



Handlungsempfehlungen  
zum  
Vollzug der HBO 2002

(HE-HBO)

vom 22. Januar 2004 (StAnz. S. 746),  
aktualisierter Stand: 1. August 2006

**Herausgeber:**

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

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

**Auflage August 2006**

**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.**

## **Änderungen gegenüber Stand Januar 2005**

| Änderung            | Inhalt der Änderung  |
|---------------------|--|
| 2.3.1.1             | Hotelzimmer sind keine eigenständigen Nutzungseinheiten.   |
| 2.3.1.4             | Hinweis auf § 28 Abs. 2.   |
| 2.3.4               | Hälftige Anrechnung von Trennwänden für zulässig erklärt. Hinweis auf Anrechnung von Flächen in Kellergeschossen bei Sonderbauten nach § 2 Abs. 8 Nr. 5.   |
| 2.4.2               | Erläuterungen zu dem neuen Satz 2.   |
| 2.4.3 – 2.4.6       | Nummerierung geändert.   |
| 2.8.1.5             | § 2 Abs. 3 Satz 4 ist nicht anzuwenden.  |
| 2.8.1.7, 2.8.1.11   | Die Hinweise auf die Krankenhaus-Richtlinien sind gestrichen.  |
| 3.3.3               | Hinweis auf § 63 HBO ergänzt.  |
| 6.8                 | Hinweis auf VGH-Entscheidung: kein festes Höhenmaß für gebäudegleiche Wirkung.   |
| 6.10.1.1            | Grenzgaragen keine geschlossene Bauweise, kein Wechsel des Privilegs auf eine andere Grundstücksgrenze, gleichzeitigen Errichtung mehrerer Grenzgaragen.   |
| 6.10.1.3            | Hinweis auf neue Rechtslage.   |
| 6.10.1.4            | Hinweis auf neue Rechtslage.   |
| 6.10.1.7            | Hinweis auf neue Rechtslage.   |
| 6.10.1.8            | Änderung der Nummerierung.   |
| 7.2                 | An neue Rechtslage angepasst.  |
| 12.                 | Änderung des Bezuges auf das Hessische Wassergesetz.   |
| 13.5.1 – 13.5.3     | Hinweise auf die neu geregelte Rauchwarnmelderpflicht.   |
| 31.1.3.1 - 31.1.3.2 | Hinweis auf die neu geregelte Rauchwarnmelderpflicht.  |
| 31.6.1              | Erläuterungen zu notwendigen Fenstern in Treppenträumen.   |
| 35.4.1.1            | Hinweis auf Änderung der Mindesthöhe von Umwehrungen.  |
| 38                  | An Änderung des HWG angepasst.   |
| 39                  | An Änderung des HWG angepasst.   |
| 39.1.1              | An Änderung des HWG angepasst.   |
| 39.1.2              | An Änderung des HWG angepasst.   |
| 40                  | An Änderung des HWG angepasst.   |
| 40.1.1              | An Änderung des HWG angepasst; Hinweis auf Erlass betr. „Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben sowie für die Prüfung und Zulassung von Maßnahmen nach wasserrechtlichen und bau- |

- rechtlichen Vorschriften“, gestrichen.
- 43 Empfehlung, Rauchwarnmelder anzubringen wegen neuer Regelung in § 13 Abs. 5 gestrichen.
- 45.2.1.17 Hinweise auf Prüfungen und Nachprüfungen, die von Zeit zu Zeit zu wiederholen sind, neu gefasst.
- 49.5.1.2 Hinweis auf Vorbereitungsdienst (Baureferendariat) oder eine vergleichbare Vorbildung als Qualifikation.
- 53.2.2 Erläuterungen zu Prüfungen und Nachprüfungen, die von Zeit zu Zeit zu wiederholen sind, neu gefasst; Checkliste als Anhang 3 neu aufgenommen.
- 56.3.1 Erläuterungen zu Nachforderung und Austausch von Unterlagen sowie Folge der Forderung eines Bauantrages ergänzt.
- 57.1.1 Hinweise auf neue Rechtsprechung des Hess.VGH zu Prüfinhalten und Ablehnungsgründen aufgenommen. Erläuterungen entsprechend modifiziert.
- 57.1.1.1 Hinweis auf vorgreifliche Genehmigungen nach BauGB aktualisiert.
- 57.1.1.2 Hinweise auf neue Rechtsprechung des Hess.VGH zu Reichweite der Prüfpflicht aufgenommen. Erläuterungen entsprechend modifiziert.
- 61.3 Erläuterungen zur Umweltverträglichkeitsprüfung in Folge des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Hessischen Bauordnung aufgenommen.
- 64.1 Ausführungen über Ablehnung der Baugenehmigung wegen Rechtswidrigkeit im nicht zu prüfenden Bereich in Folge der aktuellen Rechtsprechung des Hess.VGH gestrichen.
- 64.3.1 Hinweise zu neu geregelter Ausschluss der elektronische Form der Baugenehmigung aufgenommen.
- 64.7.2 Ausübung des Wahlrechts bei Verlängerung der Baugenehmigung und Verlängerung von nach altem Recht erteilten Baugenehmigungen erläutert.
- 69.1.1 Bezeichnung „staatliche Hochbauverwaltung“ aktualisiert in „das Hessische Baumanagement (hbm)“.
- 69.5 Hinweis auf neu aufgenommene Checkliste für die wiederkehrenden Prüfungen und Nachprüfungen von Sonderbauten.
- 74.7 Klarstellung des Anwendungsbereich des § 74 Abs. 1.
- 74.7.1 Klarstellung, dass sich die Forderung auf die Aufnahme der Nutzung bezieht.
- 74.7.2 Hinweis auf die Verwendung des Formblattes „Antrag auf Benutzung vor Fertigstellung“ (BAB-Nr. 19-05/02).
- 74.7.3 Erläuterung der neuen Rechtslage.
- 75.1 – 75.4 Erläuterungen aus Baulastenerlass in gestraffter Form aufgenommen. Auf eigenständigen Erlass wird verzichtet.
- 78.10 Geänderte Befristung der Wahlmöglichkeit aufgenommen.
- 81.1.1.1 Erläuterungen zur Berechnung der Drenpelhöhe neu aufgenommen.

|                        |   |
|------------------------|---|
| Anlage 1, Nr. 1        | Hinweis auf Änderung der Fußnote 1.   |
| Anlage 1, Nr. 7.5.1    | Hiweis auf Änderung der Spalte 2.   |
| Anlage 2, Nr. I, 1.15  | Hinweis auf Erweiterung der Genehmigungsfreistellung auf Erker und Balkone.   |
| Anlage 2, Nr. I, 2.4   | Hinweis auf Einschränkung der Genehmigungsfreistellung für Außenwandverkleidungen etc. bei Hochhäusern.                                 |
| Anlage 2, Nr. I, 3.9   | Erläuterungen zu Größenbegrenzung von 10 m <sup>2</sup> aufgenommen.  |
| Anlage 2, Nr. I, 5.1   | Hinweise auf Verfahren bei Antennenanlage des Amateurfunkdienstes aufgenommen.  |
| Anlage 2, Nr. I, 7.2   | Hinweis auf Erweiterung der Freistellung von Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden.  |
| Anlage 2, Nr. I, 13.13 | Hinweis auf Änderung durch das Hessische Wassergesetz.  |
| Anlage 2, Nr. V, 1     | Änderung der Rechtslage erläutert.  |
| Anlage 2, Nr. V, 3     | Änderung der Rechtslage erläutert.  |
| Anlage 2, Nr. V, 4     | Beteiligung von Sachverständigen für Energieerzeugungsanlagen bei Umstellung von Flüssiggas auf Erdgas und umgekehrt.                   |
| Anhang 1               | Rechtsänderungen eingearbeitet  |
| Anhang 3               | Checkliste für Prüfungen und Nachprüfungen, die von Zeit zu Zeit zu wiederholen sind, neu gefasst; Checkliste als Anhang 3 aufgenommen. |

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. Auf die Benennung von Fundstellen der zitierten Rechts- und Verwaltungsvorschriften ist verzichtet. Aktuelle Fundstellenhinweise können dem "Merkblatt Rechtsvorschriften" entnommen werden, das in die Homepage des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung ([www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de)) unter der Rubrik Bauen, Wohnen, Städtebau eingestellt ist.

## **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 die öffentliche Hand erfolgen muss. Entscheidend ist, dass die Versorgung der Allgemeinheit erfolgt.
- 1.2.1.5**

- 1.2.1.7** In **Nr. 7** sind Krananlagen (Kranbahnen und deren Unterstützungen) neu ausgenommen. Ebenso wie Krane dürfen Krananlagen nur in den Verkehr gebracht werden, wenn sie dem Geräte- und Produktsicherheitsgesetz und den geltenden Arbeitsschutz- und Unfallverhütungsvorschriften sowie den allgemein anerkannten Regeln der Sicherheitstechnik entsprechen. Auch unterliegt ihre Verwendung den Arbeitsschutz- und Unfallverhütungsvorschriften, die von den Abteilungen Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik der Regierungspräsidien und den Berufsgenossenschaften durchgesetzt und überwacht werden.
- Träger von Kranbahnen, die auch Teile des statischen Systems der baulichen Anlage sind, gehören zum Anwendungsbereich der HBO. Statische Auswirkungen von Kranen oder Kranbahnen auf Gebäude, Gebäudeteile oder sonstige bauliche Anlagen sind bauordnungsrechtlich zu berücksichtigen. Werden Krane oder Kranbahnen an Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen angebracht, unterliegt dieser Vorgang als Änderung der baulichen Anlage dem Bauordnungsrecht.
- 1.2.1.8** Als **Dauer eines Wahlkampfes** i.S. des Abs. 2 **Nr. 8 d** können im Allgemeinen zwei Monate vor der Wahl angenommen werden (OVG Berlin, Beschl. v. 07.01.2002, BauR 2002, 1078 = GewArch 2002, 115 = NVwZ 2002, 489 = UPR 2002, 155).
- Zu Werbeanlagen als bauliche Anlagen siehe Nr. 2.1.3.7.
- 1.2.1.9** Friedhöfe unterliegen nicht der Bauordnung. Das Anlegen von Friedhöfen bedarf nach dem Gesetz über das Friedhofs- und Bestattungswesen der Genehmigung des Landrats. Im Rahmen dieser Genehmigung wird auch das Städtebaurecht geprüft.
- 2** **Zu § 2 – Begriffe**
- 2.1.3.7** **Werbeanlagen**, die dem Anwendungsbereich des Gesetzes unterliegen (siehe § 1 Abs. 2 Nr. 8), sind in Abs. 1 Satz 3 **Nr. 7** generell zu baulichen Anlagen erklärt und damit allgemein den hierfür geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften unterworfen. Die Vorschrift des § 13 HBO 1993 ist entfallen, die Anforderungen an die Gestaltung sind in das allgemeine Verunstaltungsverbot (siehe Nr. 9.1) aufgenommen. Positive Gestaltungsregelungen zu Werbeanlagen können auf Grund der Satzungsermächtigungen in § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 7 von den Gemeinden getroffen werden. Den bisherigen gesetzlichen Zulässigkeitsbestimmungen des § 13 Abs. 3 Satz 2 HBO 1993 entsprechen weitgehend die Tatbestände der Freistellung von der Baugenehmigungspflicht nach Nr. 10.1.5, Nr. 10.1.7 und Nr. 10.1.8 der Anlage 2 zu § 55.
- 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. Aneinandergebaute 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).

Die Nutzungseinheit kann auch aus einem Raum bestehen, z.B. Ein-Zimmer-Appartement oder ein aus einem Raum bestehendes Büro (OVG NW, Beschl. v. 07.07.1997, BRS 59 Nr. 124). Eine Folge von Aufenthaltsräumen ist nicht zwingend vorausgesetzt. Das einzelne Zimmer in einem Hotel oder einer Pension ist selbst keine eigene Nutzungseinheit, sondern Bestandteil einer Nutzungseinheit.

Bei **gewerblich genutzten Aufenthaltsräumen** wird die 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 Nutzungs-

einheiten, 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 **Verordnung** 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

mungen 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 (Hess.VGH, Beschl. v. 12.12.1978, BRS 33 Nr. 92). 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 (vgl. OVG NW, Urt. v. 16.05.1997, BRS 59 Nr. 140; Bay VGH, Urt. v. 09.10.1996, BRS 46 Nr. 133). Bei Markisen fehlt es i.d.R. an der Dauerhaftigkeit. Dagegen 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.

