueigenschaft besteht auch, wenn das Geschoss mit der größten Ausdehnung ein Kellergeschoss ist.

Zu beachtende bauaufsichtlich eingeführte Technische Baubestimmungen, z.B. der **Industriebau-Richtlinie**, führen nicht notwendigerweise zur Einordnung des Gebäudes als Sonderbau i.S. des § 2 Abs. 8. Der Anwendungsbereich der Technischen Baubestimmungen und der Sonderbaudefinitionen ist nicht deckungsgleich.

2.8.1.4 **Nr. 4** erklärt Verkaufsstätten zu Sonderbauten, schränkt den Anwendungsbereich jedoch insoweit ein, als eine Flächenbegrenzung von mehr als 2000

m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche bestimmt ist. Verkaufsstätten mit Verkaufsräumen bis 2000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche zählen somit nicht zu den Sonderbauten. Sie können aber bei Vorliegen der Voraussetzungen der Nr. 3 die Sonderbaueigenschaft erfüllen.

In die Flächenberechnung sind auch Ladenstraßen mit einzubeziehen.

Auf die durch Erlass bauaufsichtlich bekannt gemachte **Muster-Verkaufsstättenverordnung** der Fachkommission "Bauaufsicht" der ARGEBAU wird hingewiesen.

2.8.1.5 Entsprechend der DIN 277 Teil 1 sind bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche die Grundflächen aller Grundrissebenen des Büro- und Verwaltungsgebäudes, einschließlich der Kellergeschosse, zu berücksichtigen. § 2 Abs. 3 Satz 4 ist nicht anzuwenden, da § 2 Abs. 8 Nr. 5 auf die Brutto-Grundfläche des Gebäudes und nicht auf die Flächen bestimmter Geschosse oder bestimmter Nutzung abstellt.

2.8.1.6 Auf die durch Erlass bauaufsichtlich bekannt gemachte **Muster-Versammlungsstätten-Verordnung** der Fachkommission "Bauaufsicht" der ARGEBAU wird hingewiesen.

2.8.1.7 Die Sonderbaudefinition wurde durch Gesetz vom 25.11.2010 insoweit geändert, als Unterbringung und Pflege als Tatbestandsmerkmale nicht mehr zusammen erfüllt sein müssen. Um praxisnah und angemessen auf die vielfältigen Betreuungsmodelle und Wohnformen für diese Personengruppen reagieren zu können, ist entsprechend der MBO die Formulierung „Unterbringung oder Pflege“ verwendet.

Altenpflegeheime oder andere ähnliche Einrichtungen für ältere Menschen im Sinne des Heimgesetzes sowie des hessischen Nachfolgegesetzes zum Heimgesetz sind Sonderbauten i.S. des § 2 Abs. 8 Nr. 7.

Für die Abgrenzung, ob Einrichtung oder selbstbestimmtes Wohnen in einer Gemeinschaft vorliegt, kann auf die Anzahl der hilfsbedürftigen Personen abgestellt werden. Wenn mehr als 6 Personen innerhalb einer Nutzungseinheit gepflegt werden, kann in der Regel von einem Sonderbau ausgegangen werden. Unter dieser Voraussetzung können auch Tagespflegeeinrichtungen Sonderbaueigenschaft erlangen.

Unterbringung oder Pflege liegt nicht vor, wenn sich Betreuungsleistungen auf hauswirtschaftliche Versorgung, Verpflegung oder allgemeine Dienstleistungen wie Notruf- oder Hausmeisterdienste beschränken, wie sie in Wohnanlagen des „Betreuten Wohnens“ angeboten werden.

Behindertenwerkstätten sind keine Sonderbauten i.S. des § 2 Abs. 8 Nr. 7, wenn keine Pflege vorliegt.

2.8.1.8 Mit der Änderung vom 25.11.2010 wurde der bisher verwendete Begriff „Kindergärten und –horte“ an die Bezeichnung „Tageseinrichtungen für Kinder“ nach § 25 des Hessischen Kinder- und Jugendhilfegesetzbuches (HKJGB) angepasst. Abzugrenzen von Kindertageseinrichtungen ist die Kindertagespflege nach § 29 HKJGB. Letztere sind keine Sonderbauten.

„Erdgeschoss“ ist ein zu ebener Erde liegendes Geschoss eines Gebäudes. Der Rohfußboden des Erdgeschosses liegt maximal 2 Stufen (ca. 35 cm) über oder unter der natürlichen oder genehmigten Geländeoberfläche.

2.8.1.9 Bei der Bestimmung der Sonderbaueigenschaft von **Schank- und Speisegaststätten** (Buchst. a) ist seit der Änderung vom 25.11.2010 auf die Brutto-Grundfläche des Gastraumes abzustellen. Die Sonderbaueigenschaft wird erst bei Brutto-Grundflächen von insgesamt mehr als 120 m<sup>2</sup> erreicht. Liegen die Gasträume in anderen Geschossen als Erdgeschossen, liegt ein Sonderbau vor, wenn diese Räume insgesamt größer als 70 m<sup>2</sup> sind. Hierbei handelt es sich um die Brutto-Grundfläche nach DIN 277, die nach den Außenmaßen der Gebäude zu berechnen ist (s. auch Hinweise unter 2.3.4).

**Beherbergungsbetriebe** (Buchst. b) mit mehr als 30 Gastbetten sind Sonderbauten. Auf die durch Erlass bauaufsichtlich bekannt gemachte **Muster-Beherbergungsstättenverordnung** der Fachkommission „Bauaufsicht“ der ARGEBAU wird hingewiesen.

Ob ein **Boarding-Haus** als Wohngebäude oder Beherbergungsbetrieb und damit Sonderbau ist, ist im konkreten Einzelfall von der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden. Für eine Wohnnutzung spricht eine Ausstattung, die eine eigenständige Wohnnutzung ermöglicht (z.B. Größe der Wohnung, Küche). Dagegen ist ein Beherbergungsbetrieb anzunehmen, wenn die Nutzung maßgeblich von der Inanspruchnahme von hoteltypischen Serviceleistungen geprägt ist.

Bei den **Spielhallen** (Buchst. c) wurde mit der Änderung vom 25.11.2010 entsprechend der MBO das Flächenmaß von 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf 150 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche angehoben. Die Spielhalle umfasst die Nutzungseinheit einschließlich zugehöriger Nebenräume.

Für Spielhallen gibt es keine Sonderbauvorschrift. Haben sie mehr als 200 Besucherplätze, sind sie Versammlungsstätten, die in den Anwendungsbereich der **Muster-Versammlungsstättenverordnung** fallen.

2.8.1.10 **Nr. 10** bestimmt außer Schulen auch **Hochschulen und ähnliche Einrichtungen** zu Sonderbauten.

Zu Hochschulen gehörende reine Bürogebäude sind nur dann Sonderbauten, wenn sie mehr als 3000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche haben (§ 2 Abs. 8 Nr. 5).

Für Schulen wird auf die durch Erlass bauaufsichtlich bekannt gemachte **Muster-Schulbau-Richtlinie** der Fachkommission „Bauaufsicht“ der ARGEBAU hingewiesen. Diese Richtlinie erfasst nicht Hochschulen und Fachhochschulen, Akademien, Volkshochschulen, Musik-, Tanz- oder Fahrschulen oder vergleichbare Bildungseinrichtungen.

2.8.1.11 Bauliche **Anlagen des Maßregelvollzugs** sind „Psychiatrische Krankenhäuser“ (§ 63 Strafgesetzbuch – StGB) oder „Entziehungsanstalten“ (§ 69 StGB). Unbeschadet der besonderen sicherheitstechnischen Anforderungen sind sie bauaufsichtlich als Krankenhäuser i.S. des Abs. 8 Nr. 7 einzustufen.

2.8.1.12 **Nr. 12** ordnet **Garagen erst ab einer Nutzfläche von mehr als 1000 m<sup>2</sup>** den Sonderbauten zu. Dabei ist klargestellt, dass für die Sonderbaueigenschaft bestimmende Flächenmaß nicht nur die Flächen der Einstellplätze, sondern auch die Verkehrsflächen in Garagen maßgeblich sind. Die **Garagenverordnung** enthält Anforderungen auch für Klein- und Mittelgaragen, die keine Sonderbauten sind (s. § 1 Abs. 8 GaVO).

2.8.1.13 Auf die durch Erlass bauaufsichtlich bekannt gemachten **Muster-Verwaltungsvorschriften über Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten und deren Gebrauchsabnahmen** und die **Muster-Richtlinie über den Bau und Betrieb Fliegender Bauten** wird hingewiesen.

2.8.1.16 **Hochregalanlagen** sind Regalanlagen, deren Oberkante der Lagerguthöhe 7,50 m überschreitet. Hochregalanlagen sind Sonderbauten i.S. der **Nr. 16**, ausgenommen in selbsttragenden Gebäuden.

Selbsttragende Regale, die in Gebäude gestellt werden, ohne dass sie wesentliche Funktionen des Gebäudes übernehmen (z. B. in statisch konstruktiver Sicht, zur Erschließung unterschiedlicher Geschosse des Gebäudes oder neue Ebenen herstellen, auf denen sich Personen aufhalten), sind als Einrichtung zu betrachten, jedoch nicht als solche i.S. des § 1 Abs. 1 Satz 2, da an Regale keine bauordnungsrechtlichen Anforderungen gestellt werden. Nur weil sie mit dem Boden verschraubt oder wegen der Ausmaße oder Gewicht nicht wie ein Möbelstück bewegt werden können, werden sie nicht automatisch Bestandteil des Gebäudes. Allenfalls dann, wenn die Ausführung der Regalanlage im Einzelfall gebäudeähnliche Funktionen beinhaltet, z. B. die Funktion des Rettungsweges, ist von einem Gebäudebestandteil auszugehen.

2.8.1.17 Mit der Änderung vom 25.11.2010 wurde der Sonderbautatbestand „**bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr** verbunden ist“ neu aufgenommen. Anlass war vor allem, Biogasanlagen unterhalb der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsschwelle zu erfassen.

Inhaltlich ist die neue Nr. 17 neben der jetzigen Nr. 18 ein weiterer Auffangtatbestand, dessen unbestimmte Rechtsbegriffe entsprechend dem Zweck der Sonderbaueigenschaft (s. Nr. 2.8.1) auszulegen ist.

Soweit der Umgang mit den genannten Gefahren bereits fachgesetzlich abschließend geregelt ist, ist eine baurechtliche Behandlung als Sonderbau nicht erforderlich. Dies gilt insbesondere für Anlagen, die nach immissionsschutzrechtlichen Vorschriften oder Sprengstoffgesetz genehmigungsbedürftig sind.

Weiterhin bedarf es der Annahme der Sonderbaueigenschaft nicht, wenn sich die Brandgefahr oder Explosionsgefahr in dem Rahmen bewegt, der mit der Nutzung von Normalbauten üblicherweise verbunden ist. Durch das Lagern von Brennstoffen, wie Heizöl, Flüssiggas, Pellets, und von Kraftstoffen in den zum örtlichen Verbrauch erforderlichen Mengen wird ein Gebäude, das nach den voranstehenden Regelungen kein Sonderbau ist, nicht zum

Sonderbau.

Auf den Erlass des HMUELV vom 5. Juli 2010 (II 8a – 53a 12.09.06 (Biogas) – 2010 – 9645) wird hingewiesen.

- 2.8.1.18 **Nr. 18** enthält einen Auffangtatbestand. Hiernach ist die Sonderbaueigenschaft auch gegeben, wenn bei **sonstigen** baulichen Anlagen oder Räumen durch deren besondere Art oder Nutzung, die sie nutzenden Personen oder die Allgemeinheit in vergleichbarer Weise gefährdet oder unzumutbar benachteiligt oder belästigt werden können.

Sind die Schwellenwerte bei baulichen Anlagen nach Nr. 1 bis Nr. 17 unterschritten, können solche baulichen Anlagen nicht auf Grund der Nr. 18 als Sonderbauten behandelt werden.

Räume im Geltungsbereich der als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten Musterverordnung über den Bau von Betriebsräumen für elektrische Anlagen (EltBauVO) führen in anderen baulichen Anlagen als nach Nr. 1 bis 17 nicht zur Einstufung der baulichen Anlage als Sonderbau.

- 2.9 **Aufenthaltsräume** sind insbesondere Wohn- und Schlafräume, Wohndielen, Wohn- und Kochküchen, Versammlungsräume, Arbeitsräume, Gasträume, Unterrichtsräume, Krankenzimmer, Warteräume, Geschäftsräume, Verkaufsräume und Werkstätten.

**Keine Aufenthaltsräume** sind insbesondere Flure, Treppenzimmer, Wasch- und Toilettenräume, Nebenräume, wie Speisekammern und andere Vorrats- und Abstellräume, Trockenräume, Wasch- und Futterküchen; ferner Garagen, Heizräume, Maschinenräume sowie Räume, die zur Lagerung von Waren und zur Aufbewahrung von Gegenständen bestimmt sind, auch wenn in ihnen die mit der Lagerung und Aufbewahrung notwendig verbundenen Arbeiten verrichtet werden. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

- 2.10.2 Offene Kleingaragen (§ 1 Abs. 2 i.V.m. Abs. 8 Nr. 1 GaVO) - **Carports** - zählen zu den Garagen. Durch die Schutzfunktion des Daches erfüllen sie auch die Eigenschaft "Gebäude" i.S. des § 2 Abs. 2.

Offene Kleingaragen bis 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche sind von der Anforderung an die Herstellung von Brandwänden durch § 27 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 ausgenommen. Im Übrigen wird auf die Erleichterungen des § 10 GAVO hingewiesen.

Zur Änderung der Gebäudeklasse eines Gebäudes durch Anbau einer Garage vgl. Nr. 2.3.1.1.

- 2.14 Zu **Baulasten** siehe § 75.

### 3 Zu § 3 - Allgemeine Anforderungen

- 3.3.1 "**Liste und Übersicht der im Land Hessen bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen**" sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt gemacht.

Nach § 16 Abs. 2 Satz 2 gelten als Technische Baubestimmungen i.S. des

§ 3 Abs. 3 Satz 1 auch die vom Deutschen Institut für Bautechnik in der Bauregelliste A bekannt gemachten technischen Regeln (s. Nr. 16.1).

### 3.3.3

Die **Innovationsklausel** für das Regelwerk in **Satz 3 erster Teilsatz** lässt Abweichungen von den bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen zu, wenn in gleichwertiger Weise die allgemeinen Anforderungen des § 3 Abs. 1 erfüllt werden können, z.B. auf Grund von als gleichwertig anerkannten Vorschriften anderer Mitgliedstaaten der Europäischen Union. Die schlichte Nichterfüllung einer Technischen Baubestimmung ohne Nachweisführung der Ersatzlösung ermöglicht die Regelung jedoch nicht.

Die Gleichwertigkeit der abweichenden Lösung ist in den Bauvorlagen nachzuweisen. Wird der Nachweis erbracht, bedarf die Abweichung keiner Entscheidung nach § 63, falls nicht zugleich von materiellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen abgewichen wird. Schließt der Nachweis die Verwendung neuer Bauprodukte und Bauarten ein, bleiben die besonderen Verfahren bei Abweichungen im Bereich der Bauprodukte und Bauarten (§ 16 Abs. 3 und § 20) unberührt (**Satz 3 zweiter Teilsatz**).

Solcher besonderer Verfahren bedarf es aber nicht für Bauprodukte,

- die von allgemein anerkannten Regeln der Technik abweichen, die nicht in die Bauregelliste A aufgenommen sind (sonstige Bauprodukte),
- an die nach der Bauregelliste C nur untergeordnete Anforderungen gestellt werden (s. §§ 16 bis 24).

## 4 Zu § 4 - Bebauung der Grundstücke

4.1.1 Bei der Bemessung der Länge von **Wohnwegen** ist auf den Abstand des Hauseingangs von der öffentlichen Verkehrsfläche abzustellen.

4.2.1 Das **Grundstück** i.S. des Bauordnungsrechts ist das Buchgrundstück i.S. des Zivilrechts, ohne Rücksicht darauf, in welcher Weise es genutzt wird und ob es eine wirtschaftliche Einheit mit einem anderen Grundstück bildet. Es kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen, deren Bezeichnung, Lage und Größe von einem amtlichen Verzeichnis (Kataster) übernommen wird.

Als öffentlich-rechtliche Sicherung (§ 2 Abs. 14) kommt die Eintragung einer **Vereinigungsbaulast** in Frage. Sie bewirkt, dass das Gebäude nur noch zu dem durch die Vereinigungsbaulast geschaffenen Grundstück in öffentlich-rechtliche Beziehung tritt, nicht aber zu den einzelnen Buchgrundstücken (vgl. § 75 Abs. 1).

**Zur Vermeidung rechtswidriger Verhältnisse** sind alle grundstücksbezogenen Anforderungen zu beachten. Das sind neben den Anforderungen des § 4 insbesondere die in § 5 (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken), § 6 (Abstandsflächen und Abstände), § 8 (Grundstücksfreiflächen, Kinderspielplätze), § 27 (Brandwände) und § 44 (Garagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder – i.V.m. den kommunalen Stellplatzsatzungen) enthaltenen Anforderungen.

Soweit mit der Eintragung einer Vereinigungsbaulast das Entstehen rechtswidriger Verhältnisse vermieden wird, bedarf es daneben keiner bauord-

nungsrechtlichen Abweichungsentscheidung der Bauaufsichtsbehörde.

Vereinigungsbaulasten sind bei Neubauten nicht geeignet, die Brandschutzvorschriften zu umgehen. Bei Bestandsgebäuden ist regelmäßig eine Einzelfallprüfung erforderlich.

- 4.2.2 § 4 Abs. 2 Satz 2 lässt die Überbauung der Grenze durch eine nachträgliche Wärmedämmung zu. Diese Regelung ergänzt § 10 a des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes, das die Nachbarschaft zur Duldung des Überbaus bei einseitigen Grenzwänden zivilrechtlich verpflichtet. Die bauordnungsrechtlich zulässige Überbauung setzt die zivilrechtliche Zulässigkeit jedoch nicht voraus.

## 5 Zu § 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

- 5.1.4 **Satz 4** bezieht sich nur auf Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen maximal 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt. Bei höheren Gebäuden ist schon nach Satz 2 eine Zu- oder Durchfahrt erforderlich. **Aus Gründen des Feuerwehreinsatzes** sind an Stelle eines Zu- oder Durchgangs Zu- oder Durchfahrten erforderlich, wenn die Personenrettung oder wirksame Löscharbeiten anders nicht mehr gewährleistet werden können. Maßgeblich sind hierfür insbesondere die Anzahl der durch den Weg erschlossenen Gebäude, die Nutzungsintensität der Gebäude und die hieraus folgende Zahl der im Brandfall zu rettenden Personen.

- 5.2.1 Auf die bauaufsichtlich als Technische Baubestimmungen eingeführte DIN 1055, Teil 3 (Eigen- und Nutzlasten für Hochbauten) und die Richtlinien über **“Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken”** wird hingewiesen.

## 6 Zu § 6 - Abstandsflächen und Abstände

Das System der Abstandsflächenregeln ist wie bisher auf den “Normalfall” von Gebäuden mit viereckigem oder weitgehend rechtwinkligem Grundriss abgestellt. Bauvorhaben mit polygonalen Grundrissen (z.B. Oktogon oder Vieleck) oder mit komplizierten Formen sind nicht ausdrücklich geregelt. Von dem “Normalfall” abweichende Fälle sind daher nach dem Sinn und Zweck der Regelung zu beurteilen. Zulässig ist in diesen Fällen, die **Abstände nach einem fiktiven Baukörper zu berechnen**, in dem der tatsächliche Baukörper aufgeht. Dies gilt insbesondere in den Fällen von Rundbauten, gestaffelten Wänden und unterschiedlich geneigten Dachflächen (vgl. § 6 Abs. 4).

- 6.1.2.2 Eine öffentlich-rechtliche Sicherung des Anbaus durch Baulast ist nicht erforderlich, wenn an ein auf dem Nachbargrundstück bestehendes Grenzgebäude angebaut wird.
- 6.6.1 Der Begriff **“untergeordnete Bauteile”** wurde mit der Änderung vom 25.11.2010 wieder eingeführt.

Eine Unterordnung kann angenommen werden, wenn die nachteiligen Auswirkungen vorspringender Gebäudeteile auf Nachbargrundstücke, bezogen auf die Belichtung, Belüftung, den Brandschutz und die Wahrung eines Sozialabstandes, nicht deutlich höher sind, als diejenigen, die das Gebäude für sich genommen bereits mit sich bringt.

- 6.6.2 Die beispielhafte Aufzählung der untergeordneten Bauteile in Satz 2 schließt nicht aus, auch andere vergleichbare untergeordnete Bauteile ebenso zu behandeln. Als Ausnahmeregelung ist die Vorschrift aber eng auszulegen.

Nicht nur die Maßangaben des Satz 1, sondern auch die verwendeten Begriffe schränken die Zulässigkeit der vortretenden Bauteile und Vorbauten ein.

- 6.6.2.1 Die Maßangaben beziehen sich daher jeweils auf die äußere Kante der Bauteile. So zählen bsp. bei Dachüberständen auch die Dachrinnen mit.

- 6.6.2.2 **Hauseingangstreppen** sind vor der Außenwand angeordnete Treppen; der Begriff erfasst nicht Treppenräume.

- 6.6.2.3 **Erker** sind Vorsprünge vor der Außenwand, wobei der Vorsprung nicht schon am Boden oder unmittelbar über dem Boden beginnen darf. In funktionseller Hinsicht kann der Erker dem Ausblick, der Verbesserung der Belichtung oder der Gliederung der Fassade dienen. Vorbauten, die vorrangig dazu dienen, die Wohnfläche zu vergrößern, sind keine Erker. Dies ist insbesondere anzunehmen, wenn der Raum, dem der Erker zuzuordnen ist, erst mit der Fläche des Erkers seine ihm zugedachte Funktion erfüllen kann (z.B. als Teil einer Küche) oder der Erker selbst funktionelle Räume aufnimmt, z.B. Bad oder WC. Eine nennenswerte Vergrößerung der Wohnfläche liegt aber auch schon bei einer Flächenzunahme des jeweiligen Geschosses von mehr als 5 % vor.

§ 6 Abs. 6 **Satz 1** regelt nicht den **seitlichen Grenzabstand von Balkonen** bei Gebäuden, die auf der Grenze stehen. Bei deckungsgleichem Anbau ist ein Abstand nicht erforderlich (§ 6 Abs. 1 Satz 6). Bei nicht deckungsgleichem Anbau ist keine seitliche Abstandsfläche erforderlich, wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 1 Satz 6 erfüllt sind, also der nicht deckungsgleiche Anbau städtebaulich vertretbar ist. Auf § 27 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 wird hingewiesen.

- 6.6.3 Abs. 6 **Satz 3 und 4** regeln nur die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit
- 6.6.4 **nachträglich angebrachter** Außenwandverkleidungen. Erfasst ist auch nur der Fall des Hineinragens in die erforderliche Abstandsfläche, also die Verringerung einer an sich einzuhaltenden Abstandsfläche. Die nachträgliche Dämmung von Grenzwänden ist nach § 4 Abs. 2 Satz 2 und 3 zulässig. Nach § 27 Abs. 11 dürfen Brandwände an oder auf Nachbargrenzen nur mit nicht brennbaren Baustoffen verkleidet werden.

- 6.8.1 Bei der Voraussetzung „**Wirkungen wie von Gebäuden**“ sind die Gefahren im bauordnungsrechtlichen Sinne maßgebend, vor denen die Regelungen der Abs. 1 bis Abs. 7 schützen sollen, nämlich die Gefahr der Brandübertragung, die Gefahr einer unzumutbaren Verschattung oder unzureichenden Lüftung sowie die Beeinträchtigung des Nachbarfriedens. Die Voraussetzung ist erfüllt, wenn auch nur eine der genannten Gefahren vorliegt.
- Maßgeblich sind die konkreten Umstände des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Art der baulichen Anlage und der Grundstückssituation.
- 6.8.2 Mit der Änderung vom 25.11.2010 wurde Abs. 8 Satz 2 aufgenommen. Für die unter Nr. 1 bis 4 aufgeführten Anlagen hat der Gesetzgeber bestimmt, dass von ihnen **keine Wirkungen wie von Gebäuden** ausgehen.
- 6.8.2.1 Abfalleinrichtungen nach Abs. 8 Nr. 1 sind die Flächen oder bauliche Anlagen, auf denen oder in denen die Abfallbehälter abgestellt werden, die in der kommunalen Abfallsatzung vorgeschrieben sind.
- 6.8.2.2 Die in Abs. 8 Nr. 2 aufgeführten Aufschüttungen bis zu 1 m Höhe über der Geländeoberfläche, einschließlich Stützmauern, erfasst sowohl selbständige als auch unselbständigen Aufschüttungen. Terrassen sind in Abs. 8 Nr. 4 gesondert geregelt.
- Umwehrungen sind nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 nicht erforderlich. Die Zulässigkeit von Einfriedungen an der Nachbargrenze ergibt sich aus Abs. 10 Satz 1 Nr. 6. Die dort in Bezug genommene Höhe ist die ursprüngliche Geländeoberfläche, nicht die Oberkante der Aufschüttung.
- 6.8.2.3 **Freisitz** ist eine außerhalb geschlossener Räume liegende ebenerdige Sitzfläche, die ein „freies Sitzen“ ermöglicht. In der Regel wird er angrenzend an Hauswände bzw. an Garagen angeordnet.
- 6.8.2.4 Nr. 4 schließt die Aufschüttung mit ein, auf der die Terrasse angeordnet werden soll. Die Höhe von 1 m umfasst den gesamten Konstruktionsaufbau. Die Höhe von 1 m darf an keiner Stelle im Bereich der Mindesttiefe der Abstandsfläche überschritten werden.
- 6.9.1.1 „**Erdgeschossig**“ i.S. des Abs. 9 **Nr. 1 und Nr. 2** bedeutet, dass die Gebäude nur ein oberirdisches Geschoss haben dürfen. Da die unterirdischen Gebäudeteile ohnehin nicht abstandsflächenrelevant sind, sind Unterkellerungen nicht ausgeschlossen.
- 6.9.1.2
- 6.9.1.3 „**Gebäudeunabhängig**“ sind Solaranlagen, die nicht an oder auf Gebäuden angebracht sind.
- Die Länge von Solaranlagen auf Garagen nach Abs. 9 Nr. 1 ist nur durch die

Länge dieser Gebäude begrenzt.

Zu Solaranlagen auf Grenzgaragen siehe Nr. 6.10.1.9.

- 6.10 Durch das Gesetz vom 25.11.2010 wurde die Zulässigkeit der an den Nachbargrenzen zulässigen baulichen Anlagen neu geregelt.

Holzlagerplätze (Satz 1 Nr. 8) wurden in den Katalog aufgenommen. Die insgesamt zulässige Länge der Grenzbebauung und die zulässige Wandhöhe wurden in Satz 2 und 3 zusammengefasst.

Nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO kann die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der zu treffenden Ermessensentscheidungen **nur** die nach § 6 Abs. 10 an der Nachbargrenze privilegiert zulässigen Vorhaben in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulassen. Abweichungen von § 6, die nach § 63 zugelassen werden können, werden von § 23 Abs. 5 BauNVO nicht erfasst.

- 6.10.1 Die genannten baulichen Anlagen sind nur **unmittelbar an den Nachbargrenzen** zulässig. Erforderlich ist, dass die Außenwand an den Grenzen anschließt. Nicht abzustellen ist auf die senkrechte Projektion eines Dachüberstandes.

Die allgemeine Abweichungsbestimmung (§ 63) ermöglicht, auch hiervon abzuweichen, z.B. um eine Begrünung von baulichen Anlagen an der Nachbargrenze zu ermöglichen. Hierzu bedarf es jedoch einer bauaufsichtlichen Entscheidung.

Die in Abs. 10 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 9 aufgeführten baulichen Anlagen sind nicht nur alternativ zulässig, sondern auch kumulativ. Die Begrenzung der insgesamt zulässigen Grenzbebauung ergibt sich aus Satz 2 und 3.

Was als „**Nachbargrenze**“ (s. § 6 Abs. 1 Satz 5) zu betrachten ist, bestimmt sich vom Baugrundstück her. Stoßen an eine Grenze des Baugrundstücks mehrere Nachbargrenzen, ist dies unbeachtlich. Abknickende Grenzen, mit einem Winkel über 150° können als eine Nachbargrenze betrachtet werden.

- 6.10.1.1 Zulässig sind entweder **eine Garage** je Baugrundstück oder Garagen, die **aneinander gebaut** sind. Die Länge der zulässigen Grenzbebauung ist durch Abs. 10 Satz 2 auf 15 m begrenzt. Die Zahl der Stellplätze in einem Garagengebäude ist durch die erforderliche Stellplatzbreite nach der Garagenverordnung bestimmt.

In der offenen Bauweise zwischen den Hauptgebäuden und der Nachbargrenze angeordnete Grenzgaragen sind nach § 6 Abs. 10 zu beurteilen. Sie erfüllen nicht den Tatbestand der geschlossenen Bauweise. Die Anwendung des § 6 Abs. 1 ist deshalb für Grenzgaragen nicht möglich. Die Verlängerung der Grenzgarage über das zulässige Maß hinaus kann nur durch eine Abweichung zugelassen werden, führt aber nicht dazu, dass die Garage zu einem nach § 6 Abs. 1 zu beurteilenden Gebäude wird.

Das Privileg des § 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 1 beschränkt sich darauf, dass ein Garagengebäude in den zulässigen Abmessungen errichtet werden darf. Das Privileg ist deshalb ausgeschöpft, wenn ein Garagengebäude an einer Nachbargrenze errichtet ist, selbst wenn dies nach früherem Recht im Wege

der Ausnahme oder Befreiung oder die Garage nach neuem Recht im Wege der Abweichung zugelassen wurde (z.B. weil sie die zulässigen Maße überschreitet). Ein Wechsel des Privilegs auf eine andere Grundstücksgrenze (weil die Nachbarschaft dort nicht bereit ist, eine Nachbarzustimmung zu unterschreiben) ist bei Fortbestand des bestehenden Garagengebäudes nicht möglich.

Bei der gleichzeitigen Errichtung mehrerer Grenzgaragen oder Stellplätzen an den Nachbargrenzen muss die Bauherrschaft eindeutig bestimmen, für welche Garage oder welche Stellplätze sie die Zulässigkeit nach Abs. 10 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 5 in Anspruch nimmt. Fehlt es hieran, können alle betroffenen Nachbarn die Einhaltung der Abstandsfläche fordern.