Bei Trennung von Gebäuden durch Brandwände kann eine getrennte Einordnung der Gebäudeabschnitte in die jeweilige Gebäudeklasse erfolgen. Sonst ist das Gebäude insgesamt in die Gebäudeklasse einzuordnen, die sich durch die Oberkante des Rohfußbodens des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum vorhanden oder möglich ist, ergibt.

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. 17 zu prüfen.

#### 2.3.4

Der Begriff „**Brutto-Grundfläche**“ verweist auf die in der DIN 277 Teil 1 geregelte Berechnungsmethode. Nach Nr. 3.2.1 dieser Norm sind für die Berechnung der Brutto-Grundfläche die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z.B. Putz, in Fußbodenhöhe 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, Wohnnutzung, 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).

#### 2.4.1

Nach § 2 Abs. 3 Satz 6 HBO 1993 war ein **Kellergeschoss** bereits anzunehmen, wenn der Fußboden mehr als 50 cm unter der Geländeoberfläche liegt. Nunmehr ist ein Geschoss nur Kellergeschoss, wenn es kein oberirdisches Geschoss nach § 2 Abs. 4 Satz 1 erster Teilsatz ist.

**2.4.2** Der neu aufgenommene **Satz 2** bestimmt, dass **Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung**, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, keine Geschosse sind.

Das über dem Staffelgeschoss angeordnete Dach soll nur untergeordnet in Erscheinung treten. Dies soll dadurch erreicht werden, dass **Aufenthaltsräume** in den Hohlräumen **nicht möglich** sein dürfen. Hiervon kann ausgegangen werden, wenn die für lichte Aufenthaltsräume erforderliche Mindesthöhe unterschritten ist (§ 42 Abs. 1).

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

**2.4.3** Ein Höchstmaß als Begrenzung der Höhe nach oben ist für Vollgeschosse nicht bestimmt. Bauplanungsrechtlich wird das Volumen eines Gebäudes durch § 21 Abs. 4 BauNVO beschränkt. Einzelfälle, bei denen sich § 21 BauNVO wegen der Größe eines Grundstücks nicht beschränkend auswirkt, können über das Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO oder das Einfügungsgebot des § 34 BauGB aufgefangen werden.

**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.

Zum Geschossbegriff siehe Nr. 2.3.3.

Die **“Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses”** bemisst sich entsprechend DIN 277 Teil 1 nach den Außenkanten bzw. Außenflächen der Gebäudeumfassungswände oder – soweit das Geschoss keine Gebäudeumfassungswände aufweist – nach den Außenkanten bzw. Außenflächen der das Geschoss begrenzenden Bauteile. Das bedeutet:

- Flächen von Gebäudeteilen, die über die Gebäudeumfassungswände hinausragen, z.B. Balkone, bleiben bei der Bemessung der Brutto-Grundfläche außer Betracht; das gilt nicht, soweit Balkone überdacht sind und nicht für überdachte Terrassen,
- Flächen, die hinter der Flucht der Außenwand zurückliegen, z.B. von Loggien, werden in die Bemessung der Brutto-Grundfläche einbezogen.

Die Flächen von in Gebäuden integrierten Garagen werden hinzugerechnet. Flächen von angebauten Garagen bleiben bei der Bemessung der Fläche unberücksichtigt. Wegen der allein planungsrechtlichen Bedeutung des Vollgeschossbegriffs kommt es bei der Beurteilung, ob die Garage integriert ist, auf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes an und nicht auf die bautechnische Trennung zwischen Garagennutzung und sonstiger Nutzung.

**In die bei Dachgeschossen in der Höhe von 2,30 m zu ermittelnde fiktive Ebene**, welche zur Ermittlung der Vollgeschossigkeit ins Verhältnis zu der

Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zu setzen ist, sind überdachte Loggien und Dachgauben einzubeziehen. Loggien und Dacheinschnitte, die nicht überdacht sind, bleiben bei der Ermittlung der fiktiven Fläche unberücksichtigt.

Ist bei Dachgeschossen ein "darunter liegendes Geschoss" nicht vorhanden (Nur-Dach-Haus), ist auf die Brutto-Grundfläche des Geschosses selbst abzustellen.

**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 Die "Geländeoberfläche"** ergibt sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan oder ist in der Baugenehmigung (Teilbaugenehmigung, Bauvorbescheid, Abweichungsentscheidung) festgelegt.

Ist keine Festlegung getroffen, ist die natürliche Geländeoberfläche maßgeblich.

Sind Angaben über die Geländehöhe in den Bauvorlagen enthalten, werden sie mit der Genehmigung zu deren Inhalt, wenn sich aus der Genehmigung nichts anderes ergibt.

Enthalten die Bauvorlagen keine Angaben oder werden diese nicht gebilligt, kann die Geländeoberfläche in der Genehmigung festgelegt werden. Sie soll festgelegt werden, wenn Zweifel über den Verlauf der natürlichen Geländeoberfläche bestehen.

Bei **baugenehmigungsfreien 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 (OVG NW, Beschl. v. 10.03.1997, BRS 59 Nr. 201). Plant die Bauherrschaft eine Veränderung der Geländeoberfläche, kann dies die Notwendigkeit einer Abweichung (§ 63) zur Folge haben. Bei Vorhaben nach § 55 eröffnet dies die Möglichkeit, hierüber im isolierten Abweichungsverfahren (vgl. Nr. 63.3) entscheiden zu lassen. In der Genehmigungsfreistellung nach § 56 führt die Notwendigkeit einer Abweichung zum Erfordernis eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens, in dessen Rahmen über die Abweichung entschieden wird.

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 Wei-

se festzulegen, dass durch die Aufschüttung / Abgrabung die Vollgeschossei-genschaft 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 Bestand-teil eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens sind, dürfen – gleichgültig ob genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei – nicht zu unzulässigen Verän-derungen der Zahl der Vollgeschosse oder der Abstandsflächen führen. Wird die Aufschüttung / Abgrabung vor Errichtung eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens vorgenommen, muss sie nicht Anlass sein, die dadurch ent-standene Geländeoberfläche festzulegen. Hinsichtlich der unzulässigen Um-gehung 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 vorge-nommen, 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 stoffli-chen Qualitätsanforderungen der nach § 8 des Kreislaufwirtschafts- und Ab-fallgesetzes erlassenen Verordnungen sowie der Klärschlammverordnung er-füllen, auf- und eingebracht werden (§ 12 BBodSchV).

## 2.6

Die Definition des Begriffes „**Wohngebäude**“ ist weitergehend als bisher an § 13 BauNVO angepasst. Bei der Auslegung ist allerdings zu beachten, dass die Definition bauordnungsrechtlichen Belangen und nicht bauplanungsrechtli-chen Belangen dient. Eine vollkommene Deckungsgleichheit der Begriffe ist deshalb nicht anzunehmen. Unter den bauordnungsrechtlichen Begriff des Wohnens fallen deshalb auch **Wochenendhäuser** und **Ferienhäuser**.

**Abs. 6** lässt neben den Wohnungen **nur Räume für freiberufliche Nutzung** zu. Dies schließt aus, dass das gesamte Gebäude für freiberufliche Zwecke genutzt werden kann. Nicht gefordert ist jedoch, dass in der Nutzungseinheit der Wohnung zugleich gewohnt und gearbeitet wird (s. Hess.VGH, Urt. v. 08.11.1979, BRS 35 Nr. 51 = Hess.VGRspr. 1980, 50 = BauR 1980, 251). Die Zulässigkeit von Räumen für eine freiberufliche oder dieser ähnlichen gewerb-lichen Tätigkeit ist äußerstenfalls auf alle Räume einer Wohnung oder in mehr-geschossigen Häusern auf weniger als 50 % der Wohnungen oder der Wohn-flächen begrenzt (vgl. BVerwG, Urt. v. 20.01.1984, ZfBR 1984, 97 = NVwZ 1984, 236 = BauR 1984, 267 = BRS 42 Nr. 149 = BVerwGE 68, 324 = UPR 1984, 304; Urt. v. 25.01.1985, ZfBR 1985, 143).

Die Zuordnung der Räume zu einer vorhandenen Wohnung ist nicht erforder-lich. Die Räume können in Bezug auf die freiberufliche oder vergleichbare Nut-zung für sich selbst nutzbar sein.

- 2.7** In **Abs. 7** ist eine allgemeine Definition des Begriffes "**Barrierefreiheit**" aufgenommen, um die Bedeutung des barrierefreien Bauens zu unterstreichen. Die bauaufsichtlich als technische Baubestimmungen eingeführten maßgeblichen DIN-Normen (DIN 18024, DIN 18025) konkretisieren den Begriff (s. auch Erlass betr. „Liste und Übersicht der im Land Hessen bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen“).
- Auf § 33 Abs. 4 Satz 3, § 43 Abs. 2, § 46 und § 76 Abs. 1 Nr. 6 wird hingewiesen.
- 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 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, z.B. Büronutzung mit nicht mehr als 3000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche ist mit Tiefgarage über 1000 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Abs. 8 Nr. 12) oder mit eingeschossiger Verkaufsstätte mit mehr als 1600 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (Abs. 8 Nr. 3) verbunden.
- 2.8.1.1** Auf die durch Erlass bauaufsichtlich bekannt gemachten **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 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** Altenpflegeheime sind Sonderbauten i.S. des § 2 Abs. 8 Nr. 7.
- Anlagen für Behinderte Menschen sind nur dann Sonderbauten, wenn die genannten Personen darin "untergebracht und gepflegt" werden. Dazu gehören nicht Wohnheime für Behinderte.
- 2.8.1.9** **Schank- und Speisegaststätten** mit mehr als 40 Besucherplätzen sind Sonderbauten, für die es aber keine Sonderbauvorschrift gibt.
- Schank- und Speisegaststätten, Spielhallen mit mehr als 200 Besucherplätzen sind Versammlungsstätten; sie fallen in den Anwendungsbereich der durch Erlass bauaufsichtlich bekannt gemachten **Muster-Versammlungsstättenverordnung** der Fachkommission „Bauaufsicht“ der ARGEBAU. Die **Besucherplätze** von Schank- und Speisegaststätten sowie von Spielhallen sind entsprechend der Muster-Versammlungsstättenverordnung wie folgt zu bemessen:
1. für Sitzplätze an Tischen: 1 Besucher je m<sup>2</sup> Grundfläche des Gastraumes;
  2. für Sitzplätze in Reihen und für Stehplätze: 2 Besucher je m<sup>2</sup> Grundfläche des Gastraumes.
- Für Besucher nicht zugängliche Flächen werden in die Berechnung nicht einbezogen.
- Beherbergungsbetriebe** mit mehr als 30 Gastbetten sind Sonderbauten. Auf die durch Erlass bauaufsichtlich bekannt gemachte **Muster-Beherbergungs-**

**stättenverordnung** der Fachkommission „Bauaufsicht“ der ARGEBAU wird hingewiesen.

**Spielhallen** mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche sind Sonderbauten, für die es keine Sonderbauvorschrift gibt. Spielhallen mit mehr als 200 Besucherplätzen sind Versammlungsstätten, die in den Anwendungsbereich der **Muster-Versammlungsstättenverordnung** fallen. Für Besucher nicht zugängliche Flächen werden in die Berechnung der **Nutzfläche von Spielhallen** nicht einbezogen.

**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 das die Sonderbaueigenschaft bestimmende Flächenmaß nicht nur die Flächen der Einstellplätze, sondern auch die Verkehrsflächen in Garagen maßgeblich sind. Nach § 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 können im Rahmen einer Verordnung auch an Garagen, die keine Sonderbauten sind, nähere Anforderungen gestellt werden. Die nach § 79 Abs. 2 fortgeltende **Garagenverordnung** v. 16.11.1995 (GVBl. I S. 514) 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 – Fassung Dezember 1997 – und die Muster-Richtlinie über den Bau und Betrieb Fliegender Bauten – Fassung Dezember 1997** – der Fachkommission „Bauaufsicht“ der ARGEBAU wird hingewiesen.

**2.8.1.16** **Regalanlagen** sind Sonderbauten i.S. der **Nr. 16**, wenn die Oberkante der Lagerguthöhe 7,50 m überschreitet. Hochregalanlagen in selbsttragenden Gebäuden sind von der Regelung ausgenommen. Gebäude, in denen Hochregalanlagen als Einrichtung eingebracht sind, können aber wegen ihrer Höhe oder wegen ihrer Ausdehnung die Son-

derbaueigenschaft nach § 2 Abs. 8 Nr. 1 oder Nr. 3 erfüllen.

Regale, die in Gebäuden aufgestellt werden, ohne dass sie zu einem Bestandteil des Gebäudes werden, sind Einrichtungen, jedoch nicht solche i.S. des § 1 Abs. 1 Satz 2, da an Regale keine bauordnungsrechtlichen Anforderungen gestellt werden. Sie unterfallen deshalb nicht dem Anwendungsbereich der HBO. Folglich unterliegen sie nicht der Baugenehmigungspflicht, auch ohne dass sie in der Anlage 2 zur HBO ausdrücklich genannt sind.

Zum Bestandteil eines Gebäudes wird ein Regal, wenn es

- wesentliche Funktionen des Gebäudes übernimmt, z.B. aus statisch-konstruktiver Sicht, oder wenn die innere Erschließung des Gebäudes nur durch den Einbau des Regals sichergestellt wird, also zum Aufenthalt von Personen bestimmte Geschosse nur über die Regalanlage erreicht werden können;
- auch ohne eine wesentliche Funktion zu übernehmen, so mit dem Gebäude verbunden wird, dass sich diese Verbindung als dauerhaft darstellt. Dies ist z.B. der Fall, wenn es mit der Konstruktion des Gebäudes verschweißt wird;
- dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest genutzt zu werden. Für die Bestimmung der überwiegend ortsfesten Nutzung ist der subjektive Wille der Inhaberin oder des Inhabers der Anlage maßgebend, der sich jedoch objektiv darstellen muss. Dass eine Anlage zerlegbar, transportabel und an anderer Stelle wieder aufgebaut werden kann, schließt die Eigenschaft "überwiegend ortsfest" nicht aus. Insoweit sind auch Gewicht und Ausmaß des Regals von Bedeutung. Kann ein Regal durch Mensch oder Maschine wie ein Möbelstück bewegt werden, ist es als Einrichtung zu behandeln. Ist dies auf Grund seines Ausmaßes oder seines Gewichtes nicht der Fall, wird es zum Bestandteil des Gebäudes. Vgl. hierzu auch den Hess.VGH, Beschl. v. 28. 07.1989, 3 TH 2147/89.

#### 2.8.1.17

**Nr. 17** 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. 16 unterschritten, können solche baulichen Anlagen nicht auf Grund der Nr. 17 als Sonderbauten behandelt werden.

Nach Immissionsschutzrecht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen sind keine Sonderbauten nach Nr. 17. Der Besonderheit dieser Vorhaben wird bereits hinreichend im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren Rechnung getragen. Sie können aber Sonderbauten nach Nr. 1 bis 16 sein.

#### 2.9

**Aufenthaltsräume** sind insbesondere Wohn- und Schlafräume, Wohndielen, Wohn- und Kochküchen, Versammlungsräume, Arbeitsräume, Gasträume, Unterrichtsräume, Krankenräume, Warteräume, Geschäftsräume, Verkaufsräume,

räume und Werkstätten.

**Keine Aufenthaltsräume** sind insbesondere Flure, Treppenträume, 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) – **Carpports** - 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**

- 3.1** Der Begriff der **natürlichen Lebensgrundlagen** ist bereits durch Art. 26 a der Hessischen Verfassung vorgegeben und ist auch im Bauplanungsrecht enthalten (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).
- Die allgemeine Pflicht, eine Gefährdung der natürlichen Lebensgrundlagen zu vermeiden, umfasst, ohne dass dies - wie in § 3 Abs. 1 Satz 2 HBO 1993 - noch besonders hervorgehoben ist, die Bereiche Boden, Wasser und Energie, aber auch Luft und Klima oder Tier- und Pflanzenwelt. Die Regelung bleibt innerhalb des konzeptionellen Systems der Bauordnung als Sicherheitsrecht. Aus der Regelung lassen sich über die Schwelle der Gefahrenabwehr hinaus keine bauordnungsrechtlichen Vorsorge- oder Optimierungspflichten ableiten.
- Soweit in verschiedenen Spezialgesetzen der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen umgesetzt und konkretisiert ist, haben diese Vorschriften Vorrang vor der bauordnungsrechtlichen Grundsatzanforderung, es sei denn, sie räumen selbst dem Bauordnungsrecht Vorrang ein. Im Bauordnungsrecht ist die Regelung bei der Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe und bei der Betätigung des bauaufsichtlichen Ermessens von Bedeutung, so z.B. bei der Entscheidung über bauordnungsrechtliche Abweichungen (§ 63) und bei Eingriffsmaßnahmen (§ 53 Abs. 2 Satz 2).

- 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.

### 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. Beinhaltet der Nachweis die Verwendung neuer Bauprodukte und Bauarten, 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 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

**Wohnwege** i.S. des **Abs. 1 zweiter Teilsatz** sind öffentliche oder private Verkehrsflächen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans oder nach ihrer Widmung oder nach ihrer tatsächlichen Nutzung vorrangig für den Fußgängerverkehr bestimmt sind.

Bei der Bemessung der Länge des Wohnweges ist auf den Abstand des Hauseingangs von der öffentlichen Verkehrsfläche abzustellen.

#### 4.2

§ 4 **Abs. 2** verbietet grundsätzlich die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken.

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 grundstücksbezoge-

nen 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 bauordnungsrechtlichen Abweichungsentscheidung der Bauaufsichtsbehörde.

## 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, Blatt 3 (Lastannahmen für Bauten; Verkehrslasten) und die Richtlinien über **“Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken”** wird hingewiesen.

## 6 Zu § 6 - Abstandsflächen und Abstände

Nach Wegfall des § 6 Abs. 15 HBO 1993 (**Waldabstand**) kann die Forderung eines zur Vermeidung einer Gefahr erforderlichen Abstandes weder aus § 3 Abs. 1 i.V.m. § 53 Abs. 2 HBO noch aus § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB hergeleitet werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. von § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB sind gewahrt, wenn ein Gebäude nur abstrakt der Baumwurfgefahr ausgesetzt ist (BVerwG, Beschl. v. 18.06.1997, BRS 59 Nr. 78). Die zivilrechtliche Verkehrssicherungspflicht bleibt unberührt. Privatrechtliche Vereinbarungen sind insoweit möglich.

Im Rahmen der in der Bauleitplanung vorzunehmenden Konfliktbewältigung muss die Gemeinde jedoch weiterhin auch die forstwirtschaftlichen Belange (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8 BauGB) und die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 i.V.m. § 1 a BauGB) in die Abwägung einbeziehen. Hieraus kann im Ergebnis folgen, dass im Rahmen der Bauleitplanung ein Abstand zwischen Gebäuden und dem Waldrand festgesetzt wird bzw. ein Abstand zum Wald bei der Ausweisung von Baugrundstücken berücksichtigt wird.

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. Oktagon 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).

- 6.1.1** Im Außenbereich sind grundsätzlich Abstandsflächen einzuhalten, da ein Vorrang des Bauplanungsrechts nur dann bestehen kann, wenn bauplanungsrechtliche Vorschriften (wie Festsetzungen eines Bebauungsplans oder eine nach § 34 Abs. 1 BauGB zu berücksichtigende faktische Bauweise) überhaupt Voraussetzungen für die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit eines Baukörpers an der Grundstücksgrenze benennen. Dies ist im Außenbereich nicht der Fall (OVG Sachsen, 17.07.2003, 1 B 438/01, BauR 2003, 1867).
- 6.1.2** Ist bauplanungsrechtlich eine Grenzbebauung (Tiefe der Abstandsfläche = „Null“) erforderlich oder zulässig, ist sie auch abstandsflächenrechtlich zulässig. Festsetzungen eines Bebauungsplans über die Bauweise (§ 22 BauNVO) oder von Baulinien (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO) können eine Grenzbebauung erfordern. Das Gleiche gilt, wenn auf Grund des Einfügungsgebotes des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB oder künftiger Festsetzungen des B-Planes nach § 33 BauGB eine Grenzbebauung erfolgen muss.
- 6.1.2.2** Darf nach Bauplanungsrecht an die Grundstücksgrenze gebaut werden, steht es der Bauherrschaft frei, ob sie davon Gebrauch macht oder sich für ein frei stehendes Gebäude entscheidet. Dies ist bei uneinheitlicher Bauweise, die weder offen noch geschlossen ist, ebenso der Fall wie bei in Bebauungsplänen festgesetzten Baugrenzen, die weder allein noch zusammen mit anderen Festsetzungen (z.B. über die Bauweise) eine Grenzbebauung ausschließen. Keine i. S. d. Abs. 1 zulässige Bebauung ist dagegen eine Bebauung, die nur grenznah erfolgt. Abs. 1 lässt grundsätzlich nur die Alternativen „volle Abstandsfläche“ oder „Abstandsfläche Null“ zu. Verringerte Tiefen der Abstandsflächen setzen eine Abweichungsentscheidung der Bauaufsichtsbehörde voraus.
- Eine öffentlich-rechtliche Sicherung des Anbaus durch Baulast ist nicht erforderlich, wenn an ein auf dem Nachbargrundstück bestehendes Grenzgebäude angebaut wird (OVG RP, Urt. v. 22.08.2002, BauR 2002 S. 1838).
- 6.6.1** Auf den bisher verwendeten Begriff **“untergeordnete Bauteile und Vorbauten”** ist verzichtet. Die konkreten Maßangaben beziehen sich nunmehr auf alle vortretenden Bauteile und Vorbauten und konkretisieren den Begriff der Unterordnung.
- Ein Schornstein mit einem Außendurchmesser von 205 mm ist als untergeordnetes Bauteil anzusehen (Hess.VGH, Beschl. vom 30.09.2004 – 3 ZU 1788/03).
- 6.6.1.2** Nicht nur die Maßangaben, sondern auch die verwendeten Begriffe schränken **die Zulässigkeit der vortretenden Bauteile und Vorbauten** ein:
- Hauseingangstreppen** sind vor der Außenwand angeordnete Treppen; der

Begriff erfasst nicht Treppenräume.

**Erker** sind Vorsprünge vor der Außenwand, wobei der Vorsprung nicht schon am Boden oder unmittelbar über dem Boden beginnen darf (vgl. Hess.VGH, Beschl. v. 12.10.1995, NVwZ-RR 1996, 307). In funktioneller 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 zugeordnete Funktion erfüllen kann (z.B. als Teil einer Küche) oder der Erker selbst funktionelle Räume aufnimmt, z.B. Bad oder WC (OVG NW, Beschl. v. 29.11.1985, BRS 44 Nr. 101). Eine nennenswerte Vergrößerung der Wohnfläche liegt aber auch schon bei einer Flächenzunahme des jeweiligen Geschosses von mehr als 5 % vor (OVG NW, Beschl. v. 26.03.1993, BauR 1993, 581).

Vor die Außenwand von Gebäuden vortretende **Aufzugsschächte** und **Treppenträume** sind keine untergeordneten Vorbauten (vgl. zum Aufzugsschacht OVG Berlin, Urt. v. 22.05.1992, BRS 54 Nr. 97). Nachträglich vor der Außenwand angebrachte **Abgasanlagen** sind i.d.R. untergeordnete Bauteile.

Bei an einer Außenwand übereinander liegenden Balkonen ist deren Länge bezogen auf die Breite der jeweiligen Außenwand nicht zu addieren (a.A. Hess.VGH, Beschl. v. 12.10.1995, BRS 57 Nr. 139). Die Wirkung ist nicht anders zu beurteilen, als die eines Erkers, der sich über mehrere Geschosse erstrecken darf. Bei versetzter oder teilweise versetzter Anordnung ist die Länge aller Balkone an der jeweiligen Außenwand außerhalb des Bereiches von Überschneidungen zu addieren.

§ 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.