Die Privilegierung der Grenzgaragen erfasst nicht nur konstruktiv selbständige Gebäude, sondern auch mit dem Hauptgebäude verbundene **unselbständige Garagen**, die als Raum Bestandteil eines Hauses sind.

Überdachte Stellplätze (**Carports**) sind offene Kleingaragen i.S. des § 1 Abs. 2 i.V.m. Abs. 8 Nr. 1 GaVO.

Der in der Garage zulässige Abstellraum kann grundsätzlich auch in einer Unterkellerung oder im Dachraum des Garagengebäudes angeordnet werden. Der Abstellraum muss funktional der Garagennutzung zugeordnet sein.

Gegen eine vollständig unter der Erdoberfläche liegende Unterkellerung bestehen allerdings keine Bedenken, auch wenn es an einer funktionalen Zuordnung zur Garage fehlt (z.B. Kellerraum ist dem angrenzenden Wohngebäude zugeordnet), denn unterirdische Gebäudeteile lösen keine Abstandsflächen aus. Dagegen ist die Nutzung des Dachraums einer Grenzgarage nur durch eine funktional der Garage zugehörige Nutzung zulässig (Abstellraum für Dachbox, Reifen etc.).

In der Abstandsfläche zulässige Garagen (§ 6 Abs. 9 Nr. 1) sind auch auf durch Baulast gesicherten Abstandsflächen zulässig. Diese Garagen können auch Grenzgaragen sein.

- 6.10.1.2 Nach **Nr. 2** sind **überdachte Tiefgaragenzufahrten** zulässig.  
Nicht überdachte Garagenzufahrten sind nicht abstandsflächenrelevant. Dasselbe gilt für Zu- und Abfahrtsrampen zu Tiefgaragen.
- 6.10.1.3 Die Regelung bezieht sich auf Gebäude, nicht auf unselbständige Abstellräume eines Hauptgebäudes. Die Erweiterung der Nutzung ermöglicht auch das Abstellen von Geräten, die von in der Mobilität eingeschränkten Personen benutzt werden.
- 6.10.1.4 Nr. 4 – ein untergeordnetes Gebäude zur örtlichen Versorgung mit Energie, Kälte oder Wasser - erfasst keine Gebäude zur ausschließlich häuslichen Versorgung.
- 6.10.1.5 Anders als nach § 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 3 HBO 2002 sind die drei zulässigen Stellplätze nunmehr an mehreren Nachbargrenzen zulässig. Die Stellplätze

müssen nicht zusammenhängend ausgeführt werden.

6.10.1.6 **Nr. 6** wurde inhaltlich neu gefasst.

Bauleitplanerische Festsetzungen, kommunale Gestaltungssatzungen und das Hessische Nachbarrechtsgesetz können die bauordnungsrechtlich zulässige Höhe von Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden an Nachbargrenzen einschränken.

Zur Baugenehmigungsfreiheit von Einfriedungen vgl. Anlage 2 zur HBO, Abschnitt I Nr. 7.

6.10.1.7 Stützmauern zur Sicherung von Aufschüttungen in den Abstandsflächen an Nachbargrenzen sind von der Regelung des § 6 Abs. 10 Satz 1 **Nr. 7** nicht erfasst; für sie ist im Einzelfall zu prüfen, ob von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden i.S. des Abs. 8 ausgehen.

Zur Baugenehmigungsfreiheit von Stützmauern vgl. Anlage 2 zur HBO, Abschnitt I Nr. 7.

6.10.1.8 **Nr. 8** ist neu aufgenommen. Die Regelung schließt eine Überdachung der Holzlagerplätze nicht aus. Da die Überdachung nicht höher als ein Meter über der Geländeoberfläche liegen darf, wird der Holzlagerplatz durch die Überdachung nicht zu einem Gebäude.

Nr. 8 gilt auch für Holzlagerplätze hinter einer nach § 6 Abs. 10 Nr. 6 zulässigen Einfriedung.

6.10.1.9 Nach Abs. 10 Satz 1 **Nr. 9** sind die nach Abs. 9 Nr. 3 auf Garagen zulässigen **Solaranlagen** auch auf erdgeschossigen Grenzgaragen nach Abs. 10 Satz 1 Nr. 1 zulässig. Die mittlere Höhe von 3,00 m gilt dann allerdings für die Gesamthöhe von Garage einschließlich Solaranlage. Die Einschränkung des Abs. 9 Nr. 1 hinsichtlich der zulässigen Nutzfläche sind zu beachten.

6.10.2 Die nach Abs. 10 Satz 2 **zulässige Länge der Grenzbebauung** ergibt sich aus der Addition der Länge der Grenzbebauung aller an den Nachbargrenzen des Grundstückes errichteten baulichen Anlagen i.S. des Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 5. Die Grenzbebauung durch andere bauliche Anlagen oder eine nach Abs. 1 zulässige Grenzbebauung bleibt unberücksichtigt.

Die zulässige Länge der Grenzbebauung von 15 m bezieht sich auf alle Nachbargrenzen des Baugrundstücks.

In die Länge der zulässigen Grenzgaragen sind Dachüberstände von Gebäuden einbezogen.

Die Länge der Grenzbebauung eines grenzständischen Hauptgebäudes wird auf die zulässige Länge nach § 6 Abs. 10 Satz 2 nicht angerechnet, weil sich die Regelung nur auf die Anlagen nach Abs. 10 bezieht.

Die Wände an der öffentlichen Verkehrsfläche werden nicht angerechnet, denn sie liegen nicht an Nachbargrenzen im Sinne des § 6 Abs. 1 Satz 5.

6.10.3 Die **zulässige Wandfläche** von 25 m<sup>2</sup> bezieht sich auf jede Nachbargrenze.

Bei der **Berechnung der mittleren Wandhöhe sowie der Wandfläche** bleiben die **Dachüberstände** unberücksichtigt, maßgeblich ist die tatsächliche Wandfläche. Beträgt ein Dachüberstand mehr als 1,50 m, ist in analoger Anwendung des § 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 auf die Außenkante des Daches selbst abzustellen. Dies gilt entsprechend auch für Carports. Es ist auf die fiktive Wandfläche zwischen den Stützen abzustellen, wenn der Dachüberstand vor den Stützen nicht mehr als 1,50 m beträgt.

Die grenzseitige **mittlere Wandhöhe** der zulässigen Grenzgaragen ist nach § 6 Abs. 4 zu ermitteln. Untere Bezugsebene ist die Grundstücksoberfläche des Baugrundstücks.

Ist eine Grenzgarage auf eine Stützmauer aufgesetzt, die nicht der Sicherung des natürlichen, sondern des auf dem Baugrundstück aufgeschütteten Geländes dient, ist die Höhe der Stützmauer der Höhe der Garage hinzuzurechnen und entsprechend bei der zulässigen Wandfläche zu berücksichtigen.

6.11 Nur die Festsetzungen von Baulinien gehen den Abstandsflächen vor, nicht jedoch Baugrenzen.

## 7 **Zu § 7 - Übernahme der Abstandsflächen und Abstände auf Nachbargrundstücke, Grundstücksteilung**

7.1 § 7 Abs. 1 enthält einen Zulässigkeitstatbestand. Werden die Voraussetzungen erfüllt, ist daneben eine bauaufsichtlichen Ausnahmeentscheidung nicht erforderlich. Deshalb kann vor allem auch im Rahmen der Genehmigungsfreistellung (§ 56) von der Möglichkeit des § 7 Abs. 1 Gebrauch gemacht werden, ohne dass die Baugenehmigungsfreiheit wegen einer erforderlichen Abweichungsentscheidung entfällt. Es bedarf lediglich der Eintragung einer Baulast, wenn die geforderte öffentlich-rechtliche Sicherung (vgl. § 2 Abs. 14) auf diese Art und Weise erfolgt.

Es ist Aufgabe der Bauherrschaft und der von ihr beauftragten entwurfsverfassenden Person, die materiellen Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 einzuhalten.

7.2.1 **Abs. 2**, der durch das Gesetz vom 25.11.2010 neu gefasst wurde, weist in **Satz 1** darauf hin, dass durch die Teilung von Grundstücken keine Verhältnisse geschaffen werden dürfen, die den Vorschriften der HBO oder solchen, die aufgrund der HBO erlassen wurden, widersprechen.

Bauordnungsrechtlich sind bei Grundstücksteilungen insbesondere folgende Anforderungen von Bedeutung:

- Abstandsflächen (§ 6),
- Erschließung (§§ 4 und 5),
- Brandschutz (§ 13), Brandwand (§ 27),

- Anordnung der notwendigen Stellplätze (§ 44 i.V. mit kommunaler Stellplatzsatzung).

Nach § 19 Abs. 2 BauGB dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Bereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

Für die Beachtung des § 7 Abs. 2 HBO und des § 19 Abs. 2 BauGB sind die Grundstückseigentümer verantwortlich. Sie können von den Kataster- und Vermessungsbehörden und von den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren hierbei unterstützt werden. Im Zweifelsfall kann es geboten sein, dass die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer sachkundige Entwurfsverfasserinnen oder Entwurfsverfasser herbeiziehen.

Entstehen durch die Teilung bereits bebauter Grundstücke formell und materiell baurechtswidrige Verhältnisse, kann die Bauaufsichtsbehörde mit den bauordnungsrechtlich zur Verfügung stehenden Eingriffsmaßnahmen – bis hin zur Beseitigungsanordnung – für die Herstellung rechtmäßiger Zustände sorgen. Sie kann auch zivilrechtliche Maßnahmen ergreifen, um den durch die Grenzänderung eingetretenen Missstand zu beheben. Bei rechtzeitiger Kenntnis des Rechtsverstößes hat die Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit eines grundbuchrechtlichen Widerspruchs.

Im Rahmen der bei Eingriffsmaßnahmen zu treffenden Ermessensentscheidung ist zu prüfen, ob die Rechtmäßigkeit durch eine Abweichung (§ 63) oder eine Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB hergestellt werden kann.

Das Grundbuchamt stellt keine Ermittlungen zur bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit einer Teilungserklärung an, insbesondere holt es keine Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde vor Eintragung in das Grundbuch ein.

Die Teilung von Grundstücken kann nicht Gegenstand einer Bauvoranfrage sein.

- 7.2.2 **Satz 2** bestimmt die Anwendung des „isolierten Abweichungsverfahrens“ nach § 63 Abs. 3, wenn bei einer Teilung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften abgewichen werden soll. Ein vollständiges Baugenehmigungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

Bei Abweichungen von planungsrechtlichen Anforderungen bleibt es bei der Notwendigkeit eines Baugenehmigungsverfahrens.

## 8 **Zu § 8 - Grundstücksfreiflächen, Kinderspielplätze**

- 8.2.1 Hinweise auf **Lage, Ausstattung und Reinhaltung des Spielsandes der Kinderspielplätze** gibt DIN 18034 – Spielplätze und Freiflächen zum Spielen; Grundlagen und Hinweise für die Objektplanung.

Zur Zustandsverantwortung für Kinderspielplätze im Eigentum öffentlicher Trägerschaft (s. Nr. 69.6).

Die Gemeinden können auf Grund des § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 örtliche

Bauvorschriften über Kinderspielplätze erlassen.

8.2.2 Der **Verzicht auf die Herstellung** nach **Satz 2** setzt keine Abweichungsentscheidung voraus. Über das Vorliegen der Voraussetzungen entscheidet, soweit keine bauaufsichtliche Prüfung stattfindet, die Bauherrschaft eigenverantwortlich.

In „**unmittelbarer Nähe**“ (Satz 2 **Nr. 1**) bedeutet, dass die Spielplätze von den Eingängen der Gebäude, in denen sich die zugehörigen Wohnungen befinden, nicht mehr als 100 m entfernt sind und von den Wohnungen aus dauerhaft eingesehen werden können.

I.S. des Satz 2 **Nr. 2** ist ein Kinderspielplatz nach der **Art der Wohnung** nicht erforderlich, wenn nach Größe oder Zweckbestimmung der Wohnungen im Allgemeinen nicht zu erwarten ist, dass sie mit Kindern bewohnt werden. In Betracht kommen insbesondere Altenwohnungen und Kleinapartements. "Art der Wohnung" bezieht sich nicht nur auf die Gegebenheiten innerhalb der Umfassungswände, sondern erstreckt sich auch auf die Zuordnung von Terrassen- und Gartenflächen zu den einzelnen Wohnungen. Sind den Wohnungen Flächen dieser Art in einem Umfang zugeordnet, wie sie normalerweise einem Einfamilienhaus auf einem Grundstück zugehören, kann davon ausgegangen werden, dass diese Flächen den Kindern Aufenthalt und Spielen im Freien hinreichend bieten. Es bedarf in diesem Fall, wie bei einem Einfamilienhaus, keines besonderen Spielplatzes (OVG Bremen, Ur. v. 14.12.1980, ZfBR 1980, 156).

## 9 Zu § 9 – Gestaltung

9.1 „**Verunstaltung**“ bedeutet „ein hässlicher Zustand, der das ästhetische Empfinden des Betrachters nicht nur beeinträchtigt, sondern verletzt (BVerwG, Ur. v. 28.05.1955, BVerwGE 2, 172). Danach ist nicht schon jede Beeinträchtigung des ästhetischen Empfindens oder jede Störung der architektonischen Harmonie als Verunstaltung zu verstehen. Maßgebend ist nicht das Empfinden des ästhetisch besonders empfindsamen oder geschulten Betrachters, sondern das des sogenannten gebildeten Durchschnittsmenschen.“

## 10 Zu § 10 – Baustelle

10.1 Vermeidbarer Baulärm ist nach § 10 Abs. 1 unzulässig. Insbesondere bei Großvorhaben einschließlich lang andauernder Abbrucharbeiten in der Nachbarschaft sensibler Bereiche kann es geboten sein, dass die Bauherrschaft die Entstehung und Vermeidung von Baulärm spezifisch plant und der Bauaufsichtsbehörde mit den Bauvorlagen ein gesondertes Baustellenlärmkonzept vorlegt, in dem alle Lärminderungsmaßnahmen dargestellt sind. Insbesondere ist der Nachweis darüber zu führen, dass der Einsatz von Geräten nach dem Stand der Technik erfolgt.

Welche Immissionsrichtwerte in den einzelnen Gebietstypen zu beachten sind, ergibt sich aus der die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz vor Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV Baulärm).

Das Baustellenlärmkonzept enthält im Regelfall:

- die Darstellung des Gebietstyps sowie die zu beachtenden Immissionsrichtwerte nach der AVV Baulärm,
- die Benennung des zu erwartenden Lärms. Soweit dieser nach der AVV Baulärm unvermeidbar ist, ist die Unvermeidbarkeit zu begründen,
- im Falle des unvermeidbaren Lärms dessen zeitlicher Verlauf,
- mögliche Kompensationen oder Ausgleichsmöglichkeiten für die Anwohner (zeitweise Unterbringung an anderer Stelle, Reduzierung des Lärms auf bestimmte Tageszeiten),
- Maßnahmen der Kommunikation/Information mit den Anliegern,
- Maßnahmen der Eigenkontrolle der Bauherrschaft (§ 53 i.V.m. § 10 Abs.1).

Es wird empfohlen, das Baustellenlärmkonzept durch einen sachkundigen Gutachter erstellen zu lassen.

10.2.1 Die Pflicht des **Abs. 2 Satz 1, an der Baustelle ein Schild dauerhaft anzubringen**, besteht auch bei Vorhaben im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach § 56 sowie für Vorhaben in öffentlicher Trägerschaft nach § 69.

10.2.2 Mit dem Bauvorlagenerlass vom 20.09.2007 (StAnz. S. 2044) wird empfohlen, den Vordruck BAB 24/2007 (Bauschild) zu verwenden.  
Zum Betretensrecht vgl. § 53 Abs. 6.

10.3.1 Bei **Abs. 3 Satz 1** handelt es sich um eine Zulässigkeitsregelung. Einer Abweichungsentscheidung nach § 63 bedarf es bei Vorliegen der Voraussetzungen des Satz 1 deshalb nicht.

## 12 Zu § 12 - Schutz gegen schädliche Einflüsse

§ 12 bietet neben der allgemeinen Anforderung des § 11 Abs. 1 Satz 1 die Rechtsgrundlage für bauordnungsrechtliche Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren, die z.B.

- von **schädlichen Bodenveränderungen / Altlasten** oder
- von **Überschwemmungen**

auf bauliche Anlagen wirken.

Hinweise zum Bodenschutz und zum Hochwasserschutz finden Sie auf der Internetseite des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz ([www.hmuenv.hessen.de](http://www.hmuenv.hessen.de)).

## 13 Zu § 13 – Brandschutz

- 13.3.1 Zum Begriff **Nutzungseinheit** siehe Nr. 2.3.1.1.
- 13.3.3 Ist der Einsatz der Rettungsgeräte der Feuerwehr nicht möglich, sind bauliche Vorkehrungen zu treffen. Nachträgliche bauliche Vorkehrungen an bestehenden Gebäuden (z.B. Notleitern mit Rückenschutz gem. DIN 14094) können verlangt oder als Abweichung nach § 63 zugelassen werden, wenn der zweite Rettungsweg über die von der Feuerwehr vorgehaltenen Rettungsgeräte nicht für jede Nutzungseinheit gegeben ist und die Vorkehrungen zum Schutz vor Gefahren für Leben und Gesundheit geboten sind. Bei Neubauten sind Notrutschen, einklappbare Leitertreppen oder feste Leitern als **zweite Rettungswege** nicht zulässig.
- Für Sonderbauten mit hoher Personenanzahl können gemäß § 45 unabhängig von der Einstufung in die Gebäudeklasse besondere Anforderungen gestellt werden.
- 13.3.5 Satz 5 trägt der unterschiedlichen Ausstattung der örtlichen Feuerwehren in Bezug auf höhere Gebäude Rechnung. Geschosse, bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, können nur mit Hubrettungsfahrzeugen erreicht werden. Eine Personenrettung über tragbare Leitern ist in diesen Fälle baurechtlich nicht vorgesehen. Gebäude mit Geschossen dieser Art dürfen deshalb nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr Hubrettungsfahrzeuge vorhält, mit denen die Geschosse erreicht werden können. Alternativ ist es möglich, einen zweiten baulichen Rettungsweg herzustellen.
- 13.5.1 Die in Satz 1 enthaltene Pflicht, in Wohnungen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, mit jeweils mindestens einem **Rauchwarnmelder** auszustatten, bezieht sich nur auf Wohnungen. Bei Sonderbauten können Anforderungen in Sonderbauvorschriften enthalten sein oder im Einzelfall auf Grund des § 45 Abs. 2 Nr. 5 gestellt werden.
- 13.5.2 Rauchwarnmelder sind Bauprodukte. Für Einbau, Betrieb und Instandsetzung von Rauchwarnmeldern wird auf die DIN 14676 (Ausgabe August 2006) als nationale Anwendungsnorm hingewiesen. Die technischen Anforderungen sind in der Produktnorm DIN EN 14604 (Fassung Februar 2009) geregelt.
- 13.5.3 Nach Satz 3 sind **bestehende Wohnungen** bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend auszustatten.  
Auch wenn wegen der Übergangsregelung Wohnungen erst bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend auszustatten sind, wird eine vorherige Nachrüstung empfohlen.

13.5.4 Mit der Änderung vom 25.11.2010 wurde geregelt, wer für Einbau, Wartung- und Instandhaltung der Rauchwarnmelder verantwortlich ist. So sind in der Regel die Mieterinnen und Mieter und nur im Falle von selbstgenutztem Eigentum oder wenn Eigentümer ausdrücklich die Pflichten der Mieter übernehmen, die Eigentümer für die Betriebsbereitschaft verantwortlich.

#### **14 Zu § 14 - Wärmeschutz, Schallschutz, Erschütterungsschutz**

14.1 Konkrete Anforderungen an eine ausreichende Wärmedämmung in Bezug auf Nutzung, Gesundheitsschutz, Vermeidung von Gebäudeschäden sowie klimatische Verhältnisse nach § 14 **Abs. 1** enthalten die bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen (s. Nr. 4.1 – Wärmeschutz - der Liste). Die weiteren materiellen Anforderungen an den Wärmeschutz aus Gründen der Energieeinsparung ergeben sich aus der Energieeinsparverordnung des Bundes (EnEV) und den zugehörigen Bekanntmachungen. Auf die beim Deutschen Institut für Bautechnik veröffentlichten Auslegungsfragen zur EnEV wird hingewiesen ([www.dibt.de](http://www.dibt.de)). Zum Nachweis s. Nr. 59.5.

14.2 Konkrete technische Anforderungen zum Schallschutz nach **Abs. 2 Satz 1** ergeben sich insbesondere aus der bauaufsichtlich als Technische Baubestimmung eingeführten Norm DIN 4109.

14.2.2 Zur Beurteilung der Frage, ob die von ortsfesten Anlagen oder Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehenden Geräusche so gedämmt sind, dass Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft nicht entstehen, können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden.

#### **16 Zu § 16 - Bauprodukte**

16.1 Die **Bauregellisten** werden vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) nach dem DIBt-Abkommen (Staatsvertrag der Länder) in Abstimmung mit der ARGEBAU erstellt und in den DIBt-Mitteilungen jährlich veröffentlicht.

Das System der Nachweise der Verwendbarkeit von Bauprodukten und Bauarten ist ausführlich in den Vorbemerkungen der vom DIBt veröffentlichten Bauregellisten A, Bauregellisten B und Liste C dargestellt.

16.1.1.1 Auf die Verordnung über bauordnungsrechtliche Regelungen für Bauprodukte und Bauarten (BauPAVO) wird hingewiesen.

16.4 Auf die Verordnung zur Feststellung der wasserrechtlichen Eignung von Bauprodukten und Bauarten durch Nachweise nach der Hessischen Bauordnung (WasBauPVO) wird hingewiesen.

16.5 Auf die Verordnung über bauordnungsrechtliche Regelungen für Bauprodukte und Bauarten (BauPAVO) wird hingewiesen.

16.6 Das Verzeichnis der Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstellen nach den Landesbauordnungen wird vom DIBt herausgegeben. Weitere Informationen sind über die Homepage des DIBt zu erhalten ([http://www.dibt.de/de/puez\\_stellen.html](http://www.dibt.de/de/puez_stellen.html)).

## 19 **Zu § 19 - Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall**

19.1 Mit der **Verordnung zur Übertragung von Zuständigkeiten nach der Hessischen Bauordnung (ZÜVOHBO)** ist die Zuständigkeit für die Erteilung von Zustimmungen im Einzelfall für die Verwendung von Bauprodukten zur Erfüllung von Brandschutzanforderungen für das Land Hessen auf das Regierungspräsidium Darmstadt übertragen worden.

## 20 **Zu § 20 - Bauarten**

20.1 Mit der **Verordnung zur Übertragung von Zuständigkeiten nach der Hessischen Bauordnung (ZÜVOHBO)** ist die Zuständigkeit für die Erteilung von Zustimmungen im Einzelfall für die Anwendung von Bauarten zur Erfüllung von Brandschutzanforderungen für das Land Hessen auf das Regierungspräsidium Darmstadt übertragen worden.

## 24 **Zu § 24 - Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen**

24.1 Auf die

- **Verordnung zur Regelung von Zuständigkeiten nach dem Bauproduktengesetz und zur Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen nach § 28 der Hessischen Bauordnung** und die
- **Verordnung über die Anerkennung als Prüf-, Überwachungs- oder Zertifizierungsstelle nach Bauordnungsrecht (PÜZ-Anerkennungsverordnung)**

wird hingewiesen.

Die Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen, die die Konformität von Bauprodukten nach europäischen harmonisierten Spezifikationen bestätigen sollen, müssen nach der **Verordnung über die Anerkennung als Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstelle nach dem Bauproduktengesetz (BauPG-PÜZ-Anerkennungsverordnung)** anerkannt sein.

## 25 **Zu § 25 - Tragende Wände, Außenwände, Pfeiler, Stützen**

25.1 **“Ausreichend lang“** standsicher sind die genannten Bauteile, wenn sie die in Anlage 1 zur HBO hierzu geforderte Feuerwiderstandsdauer aufweisen und den Baustoffanforderungen genügen

- 25.2 **“Ausreichend lang“** begrenzen die genannten Bauteile eine Brandausbreitung, wenn sie die in Anlage 1 zur HBO hierzu geforderte Feuerwiderstandsdauer aufweisen und den Baustoffanforderungen genügen.

Die Baustoffanforderungen der Nr. 2.2 der Anlage 1 zur HBO beziehen sich auf Außendämmungen. Als Innendämmstoffe außerhalb notwendiger Treppenträume und notwendiger Flure genügen normalentflammbare Baustoffe (vgl. § 13 Abs. 2 Satz 3 HBO).

Aufgrund bauaufsichtlich eingeführter Sonderbauvorschriften können an Innendämmstoffe in Sonderbauten höhere Anforderungen bestehen (z. B. MVStättV).

## 26 **Zu § 26 – Trennwände**

- 26.1 Bei aneinander gebauten Gebäuden auf demselben Grundstück sind die Gebäudetrennwände gleichzeitig Trennwände zwischen Nutzungseinheiten und entsprechend auszubilden. Zum Begriff „Nutzungseinheit“ vgl. Nr. 2.3.1.1.

„Anders genutzte Räume“ sind z. B. Lagerräume, Technikräume oder Archive. Innerhalb einer üblichen Büronutzung bestehende Kopier- und Druckeräume, Vorratsräume, Ablagen etc. sind keine anders genutzten Räume.

- 26.3 Ergibt sich aus den betrieblichen Anforderungen keine zwingende Notwendigkeit von **Öffnungen**, sind diese **in Trennwänden** nicht zulässig. Sind sie erforderlich, sind sie in Zahl und Größe auf das betriebsbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wirtschaftlichkeit und Gestaltung sind keine maßgeblichen Gründe für die Zulässigkeit. Die Öffnungen dürfen die Funktion der Trennwand nicht in Frage stellen.

§ 26 **Abs. 3** ist eine Zulässigkeitsbestimmung, einer Abweichungsentscheidung nach § 63 bedarf es nicht.

**Leitungsdurchführungen** gelten nicht als Öffnungen i.S. dieser Regelung; sie unterliegen § 36 Abs. 1 und Abs. 3 und der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten **Muster-Leitungsanlagenrichtlinie** sowie der **Muster-Lüftungsanlagenrichtlinie**.

## 27 **Zu § 27 – Brandwände**

- 27.1 **“Ausreichend lang standsicher“** bedeutet bei der **Brandwand**, dass zusätzlich zu der geforderten Feuerwiderstandsdauer und Baustoffanforderung die Standsicherheit auch gegenüber zusätzlicher mechanischer Beanspruchung (M-Anforderung – siehe Erläuterungen zu Anlage 1 der HBO) gewährleistet sein muss. Die Anforderungen ergeben sich aus Anlage 1 Nr. 4.1.

- 27.2.1.1 **„Gebäudeabschlusswand“** i.S. des § 27 Abs. 2 **Satz 1 Nr. 1** ist die äußere Umfassungswand eines Gebäudes, also die Außenwand. Die Brandwandanforderung gilt nur für Wände, die einer Nachbargrenze gegenüber oder unmittelbar an der Nachbargrenze liegen. **Rechtwinklig zur Nachbargrenze angeordnete Außenwände** sind somit von der Regelung nicht betroffen.

Bei **schräg zur Nachbargrenze verlaufenden Außenwänden** ist der Abstand rechtwinklig von der Nachbargrenze aus zu messen. Nur solche Wandteile einer Außenwand, die den Mindestabstand unterschreiten, sind entsprechend auszubilden.

Zum Begriff „**Nachbargrenzen**“ siehe § 6 Abs. 1 Satz 5. Eine Außenwand, die näher als 2,50 m gegenüber einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet wird, muss deshalb nicht als Brandwand ausgebildet werden.

Die Forderung der Nr. 1, Gebäudeabschlusswände in Brandwandqualität herzustellen, bezieht sich auf das jeweilige Gebäude. Auch bei einer **Grenzbebauung von beiden Seiten** muss jedes Gebäude für sich mit einer Brandwand ausgestattet werden.

Die Anforderung gilt nur für Vorbauten, die seitliche Wände haben; sie gilt nicht für Balkone.

- 27.2.1.2 **Innere Brandwände** sind nur erforderlich bei ausgedehnten Gebäuden. Auf einem Grundstück errichtete Reihenhäuser unterfallen nicht dieser Anforderung, da es sich um selbständige Gebäude handelt.
- Der 40-m-Abstand für die Anforderung einer inneren Brandwand ist nach der Längsachse oder der Querachse eines Gebäudes zu bemessen. Bei Winkelgebäuden wird weder die Diagonale noch um die Ecke gemessen.
- Sind **größere Abstände nutzungsbedingt unentbehrlich**, dies kann sich z.B. aus bestimmten Produktionsabläufen (z.B. Bandstraßen) oder aus der Art der Nutzung (Theaterbauten, Großsporthallen) ergeben, können diese auf der Grundlage des § 63 zugelassen werden. Eine Abweichung kommt in Betracht, wenn die zu erwartenden Gefahren von sich aus geringer sind als im Normalfall oder wenn mit der Vergrößerung der Brandabschnitte größere Gefahren durch zusätzliche Maßnahmen kompensiert werden. In Frage kommen z.B. Brandmeldeanlagen, Sprinkleranlagen, Vorhalten einer Werksfeuerwehr.
- 27.5.2 Bei der Ausführung entsprechend § 27 Abs. 5 **Satz 2** darf zwischen der Oberkante der Dachhaut und der Brandwand kein Zwischenraum vorhanden sein. Hölzerne Dachlatten dürfen über die Brandwand nicht hinweggeführt werden, sie sind z.B. durch Blechprofile zu ersetzen.
- 27.6 Das **Anordnen von Gebäudeteilen über Eck** führt nicht dazu, dass Brandwände hergestellt werden müssen, die Regelung greift vielmehr erst, wenn Brandwände nach § 27 Abs. 2 überhaupt erforderlich sind.
- 27.8.2.2 Nr. 26.3 gilt entsprechend.
- 27.9 Der Zulässigkeitstatbestand des § 27 **Abs. 9** bezieht sich nur auf innere Brandwände. Für Verglasungen in Brandwänden als Gebäudeabschlusswände sind Abweichungen auf Grund des § 63 möglich. Die Regelung erfasst nur feststehende Verglasungen. Für Öffnungen gilt Abs. 8. Bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen bedarf es keiner bauauf-

sichtlichen Abweichungsentscheidung.