- 6.6.2 Abs. 6 **Satz 2** regelt nur die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit **nachträglich angebrachter** Außenwandverkleidungen. Erfasst ist auch nur der Fall des Hineinragens in die erforderliche Abstandsfläche, also die Verringerung einer an sich einzuhaltenden Abstandsfläche. Zum Anbringen von Wärmedämmung auf Brandwänden wird auf § 27 Abs. 11 hingewiesen.
- 6.7.1.1 In Abs. 7 **Satz 1 Nr. 1** ist die erforderliche Feuerwiderstandsdauer von bisher feuerbeständig auf feuerhemmend verringert.
- 6.7.1.2 In Abs. 7 Satz 1 **Nr. 2** ist der bisher zulässige Abstand von 2,50 m auf 3,00 m angehoben.
- 6.8 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. Als Orientierungsrahmen gilt, dass Wirkungen wie von Gebäuden anzunehmen sind bei

- baulichen Anlagen, die höher als 1,50 m sind, wie Mauern, großflächige Werbeanlagen, Behälter, Aufschüttungen, u.a.,
- überdachten Freisitzen,
- Terrassen, die mehr als 1,00 m über der Geländeoberfläche angeordnet oder einschließlich ihrer Brüstung mehr als 1,50 m hoch sind.

Nach der Rechtsprechung des Hess.VGH kann bei der Beurteilung der gebäudegleichen Wirkung allerdings nicht von einem festen Höhenmaß ausgegangen werden (Beschl. vom 15.06.2004 – 3UZ 2302/02). Der Hess.VGH hat folgende Einzelfälle entschieden:

- Als die Geländeoberfläche um mehr als unwesentlich überragend sei die Höhe von 2 bis 3 Steinstufen (ca. 60 cm) über der Geländeoberfläche (Hess.VGH, Urt. v. 16.03.1995, BRS 57 Nr. 155, zu einem ummauerten Wasserbecken).
- Von einer maximal 95 cm über der Geländeoberfläche liegenden Terrasse gingen wegen der durch sie verursachten einengenden Situation und Einsichtsmöglichkeiten auf das Nachbargrundstück Wirkungen wie von Gebäuden aus (Beschl. v. 09.10.2001 - 4 TZ 2295/01).
- Eine 1,50 m hohe, 1,10 m tiefe und über 21 m lange Stützmauer entfaltet gebäudegleiche Wirkung (Hess.VGH, Beschl. vom 15.06.2004 – 3UZ 2302/02).

Das OVG NW hat Zweifel geäußert, ob von einer Anschüttung mit Terrassenbildung auch dann Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, wenn ihre Höhe das Maß von 1,00 m nicht deutlich übersteigt (OVG NW, Beschl. v. 29.09.1995, BauR 1996, 230).

- 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. 6.10.1.7.
- 6.10** 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. Bauplanungsrechtlich bedürfen diese einer Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB.

#### 6.10.1

Die genannten baulichen Anlagen sind nur **unmittelbar an der Nachbargrenze** zulässig. Erforderlich ist, dass die Außenwand an die Grenze 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. 7 aufgeführten baulichen Anlagen sind nicht nur alternativ zulässig, sondern auch kumulativ. Die Begrenzung der insgesamt zulässigen Grenzbebauung ergibt sich aus Satz 2.

Die privilegierten baulichen Anlagen sind, abgesehen von denjenigen nach Nr. 6 und Nr. 7, jeweils für sich nur **einmal** an einer beliebigen Nachbargrenze (Nr. 1 und Nr. 3) bzw. nur beschränkt auf eine Anlage (Nr. 2, 4 und 5) zulässig. Die Zulassung weiterer Grenzbebauung bedarf der Abweichungsentscheidung durch die Bauaufsichtsbehörde.

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 (OVG NW, Urt. v. 12.12.1988, BRS 49 Nr. 123). Abknickende Grenzen, mit einem Winkeln über 150° können als eine Nachbargrenze betrachtet werden.

#### 6.10.1.1

In die Länge der nach § 6 Abs. 10 Satz 1 **Nr. 1** zulässigen Grenzgaragen sind Dachüberstände einbezogen.

Die Zahl der Garagen an der in Anspruch genommenen Nachbargrenze ist nicht eingeschränkt, wohl aber die Länge der Inanspruchnahme der Nachbargrenze. Zulässig sind somit an **einer** Nachbargrenze des Baugrundstücks z.B.

- ein Garagengebäude bis zu 9,00 m Länge an der Nachbargrenze oder
- mehrere Garagengebäude, mit den schmalen Seiten zur Nachbargrenze errichtet, wenn die Inanspruchnahme der Grenze durch diese in der Addition 9,00 m nicht überschreitet. Werden zwischen den Garagen Stellplätze angeordnet, darf die Inanspruchnahme der Nachbargrenze insgesamt 12,00 m nicht überschreiten (Abs. 10 Satz 2).

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.

„**Einer**“ ist nicht als Artikel, sondern als Zahl zu verstehen. Dies ergibt sich aus der Einleitung des Satz 1. Der **Anbau eines selbständigen Gebäudes** – z.B.

ein nach § 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 4 an der Grenze zulässiges untergeordnetes Gebäude – verlängert die Länge der Außenwand des Garagengebäudes nicht, wenn das untergeordnete Gebäude selbst Gebäudeeigenschaft aufweist (s. § 2 Abs. 2). Durch eine innere Verbindung zwischen der Garage und dem Anbau geht die Selbständigkeit des Anbaus nicht verloren, wenn der Anbau für sich außerdem vom Freien zur Benutzung zugänglich ist.

Das Privileg des § 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 1 beschränkt sich darauf, dass an einer Nachbargrenze des Baugrundstücks Garagen in den darin bestimmten Abmessungen errichtet werden dürfen. Das Privileg ist deshalb ausgeschöpft, wenn eine Nachbargrenze entsprechend bebaut 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 der bestehenden Garage 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. 3 in Anspruch nimmt. Fehlt es hieran, können alle betroffenen Nachbarn die Einhaltung der Abstandsfläche fordern (Hess.VGH, Beschl. v. 12.09.1994, HessVGRspr. 1995, 44).

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 (Hess.VGH, Urt. v. 18.03.1999, HessVGRspr. 1999, 83 = NVwZ-RR 1999, 628; Sächs.OVG, Beschl. v. 25.11.1997, BRS 59 Nr. 119).

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

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. Abzustellen ist auf die Wandfläche, die an der Grenze des Nachbargrundstückes über die dort auf dem Baugrundstück vorhandene Geländeoberfläche hinausragt.

Liegt der Fußboden der Garage tiefer als die Geländeoberfläche, ist gleichwohl auf die Geländeoberfläche und nicht auf den tiefer gelegenen Fußboden der Garage abzustellen (a.A. OVG Saarland, Urt. v. 23.04.2002, BauR 2003, 1865). Die Grenze zwischen zwei Grundstücken ist eine Linie und deren Höhenlage ist auf der Länge der Grenzgarage der untere Bezugspunkt bzw. die untere Bezugslinie. Die Geländeoberfläche hat an der Grenze, bezogen auf das Baugrundstück, in der Regel die gleiche Höhe wie das Nachbargrundstück.

Die Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück ändert sich durch Abgrabungen auf dem Nachbargrundstück nicht.

Ist eine Grenzgarage auf einer 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 (Hess.VGH, Beschl. v. 16.06.2004 - 3 UE 2041/01).

Der in der Garage zulässige Abstellraum kann grundsätzlich auch in einer Unterkellerung oder im Dachraum des Garagengebäudes angeordnet werden (VGH BW, Urte. v. 26.01.1993, BauR 1993, 452). 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 (vgl. OVG NW, Urte. v. 29.09.1981, BRS 38 Nr. 133).

In der offenen Bauweise zwischen den Hauptgebäuden und der Nachbargrenze angeordnete Grenzgaragen sind nach § 6 Abs. 10 HBO 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 über eine Abweichung zugelassen werden, führt aber nicht dazu, dass die Garage zu einem nach § 6 Abs. 1 HBO zu beurteilenden Gebäude wird.

**6.10.1.2** Die **Nr. 2 - eine überdachte Zufahrt zu Tiefgaragen** - ist neu aufgenommen. Hiernach sind "eingehauste" Tiefgaragenzufahrten in der Größenordnung von nach Nr. 1 zulässigen Grenzgaragen unmittelbar an einer Nachbargrenze zulässig.

Nicht eingehauste Garagenzufahrten sind nicht abstandsflächenrelevant. Dasselbe gilt für Zu- und Abfahrtsrampen zu Tiefgaragen (Hess.VGH, Beschl. v. 31.08.1993, BRS 55 Nr. 122 = HessVGRspr. 1994, 4; Beschl. v. 16.11.2001 3 TZ 2357/01).

**6.10.1.3** Durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung ist es zulässig, mehrere Stellplätze hintereinander nur an einer Nachbargrenze anzuordnen. Die Länge der Grenzbebauung insgesamt ist durch § 6 Abs. 10 Satz 2 auf 12 m begrenzt. Um aber die Zahl der Stellplätze bei stirnseitiger Anordnung zur Nachbargrenze auf die bisher mögliche nachbarschaftsverträgliche Anzahl zu reduzieren, ist die Zahl der zulässigen Stellplätze auf drei festgelegt. Die Neuregelung ermöglicht auch, an einer Nachbargrenze einen Stell-

platz längs zur Nachbargrenze und zwei Stellplätze stirnseitig anzuordnen.

- 6.10.1.4** Die Regelung bezieht sich auf Gebäude, nicht auf unselbständige Abstellräume eines Hauptgebäudes. Die Erweiterung der Nutzung ermöglicht auch das Abstellen von Geräten, die von behinderten Personen benutzt werden.
- 6.10.1.5** **Nr. 5** – ein untergeordnetes Gebäude zur örtlichen Versorgung mit Energie, Kälte oder Wasser - erfasst keine Gebäude zur ausschließlich häuslichen Versorgung.
- 6.10.1.6** **Stützmauern** zur Sicherung von Aufschüttungen in den Abstandsflächen an Nachbargrenzen sind von der Regelung des § 6 Abs. 10 Satz 1 **Nr. 6** 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 Einfriedungen und Stützmauern vgl. Anlage 2 zur HBO, Abschnitt I Nr. 7.
- 6.10.1.7** An der Nachbargrenze zulässige Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 3 m zwischen Doppelhäusern und den Gebäuden von Hausgruppen sind nach Anlage 2 Abschnitt I Nr. 7.2 baugenehmigungsfrei.  
Zulässig sind sowohl Sichtschutzzäune als auch Terrassentrennwände bei Einhaltung der vorgegebenen Maße. Dass eine Terrasse vorhanden ist, ist nicht vorausgesetzt. Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände können auch im Vorgartenbereich angeordnet werden. Nach einer kommunalen Satzung kann die Zulässigkeit aber eingeschränkt oder ausgeschlossen sein.
- 6.10.1.8** Nach Abs. 10 Satz 1 **Nr. 8** 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.
- 6.11** Nur die Festsetzung von Baulinien gehen den Abstandsflächen vor, nicht jedoch Baugrenzen.
- 7** **Zu § 7 - Übernahme der Abstandsflächen und Abstände auf Nachbargrundstücke,**

## Grundstücksteilung

- 7.1** Die bisherige Ausnahmeregelung des § 7 Abs. 1 Satz 1 HBO 1993 ist in einen Zulässigkeitstatbestand umgewandelt. Die Notwendigkeit der bauaufsichtlichen Ausnahmeentscheidung ist entfallen. 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** **Abs. 2**, der durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung neu gefasst wurde, weist darauf hin, dass durch die Teilung von Grundstücken keine Verhältnisse geschaffen werden, die öffentlich-rechtlichen Vorschriften 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. Die Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken ist abgeschafft. Entfallen ist damit das für den Vollzug einer Teilung im Grundbuch bisher erforderliche Negativzeugnis bei fehlender Genehmigungspflicht (vgl. § 20 Abs. 2 Satz 2 BauGB a. F.).

Für die Beachtung des § 7 Abs. 2 HBO und des § 19 Abs. 2 BauGB sind die Grundstückseigentümer verantwortlich. Sie können von den Katasterbehörden 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 Vorhaben, 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 Misstand zu beheben (OVG Berlin, Beschl. v. 04.04.2002, BauR 2002, 1235 = ZfBR 2002, 592). Bei rechtzeitiger Kenntnis des Rechtsverstoßes 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.

## 8 Zu § 8 - Grundstücksfreiflächen, Kinderspielplätze

**8.2.1** Mit der Aufhebung der Kinderspielplatzverordnung durch Art. 7 Nr. 15 des Gesetzes zur Fortführung der Bereinigung des Hessischen Landesrechts (GVBl. I S. 349) sind u.a. Anforderungen an **Lage, Ausstattung und Reinhaltung des Spielsandes der Kinderspielplätze** entfallen und damit der Eigenverantwortung der Bauherrschaft bzw. der Eigentümersberechtigten überlassen. Diese können sich an der DIN 18034 – Spielplätze und Freiflächen zum Spielen; Grundlagen und Hinweise für die Objektplanung – orientieren. Die DIN 18034 ist nicht als Technische Baubestimmung eingeführt. Sie ist deshalb nicht i.S. des § 3 Abs. 3 verbindlich.

Zur Zustandsverantwortung für Kinderspielplätze im Eigentum öffentlicher Trägerschaft (s. Nr. 69.5).

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 Kleinappartements. "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, Urt. 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, Urt. 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                    Zur Erfüllung der Anforderungen des § 10 **Abs. 1** gehört auch, dass Brände während der Bauausführung mit Erfolg bekämpft und die auf der Baustelle anwesenden Personen im Brandfall und bei sonstigen Katastrophenfällen sich selber retten oder gerettet werden können. Um dies zu erreichen, sind Einrichtungen zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen in dem zur Wahrung ihrer Sicherheit notwendigen Umfang betriebsbereit vorzuhalten.
- 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                    Nach Abs. 2 **Satz 2** muss das Schild **vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar** sein. Nicht verlangt ist, dass das Schild auch von dort lesbar sein muss. Das Bauschild erfüllt die ihm zugeordnete Funktion, wenn die mit der Bauüberwachung beauftragten Personen sich ohne besondere Probleme über den Inhalt des Bauschildes informieren können, auch wenn hierzu ein Betreten des Baugrundstückes erforderlich ist. Zum Betretensrecht vgl. § 53 Abs. 6.  
Die frühere "Kennzeichnung" der Baustelle ist entfallen. Für die Anbringung des "Bauschildes" ist die Bauherrschaft bzw. die von ihr beauftragte bauleitende Person verantwortlich. Die Bauaufsichtsbehörde händigt Kennzeichnungen nicht mehr aus.
- 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.                    § 12 bietet neben der allgemeinen Anforderung des § 11 Abs. 1 Satz 1 die Rechtsgrundlage für bauordnungsrechtliche Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren, die von **schädlichen Bodenveränderungen / Altlasten** auf bauliche Anlagen ausgehen. Zur Problematik der Bebauung von Altlasten wird auf die Handbuchreihe des Hessisches Landesamtes für Umwelt und Geologie

(HLUG) zum Thema Altlasten und hier besonders auf Band 3 Teil 2 "Untersuchung von altlastenverdächtigen Flächen und Schadensfällen" sowie auf den Erlass betr. „Hinweise und Empfehlungen zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“, hingewiesen. Weitere Informationen zum Schutz gegen "schädliche Einflüsse" bieten die entsprechenden Merkblätter der Umweltbehörden. Als Rechtsgrundlage sind das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG, 1998) und das Hessische Altlastengesetz (HAltlastG, 1994) zu beachten. Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, 1999) enthält nähere Anforderungen für die Bewertung und den Umgang mit Böden, schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten. Vorsorge-, Prüf- und Maßnahmenwerte sind in dieser Verordnung festgelegt.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sind in **Überschwemmungsgebieten** geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Nach § 13 Abs. 3 Satz 4 HWG sind **in Gebieten, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden**, Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Zusätzlich sollten weitere geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Schadenspotenzials (z.B. Zentralen für Heizungs-, Elektro- und Telefoninstallation in den oberen Geschossen etc.) vorgesehen werden.

Auf die Broschüren "**Neue Wege im Hochwasserschutz**" des ehemaligen Hessischen Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten sowie "**Planen und Bauen von Gebäuden in hochwassergefährdeten Gebieten**" des ehemaligen Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wird hingewiesen.

Weiter wird auf das Merkblatt "**Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in Überschwemmungsgebieten**", November 2001, hingewiesen. Dieses Merkblatt ist kostenfrei gegen einen Freiumschlag beim Hessischen Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz, Ref. III 5, zu beziehen. Daneben findet es sich im Internet unter "<http://www.hm.ulv.hessen.de/umwelt>" unter den Rubriken Wasser und Boden, Anlagenbezogener Gewässerschutz und Fachbroschüren als Broschüre AGS 1-24.

## **13 Zu § 13 – Brandschutz**

**13.2** Die erforderlichen Verwendbarkeitsnachweise der Baustoffe und Bauteile hinsichtlich ihrer Baustoff- bzw. Feuerwiderstandsklasse richten sich nach der durch Erlass bekannt gemachten Bauregelliste A Teil 2 und 3.

**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 bestehen-

den 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 Rettungsweg** nicht zulässig.

Für Sonderbauten mit hoher Personenanzahl können gemäß § 45 unabhängig von der Einstufung in die Gebäudeklasse besondere Anforderungen gestellt werden.

Die Erwähnung der **Außentreppe** ist eine Klarstellung gegenüber dem früheren Recht. Nach Sinn und Zweck der Regelung muss eine solche Außentreppe so beschaffen sein, dass sie dem Schutzziel entspricht, d.h. im Brandfall die sichere Rettung von Personen ermöglicht, falls der erste Rettungsweg nicht mehr genutzt werden kann. Zu den Anforderungen vgl. insoweit Nr. 31.1.3.3.

Das **Fehlen des zweiten Rettungsweges** stellt eine konkrete Gefahr dar, die die Bauaufsichtsbehörden bei Kenntnis der Gefahrenlage zum Handeln verpflichtet und auch bei bestehenden Gebäuden nach § 53 Abs. 3 zu nachträglichen Anforderungen berechtigt (OVG NW, Beschl. v. 22.07.2002, BauR 2002, 1841).

- 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, ist durch das Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung vom 20.06.05 (GVBl. I S. 434) neu geregelt worden.
- 13.5.2** Rauchwarnmelder sind Bauprodukte. Für Einbau, Betrieb und Instandsetzung von Rauchwarnmeldern wird auf die DIN 14676 (Ausgabe März 2003) als nationale Anwendungsnorm hingewiesen. Die technischen Anforderungen sind inzwischen in DIN EN 14604 (Fassung Oktober 2005) geregelt. Danach werden erst in der Zukunft Rauchwarnmelder mit dem CE-Zeichen in den Handel kommen.
- 13.5.3** Nach Satz 3 sind **bestehende Wohnungen** bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend auszustatten. Es ist auf den tatsächlichen Bestand abzustellen. Es kann davon ausgegangen werden, dass Gebäude am 24.06.05 – dem Datum des In-Kraft-tretens der Gesetzesänderung - bestanden haben, wenn die Fertigstellungsanzeige (§ 74 Abs. 1 Satz 1) bei der Bauaufsichtsbehörde bis zu diesem Zeitpunkt eingegangen war.  
Auch wenn wegen der Übergangsregelung Wohnungen erst bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend auszustatten sind, wird gleichwohl eine vorherige Nachrüstung empfohlen.

- 14.1** Konkrete Anforderungen an eine ausreichende Wärmedämmung in Bezug auf Nutzung, Gesundheitsschutz, Vermeidung von Gebäudeschäden sowie klimatische Verhältnisse nach § 14 **Abs. 1** enthält die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4108 Teil 2 und 3 – Wärmeschutz im Hochbau. Die materiellen Anforderungen an den Wärmeschutz aus Gründen der Energieeinsparung ergeben sich aus der Energieeinsparverordnung des Bundes und dem Erlass betr. „Vollzug der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“.
- 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 (Bauregelliste A, Bauregelliste B und Liste C - Ausgabe 2003/1 - in: DIBt Mitteilungen Sonderheft Nr. 28 v. 09.10.2003, Verlag Ernst & Sohn, Berlin 2002).
- Das System der Nachweise der Verwendbarkeit von Bauprodukten und Bauarten ist ausführlich in den Vorbemerkungen der vom DIBt veröffentlichten Bauregelliste A, Bauregelliste B und Liste C dargestellt.
- Auf den Erlass betr. „Verwendbarkeitsnachweis für Bauprodukte nach § 16 der Hessischen Bauordnung“ wird hingewiesen.
- 16.1.1.1** Auf die Verordnung über bauordnungsrechtliche Regelungen für Bauprodukte und Bauarten 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 den Erlass betr. „Verzeichnis der Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstellen nach den Landesbauordnungen“ mit der dem Erlass anliegenden Musterverordnung der ARGEBAU über Anforderungen an Hersteller von Bauprodukten und Hersteller von Bauarten wird hingewiesen.

- 16.6 Auf den Erlass betr. „Verzeichnis der Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstellen nach den Landesbauordnungen“ mit der dem Erlass anliegenden Musterverordnung der ARGEBAU über die Überwachung von Tätigkeiten mit Bauprodukten und bei Bauarten wird hingewiesen.
- 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 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 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.
- Außerdem wird auf den Erlass betr. „Verzeichnis der Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstellen nach den Landesbauordnungen“ mit den in seiner Anlage aufgeführten hessischen Stellen 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.
- 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.
- 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 der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten **Muster-Leitungsanlagenrichtlinie**.
- 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.

- 27.2.1.2** Auf die Forderung von Brandwänden im 40-m-Abstand zwischen aneinander gebauten Gebäuden auf demselben Grundstück wurde verzichtet. Die Nutzungseinheiten sind durch Trennwände nach § 26 zu trennen. **Innere Brandwände** sind nunmehr 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 Blechwinkel zu ersetzen. Die Dacheindeckung ist auf die Brandwände satt aufzumörteln.
- 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.
- Abs. 6** ist analog auch auf Fälle anzuwenden, bei denen sich Außenwände von Gebäuden in einem Abstand von weniger als 5,00 m gegenüberstehen, sich aber nicht berühren. Die Errichtung von Brandwänden ist zu verlangen, wenn der 5-m-Bereich unterschritten wird.
- Abs. 6 gilt auf Grund des Abs. 10 sinngemäß auch für Wände, die nach Abs. 3 und Abs. 4 Satz 2 anstelle von Brandwänden zulässig sind.
- 27.7** **Abs. 7** gilt auf Grund des Abs. 10 sinngemäß auch für Wände, die nach Abs. 3 und Abs. 4 Satz 2 anstelle von Brandwänden zulässig 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 bauaufsichtlichen Abweichungsentscheidung.

- 27.11** Bei an den Nachbargrenzen (s. § 6 Abs. 1 Satz 5) stehenden Brandwänden bedarf es wegen der Grenzüberbauung zivilrechtlich einer einvernehmlichen Regelung mit der Nachbarschaft.  
Einer öffentlich-rechtlichen Sicherung (z.B. durch Eintragung einer Baulast) bedarf es nicht.
- 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**
- 29.1** Das Brandverhalten von harten Bedachungen ist i.d.R. nach DIN 4102 Teil 7 zu beurteilen. Auch Dachbegrünungen sind Teil der Bedachung; sie können die Anforderungen der **„harten Bedachung“** erfüllen. Dabei hängt es von der Ausgestaltung eines begrünten Daches im Einzelfall ab, ob es die technische Anforderung **„hart“** erfüllt. Für die brandschutztechnische Beurteilung begrünter Dächer ist die in der Bauregelliste A Teil 2 aufgeführte Prüfnorm DIN 4102 Teil 7 jedoch nicht geeignet.
- 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.
- 29.3.1.2** **Nr. 2** lässt unter den genannten Voraussetzungen allgemein begrünzte Bedachungen zu, die bisher als **„weiche Bedachung“** auf der Grundlage des § 32 Abs. 3 HBO 1993 und entsprechend dem Erlass über das Brandverhalten begrünter Dächer v. 11.05.1990 (StAnz. S. 1036) im Wege der Ausnahme möglich waren.
- 29.5.2** Die generelle Regelung des Satz 1 wird in **Satz 2** für bestimmte Dachteile durch Maßangaben für einzuhaltende Abstände konkretisiert. In die Regelungen sind neben Trennwänden und Brandwänden auch die Wände einbezogen, die an Stelle von Brandwänden zulässig sind. Der geforderte **Mindestabstand von 1,25 m** ist rechtwinklig von der Brandwand oder der an ihrer Stelle zulässigen Wand aus zu messen. Auf den Mindestabstand kann unter den in Satz 2 Nr. 1 und Nr. 2 enthaltenen Voraussetzungen verzichtet werden.