## **28 Zu § 28 - Decken**

28.1 Zu **„ausreichend lang“** siehe Nr. 25.1 und Nr. 25.2 und Anlage 1 Nr. 5.

28.2.1 Nr. 26.3 gilt entsprechend.

## **29 Zu § 29 – Dächer**

29.3.1.1 **„Teilflächen“** i.S. der **Nr. 1** können Teile der Dacheindeckung selbst sein (Lichtkuppeln, Oberlichte oder Dachflächenfenster). Lichtkuppeln und Oberlichte bei Wohngebäuden sind allerdings schon nach § 29 Abs. 2 Nr. 2 ohne Vorbehalte zulässig.

29.5.2.2 Werden Dachaufbauten aus **nichtbrennbaren** Baustoffen erstellt oder selbst mit Trennwänden, Brandwänden oder Wänden, die an Stelle von Brandwänden zulässig sind, versehen, bedarf es eines Abstandes nicht (**Nr. 2**). Dies ist z.B. der Fall, wenn die Brandwand oder Gebäudetrennwand in entsprechender Qualität zugleich Außenwand des Dachaufbaus ist, oder die im Abstand unter 1,25 m liegende Brandwand oder Trennwand über die Höhe des Dachaufbaus gezogen ist, wobei das in der Nr. 1 enthaltene Maß von 30 cm Orientierungsmaßstab sein kann. Das Maß 1,25 m wird gemessen von der Außenseite der Gaubenwange bis zur Innenseite der Brand- oder Trennwand.

29.7 Schutzmaßnahmen sind nicht generell verlangt, sondern nur soweit die **Verkehrssicherheit** dies erfordert. Maßgeblich hierfür können eine steile Dachneigung, eine große Dachfläche und die Lage zu den Verkehrsflächen sein. Weiterhin ist hinsichtlich der Berücksichtigung der zu erwartenden Schneemassen auf die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 1055 Teil 5 hinzuweisen. Als Schutzmaßnahmen kommen z.B. Schneefanggitter oder Vordächer in Frage.

Die Verpflichtung gilt unmittelbar, eine gesonderte Anordnung durch die Bauaufsichtsbehörde ist nicht vorausgesetzt.

## **30 Zu § 30 – Treppen**

Auf die bauaufsichtlich als Technische Baubestimmung eingeführte DIN 18065 wird hingewiesen.

**Hinweis:** Das Arbeitsstättenrecht fordert für notwendige Treppen gerade Läufe. Wendel- und Spindeltreppen sind i.d.R. nicht zulässig.

30.1.1 Nicht „ebenerdig“ sind Geschosse, wenn sie nicht unmittelbar vom Außen Gelände betreten werden können. Ein Höhenausgleich bis zu zwei Stufen

erfüllt noch nicht den Begriff der Treppe; das Geschoss ist noch als ebenerdig zu betrachten. Auf Nr. 3.1 und Nr. 3.5 der DIN 18065 wird hingewiesen. Nicht ebenerdige, über Treppen zu erschließende Geschosse, können sowohl unter als auch über der Geländeoberfläche liegen.

„Benutzbar“ ist ein Dachraum, wenn in ihm Aufenthaltsräume angeordnet sind oder andere Nutzungen vorliegen oder möglich sind, die das Betreten durch Menschen erfordern, z.B. als Abstell- oder Trockenraum.

Die Forderung einer zweiten notwendigen Treppe kann dann notwendig sein, wenn anleiterbare Stellen nicht oder in nicht ausreichender Zahl vorhanden sind.

- 30.1.2 Nach DIN 18024/18025 darf die Steigung einer Rampe nicht mehr als 6% (**flache Neigung**) betragen.
- 30.4 Die Anforderung wird durch DIN 18065 (Tabelle 1: Grenzmaße) konkretisiert oder ergibt sich aus Sonderbauvorschriften.
- 30.5.2 Ab welcher nutzbaren Breite für Treppen **Handläufe** auf beiden Seiten nach Abs. 5 Satz 2 erforderlich sind, bestimmt sich nach der Gefahrenlage im konkreten Einzelfall. Maßgeblich sind die Frequentierung der Treppe, die Personenzahl und der Personenkreis (z.B. alte Menschen, Personen mit Kleinkindern, Kinder, Behinderte), die im Gefahrenfall auf die Treppen angewiesen sind, sowie das Steigungsverhältnis der Treppe. Hiernach kann schon bei einer nutzbaren Breite von 1,00 m ein zweiter Handlauf erforderlich sein. Die Notwendigkeit von Zwischenhandläufen ist entsprechend zu beurteilen. Treppen von mehr als 4,00 m nutzbarer Breite sollten durch **Zwischenhandläufe** unterteilt werden.
- 30.6 Welche Maße für einen **Treppenabsatz** ausreichend sind, ergibt sich aus der DIN 18065.

## 31 Zu § 31 - Notwendige Treppenräume und Ausgänge

- 31.1.2 Zu „**ausreichend lang**“ siehe Nr. 25.1 und Nr. 25.2 und Anlage 1 Nr. 7.
- 31.1.3.1 Die innere Verbindung von Geschossen derselben Wohnung durch innenliegende Treppen ohne eigenen Treppenraum (§ 31 Abs. 1 Satz 3 **Nr. 1** und
- 31.1.3.2 **Nr. 2**) setzt einen zweiten Rettungsweg (§ 13 Abs. 3) in jedem der durch die Treppe verbundenen Geschosse voraus.

Als zweiter Rettungsweg kommen z.B. in Betracht:

- von der Feuerwehr anleiterbare Stellen wie Fensteröffnungen i.S. des § 34 Abs. 5, Terrassen, Balkone, Ausstiege,
- offene Außentreppen,
- Flure und Treppen, die zu Treppenräumen oder Außentreppen führen.

Bei erforderlichen Maßnahmen im Bestand kommen auch Notleitern nach

DIN 14094 mit Rückenschutz in Betracht (siehe Nr. 13.3.3).

31.1.3.3 Außen liegende Gebäudetreppen (**Außentreppen**) erfüllen die Anforderungen des Abs. 1 Satz 3 **Nr. 3**, wenn

- ihre Baustoffe und Bauteile den Anforderungen der Nr. 6.2 der Anlage 1 entsprechen,
- ein Feuerüberschlag vermieden wird, d. h. Öffnungen, aus denen es brennen kann, müssen ausreichend weit entfernt oder geschützt sein,
- die Begehbarkeit auch bei winterlichen Bedingungen gewährleistet ist,
- eine Anordnung der Treppe entsprechend DIN 18065 erfolgt.

Diese Anforderungen gelten nur, wenn die Außentreppe eine notwendige Treppe ist.

31.3.1 **“Anordnung an der Außenwand”** liegt vor, wenn zumindest eine Wand des Treppenraumes identisch mit der Außenwand des Gebäudes ist.

31.6.1 Für die **ins Freie führenden Fenster in notwendigen Treppenräumen** ist lediglich die Größe von 0,50 m<sup>2</sup> festgelegt, nicht hingegen eine besondere Geometrie. Die Fenster unterstützen die Belichtung des Treppenraumes (innenliegende Treppenräume in Gebäuden der GK 5 benötigen eine Sicherheitsbeleuchtung) und schaffen die notwendige Transparenz, den Treppenraum von außen her - insbesondere im Gefahrenfall - einzusehen.

## **32 Zu § 32 - Notwendige Flure und Gänge**

32.1.2.2 Die Flächenbegrenzung „200 m<sup>2</sup>“ bezieht sich nur auf die zweite Alternative (Nutzungseinheiten), nicht auf die Wohnungsgröße.

32.2 Das für die **nutzbare Breite** notwendiger Treppen geltende Maß (vgl. Nr. 30.4) sollte auch für notwendige Flure nicht unterschritten werden. Sonderbauvorschriften sind zu beachten.

32.3.1 **„Nichtabschließbar“** bedeutet: von den sie nutzenden Personen jederzeit ohne Hilfsmittel von innen zu öffnen.

32.4.3 Die Forderung **dicht schließender Türen** des § 32 Abs. 4 **Satz 3** führt nicht zur Notwendigkeit der Verwendung von **Rauchschutztüren**, die der Prüfnorm DIN 18095 Teil 1 entsprechen. Das Erfordernis einer Selbstschließung kann ebenfalls nicht aus der Vorschrift abgeleitet werden.

Der Anforderung werden im Allgemeinen sowohl stumpf einschlagende als auch gefälzte Türen gerecht, die ein dreiseitig umlaufendes Dämpfungsprofil aufweisen. Füllungen dieser Türen, z.B. Glas, sind zulässig. Eines Nachweises bestimmter Brandschutzeigenschaften dieser Türen bedarf es nicht.

### 33 Zu § 33 - Aufzüge

33.1.1 Zu „**ausreichend lang**“ siehe Nr. 25.1 und Nr. 25.2 und Anlage 1 Nr. 9.

33.1.3 Die Forderung einer **sicheren Umkleidung von Aufzügen** greift nach dem Sinn und Zweck der Regelung nicht für Treppenaufzüge, bei denen nutzungsbedingt eine Verkleidung nicht möglich ist (Treppenschrägaufzüge). Einer Abweichung nach § 63 bedarf es hierfür nicht.

Nach Anlage 2, Abschnitt I, Nr. 13.11 sind Treppenaufzüge in Wohngebäuden (vgl. Nr. 2.6) baugenehmigungsfrei.

33.4.1 Aufzüge sind in „**ausreichender**“ Zahl vorhanden, wenn für je 20 auf den Aufzug angewiesene Personen ein Platz zur Verfügung steht.

Im konkreten Einzelfall sind dabei insbesondere

- die planerische Konzeption (Eigenart der Gebäudenutzung, Gebäudegeometrie, getrennte Aufzüge für unterschiedliche Aufzugsfunktionen),
- die zeitliche Verteilung der die Aufzüge in Anspruch nehmenden Personen,
- die zeitliche Verteilung zu befördernder Lasten,
- die Geschwindigkeit der Aufzüge,
- die gebäudeabschnittsweise Zuordnung von Haltestellen an bestimmten Aufzügen und
- die Verwendung geeigneter (intelligenter) Steuerungselektronik zu berücksichtigen.

33.4.3 Zum Begriff „**barrierefrei**“ erreichbar vgl. die bauaufsichtlich als Technische Baubestimmungen eingeführten DIN 18024 und 18025. Siehe hierzu auch Nr. 2.7.

33.4.4 Der Verzicht auf Haltestellen im obersten Geschoss und in den Kellergeschossen bedarf keiner Abweichungsentscheidung der Bauaufsichtsbehörde. „**Besondere Schwierigkeiten**“ stehen der Herstellung der Haltestellen im obersten Geschoss z.B. entgegen, wenn der Triebwerksraum aus baurechtlichen Gründen nicht als Dachaufbau angeordnet werden kann. Im Kellergeschoss kann das Herstellen einer Haltestelle besonders schwierig sein, wenn der Aufzug als hydraulischer Aufzug ausgeführt wird. Als Gründe für die Nichterschließung sind Kostengesichtspunkte nur relevant, wenn sie auf technischen oder rechtlichen Schwierigkeiten beruhen.

33.5.3 „**Ausreichend**“ ist eine **Bewegungsfläche** vor den Aufzügen, die zur Aufnahme von Krankentragen geeignet sein müssen (§ 33 Abs. 4 Satz 2), wenn eine belegte Krankentrage mit einer Breite von 0,60 m und einer Transportlänge von 2,26 m ungehindert in den Aufzug eingebracht werden kann.

## **34 Zu § 34 - Fenster, Türen, Kellerlichtschächte**

34.1.1 **„Gefahrlos“ gereinigt** werden können Fenster i.d.R., wenn diese sich nach innen öffnen und somit auch an ihrer (meist der Witterung ausgesetzten) Außenseite von innen reinigen lassen, aber auch Fenster und Fenstertüren, die von außen vom Erdboden oder von betretbaren und gesicherten Vorbauten, wie Balkonen, Veranden oder Loggien ausreichender Tiefe, ausgereinigt werden können. Fenstertüren, die nicht auf das Außengelände oder gesicherte Vorbauten führen, sind durch Anordnung von Umwehrungen (§ 35) zu sichern. Absturzsichernde Vorrichtungen, wie Geländer, sind außerdem bei Fenstern erforderlich, die nicht ausreichend hohe Brüstungen aufweisen oder selbst nicht absturzsichernd ausgeführt sind.

Auf die Technischen Regeln für die Verwendung von absturzsichernden Verglasungen (TRAV) wird hingewiesen.

34.1.2 Als **„Vorrichtungen“**, die das **gefahrlose Reinigen ermöglichen**, sind Halterungen und Anschlagpunkte für Sicherheitsgeschirre, Fassadenaufzüge oder am Gebäude installierte bewegliche Leitern möglich.

34.2.1 Als **„Kennzeichnung“** kommen z.B. farbliche Gestaltung oder das Anbringen von Gravuren oder Aufklebern in Frage.

34.2.2 **„Größere“ Glasflächen** liegen dann vor, wenn sie das übliche Maß von äußeren oder inneren Fenstern überschreiten, z.B. Schaufenster, Außenverkleidungen, Außenwandbauteile, bis zum Fußboden reichende Innenwandelemente.

34.5.1 Die Ausrichtung der **Öffnungen, die als Rettungswege dienen**, ist nicht vorgeschrieben. Maßgeblich ist allein, dass das lichte Maß von 0,90 x 1,20 m eingehalten wird.

## **35 Zu § 35 - Umwehrungen, Brüstungen, Geländer**

35.1.1.1 **„Im Allgemeinen zum Begehen bestimmt“** sind z.B. Dachterrassen, Balkone, Emporen und Galerien. Nicht hierunter fallen Flachdächer, die nur gelegentlich für die Durchführung von Inspektions- oder Reparaturarbeiten betreten werden. Es kommt nicht auf die objektive Eignung, sondern auf die subjektive Bestimmung der Flächen an.

35.1.1.2 **„Begehbar“ sind Flächen**, wenn sie durchtrittsicher ausgebildet sind. Zu den Anforderungen an begehbare Glasbauteile siehe „Anforderungen an begehbare Verglasungen; Empfehlungen für das Zustimmungsverfahren (Fassung November 2009)“, DIBt Mitteilungen, Heft Nr. 1/2010.

- 35.1.1.3 „**Zeitweilig**“ i.S. des § 35 Abs. 1 Nr. 3 grenzt von dem längeren Aufenthalt ab, wie er z.B. auf einem Dachgarten erfolgt. Erfasst sind hiervon Flächen, auf denen sich Personen kurzfristig aufhalten, z.B. um einen Dachgarten zu erreichen. Nicht erfasst ist der Aufenthalt von Personen zur Durchführung von Wartungs-, Reparatur- oder Inspektionsarbeiten; insofern sind nach § 29 Abs. 8 andere Sicherheitsvorkehrungen erforderlich.
- 35.3.1 Die **Höhe der Brüstung** ist i.d.R. von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Oberkante Fensterbank oder eines anderen feststehenden brüstungsähnlichen Bauteiles ohne Hinzurechnung des Fensterrahmens zu messen. Befinden sich vor der Fensterbrüstung Bauteile, wie Leitungsschächte oder Lüftungskanäle, die zum Daraufsteigen geeignet sind, ist von der Oberkante dieser Bauteile zu messen.
- Das **Erdgeschoss**, für das nach § 38 Abs. 4 Satz 3 HBO 1993 nur im Wege der Ausnahme geringere Brüstungshöhen zugelassen werden konnten, ist nunmehr allgemein von der Anforderung des **Satz 1** ausgenommen. Die Erleichterung des § 35 Abs. 3 Satz 1 betrifft nach dem Sinn der Regelung aber nur Brüstungen von Fenstern, bei denen der Fußboden des Aufenthaltsraumes nicht mehr als 1,00 m über der Geländeoberfläche liegt (vgl. § 35 Abs. 1 Nr. 1).
- 35.5.1 Gebäude, bei denen **“i.d.R. nicht mit der Anwesenheit von Kindern”** zu rechnen ist, sind insbesondere industrielle und gewerbliche Anlagen, Betriebsstätten, Lagerhäuser, Handwerksbetriebe, Bühnenbereiche von Versammlungsstätten und ähnliche Gebäude, die entsprechend abgeschlossen sind.
- Bei allen übrigen Gebäuden muss i.d.R. mit der Anwesenheit von Kindern gerechnet werden.
- Interne Bereiche von Gebäuden, die vornehmlich zur Wartung und Unterhaltung betreten werden und die nicht allgemein zugänglich sind, wie Heiz- und Lüftungszentralen, Aufzugsmaschinenräume, Stellwarten, Leit- und Steuerstände, elektrische Betriebsräume müssen nicht den Anforderungen des **Satz 1** entsprechen.
- 35.5.2 Der seitliche Zwischenraum von 4 cm zwischen der zu sichernden Fläche und dem Geländer oder der Brüstung ist, wenn Geländer oder Brüstung nicht unmittelbar vor die zu sichernde Fläche geführt ist, nach der senkrechten Projektion zu bestimmen. Der Abstand zwischen der Oberkante der zu sichernden Fläche und der Unterkante des Geländers oder der Brüstung darf das Maß von 12 cm nicht überschreiten.
- 35.5.3 Um das Überklettern von **Umwehungen, Geländern und Brüstungen** für Kinder nicht zu erleichtern, ist ein Leitereffekt zu vermeiden. Ein Leitereffekt ist z.B. anzunehmen bei Öffnungen mit mehr als 1,5 cm Höhe **und** mehr als 2,5 cm Breite, die als Trittstellen für den Auftritt eines Kleinkinderfußes benutzt werden können. Soweit aus gestalterischen Gründen Geländer mit Querstreben versehen werden, kann durch andere Maßnahmen dem Leitereff-

fekt entgegen gewirkt werden. Dies kann z.B. durch zusätzlich vor die Querstreben angebrachte Platten erfolgen. Denkbar ist aber auch, das Überklettern durch nach innen gezogene Geländerholme zu erschweren.

## 36 Zu § 36 - Leitungen, Lüftungsanlagen, Installationsschächte, Installationskanäle

Auf folgende bauaufsichtlich eingeführte Technische Baubestimmungen wird hingewiesen:

- Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (Muster-Leitungsanlagenrichtlinien – MLAR),
- Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Systemböden (Muster-Systembödenrichtlinie — MSysBöR)
- Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen (M-LüAR).

### 36.1.1 Trennende Wände und Decken, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, sind Trennwände (§ 26), Brandwände (§ 27), Decken (§ 28), ferner Wände und oberer Abschluss von notwendigen Treppenträumen (§ 31), Räumen nach § 31 Abs. 3 Satz 3, notwendigen Fluren (§ 32) sowie Decken, Fahrstachtwände und Wände von Triebwerksräumen (§ 33).

Die Übertragung von Feuer und Rauch durch das Hindurchführen von Leitungen ist **ausreichend lang** nicht zu befürchten, wenn die in der Anlage 1 jeweils an die Wände und Decken gestellten Bauteilanforderungen durch die Leitungen nicht gemindert werden.

Die Anforderungen des **Abs. 1**, auch hinsichtlich der **Vorkehrungen gegen die Übertragung von Feuer und Rauch** (z.B. durch Abschottungen der Klassifikation "R" und "S" und Installationsschächte der Klassifikation "I" nach DIN 4102), werden durch die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte **Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen** ausgefüllt. Die darin getroffenen Regelungen unterscheiden auch hinreichend zwischen Rohrleitungen und sonstigen Leitungen; auf eine entsprechende Differenzierung im Gesetz ist deshalb verzichtet.

### 36.3.2 Die Übertragung von Feuer und Rauch durch das Hindurchführen von Lüftungsleitungen ist **ausreichend lang** nicht zu befürchten, wenn die in der Anlage 1 jeweils an die Wände und Decken gestellten Bauteilanforderungen durch die Lüftungsleitungen nicht gemindert werden. Das Nähere wird durch die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte **Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen** ausgefüllt. Die Regelungen erfassen gleichwertige Brandschutzlösungen sowohl im Schacht- als auch im Schottprinzip.

### 36.9.1.2 Zum Begriff "Nutzungseinheit" siehe Nr. 2.3.1.1.

### 37 **Zu § 37 - Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen, ortsfeste Verbrennungsmotoren**

Die Anforderungen des § 37 werden durch die Verordnung über Feuerungsanlagen und Brennstofflagerung (Feuerungsverordnung - FeuVO) konkretisiert.

Wegen der zu beachtenden Technischen Baubestimmungen wird auf Abschnitt 14 der Bauregelliste A Teil 1 hingewiesen.

Zur Freistellung von der Baugenehmigungspflicht vgl. Anlage 2, Abschnitt I, Nr. 3.

37.1.2 Welcher Schallschutz ausreichend ist, ergibt sich aus der bauaufsichtlich als Technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109.

37.5.1.1 Ein **unverhältnismäßig hoher Aufwand** ist bei Neubauten nicht anzunehmen. Er kann bei nachträglichem Einbau von Gasfeuerstätten in bestehenden Gebäuden entstehen.

### 38 **Zu § 38 – Wasserversorgungsanlagen**

38.2 Die nach **Abs. 2** notwendige **Löschwasserversorgung** kann durch eine zentrale Wasserversorgung oder durch eine unabhängige Löschwasserversorgung wie Löschwasserteich, Löschwasserbehälter, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserentnahmestellen aus Gewässern gesichert werden. Hinweise für die ausreichende Wassermenge gibt das Arbeitsblatt W 405 des DVGW. Bei besonders hoher oder niedriger Brandbelastung vgl. § 45 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 5 und Nr. 11.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde, für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

38.4.1 Die **Ausstattungspflicht** mit Einrichtungen zur Erfassung des Wasserverbrauchs nach Abs. 4 **Satz 1** gilt auch, wenn in bisher anders genutzten Gebäuden oder Räumen Wohnungen neu eingerichtet werden oder wenn größere Wohnungen in kleinere geteilt werden.

Die Einrichtungen können aus einem oder mehreren Wasserzählern je Wohnung bestehen. Die Wasserzähler müssen nicht in der Wohnung installiert sein.

38.4.2 Die neu in **Satz 2** aufgenommene Einschränkung hinsichtlich Nutzungsänderungen trägt dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung. Diese Regelung ist analog auch auf den Fall der Wohnungsteilung anzuwenden.

Ein **unverhältnismäßiger Mehraufwand** i.S. des § 38 Abs. 4 Satz 2 ist z.B. anzunehmen, wenn die Nutzungsänderung nicht mit baulichen Änderungen

der Wasserversorgungsanlagen verbunden ist und nur wegen der getrennten Erfassung des Wasserverbrauchs die Leitungsanlagen geändert werden müssten.

Eine Verpflichtung zur Abrechnung des Wasserverbrauchs nach dem tatsächlichen Verbrauch folgt aus der Bestimmung nicht.

### **39 Zu § 39 - Anlagen für Abwasser und Niederschlagswasser**

Abwasseranlagen, die der öffentlichen Entsorgung dienen, mit Ausnahme von Gebäuden, sind vom Anwendungsbereich der HBO ausgenommen (§ 1 Abs. 2 Nr. 4).

39.1.1 **„Dauernde Sicherung“** bedeutet in technischer Hinsicht, dass die Anlagen dauerhaft und betriebssicher sind. Weiterhin setzt die dauernde Sicherung der **einwandfreien Beseitigung** von Abwasser im Regelfall den Anschluss an eine zentrale kommunale Abwasserbehandlungsanlage voraus. Ist ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz (z.B. aus wirtschaftlichen Gründen) nicht realisierbar, kann die dauernde Sicherung auch durch Alternativen wie Kleinkläranlagen sowie durch die Abfuhr des Abwassers zur kommunalen Kläranlage erfolgen (§ 40).

Für die Einleitung des nicht häuslichen Abwassers in die öffentliche Abwasseranlage ist eine Zustimmung des Betreibers dieser Anlage nach Maßgabe des kommunalen Satzungsrechts erforderlich. Soweit in dem für den jeweiligen Abwasserherkunftsbereich maßgeblichen Anhang zur Abwasserverordnung Anforderungen an das Abwasser vor der Vermischung oder für den Ort des Anfalls festgelegt worden sind, ist auch für die Einleitung des Abwassers in eine öffentliche Abwasseranlage eine Genehmigung der Wasserbehörde erforderlich. Vor der Einleitung von nicht häuslichem Abwasser kann in Abhängigkeit von der Zusammensetzung des Abwassers eine Vorbehandlung des Abwassers erforderlich sein. Für das Einleiten von Abwasser aus bestimmten Betrieben ist statt der Genehmigung eine Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde ausreichend. Die infrage kommenden Betriebe/Abwassereinleitungen ergeben sich aus § 1 der Verordnung über das Einleiten oder Einbringen von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleiterverordnung - VGS).

### **41 Zu § 41 - Standflächen und Aufstellräume für Abfallbehältnisse**

41.1.1 **„Ausreichend“** sind die Standflächen für Abfallbehältnisse, wenn die von der Gemeinde vorgeschriebenen Abfallbehältnisse in ausreichender Zahl aufgestellt werden können.

Für die Beurteilung der Eignung der Standflächen können die VDI-Richtlinien 2160 (Abfallsammlung in Gebäuden und auf Grundstücken - Anforderungen an Behälter, Standplätze und Transportwege. Ausgabe: 2008-10) herangezogen werden. Es handelt sich jedoch nicht um nach § 3 Abs. 3 bauaufsichtlich eingeführte technische Baubestimmungen.

Anforderungen an die Standplätze können auch in kommunalen Satzungen be-

stimmt sein.

- 41.1.2 **“Besonderer Raum”** bedeutet, dass dieser allein und ausschließlich für die Aufstellung erforderlicher Abfallbehältnisse bestimmt sein muss und keiner anderen Nutzung dienen darf.

## 42 Zu § 42 – Aufenthaltsräume

- 42.1.1 Die „**lichte Raumhöhe**“ ist der Abstand von Fertigfußboden bis Unterkante Fertigdecke. Einzelne Bauteile, wie Balken oder Unterzüge schränken die sonst eingehaltene lichte Höhe nicht ein. Dies gilt jedoch nicht, wenn z.B. die gesamten Sparren oder Deckenbalken die erforderliche lichte Raumhöhe unterschreiten.

Durch Abweichungen nach § 63 kann im Einzelfall zugelassen werden, dass die in Keller- und Dachgeschossen erforderliche **lichte Mindesthöhe** von 2,20 m (Ausbaumaß) unterschritten wird. Hierbei sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich Belichtung und Belüftung, zu wahren. Dies kann z.B. mittels Überschreitung der hieran gestellten Mindestanforderungen (wie Einbau größerer Fenster) erfolgen oder durch Beschränkung der Ausnahme auf einzelne Aufenthaltsräume. Gegen eine Unterschreitung der lichten Mindesthöhe von 2,10 m bestehen grundsätzliche Bedenken. Abweichungen sind im Regelfall auch nur beim Ausbau bestehender Gebäude gerechtfertigt.

Sonderbauvorschriften und das Arbeitsstättenrecht können höhere Anforderungen an die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen enthalten.

- 42.2.1 Auf welche Weise die nach Abs. 2 **Satz 1** geforderte **ausreichende Belüftung** bewirkt wird, ist der Wahl der Bauherrschaft überlassen. In Betracht kommen Lüftung über Eck, Querlüftung, Lüftung über raumlufttechnische Anlagen.

Auf die Anforderung der DIN 1946 Teil 6, Ausgabe Mai 2009, „Lüftung von Wohnungen“ wird hingewiesen. Die Norm gilt als Technische Regel für die freie und für die ventilatorengestützte Lüftung von Wohnungen und gleichartig genutzten Raumgruppen.

Eine **Beleuchtung mit Tageslicht ist ausreichend**, wenn die nach Satz 2 erforderlichen Fensteröffnungen eingehalten werden.

- 42.2.2 Die Regelung dient ausschließlich der Sicherstellung der Beleuchtung und Belüftung. Die unter dem Gesichtspunkt der Rettung von Personen erforderlichen Maße von Fenstern sind dagegen in § 34 Abs. 5 geregelt.

Bei der Bemessung der Grundfläche des Raumes sind die Umfassungswände **nicht** mitzurechnen. Die Grundfläche von Vorbauten und Loggien ist nur in die Grundfläche einzubeziehen, wenn diese verglast sind.

Da auf das Rohbaumaß abzustellen ist, sind die Fensterrahmen nicht einzurechnen. Sind in das Fenstersystem Rollladenkästen integriert, sind die hierfür in Anspruch genommene Flächen der Öffnung bei der Bemessung nicht zu

berücksichtigen.

- 42.3 Aufenthaltsräume, deren Benutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht (z.B. durch die Anordnung von Fenstern) verbietet, sind z.B. Dunkelkammern in Fotolabors, Kinos.
- Als “**ähnliche Räume**” kommen Hörsäle, Sitzungssäle und sonstige Räume in Frage, in denen sich derselbe Personenkreis nur während weniger Stunden aufhält.
- Bei **Abs. 3** handelt es sich um eine Zulässigkeitsregelung. Abweichungen auf Grund des § 63 können im Einzelfall über den Katalog des Abs. 3 hinaus zugelassen werden.
- Fehlen notwendige Fenster oder entsprechen die Maße nicht den Mindestmaßen von Öffnungen, die als Rettungswege dienen (§ 34 Abs. 5 Satz 1), müssen nach § 13 Abs. 3 erforderliche Rettungswege gleichwohl vorhanden sein (s. § 42 Abs. 4).
- 42.4 Der nach § 13 Abs. 3 Satz 3 erforderliche zweite Rettungsweg aus der Nutzungseinheit, zu der der fensterlose Raum gehört, muss gleichwohl bestehen.
- 43      Zu § 43 – Wohnungen**
- 43.1 Die Forderung eines **abschließbaren** Zugangs ist in § 43 Abs. 1 entfallen.
- 43.2 Bei den Anforderungen des § 43 **Abs. 2** geht es um die barrierefreie Erreichbarkeit von Wohnungen oder bestimmter Räume innerhalb von Wohnungen. Es ist nicht verlangt, dass bei bestimmten Wohngebäuden **alle** Wohnungen oder ein Teil der Wohnungen in **allen Einzelheiten** behindertengerecht/barrierefrei sein sollen. Eine solche Entscheidung obliegt nach wie vor der Bauherrschaft. Die gesetzlichen Anforderungen beziehen sich nur auf die Erschließung außerhalb der Wohnung und bestimmter Räume in diesen Wohnungen.
- Der Begriff “**Barrierefreiheit**” ist in § 2 Abs. 7 allgemein definiert und wird durch die nach § 3 Abs. 3 bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen DIN 18024 und 18025 näher bestimmt.
- 43.2.1 Abs. 2 **Satz 1** regelt die **barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses**. Die Verpflichtung betrifft alle Wohnungen eines Geschosses. In welchem Geschoss diese Wohnungen liegen, unterliegt der Entscheidung der Bauherrschaft.
- Zur Herstellung der barrierefreien Erreichbarkeit sind auf dem Grundstück und in dem Gebäude entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen, wie z.B. Rampen, erforderliche Bewegungsflächen, ggf. Aufzüge, notwendige Breite der Wohnungseingangstür.