- 29.5.2.1** Des Mindestabstandes für Oberlichte, Lichtkuppeln und Öffnungen in der Bedachung bedarf es nicht, wenn Trennwände, Brandwände oder Wände, die an Stelle von Brandwänden zulässig sind, mindestens 30 cm über Dach geführt sind (**Nr. 1**).
- 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.
- 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.
- 29.8** Die Forderung, für vom Dach aus vorzunehmende Arbeiten sicher benutzbare Vorrichtungen anzubringen, bezieht sich in erster Linie auf die für die Schornsteinreinigung erforderlichen Laufstege, Tritt- und Standflächen, Leitern, Steigeseisen, Geländer und Ausstiegsöffnungen.
- 30** **Zu § 30 – Treppen**
- Auf die bauaufsichtlich als Technische Baubestimmung eingeführte DIN 18065 wird hingewiesen.
- 30.1.1** **Nicht „ebenerdig“** sind Geschosse, wenn sie nicht unmittelbar vom Außengelände betreten werden können. Ein Höhenausgleich bis zu zwei Stufen erfüllt noch nicht den Begriff der Treppe; das Geschoss ist noch als ebenerdig zu betrachten. 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.
- 30.1.2** Nach DIN 18024/18025 darf die Steigung einer Rampe nicht mehr als 6% (**flache Neigung**) betragen.

- 30.3.1** „**In einem Zuge**“ bedeutet, dass der Verlauf der Treppe vom obersten Geschoss bis zum Ausgang ins Freie nicht unterbrochen wird und auch nicht durch andere Räume führt. Die Anforderung wird durch § 31 Abs. 1 Satz 1 ergänzt, nach dem jede notwendige Treppe grundsätzlich in einem eigenen Treppenraum liegen muss. Die Forderung „in einem Zuge“ gilt aber auch für notwendige Treppen ohne eigenen Treppenraum i.S. des § 31 Abs. 1 Satz 3.
- 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**  
**31.1.3.2** Die innere Verbindung von Geschossen derselben Wohnung durch innenliegende Treppen ohne eigenen Treppenraum (§ 31 Abs. 1 Satz 3 **Nr. 1** und **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).
- Sind Aufenthaltsräume nur über eine Maisonettetreppe erreichbar, ist zu empfehlen, an geeigneten Stellen **Rauchwarnmelder** anzubringen. Die DIN 14676 kann insoweit herangezogen werden. Auf die neu in § 13 Abs. 5 geregelte

Pflicht zur Anbringung von Rauchwarnmeldern wird hingewiesen.

**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 möglicher Feuerüberschlagsweg 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, z.B. durch Gitterroste,
- eine Anordnung der Treppe entsprechend DIN 18065 erfolgt.

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

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

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

**31.3.2** Auf das “**Brandschutztechnische Sicherheitskonzept für innenliegende Treppenträume von Wohngebäuden unterhalb der Hochhausgrenze**”, bauaufsichtlich eingeführt als Technische Baubestimmung, wird hingewiesen.

**31.6.1** Für die **ins Freie führenden Fenster in notwendigen Treppenträumen** 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 Treppenträume in Gebäuden der GK 5 benötigen eine Sicherheitsbeleuchtung) und schaffen die notwendige Transparenz, den Treppenraum von außen her - insbesondere im Gefahrenfall - einzusehen.

Gefordert ist, dass die Fenster **öffenbar** sind, die Art und Weise der Öffenbarkeit ist nicht geregelt. Eine Bedienung in jedem Geschoß ist zwar zweckdienlich, jedoch nicht zwingend gefordert. Eine Fernbedienung vom Erdgeschoss und vom obersten Treppenabsatz aus ist nicht ausgeschlossen.

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

**32.1.1** Zum Begriff “**Nutzungseinheit**” vgl. Nr. 2.3.1.1; zum Begriff “**Aufenthaltsräume**” vgl. Nr. 2.9.

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

**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 **Rauchschtüren**, 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**

Für das Inverkehrbringen von Aufzugsanlagen sind die Bestimmungen der 12. Verordnung zum Geräte- und Produktsicherheitsgesetz (Aufzugsverordnung) zu beachten. Montage, Installation und Betrieb von Aufzugsanlagen müssen entsprechend der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) erfolgen.

Mit Inkrafttreten des Dritten Abschnitts der Betriebssicherheitsverordnung am 01.01.2003 sind nur noch Aufzugsanlagen, die zum Heben von Personen bestimmt sind, überwachungsbedürftige Anlagen. Aufzugsanlagen zum ausschließlichen Befördern von Gütern, z.B. Kleingüteraufzüge, Speisenaufzüge, sind keine überwachungsbedürftigen Anlagen mehr. Dafür sind jetzt Maschinen zum Heben von Personen i.S. von Abschnitt A Nr. 16 des Anhangs 4 der Maschinenrichtlinie ebenfalls überwachungsbedürftige Anlagen (z.B. mastgeführte Kletterbühnen auf Baustellen).

Für am 01.01.2003 bereits in Betrieb befindliche Anlagen gelten die Übergangsbestimmungen nach § 27 Abs. 3, 4 BetrSichV.

Die Anforderungen des Geräte- und Produktsicherheitsrechts gelten außerhalb wirtschaftlicher Unternehmen nicht unmittelbar. Solange von der Verordnungsermächtigung des § 80 Abs. 2 noch nicht Gebrauch gemacht ist, gelten nach § 78 Abs. 7 die materiellen Anforderungen der auf Grund des Geräte- und Produktsicherheitsgesetzes erlassenen Verordnungen bauordnungsrechtlich auch außerhalb des Bereichs wirtschaftlicher Unternehmen. Die wiederkehrende Überprüfung von Aufzugsanlagen außerhalb des Bereichs wirtschaftlicher Unternehmen obliegt der Eigenverantwortung des Betreibers oder der Betreiberin.

**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.

**Hinweis:** Die Erlaubnispflicht für Behindertenaufzüge nach Geräte- und Produktsicherheitsrecht ist entfallen. Bei einer Absturzhöhe von mehr als 3,00 m handelt sich um eine überwachungsbedürftige Anlage (§ 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 b BetrSichV).

### 33.2

Für **Fahrschachttüren** sind in der Bauregelliste A Teil 1 die Normen

- DIN 18 090 (Aufzüge; Fahrschacht-, Dreh- und Falttüren für Fahrschächte mit Wänden der Feuerwiderstandsklasse F 90),
- DIN 18 091 (Aufzüge; Schacht-Schiebetüren für Fahrschächte mit Wänden der Feuerwiderstandsklasse F 90) und
- DIN 18 092 (Aufzüge; Vertikal-Schiebetüren für Kleingüteraufzüge in Fahrschächten mit Wänden der Feuerwiderstandsklasse F 90)

bauaufsichtlich bekannt gemacht.

Die in den Normen behandelten Fahrschachttüren zählen zu den geregelten Bauprodukten; sie gelten auch als klassifizierte Sonderbauteile nach Abschnitt 8.3 der DIN 4102 Teil 4 (Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen; Zusammenstellung und Anwendung klassifizierter Baustoffe, Bauteile und Sonderbauteile), die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführt ist.

Für nicht genormte Fahrschachttüren oder für von der Norm abweichende Bauarten ist zum Nachweis der Verwendbarkeit eine "allgemeine bauaufsichtliche Zulassung" bzw. eine "Zustimmung im Einzelfall" erforderlich.

### 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.
- Im Hinblick auf Bewegungsflächen für Rollstuhlbenutzer muss die Bewegungsfläche vor Fahrschachttüren mindestens 1,50 m breit und mindestens 1,50 m tief sein.
- 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, aus gereinigt werden können. Fenstertüren, die nicht auf das Außengelände oder gesicherte Vorbauten führen, sind durch Anordnung von Umwehungen (§ 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.
- Zu den Schutzmaßnahmen siehe Erlass betr. „Anwendung nicht geregelter Bauarten nach § 20 der Hessischen Bauordnung (HBO) im Bereich der Glasstrukturen; hier: Anforderungen an Bauarten im Zustimmungsverfahren und Freistellung vom Erfordernis der Zustimmung im Einzelfall nach § 20 Abs. 1 HBO“.
- 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 - Umwehungen, 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 durchtrittssicher ausgebildet sind. Zu den Anforderungen an begehbare Glasbauteile siehe Erlass betr. „Anwendung nicht geregelter Bauarten nach § 20 der Hessischen Bauordnung (HBO) im Bereich der Glaskonstruktionen“.
- 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.
- 35.1.1.5** S. Erlass betr. „Anwendung nicht geregelter Bauarten nach § 20 der Hessischen Bauordnung (HBO) im Bereich der Glaskonstruktionen; hier: Anforderungen an Bauarten im Zustimmungsverfahren und Freistellung vom Erfordernis der Zustimmung im Einzelfall nach § 20 Abs. 1 HBO“.
- 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).

**35.4.1.1** Im Interesse der Rechtseinheit wurde die Höhe der Umwehrgung insbesondere bei Wohngebäuden wieder auf das ursprüngliche Maß von 0,90 m reduziert. Bei Arbeitsstätten verbleibt es auch bauordnungsrechtlich beim erhöhten Maß nach dem Arbeitsstättenrecht des Bundes. Treppen in bestehenden Gebäuden haben Bestandsschutz.

Beim Umbau bestehender Treppen gelten grundsätzlich die neuen Anforderungen. Abweichungen auf Grund des § 63 sind z.B. aus denkmalschutzrechtlichen Belangen möglich.

**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 Klimazentralen, Aufzugsmaschinenräume, Stellwarten, Leit- und Steuerstände, 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 **Umwehrgungen, 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 Leitereffekt 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 Hohlraumestriche und Doppelböden.

Eine Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen ist in Vorbereitung.

- 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 Treppenräumen (§ 31), Räumen nach § 31 Abs. 3 Satz 3, notwendigen Fluren (§ 32) sowie Decken, Fahrschachtwände 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.
- 36.9.1.2** Zum Begriff "**Nutzungseinheit**" siehe Nr. 2.3.1.1.
- 37** **Zu § 37 -**
- 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**

**Hinweis:** Im Zuge der Deregulierung sind wasserrechtliche Zulassungsverfahren weitgehend entfallen. Für in Nr. 19.8 und Nr. 19.9 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aufgeführte Wasserversorgungsleitungen und künstliche Wasserspeicher ist ein Zulassungsverfahren nach § 20 UVPG erforderlich. Wasserleitungen, die ein Gemeindegebiet nicht überschreiten und Wasserleitungen mit einer Länge von weniger als 2 km sowie künstliche Wasserspeicher (und Hochbehälter) mit weniger als 5000 m<sup>3</sup> Rauminhalt sind dort nicht mehr erfasst, also wasserrechtlich zulassungsfrei. Hier erfolgt keine Prüfung durch die Wasserbehörden.

Wasserversorgungsanlagen, die der öffentlichen Versorgung dienen, mit Ausnahme von Gebäuden, sind nach § 1 Abs. 2 Nr. 4 vom Anwendungsbereich der HBO ausgenommen.

- 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.

Die Anforderung des Abs. 2 gilt auch für Wochenendhäuser. Abs. 1 nimmt Wochenendhäuser lediglich von der Notwendigkeit der Trinkwasserversorgung, nicht aber von der der Löschwasserversorgung aus.

- 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).

Zur Freistellung von der Baugenehmigungspflicht siehe Anlage 2 Abschnitt I Nr. 4.5 und Nr. 11.16.

**Hinweis:** Inwieweit wasserrechtliche Zulassungsverfahren für kommunale Abwasseranlagen erforderlich sind, ergibt sich aus § 45 Abs. 1 und 3 HWG. Die wasserrechtlichen Verwaltungsverfahren werden in der „Verwaltungsvorschrift zur Durchführung wasserrechtlicher Zulassungsverfahren für kommunale Abwasseranlagen und Abwassereinleitungen“ vom 1. Juli 2005 (StAnz. S. 2808) beschrieben. Hinweise zur praktischen Durchführung der Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren finden sich im Merkblatt „Wasserrechtliche Zulassungsverfahren für kommunale Abwasseranlagen und Abwassereinleitungen in Hessen“. Beide Dokumente werden über die Homepage des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz ([www.hmulv.hessen.de/Umwelt/Wasser/kommunales Abwasser/Zulassungsverfahren](http://www.hmulv.hessen.de/Umwelt/Wasser/kommunales_Abwasser/Zulassungsverfahren)) zur Verfügung gestellt.