43.2.2 **Satz 2** regelt die barrierefreie Zugänglichkeit von Räumen in Wohnungen nach Satz 1. Die erwähnten Räume (die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische) müssen mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Das bedeutet, dass Bewegungsflächen vor den Zugangstüren zu den genannten Räumen, Türbreiten und Schwellen nach der als Technische Baubestimmung eingeführten DIN 18025 Teil 1 auszuführen sind. Entsprechende Bewegungsflächen innerhalb der Räume, die eine eigenständige Nutzung ermöglichen, sind nicht gefordert. Das Verlassen der Räume mittels Rollstuhl muss jedoch zumindest mit fremder Hilfe gewährleistet sein.

43.2.3 § 43 Abs. 2 **Satz 3** nennt drei konkrete Fälle, die zum Wegfall der Verpflichtung führen können:

- schwierige Geländeverhältnisse liegen z.B. bei Steilhanglage vor;
- der Einbau eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs betrifft im Umkehrschluss aus § 33 Abs. 4 Satz 1 Gebäude bis zu 13,00 m Höhe – maßgeblich ist die Höhe i.S. des § 2 Abs. 3 Satz 3;
- ungünstige vorhandene Bebauung kann bei Umbaumaßnahmen die vorhandene Bausubstanz betreffen; denkbar ist aber auch, dass eine gebotene Anpassung der Bebauung an vorhandene Gebäude auf den Nachbargrundstücken oder in der Umgebung besondere Schwierigkeiten bereitet, die Anforderungen an die barrierefreie Erreichbarkeit zu erfüllen.

Das Vorliegen dieser Umstände für sich allein führt noch nicht zum Entfallen der Anforderungen des Satz 1 und 2. Hinzukommen muss, dass gerade hierdurch **unverhältnismäßiger Mehraufwand** verursacht wird. Unverhältnismäßigkeit dürfte erst anzunehmen sein, wenn die sonst – also ohne erschwerte Bedingungen – für die Herstellung der Barrierefreiheit anfallenden Kosten um mehr als 50 % überschritten würden.

Liegen die Tatbestandsvoraussetzungen des Satz 3 vor, bedarf es keiner Abweichungsentscheidung der Bauaufsichtsbehörde. Es obliegt der Eigenverantwortung der Bauherrschaft und der von ihr beauftragten am Bau Beteiligten, den Wegfall der Verpflichtung zu prüfen.

43.3 Auf die bauaufsichtlich als Technische Baubestimmung eingeführten „Bauaufsichtlichen Richtlinien über die Lüftung fensterloser Küchen, Bäder und Toilettenräume in Wohnungen“ wird hingewiesen.

43.4 Bei der Zahl der Wohnungen sind Einliegerwohnungen mitzurechnen.

Als „**leicht erreichbar**“ und „**gut zugänglich**“ können Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Kinderspielgeräte im Allgemeinen nur angesehen werden, wenn sie zu ebener Erde angeordnet sind oder über nur wenige Stufen oder – bei größerem Höhenunterschied – über eine Rampe erreicht werden können. Die Abstellräume können auch in Nebengebäuden oder in einem Gebäude für mehrere unmittelbar benachbarte Wohngebäude hergestellt werden.

„**Ausreichend groß**“ ist der Abstellraum für Kinderwagen, Fahrräder und Kinderspielgeräte, wenn für jeweils bis zu drei auf ihn angewiesene Wohnungen 5 m<sup>2</sup> Grundfläche zur Verfügung stehen. Bei mehr als 20 Wohnungen genügt 1 m<sup>2</sup> Grundfläche je Wohnung.

Die nach Abs. 4 für die verschiedenen Nutzungen erforderlichen Flächen können sich in einem Raum befinden.

43.5.2 Die „**wirksame Lüftung**“ fensterloser Küchen oder von Räumen, die nicht durch Fenster belüftbar sind, setzt den Einbau einer Lüftungsanlage voraus.

Auf die bauaufsichtlich als Technische Baubestimmung eingeführten „Bauaufsichtlichen Richtlinien über die Lüftung fensterloser Küchen, Bäder und und Toilettenräume in Wohnungen“ wird hingewiesen.

#### 44 **Zu § 44 - Garagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder**

Die **Anforderung der Verkehrssicherheit** für Stellplätze und Garagen ergibt sich aus § 15 Abs. 1, die Anforderung zur Sicherstellung des **Brandschutzes** folgt im Grundsatz aus § 13 Abs. 1. Diese Anforderungen sind in der **Garagenverordnung** konkretisiert.

Nur im Verfahren nach § 58 wird die Einhaltung der Stellplatzpflicht durch die Bauaufsichtsbehörde präventiv geprüft. Im Rahmen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach § 57 wird die Stellplatzpflicht nur bei beantragter Abweichung geprüft. Im Übrigen sind Bauherrschaft und Entwurfsverfasserinnen oder Entwurfsverfasser selbst verantwortlich; eine Abstimmung der Zahl der notwendigen Stellplätze mit der Gemeinde ist zu empfehlen.

Zuständig für repressive Maßnahmen zur Durchsetzung der Stellplatzregelung sind auf Grund der generellen Zuständigkeitsregelung des § 52 Abs. 1 Satz 3 die unteren Bauaufsichtsbehörden.

Dagegen obliegen die Entscheidung über die Ablösung der Stellplatzpflicht und die damit verbundenen Aufgaben - wie die Einnahme und ggf. erforderliche Beitreibung der Ablösebeträge - der Gemeinde (§ 44 Abs. 4 Satz 1).

Weiterhin ist die Gemeinde bei Verstoß gegen eine Stellplatzsatzung zuständige Ordnungswidrigkeitenbehörde (§ 76 Abs. 5).

Zu **Carports** als offene Kleingaragen siehe Nr. 2.10.2 und Nr. 6.10.1.1.

Mit der Änderung der HBO vom 25.11.2010 wurde die Möglichkeit der Gemeinde, für bestehende Anlagen die Herstellung von Stellplätzen zu verlangen (§ 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO 2002) gestrichen. Weiterhin ist die Ablösung von Stellplätzen entfallen, wenn die Gemeinde die Herstellung eingeschränkt oder untersagt hat (§ 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 HBO 2002). Hinsichtlich der Auswirkung auf bestehende Satzungen wird auf § 78 Abs. 7 und die Erläuterungen hierzu (Nr. 78.7) verwiesen.

44.1.1 Die **Stellplatzpflicht** entsteht erst durch eine kommunale Stellplatzsatzung. Der Hessische Städtetag und der Hessische Städte- und Gemeindebund haben eine gemeinsame Mustersatzung einschließlich einer Richtzahltablelle

erarbeitet; maßgeblich ist allein die Satzung der jeweiligen Gemeinde.

„**Geeignet**“ sind Garagen, Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder, wenn sie den ihnen zugedachten Zweck erfüllen, die öffentlichen Verkehrsflächen von dem ruhendem Verkehr zu entlasten, der von baulichen Anlagen ausgelöst wird.

Hierzu gehört, dass

- der Standort geeignet ist, insbesondere die Anordnung auf dem Baugrundstück selbst oder – sofern in der Stellplatzsatzung der Gemeinde für zulässig erklärt – in dessen Nähe. Nach allgemeiner Erfahrung werden Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht angenommen, wenn diese mehr als 300 m vom Baugrundstück entfernt liegen. Abstellplätze für Fahrräder werden nach allgemeiner Erfahrung nur angenommen, wenn der Weg vom Abstellplatz zu der baulichen Anlage nur wenige Schritte beträgt;
- keine Hindernisse tatsächlicher, planungsrechtlicher oder bauordnungsrechtlicher Art oder allgemein aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, insbesondere des Verkehrs, entgegenstehen.

„**Gefangene**“ **Stellplätze** (hintereinander liegende Stellplätze, bei denen der hintere nur über den davor liegenden Stellplatz befahren werden kann) können im Regelfall nicht als notwendige Stellplätze anerkannt werden. Die Gemeinde kann in ihrer Stellplatzsatzung hierzu abweichende Regelungen treffen.

44.1.2.4 **Verzicht** i.S. des § 44 Abs. 1 Satz 2 **Nr. 4** bedeutet, dass die Herstellungspflicht nach Nr. 1 bis Nr. 3 entfällt. Er hat zur Folge, dass eine Ablösung nach Nr. 8 nicht in Betracht kommt. Eine freiwillige Herstellung ist durch den Verzicht nicht ausgeschlossen. Ein gänzlicher Verzicht wird allerdings bei baulichen Anlagen nach § 46 kaum in Frage kommen. Insbesondere die erforderliche Anzahl der **Stellplätze für Menschen mit Behinderungen** dürfte unverzichtbar sein.

**Besondere Maßnahmen (Nr. 4.a)** sind z.B., dass die Bauherrschaft die Verpflichtung übernimmt, in der baulichen Anlage beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern Fahrkarten für den öffentlichen Personennahverkehr zur Verfügung zu stellen (Job-Tickets). Die Satzungsermächtigung ist aber auch offen für jede andere Maßnahme, mit der die Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen verringert wird. Die Übernahme der Verpflichtung kann durch **Baulast** (§ 75) gesichert werden.

„**Nachträglich**“ ist der Ausbau i.S. des § 44 Abs. 1 Satz 2 **Nr. 4 b**, wenn fertig gestellte Gebäude ausgebaut werden. Die Satzungsermächtigung ist nicht auf bei In-Kraft-Treten der HBO 2002 bestehende Gebäude begrenzt.

44.1.2.5 „**Gründe des Verkehrs**“ i.S. des § 44 Abs. 1 Satz 2 **Nr. 5** können z.B. vorliegen, wenn die Herstellung von Fußgängerzonen, von verkehrsberuhigten Straßen oder Plätzen, von Wohn- oder Spielstraßen gesichert werden soll. Grund kann auch sein, den mit weiteren Stellplätzen oder Garagen verbundenen Quell- oder Zielverkehr zu verhindern, wenn dessen Zunahme die Sicherheit oder Leichtigkeit oder Ordnung des Verkehrs ernsthaft gefährden würde oder ein weiterer Ausbau des Straßennetzes nicht mehr von dem

kommunalen Verkehrskonzept getragen wird.

„**Städtebauliche Gründe**“ i.S. der Nr. 5 liegen vor, wenn mit der Satzung bestimmte städtebauliche Entwicklungsvorstellungen verfolgt werden sollen. Diese können sich z.B. auf die Berücksichtigung des Belangs der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB) und der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 5 BauGB) stützen.

44.1.2.6 Nach § 44 Abs. 1 Satz 2 **Nr. 6** sind z.B. neben Stapelgaragen auch Stapelstellplätze als Maßnahmen des verdichteten Bauens möglich.

44.1.2.7 Die **Ablösung der Herstellungspflicht** auf Grund einer Satzung nach § 44 Abs. 1 Satz 2 **Nr. 7** ist eine Form der Erfüllung der Stellplatzpflicht. Entgegen der früheren Rechtslage kann sich Ablösung auch auf die Herstellungspflicht von Abstellplätzen für Fahrräder erstrecken.

Die Gemeinde ist nach dem Gesetz **nicht verpflichtet**, eine Satzungsregelung nach § 44 Abs. 1 Satz 2 Nr. 7 zu erlassen. Sie kann frei darüber bestimmen, ob sie zusätzliche, auf der fortfallenden Herstellungspflicht der Stellplatz- oder Abstellplatzpflichtigen beruhende Aufgaben in ihre Verkehrssicherungspflicht übernehmen kann und will.

Weil die Gemeinde generell nicht zum Erlass einer Satzung verpflichtet ist, kann sie eine Satzung auch auf bestimmte räumliche Bereiche des Gemeindegebietes beschränken.

Der an die Gemeinde zu zahlende **Geldbetrag** ist in der Satzung festzulegen.

Es können unterschiedliche Geldbeträge für nach Kraftfahrzeugart unterschiedlich große Stellplätze (z.B. für Krafträder, Personenkraftfahrzeuge, Lastkraftfahrzeuge, Omnibusse) festgelegt werden.

Bei **Zonen** mit sehr unterschiedlichen Bodenwerten im Gemeindegebiet kann eine entsprechende Differenzierung in der Satzung geboten sein.

44.2 Die **Ablösebeträge sind zweckgebundene Mittel**. Die Möglichkeiten der Verwendung dieser Mittel sind abschließend geregelt.

44.2.1.1 Eine Herstellung zusätzlicher Parkeinrichtungen **zugunsten des Gemeindegebietes** (Abs. 2 Satz 1 **Nr. 1**) ist gegeben, wenn die Stellplätze der Entlastung des innerhalb der Gemeinde insgesamt anfallenden ruhenden Verkehrs dienen.

Auch in **anderen Gemeindegebietsteilen** oder **außerhalb des Gemeindegebiets** hergestellte Parkeinrichtungen, insbesondere Parkeinrichtungen in der Nähe von Haltestellen leistungsfähiger Verkehrsmittel des öffentlichen Personennahverkehrs können finanziert werden, wenn sie eine Verminderung des ruhenden Verkehrs im Gemeindegebiet bewirken.

Die Zahlung des geforderten Geldbetrages kann nicht vom Nachweis eines konkreten Objektes, für welches der Geldbetrag verwendet werden soll, abhängig gemacht werden.

- 44.2.1.2 Die Verwendung des Geldbetrages zur **Unterhaltung bestehender Parkeinrichtungen** (Abs. 2 Satz 1 **Nr. 2**) setzt nicht voraus, dass die Herstellung zusätzlicher Parkeinrichtungen nicht möglich ist oder dass in der Gemeinde bereits ausreichende Parkeinrichtungen vorhanden sind.
- 44.2.1.3 „**Investiv**“ i.S. des Abs. 2 Satz 1 **Nr. 3** sind Maßnahmen, die das bestehende Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs verbessern oder erweitern. Der Zweck der Ablösung zielt in diesem Zusammenhang darauf, den Benutzern sowie den Besuchern der baulichen Anlage die Benutzung des öffentlichen Personennahverkehrs erst zu ermöglichen bzw. Anreize für die Benutzung zu schaffen. Die Deckung laufender Kosten, z.B. Lohnkosten, Kosten der Unterhaltung, bewirkt keine Verbesserung des Angebotes; die Verwendung der Ablösebeträge hierfür ist von der gesetzlichen Ermächtigung nicht gedeckt.
- 44.2.1.4 Zu den „**investiven Maßnahmen des Fahrradverkehrs**“ i.S. des Abs. 2 Satz 1 **Nr. 4** gehören insbesondere der Bau und die Einrichtung neuer Fahrradwege oder die Errichtung von Fahrradabstellanlagen, nicht jedoch Maßnahmen der Unterhaltung.
- 44.2.2 Der „**Vorteil für das Baugrundstück**“ i.S. des § 44 Abs. 2 **Satz 2** liegt darin, dass die Bauvorhaben mit dem öffentlichen Nahverkehr oder mit dem Fahrrad erreichbar bzw. besser erreichbar sind. Ein unmittelbares Nutzungsrecht an bestimmten Stellplätzen oder Abstellplätzen folgt aus dieser Anforderung nicht.
- 44.2.3 „**Pflichtgemäßes Ermessen**“ i.S. des § 44 Abs. 2 **Satz 3** erfordert bei größeren Städten für eine nachvollziehbare Verwendung der Ablösebeträge im Regelfall ein **Verkehrskonzept**, das sowohl den aktuellen Stellplatzbedarf als auch die Möglichkeiten der Verringerung des Stellplatzbedarfs durch die alternativen Maßnahmen nach Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und Nr. 4 einbezieht.
- 44.3.1 Eine „**Zweckentfremdung**“ liegt vor, wenn die Anlage nicht mehr dem ihr zgedachten Zweck dient. Unzulässig ist z.B. eine anderweitige Nutzung, wie als Abstellraum oder Werkstatt. Eine kurzfristige Unterbrechung der Nutzung, z.B. um Baumaterial während der Dauer von Bauarbeiten zu lagern, ist keine Zweckentfremdung.
- 44.3.2 § 44 Abs. 3 **Satz 2** lässt die **Vermietung** an Dritte nur zum **bestimmungsgemäßen Gebrauch** zu, wenn und solange die Parkeinrichtungen für Personen, die die Anlage ständig benutzen und sie besuchen, nicht benötigt werden. Die Verpflichtung der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, entsprechende Mietverträge mit Dritten bei Bedarf zu kündigen, kann durch Baulast (§ 75) gesichert werden.

44.4 Die Entscheidung der Gemeinde über den Fortfall der Herstellungspflicht und über die Zahlung des Geldbetrages nach Abs. 4 **Satz 1** ist Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit eines Bauvorhabens, wenn die Stellplätze nicht real hergestellt werden. Bei baugenehmigungsfreien Vorhaben (§§ 55, 56) und bei Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 57), in dem das Bauordnungsrecht – also auch die Einhaltung der Stellplatzpflicht - nicht präventiv geprüft wird, darf die Bauherrschaft nicht mit der Ausführung des Vorhabens beginnen, bevor eine erforderliche Ablösungsentscheidung getroffen worden ist. Findet ein Baugenehmigungsverfahren nach § 58 statt, kann nach § 44 Abs. 4 **Satz 2** die Baugenehmigung bedingt erteilt werden. Die Baugenehmigung wird erst wirksam, wenn die Ablösungsentscheidung vorliegt und der Geldbetrag an die Gemeinde gezahlt ist.

Über die **Ablösung** entscheidet die Gemeinde allein. Ein Mitwirkungsakt der Bauaufsichtsbehörde ist nicht erforderlich. Da es sich um eine Entscheidung der Gemeinde handelt, hat diese ggf. auch die Forderung gegenüber der Bauherrschaft durchzusetzen (§ 16 Abs. 1 HVwVG).

Die Bauaufsichtsbehörde ist bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 63 durch § 44 Abs. 4 nicht gehindert, eine Abweichung von den Anforderungen der Stellplatzpflicht zu erteilen. Mit der Abweichung von der Stellplatzpflicht entfällt auch die Verpflichtung zur Ablösung nicht herstellbarer Stellplätze.

Eine Abweichung (§ 63) sollte mit der Gemeinde abgestimmt werden; einen förmlichen Mitwirkungsakt sieht das Gesetz nicht vor.

#### 45 **Zu § 45 - Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung**

Für einige Sonderbauten sind die besonderen Anforderungen oder Erleichterungen in Sonderbauvorschriften enthalten. Auf die Aufzählung in Nr. 2.8 wird hingewiesen.

45.1.1 Soweit in Sonderbau**verordnungen**, die auf Grund des § 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 ergangen sind, keine Einzelfallermächtigungen zu weitergehenden materiellen Anforderungen enthalten sind, können Anforderungen, die über die Sonderbauverordnungen hinausgehen, nur bei atypischen Fällen gestellt werden, um einer im Einzelfall bestehenden Gefahr zu begegnen.

Verwaltungsvorschriften zu Sonderbauten, hierzu gehören Sonderbaurichtlinien und die durch Erlass bekannt gemachten Muster-Verordnungen der ARGEBAU, fehlt die unmittelbare Außenwirkung. Sie werden nur durch die Anordnung im Einzelfall – die im Regelfall mit der Baugenehmigung erfolgt - auf der Grundlage des § 45 im Außenverhältnis verbindlich. Im Innenverhältnis stellen sie allgemeine Weisungen i.S. des § 53 Abs. 7 Satz 1 dar, die die Bauaufsichtsbehörden zu beachten haben.

Sind Richtlinien, die auch für Sonderbauten Anforderungen enthalten, als Technische Baubestimmungen bauaufsichtlich eingeführt, wie die

- Muster-Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau,
- Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Systemböden,

- Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen,
- Richtlinie über den Brandschutz bei der Lagerung von Sekundärstoffen aus Kunststoff,
- Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen
- Musterverordnung über den Bau von Betriebsräumen für elektrische Anlagen (EltBauVO)

bedürfen diese keiner Umsetzung auf der Grundlage des § 45; sie sind als Technische Baubestimmungen nach § 3 Abs. 3 Satz 1 verbindlich.

#### 45.1.2 Erleichterungen von Anforderungen in Sonderbau**verordnungen** können nur durch eine Abweichung nach § 63 Abs. 1 zugelassen werden.

Erleichterungen können im Einzelfall gestattet werden, wenn

- die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage oder Räume der Einhaltung einer Vorschrift ganz offensichtlich nicht bedarf, weil sie von dem Regelfall, der der Vorschrift zugrunde liegt, erheblich abweicht;
- die Erleichterung durch eine besondere Anforderung kompensiert wird (z.B. automatische Feuerlöschanlagen bei größeren Brandabschnitten, Brandmeldeanlagen bei längeren Rettungswegen, Maßnahmen zur Entrauchung für wirksame Löscharbeiten).

Erleichterungen gegenüber **Verwaltungsvorschriften** (Erlasse, Richtlinien) **zu Sonderbauten** bedürfen keiner Entscheidung auf der Grundlage des § 63. Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet vielmehr im Rahmen des ihr zustehenden Ermessensspielraums über die Reichweite der Umsetzung der Verwaltungsvorschrift in der Baugenehmigung.

Abweichungen von als **Technische Baubestimmungen** eingeführten technischen Regeln erfolgen auf der Grundlage des § 3 Abs. 3 Satz 3 (s. Nr. 3.3.3).

#### 45.2.1.17 Nr. 17 ermächtigt die Bauaufsichtsbehörde, **Prüfungen und Nachprüfungen, die von Zeit zu Zeit zu wiederholen sind**, anzuordnen. Es kann eine Eigenprüfung oder eine Beauftragung Dritter von der Bauherrschaft, den Eigentumsberechtigten oder den Nutzern der baulichen Anlage gefordert werden. Als Nachweis der erfolgten Prüfung kann die Vorlage von Bescheinigungen gefordert werden.

**Prüfungen und Nachprüfungen** können mit der Baugenehmigung oder unter den Voraussetzungen des § 53 Abs. 3 auch nachträglich angeordnet werden.

Zu den wiederkehrenden Überprüfungen von Sonderbauten durch die Bauaufsichtsbehörde selbst, siehe Nr. 53.2.

Die nach § 15 HBKG durchzuführende Gefahrenverhütungsschau bleibt hiervon unberührt.

Für die Prüfung sicherheitstechnisch bedeutsamer Anlagen gilt die Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und Einrichtungen in Gebäuden

(Technische Prüfverordnung) vom 18. Dezember 2006 (GVBl. I S. 745, 759).

45.2.1.21 Bei Sonderbauten ist im Regelfall die Vorlage eines **Brandschutzkonzepts** erforderlich. Auf Anlage 2 Nr. 7 des Bauvorlagenerlasses wird hingewiesen.

Grundsätzlich genügt die Bauvorlageberechtigung als Qualifikation für die Aufstellung des Brandschutzkonzepts, wenn nicht die Bauaufsichtsbehörde nach § 45 Abs. 2 Nr. 21 im Einzelfall andere Anforderungen stellt.

Soweit nicht schon mit der Vorlage des Brandschutzkonzepts abgedeckt, können auf der Grundlage der Nr. 22 z.B. Nachweise gefordert werden über

- die Erkennbarkeit von Leitsystemen im Brandfall,
- das voraussichtliche Verhalten von Nutzern im Brandfall,
- die Sicherung der Freihaltung der Rettungswege.

#### 46 Zu § 46 - Barrierefreies Bauen

Auf die in der Homepage des HMWVL ([www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de)) eingestellte Broschüre „Barrierefreies Bauen – Universales Bauen“ wird hingewiesen.

46.1.1 „**Öffentlich zugänglich**“ sind bauliche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung grundsätzlich von jedermann betreten und genutzt werden können. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die angebotene Dienstleistung öffentlicher oder privater Natur ist oder ob sie unentgeltlich oder gegen Entgelt erbacht wird.

Die barrierefreie Erreichbarkeit und zweckentsprechende Nutzung muss nur **in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen** gewährleistet sein. Bereiche, die in der baulichen Anlage Beschäftigten vorbehalten sind, sind von der Verpflichtung ausgenommen. Anforderungen an eine barrierefreie Ausgestaltung dieser Bereiche können sich aus dem Arbeitsstättenrecht ergeben, in Sonderbauverordnungen enthalten sein oder im Einzelfall auf Grund des § 45 gestellt werden.

46.1.2.3 Die in **Satz 2** enthaltene Aufzählung ist nicht abschließend. Zu den „**Einrichtungen des Gesundheitswesens**“ (**Nr. 3**) zählen u.a. auch Arztpraxen und Praxen für Physiotherapie.

46.1.3 Ein „**unverhältnismäßiger Aufwand**“ kann nicht ohne weiteres aus dem Verhältnis der Mehrkosten der barrierefreien Ausgestaltung zu den Gesamtbaukosten geschlossen werden, da auch Nutzungsänderungen ohne anfallende Baukosten denkbar sind. Ob der Aufwand gerechtfertigt ist, kann vielmehr nur im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung der Art der baulichen Anlage entschieden werden. Von besonderer Bedeutung ist, ob der genannte Personenkreis gerade auf die Nutzung dieser baulichen Anlage angewiesen ist oder ob Alternativen zur Verfügung stehen.

Unverhältnismäßigkeit dürfte erst anzunehmen sein, wenn die sonst – also ohne erschwerte Bedingungen – für die Herstellung der Barrierefreiheit anfal-

lenden Kosten um mehr als 50 % überschritten würden.

Einer **Abweichungsentscheidung** durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 63 bedarf es nicht. Über die Voraussetzungen des Wegfalls der Anforderung an die Barrierefreiheit entscheidet die Bauherrschaft eigenverantwortlich.

- 46.3 Die Ausführungen zu Abs. 1 Satz 3 (s. Nr. 46.1.3) in Bezug auf den unverhältnismäßigen Mehraufwand gelten entsprechend.

#### **48 Zu § 48 – Bauherrschaft**

- 48.4.1 Der Beauftragung von am Bau Beteiligten und Nachweisberechtigten bedarf es nicht, soweit die Bauherrschaft selbst über die erforderlichen Qualifikationsvoraussetzungen verfügt und die Verantwortung auch insoweit übernimmt. Die Übernahme der Verantwortung ist in den Bauvorlagen durch die entsprechenden Eintragungen zu verdeutlichen.

- 48.4.3 Im Falle der **Selbsthilfe** übernimmt die Bauherrschaft, die nicht selbst Unternehmen i.S. des § 50 ist, allein oder mit ihren Angehörigen einen Teil der Bauarbeiten. Im Falle der **Nachbarschaftshilfe** werden i.d.R. die Bauarbeiten oder Teile von Bauarbeiten von mehreren Bauherrschaften, die sich bei der Errichtung ihrer Gebäude gegenseitig unterstützen, gemeinsam ausgeführt.

#### **49 Zu § 49 - Entwurfsverfasserin, Entwurfsverfasser, Bauvorlageberechtigung**

- 49.1.1 „**Geeignet**“ i.S. des § 49 Abs. 1 **Satz 1** sind Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser für die in § 49 Abs. 3 genannten Vorhaben grundsätzlich dann, wenn sie die in Abs. 4 bis 6 des § 49 gestellten Anforderungen an die Bauvorlageberechtigung erfüllen. Im Einzelfall können jedoch hinsichtlich Sachkunde und Erfahrung auch höhere oder andere Anforderungen gestellt werden, als allgemein aus der Bauvorlageberechtigung folgt.

„**Sachkunde**“ ist das fachliche Wissen, das durch Ausbildung und Fortbildung erworben wurde. „**Erfahrung**“ beinhaltet die durch praktische Tätigkeit auf dem erlernten Fachgebiet gewonnenen Erkenntnisse.

- 49.3.1 Der Nachweis der Bauvorlageberechtigung ist wie folgt zu führen:

1. in den Fällen des Abs. 4 Nr. 1 bis 3 durch eine von der zuständigen Stelle eines Landes erteilte Bescheinigung; dies ist in Hessen für Architektinnen und Architekten nach Abs. 4 Nr. 1 sowie für Innenarchitektinnen und Innenarchitekten nach Abs. 4 Nr. 3 die Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, für Ingenieurinnen und Ingenieure nach Abs. 4 Nr. 2 die Ingenieurkammer Hessen,
2. im Falle des Abs. 4 Nr. 4 durch eine Bestätigung der Dienststelle,
3. im Falle des Abs. 5 Satz 1 durch eine Bescheinigung über die bestandene Prüfung,
4. im Falle des Abs. 5 Satz 2 durch einen Nachweis entweder der Berufsausbildung nach § 1 des Ingenieurgesetzes oder der Genehmi-

gung nach § 2 Abs. 1 bis Abs. 3 des Ingenieurgesetzes oder der Berechtigung, einen an einer Hochschule erworbenen entsprechenden akademischen Grad zu führen,

5. in sonstigen Fällen, insbesondere bei Bauvorlageberechtigten aus anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder diesen nach dem Recht der Europäischen Union gleichgestellten Staaten, für Architektinnen und Architekten durch Bescheinigung der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, für Ingenieurinnen und Ingenieure durch Bescheinigung der Ingenieurkammer Hessen. Ist die Ausbildung auf dem Gebiet Bautechnik abgeschlossen oder mit einer Meisterprüfung des Bauhauptgewerbes vergleichbar, ist die Arbeitsgemeinschaft der Hessischen Handwerkskammern zuständige Behörde für die erstmalige Bescheinigung über die Erfüllung gleichwertiger Anforderungen. Auf den Erlass zu § 49 Abs. 6 HBO vom 20.07.2010 (StAnz. S. 1858) wird hingewiesen.

Die materielle Anforderung der Bauvorlageberechtigung gilt auch, wenn die Baugenehmigung in anderen Genehmigungen eingeschlossen ist.

49.3.2 Bauvorlagen, die üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung als nach Abs. 4 bis 6 verfasst werden, sind z.B. Bauvorlagen für maschinentechnische Anlagen, wie für wasser- oder abwasserwirtschaftliche Anlagen, ebenso Bauvorlagen für Heizungs- und Lüftungstechnik oder sonstige haustechnische Anlagen oder Bauvorlagen für den Einbau von Treppenliften oder für kleinere Gebäude, die üblicherweise im Rahmen der Landschaftsplanung von Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten geplant werden.

49.8 Die Verpflichtung zur Weiterbildung tritt bei Berechtigten nach § 49 Abs. 5 nicht ein, wenn von der Bauvorlageberechtigung kein Gebrauch gemacht wird.

Die Verpflichtung zur Fortbildung und zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung in Abs. 8 richtet sich unmittelbar an die bauvorlageberechtigte Person und unterliegt nicht der Prüfpflicht der Bauaufsichtsbehörde. Es steht der Bauherrschaft frei, sich hierüber die entsprechenden Nachweise vorlegen zu lassen.

## **50 Zu § 50 – Unternehmen**

50.1 Die Verantwortlichkeit des Unternehmens für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle – sie schließen auch die Einhaltung der entsprechenden Arbeits- und Gesundheitsschutzbestimmungen ein – ist insoweit begründet, als hierfür nach § 3 Abs. 3 eingeführte Technische Baubestimmungen bestehen. Soweit dagegen hierfür, insbesondere für die Tauglichkeit und Betriebssicherheit der Gerüste, Geräte und sonstigen Baustelleneinrichtungen, andere technische Regeln zu beachten sind, beruht ihre Verbindlichkeit auf anderem Recht (z.B. der EG-Baustellensicherheitsrichtlinie, der Baustellenverordnung, den Unfallverhütungsvorschriften der zuständigen Berufsgenossenschaften, den Vorschriften des Produktsicherheitsgesetzes, des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, der Arbeitsstättenverordnung und der Ausführungsverordnung zum Gesetz über die Unterkunft bei Bauten).

- 50.1.2.2 Zu den eingereichten Bauvorlagen gehören auch die von Prüfsachverständigen nach § 59 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 Satz 1 geprüften bautechnischen Nachweise.
- 50.3 Zu den besonderen **Eignungsnachweisen** gehören z.B. die Eignungsnachweise zum Schweißen von Metallbauteilen, zum Leimen von Holzbauteilen und zum Herstellen von Beton mit besonderen Eigenschaften und besonderer Festigkeit. Auf Nr. 16.5 und Nr. 16.6 wird Bezug genommen.
- 51 Zu § 51 – Bauleitung**
- 51.1 Die in § 51 Abs. 1 **Satz 1** genannten bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen erfassen teilweise auch Vorschriften zur Verhütung von Unfällen und zum Gesundheitsschutz und sind insoweit auch zu beachten.
- Wird den zur Durchführung ihrer Aufgaben erforderlichen Weisungen der Bauleitung auf der Baustelle nicht gefolgt, hat sie davon unverzüglich die Bauaufsichtsbehörde zu unterrichten. Nimmt die Bauleitung ihre Aufgaben nicht ordnungsgemäß wahr, begeht sie eine **Ordnungswidrigkeit** i.S. des § 76 Abs. 1 Nr. 8.
- Die mit der Bauleitung beauftragte Person muss auf der Baustelle anwesend oder durch eine geeignete Person vertreten sein, soweit dies die Überwachungspflicht erfordert.
- 51.2.1 Gegenüber der Bauaufsicht muss mit der Baubeginnsanzeige ein Nachweis der Qualifikation nicht vorgelegt werden. Es ist Sache der Bauherrschaft, sich von der Eignung der vorgesehenen bauleitenden Person zu überzeugen.
- 51.2.2 Bei Sonderbauten nach § 2 Abs. 8 sollen Fachbauleiterinnen oder Fachbauleiter für den Brandschutz von der Bauherrschaft beauftragt oder von der Bauaufsichtsbehörde gefordert werden (§ 45 Abs. 2 Nr. 19). Sie haben darüber zu wachen, dass das genehmigte Brandschutzkonzept während der Errichtung des Sonderbaus umgesetzt sowie Änderungen oder Ergänzungen des Konzeptes genehmigt sind, bevor sie ausgeführt werden.
- 52 Zu § 52 - Zuständigkeiten, personelle Besetzung**
- 52.2 „**Angemessen**“ i.S. des § 52 **Abs. 2** ist eine **Personalausstattung**, wenn i.d.R. die üblicherweise anfallenden Bauaufsichtsgeschäfte ordnungsgemäß erfüllt werden können. Hierzu gehört auch, dass insbesondere Baugenehmigungsverfahren innerhalb der vorgesehenen Frist von drei Monaten (§ 57 Abs. 2 Satz 2, § 61 Abs. 3) abgeschlossen werden und Stellungnahmen in anderen Verfahren fristgemäß erfolgen. Außerdem muss gewährleistet sein, dass neben der präventiven Tätigkeit auch die repressiven Aufgaben wahrgenommen werden können.

## 53 Zu § 53 - Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

53.2.2 Die Eingriffsbefugnis der Bauaufsichtsbehörden nach **Satz 2** gilt unabhängig davon, ob es sich um verfahrensfreie oder genehmigungspflichtige Anlagen handelt oder nicht. Auch gegen verfahrensfreie, aber materiell rechtswidrige Baumaßnahmen ist i. d. R. einzuschreiten.

Die Wahrnehmung dieser Aufgabe setzt voraus, dass der Bauaufsichtsbehörde alle relevanten Genehmigungen und Bauvorlagen der jeweiligen baulichen Anlage jederzeit verfügbar sind. Die Bauakten sind daher mindestens so lange aufzubewahren, wie die bauliche Anlage Bestand hat. Es kann davon ausgegangen werden, dass fünf Jahre nach Beseitigung der baulichen Anlage ein Interesse an der weiteren Vorhaltung der Bauakten nicht mehr besteht.

**Wiederkehrende Sicherheitsüberprüfungen von Sonderbauten** gehören zu den erforderlichen Maßnahmen nach Satz 2. Sie sind mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um frühzeitig Gefahren für Leben oder Gesundheit von Personen oder schwere Nachteile für die Allgemeinheit erkennen und abwehren zu können.

Soweit in den Sonderbauvorschriften keine allgemeinen Anforderungen zu erstmaligen und wiederkehrenden Überprüfungen getroffen sind, entscheidet die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage des § 53 Abs. 2 Satz 2 sowohl über das Ob als auch hinsichtlich der Wiederholungsfristen nach pflichtgemäßem Ermessen im konkreten Einzelfall. In der Regel werden wiederkehrende Sicherheitsprüfungen alle fünf Jahre durchgeführt, um Sicherheitsdefizite rechtzeitig zu erkennen und Schaden abzuwenden.

Daneben können Prüfungen und Nachprüfungen, die die Eigentumsberechtigten zu veranlassen haben, auf Grund von Rechtsvorschriften (TPrüfVO) erforderlich sein oder bauaufsichtlich angeordnet werden (siehe Nr. 45.2.1.17). Die Bauaufsichtsbehörde kann hinsichtlich Prüfintensität und Häufigkeit der bauaufsichtlichen Prüfungen die von den Eigentumsberechtigten veranlassten Prüfungen berücksichtigen.

Den Bauaufsichtsbehörden wird empfohlen, sich bei der Durchführung der Prüfung an der „**Checkliste zur wiederkehrenden bauaufsichtlichen Sicherheitsüberprüfung baulicher Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten)**“ – siehe Anhang 2 – zu orientieren.

Auf die bauaufsichtliche Verpflichtung zur Durchführung von wiederkehrenden bauaufsichtlichen Sicherheitsüberprüfungen muss nicht ausdrücklich in Sonderbauvorschriften und Bekanntmachungen von Sonderbauvorschriften (Mustervorschriften der ARGEBAU) hingewiesen werden. Die Organisation und Durchführung sowie die Mitwirkung anderer Sicherheitsbehörden ist Sache der Bauaufsichtsbehörde. Anderen Sicherheitsbehörden, z. B. Brandschutzdienststellen, sollte ausreichend Gelegenheit zur Teilnahme an den Überprüfungen geben werden. Über die Teilnahme entscheidet die jeweilige Sicherheitsbehörde in alleiniger Verantwortung. Eine Bündelung verschiedener Überprüfungen ist sinnvoll.

Die Bauaufsichtsbehörden können zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige und sachverständige Stellen heranziehen (§ 53 Abs. 4 HBO). Dabei ist darauf zu achten, dass die Bauaufsichtsbehörde Überprüfungsaufträ-

ge an Sachverständige nur nach Bedarf und objektbezogen erteilt. Eine vollständige und flächendeckende Übertragung solcher wiederkehrender bauaufsichtlicher Sicherheitsüberprüfungen, die eine originäre Pflichtaufgabe der Bauaufsichtsbehörde ist, ist aus Wettbewerbsgründen zu vermeiden.

Die wiederkehrenden bauaufsichtlichen Sicherheitsüberprüfungen sind nach pflichtgemäßem Ermessen nicht nur bei neu errichteten, sondern insbesondere auch bei bestehenden Sonderbauten durchzuführen. Je nach Gefahrenlage hat die untere Bauaufsichtsbehörde im eigenen Ermessen selbst zu entscheiden, ob auch andere als die durch Sonderbauvorschriften oder Bekanntmachungen von Sonderbauvorschriften bauaufsichtlich näher behandelten Sonderbauten einer wiederkehrenden bauaufsichtlichen Sicherheitsüberprüfung zu unterziehen sind.

Zu wiederkehrenden bauaufsichtlichen Sicherheitsüberprüfungen bei baulichen Anlagen in öffentlicher Trägerschaft siehe Nr. 69.6.

- 53.2.3 Die Bauaufsichtsbehörde kann Maßnahmen auch ergreifen, wenn ein Vorhaben anderem öffentlichen Recht als dem Bauordnungs- oder Bauplanungsrecht widerspricht. Bestehen konkurrierende Eingriffstatbestände, entspricht es der angestrebten Entlastung der Bauaufsichtsbehörden, wenn die zuständige Fachbehörde informiert wird und diese die erforderlichen Maßnahmen der Gefahrenabwehr ergreift.

Die Verfristung einer Rücknahme von Verwaltungsakten nach § 48 Abs. 4 Satz 1 HVwVfG ist zu beachten.

- 53.3 § 53 Abs. 3 bestimmt, unter welchen Voraussetzungen in den Bestandsschutz einer baulichen Anlage eingegriffen werden kann. Es bedarf in jedem Einzelfall der auf Tatsachen basierenden Feststellung einer erheblichen Gefahr für Leben und Gesundheit oder schwerer Nachteile für die Allgemeinheit. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, hat die bauliche Anlage materiellen Bestandsschutz. Die Änderung des materiellen Rechts allein rechtfertigt eine Maßnahme nach Abs. 3 nicht.

Bauaufsichtliche Maßnahmen nach Abs. 3 erfordern nicht, dass zuvor eine Baugenehmigung geändert oder zurückgenommen wird.

- 53.4 § 53 **Abs. 4** ermöglicht, dass die Bauaufsichtsbehörden allgemein zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige oder sachverständige Stellen heranziehen. Ihre Entscheidungskompetenz wird durch deren Gutachten oder gutachterliche Stellungnahmen weder ersetzt noch eingeschränkt. Ob und inwieweit die Bauaufsichtsbehörde den Auffassungen und Empfehlungen von Sachverständigen und sachverständigen Stellen folgt, hat sie allein selbst, ggf. auch im Verwaltungs- und Rechtsstreitverfahren, zu verantworten.

Zum Umfang der Heranziehung vergl die Ausführungen zu 53.2.2.

- 54.2 Der Begriff “**öffentlich-rechtliche Vorschriften**” i.S. des **Abs. 2** erfasst über das Bauordnungsrecht hinaus das gesamte öffentliche Recht, soweit dieses baulichen Bezug hat. Insbesondere können baugenehmigungsfreie Vorhaben nach anderem öffentlichen Recht genehmigungspflichtig sein.
- Auf die Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses und auf den **Anhang 1 Nr. 1** dieser Handlungsempfehlungen wird hingewiesen.
- 54.3 Die bisher als Übergangsregelung in § 78 Abs. 10 enthaltene Möglichkeit, das weitergehende bauaufsichtliche Verfahren wählen zu können, ist in Abs. 3 als Dauerrecht überführt.

## 55 **Zu § 55 - Baugenehmigungsfreie Vorhaben**

Soweit die Freistellungstatbestände selbst keine Einschränkung enthalten, sind die Vorhaben nach Anlage 2 zu § 55 in allen Baugebieten sowie im Außenbereich baugenehmigungsfrei.

Die Baugenehmigungsfreiheit entfällt nicht, wenn genehmigungsfreie Maßnahmen an oder auf Sonderbauten ausgeführt werden sollen, außer bei den in Anlage 2 Abschnitt I Nr. 2.1 und Nr. 4.1 aufgeführten Vorhaben. Anders als bei § 56 sind Sonderbauten in § 55 nicht vom Anwendungsbereich ausgenommen.

### 1. **Freistellungsvorbehalte**

Werden Vorhaben ausgeführt, ohne dass einer der geforderten Vorbehalte i.S. der **Anlage 2, Abschnitt V** erfüllt ist, liegt eine **Ordnungswidrigkeit** nach § 76 Abs. 1 Nr. 13 vor. Die Bauaufsichtsbehörde kann von der Bauherrschaft die nachträgliche Erfüllung des Vorbehalts fordern, oder, wenn dies nicht möglich ist, die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangen (§ 72 Abs. 2). Der Gemeinde steht, soweit sie nicht zugleich Bauaufsichtsbehörde ist, insoweit keine Eingriffsbefugnis zu.

### 2. **Örtliche Bauvorschriften**

Soweit von **örtlichen Bauvorschriften** (§ 81) abgewichen werden soll, bedarf es hierzu einer “isolierten” Abweichungsentscheidung der Bauaufsichtsbehörde (§ 63 Abs. 3), da es sich hierbei - auch wenn sie als Festsetzungen in Bebauungsplänen aufgenommen sind - nicht um Bauplanungs-, sondern um Bauordnungsrecht handelt.

### 3. **Baugenehmigungsfreie Maßnahmen als Teil einer baugenehmigungspflichtigen Gesamtmaßnahme**

Sind baugenehmigungsfreie Vorhaben Teil eines baugenehmigungspflichtigen Gesamtvorhabens, ist auch dieser Teil im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, es sei denn, der im anzuwendenden Verfahren vorgeschriebene bauaufsichtliche Prüfbereich schließt die Prüfung aus.

Die nach Landesrecht bestimmte Frist, innerhalb der die Gemeinde bei der Bauaufsichtsbehörde die vorläufige Untersagung des Vorhabens nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragen kann, beträgt nach Abschnitt V Nr. 1 Satz 2 der Anlage 2 vierzehn Tage. Siehe hierzu auch Nr. 56.2.1.5.

## 56 **Zu § 56 - Baugenehmigungsfreie Vorhaben im beplanten Bereich (Genehmigungsfreistellung)**

Dem Anwendungsbereich des § 56 unterliegen alle baulichen Anlagen mit Ausnahme der Sonderbauten (vgl. hierzu 2.8). § 56 kann auch auf bestehende, formell illegal ausgeführte Gebäude angewandt werden, um diese zu legalisieren.

**Abbruch und Beseitigung** unterfallen nicht der Genehmigungsfreistellung.

56.2 Wurde ein Vorhaben ausgeführt, ohne dass die Voraussetzungen des Abs. 2 erfüllt sind, hat die Bauaufsichtsbehörde die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen. Die Gemeinde hat insoweit keine Kompetenzen, wenn sie nicht zugleich untere Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde kann aber die Bauaufsichtsbehörde unterrichten.

Der Bauherrschaft ist dringend zu empfehlen, die **Nachbarschaft** rechtzeitig und ausreichend vor Durchführung des Bauvorhabens zu informieren. Hierdurch wird das Risiko von Bauverzögerungen auf Grund von Nachbarwidersprüchen oder -klagen erheblich reduziert.

56.2.1.1 Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB ist der **qualifizierte Bebauungsplan**. Dieser muss **mindestens** Festsetzungen enthalten über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen. Er muss aber nicht alle nach § 9 BauGB und der BauNVO möglichen Festsetzungen in Bezug auf diese Mindestfestsetzungen treffen. Für die Qualifizierung des Bebauungsplans reichen Festsetzungen **über** die (nicht "der") genannten Kriterien aus, d.h. es muss keine detailliert-abschließende Regelung getroffen sein. Es genügt, wenn im qualifizierten Bebauungsplan diese Maßstäbe "angesprochen" sind, die Gemeinde aber im Übrigen planerische Zurückhaltung geübt hat (BVerwG, Beschl. v. 13.7.1989, BauR 1989, 703 = BRS 49 Nr. 79). Der Bebauungsplan kann über die erforderlichen Mindestfestsetzungen hinaus weitere Festsetzungen enthalten, muss es aber nicht.

Mit den Bebauungsplänen i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB sind uneingeschränkt auch solche erfasst, die vor In-Kraft-Treten der HBO-Novelle entstanden sind.

Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB) sowie die während der Planaufstellung nach § 33 BauGB zulässigen Vorhaben können nicht Gegenstand der Genehmigungsfreistellung sein. Letzteres gilt auch, wenn die Bauherrschaft die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans für sich als verbindlich anerkennt.

Der **vorhabenbezogene Bebauungsplan** ist dem qualifizierten Be-

bauungsplan gleichgestellt, weil er diesem nach Inhalt und Wirkung entspricht (§ 30 Abs. 2 BauGB).

Bebauungspläne müssen **rechtsverbindlich (wirksam)** sein. Dies sind sie grundsätzlich, solange sie nicht durch Aufhebung oder Änderung (im Umfang der Änderung) außer Kraft gesetzt worden sind.

Ein auf Grund eines nichtigen Bebauungsplans im Rahmen der Genehmigungsfreistellung entstandenes Vorhaben ist **formell illegal**, weil die Voraussetzung der Nr. 1 (Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans) nicht vorlag und damit für das Vorhaben Baugenehmigungspflicht bestand.

Die **formelle Rechtswidrigkeit** des Vorhabens kann entweder durch Nachholung eines Baugenehmigungsverfahrens oder durch Heilung des Mangels des Bebauungsplans beseitigt werden.

- 56.2.1.2 Für die nach **Nr. 2** erforderliche **Plankonformität** ist maßgeblich, ob hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens noch eine Entscheidung im Einzelfall, auch als besondere Entscheidung über nach der BauNVO vorgesehene Ausnahmen (z.B: §§ 2 bis 9, § 19 Abs. 4 Satz 2, § 23 Abs. 2 Satz 3, § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO), getroffen werden muss.

In den Fällen des § 23 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 5 BauNVO ist eine solche Entscheidung nicht erforderlich; es handelt sich bei dieser Zulassung nicht um eine Ausnahme i.S. des § 31 Abs. 1 BauGB. Die Bauherrschaft hat eigenverantwortlich zu prüfen, ob öffentliche oder nachbarliche Belange dem Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen bei Baulinien und Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO) bzw. der Anordnung von Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5) entgegen stehen, insbesondere ob das Vorhaben mit dem in § 15 Abs. 1 BauNVO verankerten Gebot der Rücksichtnahme vereinbar ist.

Stellt sich während der Bauausführung die Notwendigkeit einer Ausnahme oder Befreiung heraus, entfällt die Voraussetzung der Genehmigungsfreistellung. Zur weiteren Ausführung des Bauvorhabens bedarf es einer Baugenehmigung. Eine Baugenehmigung ist ebenfalls nachträglich einzuholen, wenn sich die Notwendigkeit einer Ausnahme oder Befreiung nach Fertigstellung herausstellt.

Eine „isolierte“ Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB i.V.m. § 63 Abs. 3 ist nicht möglich. Das Erfordernis einer Ausnahme oder einer Befreiung nach § 31 BauGB schließt die genehmigungsfreie Errichtung von Bauvorhaben nach § 56 aus. Dies gilt auch dann, wenn die Ausnahme oder die Befreiung vor Inanspruchnahme der Freistellungsregelung bei der Bauaufsichtsbehörde beantragt wurde.

Ausnahmen von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB sind dagegen als selbständige Verfahren durchzuführen. Die Genehmigungsfreistellung bleibt hiervon unberührt.

- 56.2.1.4 **Nr. 4** setzt die **bauordnungsrechtliche Konformität** des Vorhabens voraus. Die Möglichkeit einer „isolierten“ Abweichung nach § 63 Abs. 3 ist nicht eröffnet. Erforderliche Abweichungen führen zur Notwendigkeit eines Baugenehmigungsverfahrens.

Das materielle Bauordnungsrecht, von dem im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nicht abgewichen werden darf, schließt auch die **örtlichen Bauvorschriften** ein, die auf seiner Grundlage (vgl. § 81 Abs. 1 und Abs. 2) ergangen sind.

Die weiteren Ausführungen zur Unzulässigkeit der „isolierten“ Ausnahmen und Befreiungen unter Nr. 56.2.1.2 gelten für Abweichungen vom Bauordnungsrecht entsprechend.

- 56.2.1.5 Die **Erklärung nach Nr. 5** ist gegenüber der Bauherrschaft abzugeben. Die Bauaufsichtsbehörde sollte eine Mehrausfertigung der Erklärung erhalten. Auf den Vordruck für die Erklärung der Gemeinde (Anlage 2 zum Bauvorlagenerlass - BAB Nr. 37 / 2007) wird hingewiesen.

Bei der Erklärung (Schweigen) der Gemeinde handelt es sich nicht um einen Verwaltungsakt, sondern um eine bloße Realhandlung.

Die Gemeinde erhält durch die Unterrichtung nach § 56 Abs. 3 Satz 1 nicht die Stellung einer Bauaufsichtsbehörde. Somit hat sie gegenüber der Bauherrschaft keine Schutzfunktion wahrzunehmen, um diese vor Baurechtsverstößen zu bewahren. Sie wird von dem Vorhaben in Kenntnis gesetzt, um die Möglichkeit zu erhalten, eigene Rechte, die sich aus der kommunalen Planungshoheit ergeben, wahrzunehmen. Der Gemeinde kommen keinerlei Prüfpflichten zu, die sie als Amtspflichten gegenüber Dritten zu erfüllen hätte. Dies gilt auch in den Fällen, in denen die Gemeinde gleichzeitig untere Bauaufsichtsbehörde ist.

**Vorläufige Untersagung:**

Die nach Landesrecht bestimmte Frist, innerhalb der die Gemeinde bei der Bauaufsichtsbehörde die vorläufige Untersagung des Vorhabens nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragen kann, ist die Monatsfrist nach § 56 Abs. 3 Satz 3.

Der Antrag an die Bauaufsichtsbehörde muss von der Gemeinde **innerhalb** eines Monats nach Eingang der erforderlichen Bauvorlagen gestellt sein.

Die Gemeinde sollte die Bauherrschaft innerhalb der Monatsfrist davon unterrichten, dass sie von der Möglichkeit der vorläufigen Untersagung Gebrauch gemacht hat. Dies ist in dem zur Verwendung empfohlenen Erklärungsblatt der Gemeinde (Bauvorlagenerlass, Anlage 2, Vordruck BAB-Nr. 37 / 2007) entsprechend vorgesehen.

- 56.3.1 **Erforderlich** sind die Bauvorlagen, die die planerische Beurteilung des Vorhabens ermöglichen. Sie müssen die **Identifikation des Vorhabens** nach Lage, Art und Ausführung ermöglichen. Für die Mitteilung des Vorhabens an die Gemeinde ist der Vordruck BAB-Nr. 33 / 2007 (Anlage 1 Nr. 10 zum Bauvorlagenerlass) zu verwenden.

Da die Flächen der Stellplätze und Garagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, sind diese in den Bauvorlagen darzustellen.

Für die im Einzelfall erforderlichen Bauvorlagen und ihre notwendige Anzahl (s. die Hinweise auf Seite 2 dieses Vordrucks) empfiehlt es sich, in Absprache mit der Gemeinde zu klären, welche Bauvorlagen sie konkret für erforderlich hält.

Zur Nachforderung von Bauvorlagen und etwa von der Gemeinde für erforderlich gehaltenen weiteren Unterlagen siehe Nr. 56.3.3.

Die der Bauaufsichtsbehörde zuzuleitende **Zweitausfertigung** muss mit den der Gemeinde eingereichten Bauvorlagen identisch sein.

Eine von den nach § 56 Abs. 3 Satz 1 eingereichten Bauvorlagen abweichende Bauausführung erfüllt den **Ordnungswidrigkeitentatbestand** des § 76 Abs. 1 Nr. 11.

Grundsätzlich können zwar innerhalb der Monatsfrist des § 56 Abs. 3 Satz 3 Unterlagen sowohl von der Gemeinde nachgefordert als auch von der Bauherrschaft nachgereicht werden; der Ablauf der Monatsfrist wird dadurch nicht gehemmt (vgl. Nr. 56.3.3). Hat die Gemeinde aber bereits erklärt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, kommt ein Austausch von Unterlagen nicht mehr in Betracht. Die eingereichten neuen Unterlagen sind - mit den unveränderten schon vorliegenden Unterlagen - insgesamt als neu eingereichte Unterlagen zu behandeln.

Die Gemeinde kann, da die Genehmigungsfreistellung nach § 56 kein "Anzeige- oder Kenntnissgabeverfahren" im verfahrensrechtlichen Sinne ist, die Einreichung der Unterlagen vielmehr nur dazu dient, eigene Rechte zur Wahrung der Planungshoheit wahrnehmen zu können, die Unterlagen nicht zurückweisen, es sei denn, sie verlangt zugleich die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens.

Die Bauherrschaft ist nicht verpflichtet, auf Grund der Erklärung der Gemeinde, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, einen Bauantrag bei der Bauaufsichtsbehörde zu stellen und damit ein Baugenehmigungsverfahren einzuleiten. Sie kann auch erneut die erforderlichen Unterlagen zur Durchführung der Genehmigungsfreistellung bei der Gemeinde einreichen. Die Gemeinde ist dabei an ihre Erstentscheidung nicht gebunden. Vielmehr kann sie - selbst wenn das Vorhaben laut den eingereichten Unterlagen völlig unverändert ist - bei der nochmaligen Vorlage von dem Verlangen auf Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens absehen, z.B. weil sie das Vorhaben inzwischen anders beurteilt oder ein Erfordernis für plansichernde Maßnahmen nicht mehr besteht.

- 56.3.2 Die Gemeinde hat lediglich ein **Prüfungsrecht**, das sie ausnutzen kann, aber nicht muss. Ob und ggf. welche Prüfungen die Gemeinde vornimmt, liegt ausschließlich in ihrem eigenen Ermessen. Sie kann frei darüber entscheiden, in welchem Umfang sie ihre Möglichkeiten zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit wahrnehmen will.

Erkennt eine Gemeinde, der nicht die Bauaufsicht übertragen ist, die Rechtswidrigkeit des Vorhabens, kann sie die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangen. Sie kann aber auch die Bauaufsichtsbehörde hiervon unterrichten; eine Verpflichtung der Gemeinde hierzu besteht aber nicht.

- 56.3.3 Die Monatsfrist des **Satz 3** ist nicht verlängerbar. Auch das Aussetzen der Frist sieht das Gesetz nicht vor.

Da der Gemeinde keine Prüfpflicht obliegt, ist der Fristlauf unabhängig da-

von, ob das Vorhaben die übrigen Tatbestandsvoraussetzungen der Genehmigungsfreistellung erfüllt. Auch die Verantwortung für die Ordnungsmäßigkeit und Vollständigkeit der notwendigen Bauvorlagen liegt ausschließlich bei der Bauherrschaft bzw. ihrer Entwurfsverfasserin bzw. ihrem Entwurfsverfasser.

Reichen der Gemeinde die eingereichten Bauvorlagen nicht für die planungsrechtliche Beurteilung aus, kann sie unter Rückgabe der unzureichenden Bauvorlagen die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangen. Fordert sie selbst Bauvorlagen nach, wird der Ablauf der Monatsfrist hierdurch nicht gehindert. Zur Vermeidung des Fristablaufs und damit der zulässigen Bauausführung kann die Gemeinde aber – innerhalb der Monatsfrist - die Nachforderung mit der Erklärung verbinden, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, falls die Bauherrschaft die gewünschten weiteren Unterlagen nicht einreicht.

Für die Baufreigabe genügt das **“Schweigen”** der Gemeinde, einer ausdrücklichen **“Positivklärung”** bedarf es nicht. Ob die Bauherrschaft das Recht zur Bauausführung unmittelbar danach nutzt, steht ihr frei; die Ausführungsfrist des § 56 Abs. 3 Satz 5 ist jedoch zu beachten.

Das Schweigen der Gemeinde entfaltet keine Bindungswirkung hinsichtlich einer möglichen späteren Veränderungssperre.

Vorhaben, die nach § 56 Abs. 3 ausgeführt werden dürfen, werden von einer nachfolgenden Veränderungssperre nicht berührt (§ 14 Abs. 3 BauGB).

Die Bauherrschaft hat darauf zu achten, dass sich die rechtlichen Grundlagen für die Durchführung ihres Bauvorhabens nicht ändern. Entspricht das Vorhaben nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplans, ist es sowohl materiell, als auch wegen der durch die mangelnde Plankonformität eintretenden Baugenehmigungspflicht formell rechtswidrig.

Die Bauausführung vor Ablauf der Frist nach Satz 3 erfüllt den **Ordnungswidrigkeitentatbestand** des § 76 Abs. 1 Nr. 11.

56.3.4 Die Gemeinde kann vor Ablauf der Monatsfrist der Bauherrschaft schriftlich bestätigen, dass sie die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens nicht verlangen und eine vorläufige Untersagung des Vorhabens nicht beantragen wird. Dies gilt entsprechend auch nach Ablauf der Monatsfrist auf Antrag der Bauherrschaft. Für die Mitteilung ist empfohlen, den Vordruck nach Anlage 2 Nr. 19.4 des Bauvorlagenerlasses (BAB-Nr. 37 / 2007) zu verwenden.

Mit der Mitteilung übernimmt die Gemeinde keine Verantwortung für die Rechtmäßigkeit des Vorhabens. Sie dokumentiert nicht, dass die Gemeinde das Vorhaben auf seine Rechtmäßigkeit geprüft hat (s. Nr. 56.3.2). Soweit sie aber über den Inhalt des Vordrucks hinaus inhaltliche Aussagen zur Rechtmäßigkeit des Vorhabens trifft, müssen diese allerdings richtig sein.

Eine **Rücknahme** der abgegebenen Erklärung ist nicht möglich. Hierzu besteht auch kein Bedarf, da sich die Gemeinde bei Feststellung der Rechtswidrigkeit des Bauvorhabens jederzeit an die Bauaufsichtsbehörde wenden kann (vgl. Nr. 56.2).

Die **Rückgabe** der eingereichten Bauvorlagen ist nicht gefordert.

Ein Antrag der Bauherrschaft auf eine Mitteilung nach **Satz 4** erster Teilsatz

ist nicht erforderlich. Die Bauherrschaft hat **keinen Rechtsanspruch** auf die Mitteilung.