- 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 Erlaubnis der Wasserbehörde erforderlich. Vor der Einleitung von nicht häuslichem Abwasser kann in Abhängigkeit

von der Zusammensetzung des Abwassers eine Vorbehandlung des Abwassers erforderlich sein. In § 45 Abs. 1 und 3 HWG ist geregelt, in welchen Fällen für die dabei eingesetzte Abwasserbehandlungsanlage eine Genehmigung der Wasserbehörde erforderlich ist.

**39.1.2** Zu den bautechnischen Anforderungen an Abwasseranlagen siehe Nr. 16.4; zu den wasserrechtlichen Anforderungen siehe § 18 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 51 Hessisches Wassergesetz (HWG).

#### **40 Zu § 40 - Einleitung der Abwasser in Kleinkläranlagen oder Behälter**

Abwasserbehandlungsanlagen für häusliches Abwasser, die für einen Abwasseranfall von weniger als 3 kg biochemischer Sauerstoffbedarf (BSB<sub>5</sub>) oder 8 m<sup>3</sup> täglich bemessen sind, sind unter dem Vorbehalt, dass das Vorhaben von einer branchenspezifischen Fachfirma ausgeführt wird, baugenehmigungsfrei (Anlage 2, Abschnitt I Nr. 4.5, Abschnitt V Nr. 5 HBO).

**Hinweis:** Nach § 45 HWG bedürfen diese Anlagen keiner wasserrechtlichen Genehmigung.

Zu den bautechnischen Anforderungen an Abwasseranlagen siehe Nr. 16.4.

Folgende Regeln sind in der Bauregelliste A lfd. Nr. 13.4 aufgenommen und als bauaufsichtlich eingeführte Technische Baubestimmungen nach § 16 Abs. 2 Satz 2 zu beachten:

- DIN EN 12566-1,
- DIN 4261-1 und Anlage 13.1 der Bauregelliste A.

**40.1.1** Nach den wasserrechtlichen Anforderungen muss Abwasser grundsätzlich einer zentralen Kläranlage zugeführt werden. Nur wenn oder solange die Zuführung zu einer zentralen Kläranlage nicht möglich ist, darf Abwasser in Kleinkläranlagen oder Behälter eingeleitet werden. Weitere Voraussetzung hierfür ist, dass die einwandfreie weitere Beseitigung des Abwassers **einschließlich des Fäkalschlammes** dauernd gesichert ist. Gegenüber dem bisherigen Recht ist klargestellt, dass diese Verpflichtung sowohl innerhalb als auch außerhalb des Grundstücks gilt (§ 40 Abs. 1 **Satz 1**).

Der Einleitung in eine Sammelkanalisation können rechtliche und tatsächliche Hinderungsgründe entgegenstehen. Rechtliche Hinderungsgründe können sich aus der kommunalen Abwassersatzung ergeben, wonach die Übernahme bestimmter Abwässer ausgeschlossen sein kann. Weiterhin entfällt nach § 43 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) die Abwasserbeseitigungspflicht insbesondere für Niederschlagswasser in bestimmten Fällen.

Tatsächlich unmöglich ist die Einleitung in eine Sammelkanalisation, wenn

- das Grundstück insoweit nicht erschlossen ist und der Anschluss an eine Sammelkanalisation auch nicht mit verhältnismäßigem Aufwand hergestellt werden kann,
- und solange eine Sammelkanalisation noch keine Kläranlage hat; in-

soweit kann die Vorschaltung von Kleinkläranlagen solange nötig werden, bis die Abwässer unschädlich in Gewässer eingeleitet werden können.

Die dauernde Sicherung der einwandfreien weiteren Beseitigung des Abwassers setzt voraus, dass

- eine Kleinkläranlage nach Maßgabe ihrer Zulassung betrieben wird und die entsprechenden Anforderungen an die Reinigungsleistung erfüllt,
- die Abwasserbeseitigungspflicht (diese umfasst bei Kleinkläranlagen auch das Transportieren des anfallenden Schlammes, bei Sammelbehältern auch das Entleeren und Transportieren des Behälterinhaltes - § 43 Abs. 1 Satz 3 HWG) entweder von der Gemeinde oder im Falle einer durch die Wasserbehörde zugelassenen Abweichung von dem dann Abwasserbeseitigungspflichtigen erfüllt wird und
- nicht auch das Niederschlagswasser in einen Sammelbehälter oder in eine Kleinkläranlage geleitet werden soll (Abs. 1 Satz 2).

## **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 (Standplätze), 2161 (Schränke), 2162 und 2166 sowie DIN 30700 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 bestimmt 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 raumluftechnische Anlagen. Die natürliche Lüftung setzt voraus, dass die nach Satz 2 erforderlichen Fensteröffnungen öffnensfähige Fenster haben.
- Eine **Beleuchtung mit Tageslicht ist ausreichend**, wenn die nach Satz 2 erforderlichen Fensteröffnungen eingehalten werden.
- Das Arbeitsstättenrecht enthält für Arbeits-, Pausen-, Bereitschafts-, Liege- und Sanitätsräume darüber hinausgehende Anforderungen.
- 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.
- Die weitergehenden Anforderungen des Arbeitsstättenrechts sind zu beachten. Nach § 7 Abs. 1 der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) sind nur solche Arbeitsräume ohne Fenster zulässig, die keine Sichtverbindung nach außen haben müssen. Ferner dürfen auch nur solche Verkaufsräume sowie solche Arbeitsräume in Schank- und Speisegaststätten ohne Sichtverbindung nach außen sein, die vollständig unter Erdgleiche liegen.
- 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 HBO 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. Ihrer bedarf es aus bauordnungsrechtlichen Gründen nicht.

**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. Anders als § 47 Abs. 8 HBO 1993 bezieht sich Satz 2 nunmehr ausdrücklich nur auf die Wohnungen, die nach Satz 1 barrierefrei erreichbar sein müssen. Zusätzlich zu den bereits in § 47 Abs. 8 HBO 1993 erwähnten Räumen (ein Wohnzimmer, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische) sind Schlafräume mit in die Verpflichtung aufgenommen; ebenso wie bei diesen erstreckt sich die Verpflichtung nunmehr auf alle Wohnräume solcher Wohnungen.

**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.

#### 43.4

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 zweite Alternative des Abs. 4 fordert für jede Wohnung einen **ausreichend großen Abstellraum**. Auf die bisherigen detaillierten Regelungen über Lage und Mindestgröße des Abstellraumes (§ 47 Abs. 3 Satz 3 HBO 1993) ist verzichtet. Im sozialen Wohnungsbau ist eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> als ausreichend erachtet (s. Nr. 4.2.8 des Erlasses betr. „Soziale Wohnraumförderung – Mietwohnungsbau“ v. 20.02.2003, StAnz. S. 1346).

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.

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.

Die Anforderungen des § 50 Abs. 3 HBO 1993 an die **gesundheitsunschädliche und störungsfreie Anordnung** und Ausführung von Stellplätzen und Garagen sind entfallen. Entsprechende Anforderungen ergeben sich aus § 3 Abs. 1 HBO oder aus § 15 BauNVO.

Die präventive Prüfung der Einhaltung der Stellplatzpflicht erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde nur im Verfahren nach § 58. 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).

Zur Ablösung der Stellplatzpflicht siehe Nr. 44.1.2.8.

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

##### **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 zgedachten 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 (OVG RP, Urt. v. 22.08.2002, BauR 2002, 1840). Die Gemeinde kann in ihrer Stellplatzsatzung hierzu abweichende Regelungen treffen.

**44.1.2** § 50 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 HBO 1993 (**Stellplatzbedarf bei wesentlichen Änderungen von Anlagen oder ihrer Benutzung**) ist entfallen. Hiernach war bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder von dem geänderten Gesamtzustand der Anlage auszugehen. Entsprechende Teilregelungen in kommunalen Satzungen sind seit dem 01.10.2002 unwirksam.

**44.1.2.3** „**Städtebauliche Gründe**“ i.S. des § 44 Abs. 1 Satz 2 **Nr. 3** liegen vor, wenn mit der Satzung städtebauliche Missstände beseitigt werden sollen. Anhaltspunkte für das Vorliegen städtebaulicher Missstände können die Planungsleitsätze des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geben. In erster Linie kommen der Belang der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB) und vor allem Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 5 BauGB) in Betracht. Denkbar ist auch z. B. die Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch erheblichen Suchverkehr mangels Parkplätzen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Als weiterer Grund kommt die Integration von Behinderten, die auf ein Auto angewiesen sind, in Betracht (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BauGB).

**44.1.2.5** **Verzicht** i.S. des § 44 Abs. 1 Satz 2 **Nr. 5** 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. 5.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. 5 b**, wenn fertiggestellte Gebäude ausgebaut werden. Die Satzungsermächtigung ist nicht auf bei In-Kraft-Treten der HBO 2002 bestehende Gebäude begrenzt.

- 44.1.2.6** „**Gründe des Verkehrs**“ i.S. des § 44 Abs. 1 Satz 2 **Nr. 6** 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. 6 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.
- 44.1.2.7** Nach § 44 Abs. 1 Satz 2 **Nr. 7** sind z.B. neben Stapelgaragen auch Stapelstellplätze als Maßnahmen des verdichteten Bauens möglich.
- 44.1.2.8** Die **Ablösung der Herstellungspflicht** auf Grund einer Satzung nach § 44 Abs. 1 Satz 2 **Nr. 8** 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. 8 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 zugedachten 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 (§ 86 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO 1993) 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 AR-GEBAU, fehlt die unmittelbare Außenwirkung. Sie werden nur durch die An-

ordnung 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 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 Hohlraumestriche und Doppelböden,
- Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen,
- Richtlinie über den Brandschutz bei der Lagerung von Sekundärstoffen aus Kunststoff,

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 Eigentumberechtigten 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 Bauauf-

sichtsbehörde selbst, siehe Nr. 53.2.

Die nach dem Hessischen Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) durchzuführende Gefahrenverhütungsschau bleibt hiervon unberührt.

Für die Prüfung sicherheitstechnisch bedeutsamer Anlagen gilt die Verordnung über die Prüfung haustechnischer Anlagen und Einrichtungen in Gebäuden (HausPrüfVO).

- 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.
- 45.2.1.22** 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**
- 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 erbracht 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.
- Zum Begriff „**Barrierefreiheit**“ siehe Nr. 2.7.
- 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 anfallenden 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. Selbst- oder Nachbarschaftshilfe kommt im Regelfall nur beim Eigenheimbau in Betracht.

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

Auf die **Übergangsregelungen** des § 78 Abs. 3 und Abs. 6 für nach früher geltendem Recht bauvorlageberechtigte Personen wird hingewiesen.

**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 Abs. 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** (vgl. Nr. 60.2.3) ist dem Bauantrag/der Bauvoranfrage beizufügen (Bauvorlagenerlass, Anlage 1, Nr. 1 - Antragsvordruck BAB 01-05/02, Kasten 6, Kasten 7 Nr. 18). Dies ist in dem Vordruck "Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben" (Anlage 1, Nr. 14 Kasten 7 - BAB 33-08/02) für Vorhaben im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach § 56 ebenso vorgesehen.

Eines Nachweises der Bauvorlageberechtigung bedarf es nicht, wenn

1. Gebäude nach Anlage 2 zu § 55 baugenehmigungsfrei sind; lediglich bei der nach Anlage 2, Abschnitt I Nr. 2.2 baugenehmigungsfreien Errichtung, Aufstellung oder Anbringung nichttragender und nichtaussteifender Bauteile in baulichen Anlagen, an die keine Brandschutzanforderungen gestellt werden, sowie bei den unter den Voraussetzungen der Anlage 2, Abschnitt I Nr. 4.1 baugenehmigungsfreien Lüftungsleitungen, Leitungen von Klimaanlage und Warmluftheizungen, Installationsschächten und –kanälen greift der Vorbehalt der Mitwirkung einer bauvorlageberechtigten Person. Insoweit obliegt es der Eigenverantwortung der Bauherrschaft, sich zu vergewissern, dass eine Bauvorlageberechtigung besteht;
2. sich eine Bauvoranfrage abstrakt auf die Klärung der Frage beschränkt, dass überhaupt eine Bebauung des Grundstückes – mit welcher Art von Bauvorhaben auch immer – zulässig ist. Im Übrigen gilt § 49 bei der Bauvoranfrage entsprechend (§ 66 Abs. 2);
3. die Bauaufsichtsbehörde ausdrücklich im Wege der Abweichung (§ 63) auf die Beauftragung verzichtet hat.