Die Bauausführung vor Ablauf der Frist nach Satz 4 erfüllt den **Ordnungswidrigkeitstatbestand** des § 76 Abs. 1 Nr. 11.

- 56.3.5 Eine formelle Bestandskraft, wie bei der Baugenehmigung, folgt aus **Satz 5** nicht. Die Frist kann nicht verlängert werden.
- 56.4.1 Die weite Fassung der Erklärungsmöglichkeit bedeutet nicht, dass die Gemeinde hinsichtlich der Gründe, aus denen sie ihre Erklärung abgibt, vollkommen frei ist. Sie ist vielmehr an das Recht gebunden und hat davon entsprechend dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung Gebrauch zu machen (Grenzen des Willkürverbots).
- 56.5.2 Die Verantwortung für die Einhaltung der bautechnischen Anforderungen wird nach Maßgabe des § 59 durch Nachweisberechtigte und Prüfsachverständige getragen. Eine bauaufsichtliche Prüfung entfällt.

## **57 Zu § 57 - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

Dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterliegen alle bauliche Anlagen, die keine Sonderbauten sind, soweit sie nicht nach § 55, baugenehmigungsfrei oder nach § 56 freigestellt sind oder die Bauherrschaft nicht die Behandlung im Verfahren nach § 58 beantragt hat.

- 57.1.1 Der Katalog der bauaufsichtlich zu prüfenden Bereiche ist abschließend. Die Bauaufsichtsbehörde darf den Bauantrag auch ablehnen, wenn das Vorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt (§ 64 Abs. 1, 2. Halbsatz); damit ist aber keine Erweiterung des Prüfumfanges verbunden. Diese Ermächtigung ist lediglich eine Option für die Bauaufsichtsbehörde.
- 57.1.1.1 Die präventive Prüfung nach Satz 1 **Nr. 1** schließt auch die Prüfung und Entscheidung über erforderliche Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB ein. Zur Antragspflicht siehe Nr. 57.1.1.2.

Nach Bauplanungsrecht erforderliche Genehmigungen sind der Baugenehmigung **vorgreiflich**. Die Baugenehmigung kann somit erst erteilt werden, wenn diese Genehmigungen vorliegen. Sie kann auch unter der aufschiebenden Bedingung erteilt werden, dass mit der Bauausführung erst begonnen werden darf, wenn die erforderliche Genehmigung erteilt ist.

Als vorgreiflich kommen insbesondere Genehmigungen in Umlegungsgebieten nach § 51 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Betracht.

Die Wasserversorgungs- und **Entwässerungsanlagen** im Gebäude und auf dem Baugrundstück sind, soweit keine Abweichung beantragt wird, nicht Gegenstand der Prüfung nach Satz 1 Nr. 1; sie haben die Anforderungen der §§ 38 und 39 zu erfüllen. Die "gesicherte Erschließung" i.S. des Bauplanungsrechts setzt voraus, dass die notwendigen Erschließungsanlagen, somit auch eine Abwasserbeseitigungsanlage, zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme vorhanden und benutzbar sind.

Auch wenn die bauaufsichtliche Prüfung entfällt, sind die erforderlichen Bauvorlagen spätestens vor Baubeginn der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen (§ 60 Abs. 3).

Anforderungen und Genehmigungserfordernisse nach auf Wasserrecht beruhenden **kommunalen Entwässerungssatzungen** sind von der Bauherrschaft eigenverantwortlich einzuhalten.

Da die Flächen der Stellplätze und Garagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, sind diese in den Bauvorlagen darzustellen.

- 57.1.1.2 Die präventive Prüfung nach **Nr. 2** schließt auch die Prüfung und Entscheidung über die Zulässigkeit von **Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften** nach § 81 ein.

Abweichungen vom Bauordnungsrecht sind ebenso wie Ausnahmen und Befreiungen vom Bauplanungsrecht gesondert schriftlich zu beantragen und zu begründen (§ 63 Abs. 2). Dies gilt auch für den von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfenden Bereich. Nur ausdrücklich beantragte Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen werden geprüft.

Eine nicht beantragte Abweichung nach § 63 ist nicht Gegenstand einer Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, wobei der Bauaufsichtsbehörde nicht die Aufgabe zukommen kann, die eingereichten Bauvorlagen daraufhin zu begutachten, ob ggf. eine Abweichung erforderlich wäre oder nicht.

Die Errichtung, Aufstellung, Anbringung, Änderung, Benutzung oder ganz oder teilweise Beseitigung von baulichen oder anderen Anlagen oder Einrichtungen ohne erforderliche Abweichung (Ausnahme oder Befreiung) ist nach § 76 Abs. 1 Nr. 12 **bußgeldbewehrt**.

- 57.1.1.3 Nach **Nr. 3** hat die Bauaufsichtsbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens nach **anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften** nur zu prüfen, wenn das jeweilige Fachrecht dies ausdrücklich selbst bestimmt.

In Betracht kommen danach

- Konzentrationsregelungen, die die selbständige Entscheidung der Fachbehörde ersetzen,
- Prüf- und Entscheidungsverzichte der anderen Fachbehörde bei Übertragung der Prüfung der eigenen fachlichen Belange auf die Bauaufsichtsbehörde.

Daneben kann der Bauaufsichtsbehörde nach anderem Fachrecht die Zuständigkeit für die fachrechtliche Entscheidung, ggf. verbunden mit einem förmlichen Beteiligungsrecht, übertragen sein.

- 57.1.3 Zur Bedeutung des **Satz 3** siehe Nr. 56.5.2.

57.2.1 **Vollständig** ist ein Bauantrag, wenn er die Angaben und Bauvorlagen enthält, die zur Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 57 Abs. 1 Satz 1 erforderlich sind. Dazu gehören auch vorgreifliche Genehmigungen oder Erlaubnisse nach anderem öffentlichen Recht (vgl. Nr. 57.1.1.1).

Die für die bauaufsichtliche Prüfung erforderlichen Bauvorlagen sind nach § 60 Abs. 2 Satz 1 grundsätzlich mit dem Bauantrag einzureichen; fehlende Bauvorlagen soll – soweit sie nicht i.S. des § 61 Abs. 2 Satz 1 bewirken, dass der Bauantrag nicht bearbeitet werden kann – die Bauaufsichtsbehörde auf Grund des § 61 Abs. 2 Satz 2 nachfordern. § 60 Abs. 2 Satz 2, wonach die Bauaufsichtsbehörde zulassen kann, dass einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden, bleibt unberührt.

Der Liegenschaftsplan oder der Freiflächenplan ist grundsätzlich dem Bauantrag nach § 57 beizufügen. Ist der Stellplatznachweis für die Prüfung des Bauplanungsrechts relevant, weil er z.B. unmittelbare Auswirkungen auf die GRZ hat, sind die Stellplätze in der Liegenschaftskarte oder dem Freiflächenplan nachzuweisen. Fehlt der Stellplatznachweis, obwohl er Auswirkungen auf die GRZ hat, sind die Bauvorlagen insoweit nicht vollständig. Dies ist der Fall bei Bebauungsplänen, die die Baunutzungsverordnung in der Geltung ab 1990 als Grundlage haben.

Soweit die bauaufsichtliche Prüfung entfällt, sind die entsprechenden Bauvorlagen spätestens vor Baubeginn, nach § 59 erforderliche bautechnische Nachweise spätestens vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte, bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Die Vorlagepflicht ergibt sich nunmehr aus der allgemeinen Regelung des Baugenehmigungsverfahrens (§ 60 Abs. 3). Die Erfüllung dieser Verpflichtung kann auch mit der Anzeige des Baubeginns verbunden werden.

Um sicherzustellen, dass nach anderem öffentlichen Recht im Rahmen des Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 für die Beurteilung des Vorhabens erforderliche Bauvorlagen vollständig mit dem Bauantrag eingereicht werden, sollte die Bauherrschaft eine rechtzeitige Abstimmung mit den insoweit zuständigen Fachbehörden vornehmen.

57.2.2 Für den **Beginn der Entscheidungsfrist** maßgeblich ist der Zeitpunkt, in dem der Bauantrag tatsächlich vollständig vorliegt und nicht der Zeitpunkt, zu dem er als vollständig vorliegend bestätigt worden ist.

Die nach **Satz 2 erster Teilsatz** innerhalb von regelmäßig drei Monaten zu treffende **Entscheidung** erfordert auch deren **Bekanntgabe** innerhalb der Frist. Denn wird die Entscheidung nicht bekanntgegeben, tritt die Fiktion der Baugenehmigung ein. Die Baugenehmigung muss der Bauherrschaft innerhalb der Frist zugegangen sein; es genügt nicht, dass sie innerhalb der Frist von der Bauaufsichtsbehörde abgesandt worden ist.

Ein „**wichtiger Grund**“ zur **Fristverlängerung** liegt z.B. vor, wenn wegen der erforderlichen Beteiligung von Fachbehörden die Frist nicht eingehalten werden kann (vgl. auch Nr. 61.1.3); dies kann jedoch nur in besonders schwierig gelagerten Fällen gelten. Eine unzureichende Personalausstattung ist kein wichtiger Grund i.S. dieser Regelung.

Ein wichtiger Grund kann aber auch bei der Bauherrschaft liegen, z.B. wenn eine erforderliche Baulasterklärung der Nachbarschaft nicht vorgelegt werden kann, weil diese nicht erreichbar ist. Die Frist kann einmal oder auch

mehrfach verlängert werden, jedoch nicht über den gesetzlich bestimmten Gesamtzeitraum von zwei Monaten hinaus.

Die Anhörungs- und Beteiligungsfristen sind allgemein auf einen Monat verkürzt; für förmliche Mitwirkungsakte gilt dies aber nur, soweit nicht durch Rechtsvorschrift abweichende Fristen bestimmt sind (§ 61 Abs.1 Satz 2).

Die für die Entscheidung über den Bauantrag zur Verfügung stehende Frist wird durch die Zurückstellung nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB lediglich ausgesetzt. Sie beginnt am Ende der Zurückstellungsfrist nicht neu zu laufen.

57.2.3 Die **fiktive Baugenehmigung** berechtigt zum Baubeginn (§ 65 Abs. 1), sie ist verfahrensrechtlich und prozessual wie eine tatsächlich erteilte Baugenehmigung zu behandeln.

Nach § 64 Abs. 6 hat die Bauaufsichtsbehörde die Gemeinde über den Eintritt der Fiktion zu unterrichten. Den Bauaufsichtsbehörden wird empfohlen, eine Durchschrift hiervon der Bauherrschaft zu übersenden. Im Übrigen kann die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag auch eine schriftliche Bestätigung ausstellen. Eine nachträgliche Erteilung der Baugenehmigung ist nicht möglich.

**Beantragte Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen (§ 63) gelten** nach Ablauf der Frist des Abs. 2 Satz 2 ebenfalls **als erteilt**. Sie können somit ebenso wie die Baugenehmigung nicht schriftlich nachgeholt werden.

Gestattungen (Genehmigungen, Erlaubnisse, Zulassungen) und Abweichungen (Ausnahmen, Befreiungen) nach anderem öffentlichen Recht, die von der Baugenehmigung eingeschlossen werden, gelten ebenfalls als erteilt.

Die Einschränkung der Genehmigungsfiktion auf den Innenbereich ist mit der Änderung vom 25.11.2010 entfallen.

Auf den **Bußgeldtatbestand** des § 76 Abs. 1 Nr. 12 wird hingewiesen (vgl. § 54 Abs. 1).

## 58 Zu § 58 – Baugenehmigungsverfahren

Auch nach § 55 i.V.m. Anlage 2 baugenehmigungsfreie Anlagen und Einrichtungen in Gebäuden sind im Rahmen des Verfahrens nach § 58 zu prüfen, wenn sie nicht selbständig ausgeführt werden. Dies gilt auch für Entwässerungsanlagen in Gebäuden und auf Grundstücken nach §§ 39 und 40.

Vorrangig wird die Einhaltung örtlich bestehender Bestimmungen, wie Entwässerungssatzungen und Anschlussbedingungen für die Einleitung in öffentliche Abwasseranlagen zu prüfen sein.

58.1.1 Dem **Anwendungsbereich** des Baugenehmigungsverfahrens nach § 58 unterliegen

- **Sonderbauten und zugehörige Nebengebäude und Nebenanlagen;**
- **Abbruch** (Abriss) und **Beseitigung** von baulichen und anderen Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 1 Abs. 1 Satz 2, soweit sie nicht nach Anla-

ge 2 oder auf Grund des § 80 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 baugenehmigungsfrei sind (**Satz 2**),

- **Bauliche Anlagen, die keine Sonderbauten sind**, auf Antrag der Bauherrschaft nach § 54 Abs. 3.

Zeitgleich mit dem Hauptgebäude oder der Hauptanlage zu errichtende oder zu ändernde Nebengebäude oder Nebenanlagen, die z.B. bei isolierter Errichtung oder Änderung dem vereinfachten Genehmigungsverfahren (§ 57) unterfallen würden, sind danach zusammen mit dem Hauptgebäude oder der Hauptanlage im Baugenehmigungsverfahren nach § 58 abzuwickeln. Dasselbe gilt für baugenehmigungsfreie Nebengebäude oder Nebenanlagen nach Anlage 2 oder auf Grund des § 80 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 sowie nach § 56, soweit sie bauaufsichtlich nur zusammen mit dem Hauptgebäude oder der Hauptanlage beurteilt werden können oder nach dem Willen der Bauherrschaft einheitlich beurteilt werden sollen.

Der Bauherrschaft ist es aber unbenommen, Nebengebäude oder Nebenanlagen aus dem Bauantrag herauszunehmen und damit ihre Genehmigungsfreiheit zu erhalten, wenn sie nicht notwendiger Bestandteil des Hauptgebäudes oder der Hauptanlage sind, insbesondere nicht in baulichem Zusammenhang damit stehen, oder das Hauptgebäude oder die Hauptanlage ohne sie unzulässig wäre.

Zum Prüfbereich nach Satz 1 **Nr. 1** vgl. Nr. 57.1.1.1.

58.1.1.2 Der Prüfbereich des Satz 1 **Nr. 2** umfasst das gesamte Bauordnungsrecht, soweit nicht ausdrücklich Tatbestände hiervon ausgenommen sind. Nicht zu prüfen sind für **alle bauliche Anlagen**

- der Erschütterungsschutz (§ 58 Satz 3),
- der bauliche Arbeitsschutz (§ 58 Satz 3),
- der Schall- und Wärmeschutz (§ 59 Abs. 1 Satz 2 und 3).

Soweit bauliche Anlagen **keine Sonderbauten** sind, entfällt **zusätzlich** die Prüfung der Nachweise für

- die Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile (§ 59 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3),
- den vorbeugenden Brandschutz (§ 59 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 und 4) und
- Energieerzeugungsanlagen (§ 59 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 6).

58.1.1.3 Der Prüfbereich des Satz 1 **Nr. 3 Buchst. a** entspricht der bauaufsichtlichen Prüfung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (vgl. Nr. 57.1.1.3).

Soweit keine **formellen Mitwirkungsakte** (s. § 61 Abs. 1 Satz 2) erforderlich sind, hat die Bauaufsichtsbehörde nach Satz 1 **Nr. 3 Buchst. b** die Einhaltung der Anforderungen des ihrem Prüfbereich zugewiesenen anderen Fachrechts, soweit erforderlich nach Anhörung der jeweiligen Fachbehörde (vgl. Nr. 61.1.1), eigenverantwortlich zu prüfen und zu entscheiden.

Der in **Satz 3** enthaltene Prüfverzicht hinsichtlich des **Erschütterungsschutzes** sowie hinsichtlich der Anforderungen des **baulichen Arbeitsschutzes** gilt **generell**, somit auch für Sonderbauten (§ 2 Abs. 8). Im Bauvorlagenerlass sind unter Anlage 3 Nr. 1 Hinweise zu den Anforderungen

des Arbeitsschutzes gegeben.

- 58.1.4 Aus der Verweisung in **Satz 4** folgt, dass auch im Baugenehmigungsverfahren nach § 58 die bautechnischen Anforderungen allein durch Nachweisberechtigte und Prüfsachverständige verantwortet werden, soweit sich dies aus § 59 ergibt.

## 59 Zu § 59 - Bautechnische Nachweise, Typenprüfung

**Keine Anwendung** findet § 59 bei

- Fliegenden Bauten (§ 68),
- Vorhaben in öffentlicher Trägerschaft (§ 69),
- baugenehmigungsfreien Vorhaben (§ 55),

weil hierfür gesonderte Verfahren vorgesehen sind.

**Verstöße** gegen die **Bescheinigungspflichten** bei **Standssicherheitsnachweisen** nach Abs. 3 Satz 1 und bei **Nachweisen des vorbeugenden Brandschutzes** nach Abs. 4 Satz 1 sind **bußgeldbewehrt** (§ 76 Abs. 1 Nr. 14). Ebenso kann ein Verstoß gegen die Bescheinigungspflicht und die Inbetriebnahme von Energieerzeugungsanlagen ohne Bescheinigung nach § 59 Abs. 6 i.V.m. § 74 Abs. 2 Satz 4 als **Ordnungswidrigkeit** geahndet werden (§ 76 Abs. 1 Nr. 15).

- 59.1 Die verantwortlichen Nachweisberechtigten und Prüfsachverständigen sind von der Bauherrschaft, nicht von der Bauaufsichtsbehörde zu beauftragen. Die Bauherrschaft entscheidet selbst, wen sie beauftragt.

Die Tätigkeit von Bauvorlageberechtigten, Nachweisberechtigten und Prüfsachverständigen ist im **Anhang 1** zu den Handlungsempfehlungen tabellarisch dargestellt.

Die Bauherrschaft hat sich von der Eignung der von ihr beauftragten nachweisberechtigten oder prüfsachverständigen Personen zu überzeugen. Dies ist keine Pflichtaufgabe der Bauaufsichtsbehörde. In Zweifelsfällen können die Listen der Eintragungs- und Anerkennungsbehörden, in denen die Nachweisberechtigten und Prüfsachverständigen geführt werden, über das Internet eingesehen werden.

Bei Bekanntwerden des Auftretens nicht hinreichend qualifizierter oder legitimierter Personen hat die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen einzuschreiten (§ 48 Abs. 5). Zudem kann ein Bußgeldverfahren in Betracht kommen (§ 10 NBVO, § 42 Nr. 1 und 2 HPPVO, § 76 Abs. 1 Nr. 8 HBO).

- 59.2 Der Grundsatz der Kongruenz hinsichtlich der Qualifikation zwischen der Bauvorlageberechtigung und der Berechtigung zur Erstellung bautechnischer Nachweise (Nachweisberechtigung) besteht auf Grund der Einschränkung der nachfolgenden Regelungen nur für den Nachweis des vorbeugenden Brandschutzes bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 i.S. des § 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3, ausgenommen Sonderbauten i.S. des § 2 Abs. 8.

Die Bauvorlageberechtigten können im Rahmen ihrer Bauvorlageberechtigung auch für andere Bauvorhaben abweichend von der jeweiligen Regel-Anforderung bautechnische Nachweise der Standsicherheit sowie des vorbeugenden Brandschutzes aufstellen. Die Nachweise müssen dann aber von einer oder einem bauaufsichtlich anerkannten Prüfsachverständigen i.S. des "Vier-Augen-Prinzips" auf ihre Übereinstimmung mit den bauordnungsrechtlichen Anforderungen geprüft und das Prüfergebnis bescheinigt sein. Dies folgt aus der Alternativregelung des Abs. 1 Satz 1.

Die in § 49 gestellten Anforderungen an die Eignung und Bauvorlageberechtigung sind von den Personen, die bautechnische Nachweise erstellen, auch dann einzuhalten, wenn die Nachweise durch Prüfsachverständige zu prüfen sind oder geprüft werden. Die Berechtigung des Entwurfsverfassers nach § 49 Abs. 2, Fachplaner heranzuziehen, bleibt unberührt.

- 59.3.1 Die unbestimmten Rechtsbegriffe nach Abs. 3 Satz 1 **Nr. 1** und **Nr. 3** sind durch Anlage 1 zu § 2 Abs. 5 der Nachweisberechtigten-Verordnung konkretisiert. Die oder der Nachweisberechtigte für Standsicherheit entscheidet auf Grund des **Kriterienkatalogs** der Anlage 1 der NBVO, ob es sich um ein Vorhaben i.S. des § 59 Abs. 3 Satz 2 handelt, für das eine Prüfung und Bescheinigung nach den Anforderungen des § 59 Abs. 3 Satz 1 **nicht** erforderlich ist. Der Nachweisberechtigte hat dies der Bauherrschaft nach dem Formblatt der Anlage 2 zu § 2 Abs. 5 der NBVO vor Baubeginn schriftlich zu bestätigen.
- 59.3.1.2 Der Begriff „sonstige bauliche Anlagen“ grenzt den Anwendungsbereich der Regelung von Gebäuden ab. Gebäude fallen nicht unter Nr. 2. Gebäude unterliegen nur unter den Voraussetzungen der Nr. 1, 3 und 4 der Prüfpflicht durch Prüfsachverständige für Standsicherheit.
- 59.3.2 Die Entscheidung, ob eine nachweisberechtigte oder eine andere geeignete Person mit der Folge der Prüf- und Bescheinigungspflicht mit der Erstellung der Nachweise beauftragt wird, liegt allein bei der Bauherrschaft; das Wahlrecht besteht auch unabhängig davon, ob entsprechend Nachweisberechtigte zu Verfügung stehen.
- 59.4 Aus den Regelungen des Satz 1 und Satz 2 i.V.m. Abs. 2 folgt, dass bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 die bauvorlageberechtigte Person für den Nachweis des vorbeugenden Brandschutzes nachweisberechtigt ist. Der von den Nachweisberechtigten bzw. Prüfsachverständigen aufzustellende bzw. zu bescheinigende Nachweis des **vorbeugenden** Brandschutzes umfasst insbesondere auch den anlagentechnischen und den betrieblichen Brandschutz. Zur Bescheinigung der ordnungsgemäßen Bauausführung siehe Nr. 73.2.1 und Nr. 73.2.2.
- 59.5 **Abs. 5** gilt allgemein, d. h. auch für **Sonderbauten** i.S. des § 2 Abs. 8. Der Energieausweis nach EnEV mit den dazugehörigen Nachweisen, der

Beschreibung der Konstruktionen und gewählten Anlagen erfüllt im Regelfall zugleich die Anforderungen an die bautechnische Nachweise des Wärmeschutzes nach § 59 Abs. 5, wenn er von einer nachweisberechtigten Person für Wärmeschutz erstellt ist. Zur Vermeidung von unzulässiger Tauwasserbildung im Innern von Gebäuden sind ggf. weitere Nachweise nach DIN 4108 Teil 3 erforderlich.

59.6 Der Begriff „**Sachverständige für Energieerzeugungsanlagen**“ ist in § 28 HPPVO bestimmt.

Auf die Anforderungen an Feuerstätten und Abgasanlagen, die sich neben dem Bauordnungsrecht aus anderen Rechtsbereichen, wie der 1. BImSchV oder § 26b EnEV ergeben, wird hingewiesen. Die Bescheinigung nach § 59 Abs. 6 schließt nicht mit ein, dass die Anforderungen aus diesen Rechtsbereichen auch erfüllt sind.

## 60 Zu § 60 - Bauantrag, Bauvorlagen

60.1 Für den Bauantrag ist der in der Anlage 1 Nr. 1 des Bauvorlagenerlasses vorgegebene Vordruck (BAB 01 / 2007) zu verwenden.

60.2 Auf den Bauvorlagenerlass wird Bezug genommen.

60.2.3 Für den Nachweis der Bauvorlageberechtigung genügt i.d.R. die Vorlage von Ablichtungen oder Abschriften der entsprechenden Unterlagen.

60.2.4 Von den Ermächtigungen des Abs. 2 **Satz 4** ist durch den Bauvorlagenerlass Gebrauch gemacht worden. Mit Erlass vom 20.09.2007 (StAnz. S. 2044) wurde der Erlass neu gefasst.

Der Bauvorlagenerlass und die Vordrucke können unter der Homepage des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung – [www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de) – abgerufen werden.

60.3 Die Verpflichtung des **Abs. 3** erfasst alle Bereiche bauaufsichtlicher Prüfverzichte (§§ 56 bis 59), ausgenommen baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 55 oder auf Grund des § 80 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1. Daraus folgt, dass eine komplette Bauakte bei der Bauaufsichtsbehörde zu führen ist. Dies schließt auch die Nachweise über die Stellplatzpflicht und die Entwässerungspläne ein.

Die Bauvorlagen i.S. des Abs. 3 sind von der Bauaufsichtsbehörde lediglich auf Vollständigkeit zu prüfen. Die Bauaufsichtsbehörde sollte dem Wunsch der Gemeinde auf Übersendung der Stellplatznachweise und der Entwässerungspläne entsprechen.

Die von den eingereichten Bauvorlagen abweichende Bauausführung erfüllt den **Ordnungswidrigkeitentatbestand** des § 76 Abs. 1 Nr. 11.

60.5 Für die Bauherrschaft kann eine Person unterschreiben, die von ihr zur Vertretung bevollmächtigt worden ist. Die für den Entwurf oder für Fachentwürfe verantwortlichen Personen haben selbst zu unterschreiben.

## 61 Zu § 61 - Behandlung des Bauantrages

61.1.1 Die **Brandschutzdienststellen** sind bei Sonderbauten (§ 2 Abs. 8) nach Satz 1 **Nr. 2** zu hören. Im Übrigen kann ihre Anhörung insbesondere geboten sein

- vor Erteilung von Abweichungen von Brandschutzanforderungen,
- bei dem Einbau von Anlagen zur Brandfrüherkennung oder Brandbekämpfung (z.B. Brandmeldeanlagen, Steigleitungen, ortsfeste Löschanlagen) oder
- vor Entscheidung eines Widerspruchs gegen Brandschutzanforderungen.

Bei der mit dem **zweiten Teilsatz** eröffneten Verfahrensweise handelt es sich um eine **Option** für die Bauherrschaft, nicht um eine rechtliche Verpflichtung. Die Bauaufsichtsbehörde kann daher Bauwillige nicht pauschal auf eine Vorabeteiligung verweisen (keine notwendige Bauvorlage). Umgekehrt können andere Fachbehörden eine Vorabeteiligung nicht generell ablehnen (z.B. wenn nach ihrer Auffassung eine Baugenehmigung nicht erteilt werden wird). Mit der vorgezogenen Beteiligung einer anderen Fachbehörde wird eine verbindliche Entscheidung, die nur die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens treffen kann, nicht vorgezogen.

61.1.3 Die Regelung bewirkt den Ausschluss des Anspruchs auf Berücksichtigung verspätet geltend gemachter Anregungen und Einwendungen im weiteren Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens (sog. "formelle Präklusion"). Der Verlust von Rechten auch für ein späteres verwaltungsgerichtliches Verfahren ist damit nicht verbunden. Die formelle Präklusion bedeutet, dass die Bauaufsichtsbehörde verspätete Anregungen und Einwendungen bei ihrer Entscheidungsfindung nicht mehr berücksichtigen muss, nicht dagegen, dass sie sie nicht berücksichtigen darf.

61.3 Durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung wurde die **Umweltverträglichkeitsprüfung** in das Baugenehmigungsverfahren aufgenommen. Durch Satz 2 des neu eingefügten § 61 Abs. 3 wird klargestellt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht durchzuführen ist, wenn eine solche Prüfung bereits in einem anderen Verfahren erfolgt.

61.4 Ein „**wichtiger Grund**“ zur Fristverlängerung ist z.B. gegeben, wenn die Regelfrist nicht eingehalten werden kann, weil die Stellungnahme einer Stelle, ohne die die Bauaufsichtsbehörde die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrages nicht beurteilen kann (§ 61 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2), noch nicht vorliegt.

Eine Genehmigungsfiktion – wie im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 57 Abs. 2 Satz 3 – ist an den Ablauf der Entscheidungsfrist nicht geknüpft.

## **62      Zu § 62 - Beteiligung der Nachbarschaft**

62.1.1      Geregelt ist lediglich ein Unterrichtsrecht der in ihren subjektiven Rechten betroffenen Nachbarschaft. Eine Zustimmung der Nachbarschaft ist für die Erteilung der Abweichung, Ausnahme oder Befreiung nicht erforderlich. Eine erteilte Zustimmung versetzt die Bauaufsichtsbehörde nicht in die Lage, die Abweichung, Ausnahme oder Befreiung ohne weitere Prüfung zu gestatten; ebenso wenig zwingt ein Nachbareinspruch die Behörde dazu, den Antrag zu versagen.

Die Nachbarschaft kann ihre Zustimmung durch Unterschrift auf den Bauvorlagen oder durch eine gesonderte schriftliche Zustimmung erklären. In jedem Fall muss der konkrete Gegenstand der Zustimmung erkennbar sein.

62.1.2      Die Bauaufsichtsbehörde hat die Nachbarschaft auf die Frist hinzuweisen.

62.2      **Abs. 2** dient der Verfahrensbeschleunigung, ist aber keine Grundlage für die Bauaufsichtsbehörde, die Bauherrschaft auf diese Möglichkeit zu verweisen und von einer Benachrichtigung abzusehen, wenn die Bauherrschaft von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch macht oder nicht Gebrauch machen möchte.

## **63      Zu § 63 - Abweichungen**

Im Bereich von Sonderbauten wird über Erleichterungen im Rahmen der Baugenehmigung auf der Grundlage des § 45 entschieden, soweit nicht zugleich von einer Sonderbauverordnung (z.B. Garagenverordnung) abgewichen werden soll. Bei Abweichungen von Sonderbauverordnungen ist eine Abweichungsentscheidung nach § 63 erforderlich (s. hierzu auch Hinweise unter Nr. 45.1.2).

63.1.1      „**Vorschriften**“ i.S. des Abs. 1 **Satz 1** sind nur solche des materiellen Bauordnungsrechts; bauordnungsrechtliche Verfahrensregelungen und Verwaltungsvorschriften sind hiervon nicht erfasst.

63.1.2      § 63 ist nicht auf Abweichungen von technischen Regeln oder von bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen i.S. des § 3 Abs. 3 Satz 1 anwendbar (s. Nr. 3.3.3).

63.3      **Abs. 3** ist in der Genehmigungsfreistellung (§ 56) nicht anwendbar, da die Notwendigkeit einer Abweichung, Ausnahme oder Befreiung ein Baugenehmigungsverfahren erfordert.

Keine Ausnahme erfordert das geringfügige Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen bei Baulinien und Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO) bzw. das Errichten von Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO - vgl. Nr. 56.2.1.2).

Zur Erforderlichkeit von Ausnahmen in den Fällen des § 23 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO siehe Nr. 56.2.1.2.

Zur "isolierten" Abweichung bei Fehlen von Tatbestandsvoraussetzungen der Baugenehmigungsfreiheit nach § 55 siehe Vorbemerkungen zu Anlage 2.

## 64 Zu § 64 - Baugenehmigung

64.1 Mit der Einschränkung der Feststellungswirkung der Baugenehmigung ist für ihre Erteilung nicht mehr generell erforderlich, dass andere fachrechtliche Genehmigungen vorliegen. Soweit hiernach zur Einhaltung des **Bauplanungsrechts** das Vorhaben noch einer besonderen Genehmigung der Gemeinde bedarf, bleibt diese für die Erteilung der Baugenehmigung noch vorgegrifflich (s. Nr. 57.1.1.1).

Die Stellplatzablösung und die Zahlung des Ablösebetrages können für die Erteilung der Baugenehmigung **vorgreiflich** sein (vgl. Nr. 44.4).

Die Verpflichtung, zur Ausführung des Vorhabens erforderliche **andere Genehmigungen** einzuholen, obliegt der Bauherrschaft ungeachtet der Erteilung der Baugenehmigung. Sind andere Genehmigungen erforderlich, reicht die Baugenehmigung allein nicht aus, das Vorhaben ausführen zu dürfen.

Die Beschränkung des Prüfumfanges im Baugenehmigungsverfahren lässt die allgemeine Eingriffsbefugnis der Bauaufsichtsbehörden nach § 53 Abs. 2 Satz 2 unberührt.

§ 64 Abs. 1 begründet kein Zurückhaltungsrecht der Bauaufsichtsbehörde für die Erteilung der Baugenehmigung zur Sicherung des Gebührenanspruchs. Eine Vorausleistung kann aber auf der Grundlage des § 16 HVwKostG durch besonderen Leistungsbescheid erhoben werden.

Zum vorzeitigen Baubeginn nach § 8 a BImSchG siehe Nr. 65.1.

Die Ermächtigung, den Bauantrag auch ablehnen zu dürfen, wenn das Vorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, bedeutet nicht eine Ausweitung des Prüfungsumfanges, sondern ist eine Option für die Bauaufsichtsbehörde, falls sie bei der Prüfung des Vorhabens Verstöße außerhalb des Prüfumfanges feststellt.

64.3.1 Die durch § 64 Abs. 3 Satz 1 bestimmte Schriftform kann nicht durch die elektronische Form ersetzt werden, da dies durch § 64 Abs. 3 Satz 1 zweiter Teilsatz ausgeschlossen ist. Eine dauerhaft überprüfbare elektronische Signatur ist nach dem derzeitigen Stand der Technik höchstens für 30 Jahre gewährleistet. Die Baugenehmigung muss wegen ihrer hohen Beweisfunktion (und dinglichen Wirkung), aber auch wegen ihres Dauercharakters für sehr viel längere Zeiten nachvollziehbar sein. Auf Grund der jeweils für entsprechend anwendbar bestimmten Regelung gilt der Ausschluss der elektronischen Form auch für die maßgeblichen anderen bauaufsichtlichen Be-

scheide („isolierte“ Abweichung, Ausnahme und Befreiung - § 63 Abs. 3 Satz 1; Bauvorbescheid - § 66 Abs. 2, Teilbaugenehmigung - § 67 Abs. 1 Satz 2; Zustimmung - § 69 Abs. 3).

Soweit die Bauaufsichtsbehörde einen Zugang für die Übermittlung elektronischer Dokumente durch Bekanntmachung über ihre Homepage eröffnet hat, ist nach § 3a Abs. 1 HVwVfG der elektronische Schriftverkehr im Übrigen zulässig.

## **65 Zu § 65 - Baubeginn**

65.2 Die Pflichten nach Abs. 2 gelten für nach §§ 57, 58 baugenehmigungspflichtige Vorhaben sowie für baugenehmigungsfreie Vorhaben im beplanten Bereich nach § 56, nicht dagegen für baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 55 i.V.m. der Anlage 2 oder auf Grund des § 80 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 (§ 65 Abs. 4).

65.2.1 Da schon das Ausheben der Baugrube Teil der Ausführung des Bauvorhabens ist, ist grundsätzlich vorher abzustecken. Im Einzelfall kann es aber auch vertretbar sein, spätestens vor Beginn der Fundamentierung abzustecken, wenn zu befürchten ist, dass die Markierungen die Aushubarbeiten beeinträchtigen oder die Markierungen selbst durch die Arbeiten beeinträchtigt werden.

Die Absteckung des Gebäudes darf nur in Übereinstimmung mit der Baugenehmigung und den genehmigten, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 57 und im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach § 56 entsprechend den eingereichten Bauvorlagen (§ 60 Abs. 3 i.V.m. § 56 Abs. 5 Satz 1) erfolgen. Ein Abweichen davon, auch wenn sich bei der Absteckung erst herausstellt, dass entscheidende Vorgaben (Grenzabstände, Höhen, Abstandsflächen usw.) nicht eingehalten werden können, bedarf bei baugenehmigungspflichtigen Gebäuden einer neuen Genehmigung, bei Gebäuden im Rahmen der Genehmigungsfreistellung einer erneuten Unterrichtung der Gemeinde nach § 56.

65.2.2 Die Absteckungsbescheinigung durch eine Prüfsachverständige oder einen Prüfsachverständigen für Vermessungswesen ist bei Vorhaben, die nicht nach § 55 baugenehmigungsfrei sind, immer erforderlich, wenn

- Grenzbebauung vorgesehen ist,
- die Lage eines Gebäudes durch Bezug auf die Grundstücksgrenzen bestimmt ist (z.B. Abstandsflächen von Gebäuden reichen bis an die Grundstücksgrenze heran).

Für die Absteckungsbescheinigung ist der mit dem Bauvorlagenerlass verbindlich vorgeschriebener Vordruck „Absteckungsbescheinigung nach § 65 Abs. 2 Satz 2 HBO i.V.m. § 27 HPPVO“ – BAB 11/2007 zu verwenden (s. Erlass betr. „Absteckungsbescheinigung nach § 65 Abs. 2 Satz 2 HBO“ v. 09.10.2002). Sie ist für die Bauherrschaft bestimmt und muss nur im Einzelfall auf Grund des § 53 Abs. 2 Satz 2 auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden.

- 65.3 Die Mitteilungs- und Benennungspflichten nach Abs. 3 **Satz 1 bis 3** des § 65 sind **bußgeldbewehrt** (§ 76 Abs. 1 Nr. 7).
- 65.3.1.2 Auf Grund der Mitteilung nach Abs. 3 Satz 1 **Nr. 2** kann der Prüfsachverständige für Energieerzeugungsanlagen selbst entscheiden, wann er eine Prüfung der beabsichtigten Anlagen, insbesondere auch Bauzustandsbesichtigungen, vornehmen will.
- Die Verpflichtung zur Durchführung von Bauzustandsbesichtigungen ergibt sich aus § 73 Abs. 2 Satz 1.
- 65.3.2.1 Die Verpflichtung der Bauherrschaft nach Abs. 3 Satz 2 **Nr. 1**, Bescheinigungen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen, gilt auch in den Fällen, in denen Prüfsachverständige der in § 59 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 Satz 2 genannten Fachbereiche tätig geworden sind.
- 65.3.2.2 Ein Nachweis über die Qualifikation der Bauleiterin oder des Bauleiters kann von der Bauaufsichtsbehörde nur gefordert werden, wenn insoweit begründete Zweifel bestehen.

## **66 Zu § 66 - Bauvoranfrage, Bauvorbescheid**

- 66.1.1 Für baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 55, auf Grund des § 80 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und nach § 56 kann eine Bauvoranfrage nicht gestellt werden. Gegenstand der Bauvoranfrage kann nur eine Fragestellung sein, die Gegenstand eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens werden kann. Auch nur insoweit kann sie die Zulässigkeit des Vorhabens nach anderem öffentlichen Recht klären. Der Umfang der bauaufsichtlichen Prüfung bestimmt sich in diesem Rahmen durch den Antrag der Bauherrschaft.
- Dies gilt entsprechend für Bereiche, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 57) nicht geprüft werden.
- Bei nach § 55 baugenehmigungsfreien Vorhaben kann allerdings Gegenstand der Bauvoranfrage eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung sein, da „isolierte“ Abweichungen nach § 63 Abs. 3 möglich sind. Diese sind ausdrücklich zu beantragen. Die Fragestellung, ob eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung erforderlich ist, ist nicht zulässig.
- Bei Vorhaben der Genehmigungsfreistellung nach § 56 stellt sich die Zulässigkeit einer Bauvoranfrage zu Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen nicht, da deren Notwendigkeit dazu führt, dass das Vorhaben dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterfällt.

## **69 Zu § 69 - Vorhaben in öffentlicher Trägerschaft**

- 69.1.1 Das Zustimmungsverfahren findet nur statt, wenn
- es sich um ein Vorhaben in öffentlicher Trägerschaft handelt **und**

- diese sich einer Baudienststelle des Bundes oder eines Landes zur Vorbereitung und Ausführung des Vorhabens bedient.

Alle Voraussetzungen des Abs. 1 **Satz 1** müssen kumulativ erfüllt sein.

„Öffentliche Trägerschaft“ bedeutet, dass eine rechtsfähige Körperschaft (z.B. Bund, Land, Landkreis, Stadt/Gemeinde), Anstalt oder Stiftung des öffentlichen Rechts Bauherrschaft ist. Erfüllt die öffentliche Hand Aufgaben in privatrechtlicher Form, z.B. GmbH, AG, Vereine (Energieversorgungsunternehmen, Studentenwerke), handelt sie nicht als Träger öffentlicher Verwaltung. Dies gilt selbst dann, wenn ein Träger öffentlicher Verwaltung 100%-iger Anteilseigner ist (s. hierzu auch Nr. 69.6). Das Zustimmungsverfahren ist nur anwendbar, wenn die Leitung der Entwurfsarbeiten und der Bauüberwachung einer Baudienststelle des Bundes oder eines Landes übertragen ist.

Das Hessische Baumanagement (hbm) betreut im Regelfall nur Bauvorhaben des Bundes und des Landes Hessen. Es kann nach besonderer Vereinbarung auch die Betreuung von Bauvorhaben in anderer öffentlicher Trägerschaft übernehmen. Nur unter dieser Voraussetzung können auch Vorhaben von Landkreisen, Städten/Gemeinden dem Zustimmungsverfahren unterfallen.

- 69.1.3 Die Regelung des Satz 3 ist mit der Genehmigungsfreistellung für Vorhaben im beplanten Bereich (§ 56) vergleichbar, geht im Anwendungsbereich aber darüber hinaus, weil sie alle baugenehmigungspflichtigen Vorhaben, insbesondere auch Sonderbauten, erfasst und hinsichtlich der planungsrechtlichen Gebiete nicht differenziert.
- Die Voraussetzungen nach Nr. 1 und Nr. 2 müssen kumulativ erfüllt sein.
- 69.1.5 Auch wenn die Baudienststelle die Bauvorlagen von privaten Bauvorlageberechtigten erstellen und im Verfahren von der Bauaufsichtsbehörde genehmigen lässt, entfällt die Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung, wenn die Baudienststelle die Ausführung des Vorhabens überwacht.
- 69.2.1 Zum Prüfprogramm nach Abs. 2 Satz 1 **Nr. 1** und **Nr. 3** vgl. Nr. 57.1.1.1 und Nr. 57.1.1.3.
- 69.4 Eine **Übernahme der Zuständigkeit durch die obere Bauaufsichtsbehörde** nach § 69 **Abs. 4** kommt nur in besonderen Einzelfällen, z.B. wegen eines besonderen Geheimhaltungsinteresses, in Betracht. Sie bedarf eines entsprechenden Antrages der öffentlichen Bauherrschaft.
- 69.5.1 Bauliche Anlagen, die der Landesverteidigung dienen, sind solche nach § 37 Abs. 2 BauGB.  
Vor Baubeginn ist das Vorhaben der oberen Bauaufsichtsbehörde **in geeigneter Weise** zur Kenntnis zu bringen. Es bedarf im Kenntnissgabeverfahren nicht der Vorlage vollständiger Bauvorlagen wie im Zustimmungsverfahren.

Es ist jedoch erforderlich, alle Unterlagen vorzulegen, die es der oberen Bauaufsichtsbehörde ermöglichen, sich einen Überblick über das Vorhaben zu verschaffen; insbesondere muss die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach §§ 29 ff. BauGB möglich sein.

Im Rahmen des Kenntnissgabeverfahrens werden nur bauordnungsrechtliche Aspekte zur Kenntnis genommen. Genehmigungen nach anderem Recht sind von der Bauherrschaft selbst einzuholen (insbesondere hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit).

Das Regierungspräsidium führt das planungsrechtliche Verfahren nach § 37 Abs. 2 BauGB durch.

69.6 Die öffentliche Bauherrschaft ist umfassend für die Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen verantwortlich. Dies gilt sowohl für die Dauer des Zustimmungsverfahrens, als auch nach Abschluss des Verfahrens. Trotz dieser umfassenden Verantwortlichkeit der öffentlichen Bauherrschaft für Entwurf und Ausführung des Vorhabens hat die Bauaufsichtsbehörde neben der Baudienststelle des Bundes oder des Landes gegenüber Dritten für den von ihr im Zustimmungsverfahren geprüften Bereich ebenfalls dafür einzustehen, dass das Vorhaben mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften vereinbar ist.

Über das bisherige Recht hinaus ist die Verantwortlichkeit der öffentlichen Bauherrschaft ausdrücklich um die **Zustandsverantwortung** des Trägers öffentlicher Verwaltung erweitert. Die Zustandsverantwortung gilt umfassend. Unbeachtlich ist, ob ein Vorhaben im Zustimmungsverfahren oder im Baugenehmigungsverfahren abgewickelt wird oder worden ist. Sie erfasst auch alle bestehenden baulichen Anlagen in öffentlicher Trägerschaft.

Daraus folgt, dass auch **wiederkehrende Prüfungen und Nachprüfungen von Sonderbauten** nach Sonderbauvorschriften nicht mehr von den Bauaufsichtsbehörden durchzuführen sind, sondern im Verantwortungsbereich des verantwortlichen Trägers öffentlicher Verwaltung liegen. Es wird aber diesem dringend empfohlen, wiederkehrende Prüfungen bei Sonderbauten durchzuführen und sich hinsichtlich der Durchführung der Prüfung an der „**Checkliste zur wiederkehrenden bauaufsichtlichen Sicherheitsüberprüfung baulicher Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten)**“ – siehe Anlage 2 – zu orientieren.

Die nach § 15 HBKG durchzuführende **Gefahrenverhütungsschau** bleibt hiervon unberührt.

Ebenso besteht keine öffentlich-rechtliche Verantwortlichkeit der Bauaufsichtsbehörde für die repressive Gefahrenabwehr im Bestand. Dritte müssen sich bei Beeinträchtigungen ihrer öffentlich-rechtlich geschützten Rechte somit unmittelbar an den verantwortlichen Träger öffentlicher Verwaltung wenden.

Die Feststellungskompetenz in Bezug auf die baurechtliche Rechtmäßigkeit einer baulichen Anlage ist aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen, da § 53 Abs. 2 Satz 1 nicht von der Anwendung ausgeklammert ist. Es fehlt jedoch die Durchsetzungskompetenz.

Die Sonderregelung betrifft nur bauliche Anlagen, für die ein Träger öffentlicher Verwaltung die Verantwortung für deren Zustand übernommen hat. Für die Zustandshaftung im Bestand nach § 69 Abs. 6 kommt es darauf an, ob

und inwieweit Eigentumsrechte und –pflichten des Trägers öffentlicher Verwaltung privatisiert sind. Nur wenn der Träger öffentlicher Verwaltung die Aufgabe der ordnungsgemäßen Bauunterhaltung wahrzunehmen hat, verbleibt es bei der ausschließlichen Eigenverantwortung. Für den konkreten Einzelfall beantwortet sich diese Frage nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen.

Eingriffsmaßnahmen der Bauaufsichtsbehörde gegen den Mieter einer im öffentlichen Eigentum stehenden baulichen Anlage sind durch § 69 Abs. 6 nicht ausgeschlossen, wenn dieser in seiner Eigenschaft als Handlungsstörer in Anspruch genommen wird.

Der **Landeswohlfahrtsverband Hessen** ist Träger öffentlicher Verwaltung. Allerdings werden verschiedene seiner Einrichtungen als GmbH geführt.

Bei **Kirchen und Religionsgemeinschaften** zählt die Bauherreneigenschaft nicht zu dem Bereich der Hoheitsgewalt, der mit der Anerkennung als Körperschaft des öffentlichen Rechts verbunden ist. Die öffentlichen Befugnisse beschränken sich vielmehr auf das Besteuerungsrecht, die Dienstherrenfähigkeit, die Organisationsgewalt und die damit verbundene öffentlich-rechtliche Rechtsetzungsbefugnis sowie das Parochialrecht und das vermögensrechtliche Bestimmungs-(Widmungs)recht. Bauordnungsrechtlich sind die Kirchen und Religionsgemeinschaften wie jede andere private Bauherrschaft zu behandeln.

## 73 Zu § 73 - Bauüberwachung

73.1 Die Bauüberwachung ist in das **Ermessen** der Bauaufsichtsbehörde gestellt. Soweit Prüfsachverständige und Nachweisberechtigte die Bauausführung überwachen, entspricht die Reduzierung der Bauüberwachung auf die Kontrolle der Vorlage der Bescheinigungen nach § 73 Abs. 2 i, V, mit § 74 Abs. 2 dem pflichtgemäßen Ermessen.

Der Bauüberwachung unterliegen baugenehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 57, 58) auch hinsichtlich des bauaufsichtlich nicht geprüften Bereichs. Ihr unterfallen ebenso baugenehmigungsfreie Vorhaben (§ 55, § 56). Bei baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 55 oder auf Grund des § 80 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 ist die Bauaufsichtsbehörde im Regelfall nur eingebunden, wenn sie von diesen Vorhaben, z.B. durch Beschwerden der Nachbarschaft, Kenntnis erhält.

73.2 Prüfsachverständige und Nachweisberechtigte haben nach § 73 Abs. 2 die mit den von ihnen geprüften bzw. erstellten Bauvorlagen übereinstimmende Bauausführung zu bescheinigen. Die Bescheinigung der ordnungsgemäßen Ausführung ist nach § 74 Abs. 2 Satz 4 mit der Anzeige der Fertigstellung des Rohbaus der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Für die Bereiche Schall- und Wärmeschutz gilt dies auch für **Sonderbauten** (§ 59 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. Abs. 5). Im Übrigen verbleibt die Bauüberwachung bei Sonderbauten bei der Bauaufsichtsbehörde. Überträgt die Bauaufsichtsbehörde die Bauüberwachung auf eine prüfberechtigten Person, ergibt sich der Prüfumfang aus diesem Auftragsverhältnis.

Die Bauüberwachung durch Prüfsachverständige und Nachweisberechtigte

fordert keine ständige Anwesenheit auf der Baustelle. Umfang und Häufigkeit der Bauüberwachung ist in das pflichtgemäße Ermessen der Prüfsachverständigen und Nachweisberechtigten unter Berücksichtigung der Art der Baumaßnahme gestellt. Die Bauüberwachung kann sich auf Stichproben der Ausführung der jeweils wesentlichen Bauteile beschränken.

Ist wegen fortgeschrittener Bauausführung eine unmittelbare Inaugenscheinnahme wesentlicher Bauteile nicht mehr möglich, sind die für die Ausstellung einer unbeschränkten Bescheinigung erforderlichen Maßnahmen von den Prüfsachverständigen oder Nachweisberechtigten zu veranlassen, auch wenn dies mit Eingriffen in die Substanz verbunden ist. Eine rechtzeitige Terminabstimmung entsprechend dem Baufortschritt wird dringend empfohlen.

Für die Bescheinigungen ist in der Anlage 2 zum Bauvorlagenerlass unter Nr. 19.3 ein Vordruck (BAB- 36) aufgenommen und zur Verwendung empfohlen. **Die Bescheinigung ist ohne Vorbehalt auszustellen.** Sieht sich die überwachungspflichtige Person nicht in der Lage, eine erforderliche Bescheinigung auszustellen und kann die Bescheinigung folglich auch nicht vorgelegt werden (§ 74 Abs. 2 Satz 3 und 4), ist die Bauaufsichtsbehörde zu informieren. Die Bauaufsichtsbehörde hat im Rahmen der Bauüberwachung die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen. Als mögliche bauaufsichtliche Maßnahmen kommen z.B. in Betracht

- Baueinstellung (§ 71),
- Durchführung eigener Überprüfungsmaßnahmen (§ 73 Abs. 1),
- Beauftragung von Sachverständigen zur Durchführung von Baustoff- und Bauteilprüfungen (§ 53 Abs. 4),
- Forderung ergänzender bautechnischer Nachweise (§ 53 Abs. 2 Satz 2).

Bei den in Anlage 2 Abschnitt V Nr. 2 und Nr. 3 aufgenommenen Vorbehalten handelt es sich um abschließende Regelungen. Eine Bauüberwachung nach § 73 Abs. 2 ist nicht gefordert; sie kann ggf. aus besonderen Gründen von der oder dem Bauvorlageberechtigten oder Nachweisberechtigten der Bauherrschaft privatrechtlich empfohlen werden.

73.2.2 Abs. 2 **Satz 2** fordert die **Bauüberwachung durch Nachweisberechtigte**, soweit die Überwachung nicht durch Prüfsachverständige für Standsicherheit oder Prüfsachverständige für Brandschutz wahrgenommen wird. Diese Verpflichtung betrifft alle Bereiche, für die Nachweisberechtigte gefordert sind, also den Bereich Standsicherheit (§ 59 Abs. 3 Satz 2), vorbeugenden Brandschutz (§ 59 Abs. 4 Satz 2) und den Bereich Schall- und Wärmeschutz (§ 59 Abs. 5). Soweit nach § 59 Abs. 2 die jeweilige Bauvorlageberechtigung die Nachweisberechtigung einschließt (Brandschutz bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3), handeln die Bauvorlageberechtigten als Nachweisberechtigte. Sie haben deshalb die Bauüberwachung insoweit wahrzunehmen.

Die Überwachungspflicht bei Herstellung von Energieerzeugungsanlagen folgt aus § 74 Abs. 2 Satz 4. Hiernach ist vor der dauerhaften Inbetriebnahme der Energieerzeugungsanlage, spätestens mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung des Gebäudes, die Bescheinigung nach § 59 Abs. 6 vorzulegen.

**74 Zu § 74 - Bauzustandsbesichtigung, Aufnahme der Nutzung**

74.6 Die Regelung erfasst nicht nur Gebäude, sondern bauliche Anlagen allgemein, unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig oder baugenehmigungsfrei (§§ 55, 56) sind.

Der Verstoß gegen die bauaufsichtliche Anordnung ist nach § 76 Abs. 1 Nr. 18 **bußgeldbewehrt**.

74.7 Der Anwendungsbereich des § 74 Abs. 1 wird durch § 74 Abs. 7 nicht über Gebäude hinaus auf andere bauliche Anlagen erweitert. Der Verweis auf § 74 Abs. 1 in § 74 Abs. 7 bezieht sich nur auf die dort geregelte Anzeigepflicht der Fertigstellung von Gebäuden.

**75 Zu § 75 - Baulasten, Baulastenverzeichnis**

75.1 Die Baulast wird durch Erklärung der Eigentumsberechtigten gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde (**Verpflichtungserklärung**) begründet. Bei Miteigentum an dem Grundstück ist die Erklärung von allen Miteigentumsberechtigten abzugeben. Ruht auf dem Grundstück ein Erbbaurecht, ist auch eine Verpflichtungserklärung der Erbbauberechtigten erforderlich. Werden Grunddienstbarkeiten (§§ 1018 ff. BGB) oder beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB) durch die Baulast beeinträchtigt, ist in der Verpflichtungserklärung hierauf hinzuweisen und sind schriftliche Einverständniserklärungen der Berechtigten beizufügen. Ebenso ist bei Eintragung einer Auflassungsvormerkung (§ 883 BGB) zu verfahren.

Die Baulast wird nicht schon mit Entgegennahme der Erklärung durch die untere Bauaufsichtsbehörde wirksam, sondern erst mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis (§ 75 Abs. 1 Satz 2, 1. Teilsatz). Die Eintragung in das Baulastenverzeichnis ist konstitutiv.

75.2 Die Verpflichtungserklärung bedarf der **Schriftform**. Die Unterschrift muss

- a) öffentlich beglaubigt (§ 129 BGB, § 13 Abs. 1 Ortsgerichtsgesetz i.d.F. vom 2. April 1980 (GVBl. I S. 114) oder
- b) von einer Behörde oder Person nach § 15 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548) beglaubigt sein oder
- c) vor der unteren Bauaufsichtsbehörde geleistet oder
- d) vor der unteren Bauaufsichtsbehörde anerkannt werden.

Nach § 75 Abs. 2 Satz 2, 2. Halbsatz gelten die Anforderungen des ersten Teilsatzes nicht für Träger öffentlicher Verwaltung. Für diese wird somit die jeweils einschlägige rechtliche Regelung für Verpflichtungserklärungen maßgeblich sein, z. B. für Gemeinden § 71 Abs. 2 der Hessischen Gemeindeordnung.

Das Eigentum, das Erbbaurecht und andere Rechte müssen bei Entgegen-

nahme der Verpflichtungserklärung durch die Bauaufsichtsbehörde durch Auszüge aus dem Grundbuch nachgewiesen sein. Der Nachweis ist in den Baulastakten festzuhalten. Die Auszüge müssen neuen Datums sein. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass Auszüge, die bei Entgegennahme der Verpflichtungserklärung nicht älter als ein Monat sind, einen ausreichenden Nachweis darstellen. Ist bekannt, dass während dieser Zeit ein Vorgang des Bodenverkehrs stattgefunden hat, ist ein Grundbuchauszug zu verlangen, der die neuen Rechtsverhältnisse wiedergibt.

Wird eine Verpflichtungserklärung durch eine bevollmächtigte Person abgegeben, hat diese eine öffentlich beglaubigte Vollmacht vorzulegen. Die Vollmacht ist zu den Baulastakten zu nehmen. Sonstige Vertretungsberechtigungen sind nachzuweisen und in der Baulastakte zu vermerken.

Wird der Inhalt durch Text allein nicht eindeutig beschrieben, ist der Verpflichtungserklärung als deren Bestandteil ein Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Ortsvergleich beizufügen, in der die von der Baulast betroffene Fläche durch eine fachkundige Stelle oder Person dargestellt ist. Erfolgt die Verpflichtungserklärung im Zusammenhang mit einem bauaufsichtlichen Verfahren, sind Kopien der Liegenschaftskarten aus diesem Verfahren ausreichend, soweit sie einen Ortsvergleich beinhalten.

Die untere Bauaufsichtsbehörde weist rechtlich unzulässige, unrichtige, unvollständige oder sonst mangelhafte Verpflichtungserklärungen zurück; das gilt auch, wenn offensichtlich, z.B. nach den Eintragungen im Grundbuch, sonstige Rechte am Grundstück durch die Baulast verletzt werden, ohne dass eine Einverständniserklärung der Berechtigten vorliegt. Bei behebbaren Mängeln soll die untere Bauaufsichtsbehörde Gelegenheit geben, die Erklärung richtig zu stellen oder zu ergänzen.

### 75.3 **Aufhebung der Baulast, Regelung der Baulasten im Umlegungs- und vereinfachten Umlegungsverfahren**

Vor dem Verzicht sollen die Verpflichteten und die durch die Baulast Begünstigten gehört werden (§ 75 Abs. 3 Satz 3). Wer einen Antrag auf Verzicht gestellt hat, braucht nicht mehr gehört zu werden.

Nach § 61 Abs. 1 Satz 3 BauGB kann die Umlegungsstelle im Umlegungsverfahren nach dem 4. Teil des Baugesetzbuches bestehende Baulasten aufheben, ändern oder neu begründen. Diese Regelungen bedürfen des Einvernehmens der unteren Bauaufsichtsbehörde als Baugenehmigungsbehörde. Sie werden mit der Bekanntmachung nach § 71 BauGB wirksam (§ 72 Abs. 1 BauGB). Ihrer Eintragung in das Baulastenverzeichnis kommt nur feststellende Bedeutung zu. Dies gilt sinngemäß auch für die Neuordnung von Baulasten nach § 80 Abs. 4 BauGB im Zuge der vereinfachten Umlegung.

### 75.4 **Baulastenverzeichnis**

Das Baulastenverzeichnis wird von der unteren Bauaufsichtsbehörde geführt. Eintragungen werden nur von Bediensteten verfügt oder vorgenommen, die hierzu besonders bestellt sind; das gilt auch für ihre Vertretung.

Das Baulastenverzeichnis wird in Loseblattform geführt. Es besteht aus den

Baulastenblättern. Das Baulastenverzeichnis kann auch über EDV-Anlagen geführt werden. Hierbei sind geeignete Vorkehrungen gegen Datenverlust zu treffen. Die Reproduzierbarkeit der Daten ist jederzeit sicherzustellen.

Jedes Grundstück erhält ein eigenes Baulastenblatt mit einer eigenen Nummer. Das Baulastenblatt wird bei der ersten das Grundstück betreffenden Eintragung angelegt.

Werden Veränderungen im Bestand der Flurstücke mitgeteilt, die eingetragene Baulasten betreffen, ist für die neu gebildeten oder geänderten Grundstücke, soweit sich die Baulasten auf sie erstrecken, ein neues Baulastenblatt anzulegen.

Eine aufgehobene Baulast ist zu löschen. Die gelöschte Eintragung muss immer lesbar bleiben. Ein vollständiges oder teilweises Löschen ist unzulässig.

### **Eintragung in das Baulastenverzeichnis**

Eintragungen in das Baulastenverzeichnis werden nur auf Grund besonderer Eintragungsverfügungen der hierzu bestellten Bediensteten vorgenommen. Die Verfügung hat den vollständigen Wortlaut der Eintragung sowie die genaue Bezeichnung des von der Eintragung betroffenen, ggf. auch des begünstigten Grundstücks zu enthalten. Sie erhält das Aktenzeichen der Verpflichtungserklärung oder des sonst maßgeblichen Vorgangs. Sie ist auf die Urschrift der Verpflichtungserklärung zu setzen oder mit ihr zu verbinden. Die Eintragung eines Verzichts wird erst verfügt, wenn dieser unanfechtbar geworden ist. Die Eintragung von Regelungen der Umlegungsstelle nach § 61 Abs. 1 Satz 3 BauGB wird erst verfügt, wenn die Bekanntmachung nach § 71 BauGB erfolgt ist. Sie ist wie der Verzicht von Amts wegen vorzunehmen. Dies gilt auch für die Neuordnung von Baulasten nach § 80 Abs. 4 BauGB im Zuge der vereinfachten Umlegung und der Bekanntmachung nach § 83 Abs. 1 BauGB.

Andere baurechtliche Verpflichtungen können sich aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben, aber auch aus Auflagen baurechtlichen Inhalts. Sie sind nur einzutragen, soweit ein öffentliches Interesse an der Eintragung besteht. Kein öffentliches Interesse an der Eintragung von Verpflichtungen aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist anzunehmen, wenn Inhalt und Umfang der Verpflichtung eindeutig der öffentlich-rechtlichen Vorschrift selbst, z.B. bei Festsetzungen eines Bebauungsplanes und bei Veränderungsperren nach den §§ 14 ff. BauGB, oder in Verbindung mit amtlichen, auf der öffentlich-rechtlichen Vorschrift beruhenden Verzeichnissen, z.B. dem Denkmalsbuch nach § 10 des Denkmalschutzgesetzes, oder nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Eintragungen (§ 9 Abs. 6 BauGB) entnommen werden können oder solange die Verpflichtungen keine baulichen Wirkungen entfalten. An der Eintragung von Verpflichtungen aus Auflagen, die sich nur auf ein einmaliges Tun, Dulden oder Unterlassen beziehen, besteht ebenfalls in der Regel kein öffentliches Interesse.

Nach § 11 Abs. 7 HAItBodSchG kann die Aufrechterhaltung von Sicherheits-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 7 und 8 BBodSchG Gegenstand einer Baulast sein.

Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte müssen nicht von den Bauaufsichtsbehörden ausgesprochen und nicht auf Bauordnungsrecht oder Städtebaurecht gegründet sein; maßgeblich ist allein ihr bau-rechtlich bedeutsamer Einfluss auf das betroffene Grundstück. Sie dürfen nur eingetragen werden, wenn sie unanfechtbar geworden sind.

Nach erfolgter Eintragung oder Löschung erhalten eine beglaubigte Abschrift, Durchschrift oder Ablichtung aus dem Baulastenverzeichnis

- a) die dinglich Berechtigten des betroffenen Grundstücks, ggf. auch die Erbbauberechtigten,
- b) die dinglich Berechtigten des begünstigten Grundstücks,
- c) die Bauherrschaft, sofern sie nicht dinglich Berechtigte des begünstigten Grundstücks ist,
- d) die Gemeinde und
- e) die untere Kataster- und Vermessungsbehörde.

Das gleiche gilt bei Schließung und Umschreibung des Baulastenblattes.

Im Einvernehmen zwischen Bauaufsichtsbehörde und Katasterbehörde kann die Unterrichtung der Katasterbehörde auch in Form von Listen oder in digitaler Form erfolgen. Alle für die Übernahme in das Liegenschaftskataster notwendigen Angaben müssen in der Liste oder den Dateien aufgeführt sein. Um die Aktualität der Katasterunterlagen zu gewährleisten, ist ein längerer Erfassungszeitraum als ein Monat unzulässig.

### **Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis**

Die Einsicht in das Baulastenverzeichnis ist jeder Person gestattet, die ein berechtigtes Interesse darlegt. Das gleiche gilt für die Einsicht in die Baulastakten, soweit dies zur Feststellung des Inhalts und Umfangs der Baulast erforderlich ist. Ein berechtigtes Interesse kann unter anderem bei den dinglich Berechtigten am Grundstück sowie bei kaufinteressierten Personen und künftigen Hypotheken- und Grundschuldgläubigerinnen und -gläubigern angenommen werden, bei Notarinnen und Notaren ist allgemein von einem berechtigten Interesse auszugehen. Soweit die Einsicht gestattet ist, können Abschriften oder Auszüge gefordert werden.

### **Nachweis**

Neben dem Baulastenverzeichnis ist ein Nachweis zu führen, aus dem jederzeit ersichtlich ist, ob für ein bestimmtes Grundstück ein Baulastenblatt angelegt ist. Jedes Grundstück, für das ein Baulastenblatt angelegt wird, ist in den Nachweis aufzunehmen.

Änderungen der Bezeichnung des Grundstückes sind, sobald nachdem die Mitteilung der Katasterbehörde bekannt wird, in dem Nachweis zu vermerken.

**76 Zu § 76 - Bußgeldvorschriften**

Auf den Bußgeldkatalog, bekannt gemacht durch Erlass vom 14.01.2008 (StAnz. S. 258), geändert durch Erlass vom 24.02.2011 (StAnz. S. 557), wird hingewiesen.

76.2 Der Regelung unterfallen auch alle bautechnischen Nachweise.

**78 Zu § 78 - Übergangsvorschriften**

78.5 Die nach § 78 Abs. 5 maßgeblichen Rechtsvorschriften sind insbesondere:

- **Betriebssicherheitsverordnung**
- Sechste Verordnung zum Geräte- und Produktsicherheitsgesetz (**Verordnung über das Inverkehrbringen von einfachen Druckbehältern**)
- Elfte Verordnung zum Geräte- und Produktsicherheitsgesetz (**Explosionsschutzverordnung**)
- Zwölfte Verordnung zum Geräte- und Produktsicherheitsgesetz (**Aufzugsverordnung**)
- Vierzehnte Verordnung zum Geräte- und Produktsicherheitsgesetz (**Druckgeräteverordnung**)

78.7.1.1 Bestehende Stellplatzeinschränkungssatzungen wurden aufgrund der Übergangsregelung nur insoweit aufgehoben, als die Ablösung der eingeschränkten oder untersagten notwendigen Stellplätze geregelt war.

Nach § 44 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 HBO kann die Gemeinde nach wie vor die Einschränkung oder Untersagung der Herstellung von notwendigen oder nicht notwendigen Garagen oder Stellplätzen, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies erfordern, durch Satzung regeln. Entfallen ist aber die Möglichkeit für die eingeschränkten oder untersagten notwendigen Stellplätze eine Stellplatzablöse fordern zu können.

78.7.1.3 Satzungen oder Bestandteile von Satzungen, die außer auf § 81 Abs. 2 HBO in der bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes zur Änderung der Hessischen Bauordnung und des Hessischen Energiegesetzes vom 25. 11. 2010 (GVBl. I S. 429) geltenden Fassung auf eine andere Ermächtigungsgrundlage gestützt worden sind, insbesondere auf § 19 Abs. 2 Hessische Gemeindeordnung, bleiben in Kraft, wenn und soweit die andere Ermächtigungsgrundlage die Satzung allein trägt.

**81 Zu § 81 - Örtliche Bauvorschriften**

81.1.1.7 Nach Abs. 1 **Nr. 7** können die Gemeinden Regelungen zur Beschränkung von Werbeanlagen und Warenautomaten über den bisher eingegrenzten Bereich hinaus treffen. Dabei können auch Regelungen zur Vermeidung der **störenden Häufung** von Werbeanlagen getroffen werden.

### **Zu Anlage 1 – Bauteil- und Baustoffanforderungen nach § 13 Abs. 2 Satz 1**

Nr. 4.3 Fußnote "6" und "7" lassen an der Stelle von Brandwänden andere Wände zu. Die Anforderung "M" muss nicht zusätzlich eingehalten werden.

Nr. 7.5.1 Wohnungen (auch Maisonettewohnungen) sind generell aus der Anforderung ausgenommen.

In Spalte 2 wurde der Satzteil „,zu Nutzungseinheiten, die sich über mehr als ein Geschoss erstrecken,“ durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung gestrichen und damit an die Musterbauordnung angeglichen. Bei Maisonettegeschossen gelten somit die geringeren Anforderungen der Nr. 7.5.2 oder der Nr. 7.5.3 der Anlage 1.

### **Zu Anlage 2 – Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 55**

Auch bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen, die nach § 55 i.V.m. Anlage 2 baugenehmigungsfrei sind, müssen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen (§ 54 Abs. 2).

**Die Freistellungstatbestände sind grundsätzlich nebeneinander anwendbar**; für die Baugenehmigungsfreiheit reicht es aus, wenn das Vorhaben einen der Tatbestände erfüllt.

Baugenehmigungsfrei gestellte Vorhaben, die Bestandteil eines baugenehmigungspflichtigen Gesamtvorhabens sind, werden grundsätzlich in dessen Genehmigungspflicht mit einbezogen, es sei denn, der vorgeschriebene bauaufsichtliche Prüfbereich schließt die Prüfung - wie im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren - aus.

Nur wenn das Vorhaben rechtlich und tatsächlich teilbar und der baugenehmigungsfreie Teil aus dem Bauantrag herausgenommen ist, kann der nach § 55 nicht baugenehmigungspflichtige Teil ohne Baugenehmigung errichtet werden. So können z.B. notwendige Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Auf diesen Flächen können dann baugenehmigungsfrei Garagengebäude entsprechend Anlage 2, Abschnitt I Nr. 1.2 errichtet werden.

Auf die bei einzelnen Freistellungstatbeständen aufgeführten **Vorbehalte** wird hingewiesen. Soweit darin mehrere Vorbehalte aufgeführt sind, müssen diese kumulativ erfüllt sein.

## **I Abschnitt I - Errichtung, Aufstellung, Anbringung**

Zu den Begriffen „**Errichtung**“, „**Aufstellung**“, „**Anbringung**“ siehe Nr. 54.1.1.

- I, 1      Maßangaben über den **Brutto-Rauminhalt** von Gebäuden beziehen sich grundsätzlich nur auf einzelne Gebäude als selbständig benutzbare bauliche Anlagen.
- Der **Brutto-Rauminhalt** ist nach dem in der DIN 277 Teil 1 – “Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau; Begriffe, Berechnungsgrundlagen” enthaltenen Begriff “Brutto-Rauminhalt” zu bemessen.
- Zum Begriff “**Brutto-Grundfläche**” siehe Nr. 2.3.4.
- I, 1.2      Die Baugenehmigungsfreiheit für **Garagen** tritt nicht ein, wenn die Garage Bestandteil eines baugenehmigungspflichtigen Vorhabens ist. Dies gilt insbesondere, wenn durch die Garage eine “notwendige Garage” i.S. des § 44 Abs. 1 Satz 1 nachgewiesen wird. Die Bauherrschaft kann jedoch die Baugenehmigungsfreiheit erhalten, wenn sie die Garage vor Durchführung des Hauptgebäudes errichtet; die freiwillig errichtete Garage kann dann als “notwendige Garage” dem Hauptgebäude zugeordnet werden, indem ein entsprechender Stellplatznachweis geführt wird.
- Werden auf einem Grundstück mehrere selbständige verfahrensfreie Garagen errichtet, ändert das an der Verfahrensfreiheit nichts. Dies gilt auch, wenn sie aneinander gebaut sind. Nur wenn mehrere Garagen durch die Verwendung gemeinsamer Bauteile ihre Selbständigkeit verlieren (z.B. gemeinsame Bodenplatte oder gemeinsames Dach), sind deren Flächen zu addieren.
- Die bisherigen Festlegungen in I 1.2.1 und I 1.2.2 sind entfallen, weil sich die Anforderung der Einhaltung des öffentlichen Rechts bereits aus § 54 Abs. 2 ergibt.
- I, 1.10      Die **Schutzhütten** dürfen insbesondere keine Aufenthaltsräume haben; zum Begriff “**Aufenthaltsräume**” vgl. § 2 Abs. 9. Darüber hinaus folgt aus ihrer Zweckbestimmung, dass sie auch keine (provisorischen) Küchen und keine Toiletten haben dürfen.
- I, 1.15      Die ausdrücklich aufgezählten Vorbauten sind Beispiele. Der Freistellungs-tatbestand erfasst deshalb auch andere vergleichbare Vorbauten ohne Aufenthaltsräume.
- I, 1.16      **Dachaufbauten** sind unselbständige Bauteile auf Dächern (z.B. Dachgauben, Laternengeschosse). Aus der Außenwand eines Gebäudes vorspringende **Vorbauten**, die in den Dachraum hineinragen, sind keine Dachaufbauten; dies gilt auch für Anbauten mit Quergiebel.
- Das Errichten von **Dachgauben** ist nur baugenehmigungsfrei, wenn sowohl der Tatbestand der Nr. 1.16 als auch der Tatbestand einer der in Abschnitt III baugenehmigungsfrei bestimmten Nutzungsänderungen erfüllt ist.

Eine Einschränkung der Genehmigungsfreistellung kann aber aus dem Begriff "Dachaufbau" folgen. Handelt es sich um einen Teil des Gebäudes, der nicht mehr "auf dem Dach aufgebaut" ist, entfällt die Genehmigungsfreistellung. Dies trifft z.B. zu, wenn sich der "Aufbau" konstruktiv als selbständiges Geschoss darstellt.

I, 2.3 **Dachloggien** sind von diesem Freistellungstatbestand nicht erfasst; er lässt nur die Änderung bestehender **Dachflächen** durch Fenster und Türen und die dafür bestimmten Öffnungen, nicht dagegen Dacheinschnitte baugenehmigungsfrei zu. Dachloggien fallen aber unter den Freistellungstatbestand nach Abschnitt I Nr. 2.5.

I, 2.5 Der Freistellungstatbestand erfasst nicht die Herstellung einer Giebelwand, ebenso nicht die Errichtung eines Kniestocks.

Erfasst von der Regelung ist das Herstellen von Dacheinschnitten zum Errichten von Dachterrassen. I.V.m. mit dem Freistellungstatbestand nach Abschnitt IV Nr. 1 der Anlage 2 ist es möglich, ein Dach oder ein Teil des Daches baugenehmigungsfrei – auch unter Änderung der bisherigen Konstruktion – abzureißen und neu zu errichten.

Im Falle der Erneuerung eines bestehenden Daches durch ein Dach mit geänderter Konstruktion ist zu differenzieren. Die Änderung der Konstruktion ist - grundsätzlich - vom Freistellungstatbestand der Nr. 2.5 erfasst. Dies gilt aber für ein neues Dach mit stärkerer Neigung dann nicht, wenn die Dachform die Herstellung oder Erhöhung (Aufmauerung) einer Giebelwand oder eines Kniestocks erfordert. Soll das neue Dach eine flachere Neigung erhalten, ist dies nach Nr. 2.5 des Abschnitts I i.V.m. dem Freistellungstatbestand nach Abschnitt IV Nr. 1 nur soweit baugenehmigungsfrei, als auch die Errichtung oder Änderung nach Abschnitt I der Anlage 2 baugenehmigungsfrei ist. Der Freistellungstatbestand nach Abschnitt IV Nr. 1 erfasst (nur) den Abbruch und die Beseitigung solcher Anlagen und Einrichtungen oder ihrer Teile, deren Errichtung und Änderung nach Abschnitt I der Anlage 2 baugenehmigungsfrei gestellt ist. Das gilt zwar auch für den Abbruch von Dächern oder von Teilen von Dächern bestehender Gebäude, aber nicht für den (teilweisen) Abbruch einer Giebelwand. Deren Abbruch ist jedoch nach der Nr. 2 des Abschnitts IV unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 5 baugenehmigungsfrei.

Die Erhöhung einer Giebelwand um die Stärke einer neuen Auf-Sparren-Dämmung ist von der Genehmigungsfreistellung noch erfasst.

I, 3.2 Mit den Worten "**bis insgesamt nicht mehr**" ist klargestellt, dass das Aufstellen mehrerer Anlagen innerhalb eines Aufstellraumes von der Regelung nur bis zur Grenze einer Gesamtnennwärmeleistung aller Anlagen von 350 kW erfasst wird.

I, 3.3 „**Regelfeuerstätten**“ sind Feuerstätten für die Brennstoffe Nusskohle, Koks, Briketts, Holzkohle, Holzstücke (einschließlich Pellets), Torf, Heizöl oder Gas, die in aller Regel keine höheren Temperaturen als 400°C und keine

Abgase mit brennenden oder explosionsfähigen Stoffen erzeugen; Ruß bleibt außer Betracht.

- I 3.8 Auf den Erlass des HMUELV vom 25.03.2010 (StAnz. S. 1150) betr. Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden wird hingewiesen.
- I, 3.9 Bei **in die Dachfläche oder in die Fassade eingelassenen** Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen ist ein völlig bündiger Abschluss nicht vorausgesetzt; sie können – z.B. in der Dachfläche - ähnlich wie ein Dachflächenfenster von der Dachfläche abgesetzt sein. Anlagen, die der Dachneigung folgend in geringem Abstand (ca. 10 cm zwischen Oberkante Dachhaut und Unterkante Produktionsteil/Modul) angebracht werden, können als noch als „in der Dachfläche“ beurteilt werden. Stehende oder aufgeständerte Anlagen sind – anders als bei der Errichtung auf Flachdächern – von der Genehmigungsfreistellung nicht erfasst.
- Auf Flachdächern ist eine Aufständigung zulässig. Der Grund für die weitergehende Freistellung der Anlagen auf Flachdächern ist, dass die Solaranlagen optisch nicht oder nur untergeordnet in Erscheinung treten und das Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Unter diesem Gesichtspunkt dürften Dächer mit einer Dachneigung mit nicht mehr als 10 Grad noch als Flachdächer einzustufen sein.
- Anlagen in der Dachfläche, in der Fassade oder auf Flachdächern sind in der Größe nicht begrenzt. Die Alternative „im übrigen“ bezieht sich auf selbstständige Anlagen.
- Zu den von Solaranlagen einzuhaltenden Abstandsflächen siehe § 6 Abs. 9 Nr. 3 und Abs. 10 Nr. 9.
- I, 4.7 Entsprechend dem Anlagenbegriff erfasst der Begriff alle Anlagenteile, die für den konkreten Bewässerungs- oder Entwässerungszweck erforderlich sind. Hierzu können auch Behälter oder Wasserbecken gehören, in denen das zur Bewässerung erforderliche Wasser gesammelt wird. Die Größenbegrenzung für die Wasserbehälter oder Becken folgt hinsichtlich der Genehmigungsfreistellung aus Abschnitt I Nr. 6 der Anlage 2.
- I, 5.1 Auf den Erlass betr. „Baurechtliche Beurteilung und Behandlung von **Mobilfunkanlagen**“ wird hingewiesen.
- I, 6 Die in einzelnen Freistellungstatbeständen genannten **Rauminhalte, Behälterinhalte oder Fassungsvermögen** beziehen sich auf den jeweiligen einzelnen Behälter selbst. Das Fassungsvermögen richtet sich nach der Aufnahmekapazität des Innenraumes des einzelnen Behälters. Es können mehrere Behälter kommunizierend aufgestellt werden, wenn das jeweils zulässige Gesamtvolumen nicht überschritten wird.
- I, 6.6 **Wasserbecken** sind z.B. auch Schwimmbecken und Fischzuchtbecken, nicht jedoch Fischeiche, die durch das Aufstauen von Gewässern herge-

stellt sind.

- I, 7.1 Anforderungen an Einfriedungen können sich aus öffentlichen (z.B. Gestaltungssatzungen) oder privaten (z.B. Hessisches Nachbarrechtsgesetz) Rechtsbereichen ergeben.
- „**Offene Einfriedungen**“ sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. „**Geschlossene Einfriedungen**“ sind vor allem Mauern und durchgehende Bretterwände. Als „geschlossene“ Einfriedungen gelten auch solche mit mehr als 50 % geschlossener Fläche, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) breiter sind als die Zwischenräume.
- I, 10.1.1 Für die „**Ansichtsfläche**“ maßgeblich ist die Gesamtgröße der werbewirksamen Fläche, nicht die tatsächlich zu Werbezwecken genutzte Fläche.
- I, 10.1.3 Der Begriff „**zeitlich begrenzt**“ bedeutet eine vorherbestimmte Dauer der Aufstellung oder Anbringung. Die zeitliche Begrenzung richtet sich nach der Dauer der jeweiligen Veranstaltung mit einer darauf abgestellten angemessenen Frist vor deren Beginn bis spätestens zu ihrer Beendigung.
- Die Größe der Anlage ist in diesem Freistellungstatbestand nicht eingeschränkt. Er erfasst daher grundsätzlich auch großflächige Werbeanlagen wie Verhüllungen oder Spanntransparente an Hochhäusern oder Sonderbauten. Dies gilt allerdings nicht für solche Werbeanlagen als dauerhafte Anlagen, bei denen lediglich die jeweilige Information ausgetauscht wird.
- I, 10.1.4 Für die „**Öffentlichkeit des Verkehrsraums**“ kommt es nicht auf den Begriff der öffentlichen Straße im straßen- oder straßenverkehrsrechtlichen Sinn an. Maßgeblich ist allein, ob die fragliche Fläche tatsächlich einem öffentlichen Verkehr dient, d.h. ohne weiteres für jedermann zugänglich ist.
- I, 11.4 Zelte als fliegende Bauten bedürfen in anderen Ländern bereits ab 75 m<sup>2</sup> Grundfläche einer Ausführungsgenehmigung, nach der HBO erst ab 100 m<sup>2</sup>. Hessische Aufsteller von Zelten zwischen 75 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup> können in diesen Ländern eine Ausführungsgenehmigung auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 Nr. 4 des VwVfG des jeweiligen Landes beantragen (Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU, Top 15 der 249. Sitzung).
- I, 11.12 „**Behelfsbauten**“ sind bauliche Anlagen, die nach ihrer Ausführung für eine dauernde Nutzung nicht geeignet sind oder die für eine begrenzte Zeit aufgestellt werden sollen.
- I, 12.2 Die Regelung erfasst lediglich Aufschüttungen oder Abgrabungen. Nur wenn sich eine Abfallentsorgungsanlage hierauf beschränkt, ist sie baugenehmigungsfrei. Abfallentsorgungsanlagen mit Verkehrswegen, befestigten Flächen für Zwischenlagerung und Zerkleinerung oder mit stationären maschi-

nellen Einrichtungen sind von der Genehmigungsfreistellung nicht erfasst. Solche bedürfen der Baugenehmigung, soweit sie nicht der Genehmigungsfreistellung nach § 56 unterfallen. Bei Anlagen, die der Genehmigungspflicht nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) unterfallen (vgl. Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV), schließt die immissionsschutzrechtliche Genehmigung eine erforderliche Baugenehmigung ein.

Bei unbelastetem Erdaushub der Zuordnungsklasse Z 0 handelt es sich grundsätzlich um Abfall. Aufschüttungen unbelasteten Erdaushubs sind deshalb ohne jegliche Flächen- oder Höhenbegrenzung gemäß Nr. 12.2 der Anlage 2 baugenehmigungsfrei. Die Genehmigungsfreiheit ist nicht durch Nr. 12.1 eingeschränkt.

Eine naturschutzrechtliche Genehmigungspflicht ist zu beachten.

- I, 12.3 Eine Bodenverbesserung landwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzter Böden ist nur gegeben, wenn die Bodenpunktezahl < 60 und wenn die aufgebrachte Schicht i.d.R. nicht mächtiger als 20 cm ist.

Die Vorschriften des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 des Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetzes sind zu beachten.

- I, 12.6 Die Größe der baugenehmigungsfreien Ausstellungsplätze bezieht sich auf die Gesamtfläche je Grundstück. Verbindungswege zu den Plätzen sind bei der Flächenbemessung nicht zu berücksichtigen.

- I, 13.15 Die Beurteilung der Frage, was vergleichbare unbedeutende Anlagen sind, bedarf der Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde.

## II **Abschn. II - Ausbau, Auswechsellung, bauliche Änderung**

- II, 3 Baugenehmigungsfreiheit nach Abschnitt II Nr. 3 besteht nur, wenn das bestehende **Tragwerk des Daches** nicht verändert oder angetastet wird. Baugenehmigungsfrei ist z.B. die Erneuerung oder Auswechsellung der Dachhaut, Lattung und Dämmung des Daches, nicht aber die Erneuerung von Pfetten, Pfosten oder Sparren. Von der Genehmigungsfreistellung nicht erfasst ist auch der Abriss des gesamten Dachstuhls und dessen Wiederaufbau in gleicher Konstruktionsform. Vgl. hierzu wie zu Fällen, bei denen in die Konstruktion des Daches eingegriffen wird, aber Abschnitt I Nr. 2.5 i.V.m. Abschnitt IV Nr. 1 sowie Abschnitt II Nr. 5 i.V.m. Abschnitt IV Nr. 1.

## III **Abschnitt III - Nutzungsänderung**

- III, 1 „**Andere oder weitergehende öffentlich-rechtliche Anforderungen**“ können auch Stellplatzanforderungen auf Grund einer kommunalen Satzung sein. Sieht die neue Nutzung eine höhere Stellplatzzahl vor, entfällt die Genehmigungsfreistellung.

#### IV            **Abschnitt IV – Abbruch, Beseitigung**

IV, 1            Abschnitt IV **Nr. 1** erfasst alle Anlagen nach Abschnitt I, damit auch den **Abbruch von Dächern oder von Teilen der Dächer bestehender Gebäude**. Die Regelung schließt alle in Abschnitt I genannten Gebäude ein. Der Begriff "bauliche Anlagen" grenzt hier Gebäude nicht aus, sondern ist als Sammelbegriff zu verstehen. Für Gebäude ist maßgeblich, dass sie dem Abschnitt I unterfallen, die Größenbeschränkungen der Freistellungstatbestände nach Abschnitt IV Nr. 2 und Nr. 3 gelten insoweit nicht.

IV, 2            Abschnitt IV **Nr. 2** und **Nr. 3** erfassen Gebäude, die nicht bereits nach Abschnitt IV Nr. 1 erfasst sind.

IV, 3            Die Baugenehmigungsfreiheit des vollständigen Abbruchs der Gebäude schließt den baugenehmigungsfreien Abbruch von Teilen dieser Gebäude ein.

Größere Gebäude können nicht teilweise in den Grenzen der Genehmigungsfreistellung baugenehmigungsfrei abgebrochen werden.

#### V                **Abschnitt V - Freistellungsvorbehalte**

Wird die Erfüllung eines Vorbehalts versäumt oder ist ein gleichwohl ausgeführtes Vorhaben wegen der dann (noch) bestehenden Baugenehmigungspflicht formell illegal, obliegt es der Bauaufsichtsbehörde, im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens zu entscheiden, ob der Vorbehalt nachträglich erfüllt werden muss oder ob ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, weil insbesondere eine nachträgliche Heilung des Mangels nicht möglich ist.

Der Verstoß gegen einen Vorbehalt ist nach § 76 Abs. 1 Nr. 13 **bußgeldbewehrt**.

Die Erfüllung der Vorbehalte liegt allein in der Verantwortung der Bauherrschaft.

Die **Beteiligten nach Nr. 2 bis Nr. 5** werden im Auftrag der Bauherrschaft privatrechtlich tätig. Die Bauaufsichtsbehörden sollen in diesen Fällen unteiligt bleiben; ihr sind daher die erforderlichen Unbedenklichkeitsbescheinigungen nicht vorzulegen. Die Bescheinigungen erhält die Bauherrschaft zur Aufbewahrung. Das schließt Eingriffsmaßnahmen der Bauaufsichtsbehörde nicht aus, wenn festgestellt wird, dass die Bauherrschaft ihren Verpflichtungen nicht nachgekommen ist.

Kann eine Bescheinigung nicht ausgestellt werden, weil die Voraussetzungen nicht vorliegen, und kommt die Bauherrschaft ihrer Aufforderung zur etwa möglichen Mängelbehebung nicht nach, ist der Vorbehalt der Baugenehmigungsfreiheit nicht erfüllt. Das Vorhaben ist baugenehmigungspflichtig, soweit nicht § 56 greift.

Zur Bauüberwachung siehe Nr. 73.2.

V, 1 Unterbleibt eine gebotene Beteiligung der Gemeinde, kann dies eine Pflicht zum **Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde** nur auslösen, wenn die Gemeinde bei erfolgter Beteiligung von den ihre Planungshoheit sichernden Instrumenten des § 36 BauGB oder des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB rechtmäßig Gebrauch machen könnte.

V, 3 Die Qualifikation „Nachweisberechtigung“ gilt unabhängig von der Einstufung des Bauwerks nach Kriterienkatalog (§ 59 Abs. 3). Sie gilt auch für Sonderbauten.

V, 4 Zum Begriff „Prüfsachverständiger für Energieerzeugungsanlagen“ siehe Nr. 59.6.

Nr. 4 bestimmt die Prüfpflicht des Prüfsachverständigen für Energieerzeugungsanlagen abschließend. Es ist nicht verlangt, dass ihm eine nach Abschnitt V Nr. 5 zu beauftragende Fachfirma benannt bzw. die Beauftragung einer Fachfirma nachzuweisen ist. Werden mit Flüssiggas betriebene Feuerungsanlagen auf Erdgas umgestellt oder umgekehrt, ist ein Prüfsachverständiger für Energieerzeugungsanlagen nur dann zu beteiligen, wenn eine baurechtlich relevante Änderung an den Feuerstätten vorgenommen wird. Eine bauaufsichtliche Relevanz ist dabei nicht nur vom Umfang der materiellen Änderungsmaßnahmen, sondern insbesondere auch vom Ausmaß der sicherheitstechnischen Auswirkung und ggf. von umstellungsbedingten Veränderungen der anzuwendenden bauaufsichtlichen Bestimmungen abhängig.

Eine Umstellung von Flüssiggas auf Erdgas zieht in der Regel keine baurechtlich relevante Änderung der Feuerstätte mit sich, sofern Leistung bzw. Abgaswertetripel weitestgehend gleich und der Brenner als solcher erhalten bleibt. Die Arbeiten sind unabhängig von baurechtlichen Vorschriften von einem Fachbetrieb (Vertragsinstallationsunternehmen) durchzuführen. Bei Anlagen bis 350 kW Gesamtnennwärmeleistung bedarf es mithin unter der genannten Voraussetzung keiner baurechtlichen Feststellung und Bescheinigung der sicheren Benutzbarkeit.

Bei einer Umstellung von Erdgas auf Flüssiggas sind zusätzlich brennstoffspezifische bauaufsichtliche Anforderungen anzuwenden (vgl. u. a. § 7 Abs. 9 u. 10 Feuerungsverordnung), die unabhängig vom Umfang der Umstellungsmaßnahmen eine baurechtlich relevante Änderung implizieren. Auch im baugenehmigungsfreien Bereich ( $\leq 350$  kW Gesamtnennwärmeleistung) greifen deshalb die Freistellungsvorbehalte gemäß Abschn. V Nr. 4 und 5 der Anlage 2 uneingeschränkt.