Der Nachweis der Bauvorlageberechtigung ist wie folgt zu führen:

1. in den Fällen des Abs. 4 sowie des Abs. 5 Nr. 1 durch eine von der zuständigen Stelle eines Landes erteilte Bescheinigung; dies ist in Hessen für Architektinnen und Architekten nach Abs. 4 sowie für Innenarchitektinnen und Innenarchitekten nach Abs. 5 Nr. 1 die Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, für Ingenieurinnen und Ingenieure nach Abs. 4 Nr. 2 die Ingenieurkammer des Landes Hessen,
2. im Falle des Abs. 5 Nr. 2 durch eine Bestätigung der Dienststelle,
3. im Falle des Abs. 6 Satz 1 durch eine Bescheinigung über die bestandene Prüfung,
4. im Falle des Abs. 6 Satz 2 durch einen Nachweis entweder der Berufsausbildung nach § 1 des Ingenieurgesetzes oder der Genehmigung nach § 2 Abs. 1 bis Abs. 3 oder § 2 a 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 des Landes Hessen und in Fällen außerhalb beider Kammern liegender Zuständigkeit durch eine Bescheinigung der zuständigen Stelle des Heimat- oder Herkunftslandes.

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 Abs. 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.

**49.4** Die "große Bauvorlageberechtigung" ergibt sich für

- Architektinnen und Architekten aus der **Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung "Architektin" oder "Architekt"** (Abs. 4 Nr. 1),
- Ingenieurinnen und Ingenieure aus der **Eintragung in die von der Ingenieurkammer des Landes Hessen geführte Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieurinnen und Ingenieure** oder aus dem Nachweis der Bauvorlageberechtigung nach § 19 a Abs. 9 des Ingenieurkammergesetzes – IngKammG (Abs. 4 Nr. 2).

Die **Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung "Architektin" oder "Architekt"** ist für berufsangehörige Personen an die Eintragung in ein entsprechendes Register (Berufsverzeichnis, Liste) einer berufsständischen Kammer eines Bundeslandes, für Berufsgesellschaften an die Eintragung in ein Gesellschaftsregister in Deutschland (Handelsregister, Partnerschaftsregister oder Gesellschaftsverzeichnis einer berufsständischen Kammer eines Bundeslandes) geknüpft. Bei Auftreten einer Architektengesellschaft als bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasserin (vgl. § 1 Abs. 1, § 3 Abs. 1 Hessisches Architekten- und Stadtplanerkammergesetz - HASG) hat die i.S. von § 6 Abs. 2 Nr. 2 HASG vertretungsberechtigte Architektin oder der vertretungsberechtigte Architekt die Bauvorlagen zu unterzeichnen.

Die Eintragung als Ingenieurgesellschaft nach § 19 a IngKG führt nicht zur Bauvorlageberechtigung, da diese an die natürliche Person anknüpft.

Die "große Bauvorlageberechtigung" erfasst nur Architektinnen und Architekten nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 HASG. Zu ihren Berufsaufgaben gehört nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 HASG im Wesentlichen die gestaltende, technische und wirtschaftliche Planung von Gebäuden und anderen Bauwerken.

Zur Bauvorlageberechtigung für Innenarchitektinnen und Innenarchitekten vgl. Nr. 49.5.1.1, für Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten siehe Nr. 49.3.2.

Ebenso bezieht sich die Bauvorlageberechtigung der Ingenieurinnen und Ingenieure auf eine Tätigkeit als Bauingenieurin oder Bauingenieur auf dem Gebiet der Objektplanung von Gebäuden (§ 19 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 a IngKammG), so dass für beide Berufsgruppen insoweit gleiche Berechtigungen gelten. Der bisherige, auf das zulässige Fachgebiet verweisende Klammerzusatz "Hochbau" bei den Architektinnen und Architekten ist daher entfallen.

Auch die Anforderungen an die Berufspraxis sind für beide Berufsgruppen einheitlich geregelt. Für die Ingenieurinnen und Ingenieure wird dies neben der beruflichen Befähigung als Voraussetzung für die Eintragung in die Liste verlangt oder durch den Nachweis nach § 19 a Abs. 9 IngKammG dokumentiert. Die Liste für die in Hessen ansässigen Architektinnen und Architekten (berufsangehörige Personen) wird bei der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, die Liste der in Hessen bauvorlageberechtigten Ingenieurinnen und Ingenieure wird bei der Ingenieurkammer des Landes Hessen geführt. Entsprechende Berufsangehörige aus anderen Bundesländern bedürfen – wie bisher – nicht der Eintragung in die Architekten- oder Ingenieurliste.

Für Auswärtige (Berufsangehörige und Berufsgesellschaften, die ihre berufliche Niederlassung, Anstellung oder ihre melderechtliche Hauptwohnung außerhalb Deutschlands haben) sind in § 7 HASG und § 19 a Abs. 9 IngKammG besondere Regelungen getroffen. Ihre Bauvorlageberechtigung wird auf Antrag von der Architekten- und Stadtplanerkammer festgestellt.

- 49.5** **Abs. 5** enthält besondere Anforderungen und Berechtigungen, die auf abschließend genannte Tätigkeitsfelder bezogen sind.
- 49.5.1.1** Die besondere Bauvorlageberechtigung für Innenarchitektinnen und Innenarchitekten ergibt sich aus der Berechtigung zur Führung der entsprechenden Berufsbezeichnung (Abs. 5 Nr. 1).
- Nr. 1** stellt hinsichtlich der Reichweite der Berechtigung auf die in § 2 Abs. 1 Nr. 2 HASG enthaltene Umschreibung des Berufsbildes **“Innenarchitektin”** oder **“Innenarchitekt”** ab. Mit der Berufsaufgabe verbunden sind danach die gestaltende, technische und wirtschaftliche Planung von Innenräumen und damit verbundene bauliche Änderungen an Gebäuden.
- 49.5.1.2** **Nr. 2** stellt nicht auf die Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung (Architektin, Architekt, Innenarchitektin, Innenarchitekt) ab, ebenso nicht auf die Eintragung in die Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieurinnen oder Ingenieure, sondern auf den Abschluss der entsprechenden Berufsausbildung.
- Gefordert ist zusätzlich der zur Aufnahme in das Beamtenverhältnis erforderliche Vorbereitungsdienst (Baureferendariat) oder eine vergleichbare Vorbildung. Eine vergleichbare Vorbildung wird im Regelfall durch eine praktische Berufstätigkeit erworben, die sowohl innerhalb als auch außerhalb des öffentlichen Dienstes liegen kann.
- Die Berechtigung besteht nur, wenn die öffentliche Hand die Bauvorhaben “als Träger öffentlicher Verwaltung” durchführt.
- 49.6.1.1** Bei Wohngebäuden nach Satz 1 **Nr. 1** zählen Einliegerwohnungen als selbstständige Wohnungen. Die erfolgreich abgelegte Prüfung, die als Voraussetzung für die Befreiung von der Prüfung der fachtheoretischen Kenntnisse der Meisterprüfungen im Maurer- und Betonbauer- oder Zimmererhandwerk anerkannt ist, konkretisiert sich nach §§ 2 oder 3 Abs. 1 der **Verordnung über die Anerkennung von Prüfungen bei der Eintragung in die Handwerksrolle**

**und bei der Ablegung der Meisterprüfung im Handwerk** in Fachrichtungen (§ 2) oder Ausbildungsbereichen (§ 3 Abs. 1) und den Anlagen 3 oder 4 dieser Verordnung.

**Staatlich geprüfte Technikerinnen oder Techniker der Fachrichtung Bautechnik** sind nunmehr ausdrücklich genannt. Die Bauvorlageberechtigung der Fachrichtung Bautechnik erfasst alle dazugehörigen Schwerpunkte (Hochbau, Baubetrieb, Stahlbetonbau, Tiefbau, Bausanierung und Denkmalpflege). Die Fachrichtung "Holztechnik" gehört nicht zu dem Bereich der Fachrichtung Bautechnik. Ein erfolgreicher Technikerabschluss auf dem Gebiet der Holztechnik ist aber nach der Verordnung über die Anerkennung von Prüfungen bei der Eintragung in die Handwerksrolle und bei Ablegung der Meisterprüfung im Handwerk dem Teil II der Meisterprüfung im Zimmerer-Handwerk äquivalent, sodass die Bauvorlageberechtigung nach § 49 Abs. 6 Satz 1, 2. Alternative gegeben ist.

**49.6.2** Unmittelbar berechtigt nach dem **zweiten Satzteil** sind Personen, die in ihrem Herkunftsland ohne Zulassungsvoraussetzungen berechtigt sind, Entwürfe für Gebäude nach Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 4 zu verfassen.

## **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 Geräte- und Produktsicherheitsgesetzes, des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, der Arbeitsstättenverordnung und der Ausführungsverordnung zum Gesetz über die Unterkunft bei Bauten).

**50.1.2.2** Die Forderung der Ausführung entsprechend den **eingereichten Bauvorlagen** (Satz 2 **Nr. 2**) gilt insbesondere im Rahmen der Genehmigungsfreistellung (§ 56) und im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 57), aber generell auch hinsichtlich der Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz, unabhängig davon, dass diese im Baugenehmigungsverfahren nicht mehr geprüft werden. Zu den eingereichten Bauvorlagen gehören auch die von Sachverständigen 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 Fes-

tigkeit. 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 allgemein anerkannten Regeln der Technik erfassen auch die Vorschriften zur Verhütung von Unfällen und zum Gesundheitsschutz, allerdings nur insoweit, als sich diese Vorschriften auf die Beachtung der bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen beziehen (vgl. Nr. 50.1).

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, so weit dies die Überwachungspflicht erfordert.

**51.2.1**            Die im Einzelfall erforderliche Qualifikation kann je nach Art des konkreten Vorhabens auch höher sein als die in jedem Fall einzuhaltende Mindestqualifikation. Für Sonderbauten können auf Grund des § 45 Abs. 2 Nr. 19 im Einzelfall und auf Grund des § 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 generell durch Sonderbauverordnungen höhere Anforderungen an die Qualifikation des Bauleiters gestellt werden.

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

**53.2.1** “Öffentlich-rechtliche Vorschriften” i.S. des Abs. 2 **Satz 1** bezieht sich über das Bauordnungsrecht hinaus auf das gesamte öffentliche Recht, soweit dieses baulichen Bezug hat.

Zur Frage der Zuständigkeit im Verhältnis zu anderen Fachbehörden siehe Nr. 53.2.3.

**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. Dabei sind unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit geeignete Mittel zur Erreichung des Regelungszwecks der Vorschrift zu wählen (einschließlich Nutzungsuntersagung und Beseitigungsverfügung).

Die Eingriffsbefugnis der Bauaufsichtsbehörden umfasst auch die Ermächtigung, bereits vorbeugend zur Verhinderung eines sonst in Zukunft mit hinreichender Wahrscheinlichkeit eintretenden rechtswidrigen Zustandes einzuschreiten, soweit ein rechtlicher Zusammenhang mit u.a. der Errichtung baulicher Anlagen gegeben ist (Hess.VGH, Beschl. v. 25.05.2001, BauR 2002, 611).

**Wiederkehrende Sicherheitsprüfungen 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 (HausPrüfVO) 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 veranlassenden 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 3 – 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 Überprüfungsaufträge 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. 69.5.

### 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

Bauaufsichtliche Anforderungen nach § 53 **Abs. 3** kommen in Betracht

1. bei Erkenntnissen über nicht voraussehbare Gefahren, die erst nach Erteilung der Baugenehmigung gewonnen werden,
2. zur Anpassung an neues Recht.

Voraussetzung ist in beiden Fällen, dass eine konkrete Gefahr für Leben oder Gesundheit oder ein schwerer Nachteil für die Allgemeinheit vorliegt. Neues Recht allein ist somit noch kein hinreichender Rechtsgrund für bauaufsichtliche Anforderungen. Es bedarf vielmehr einer Überprüfung und Beurteilung der jeweiligen baulichen Situation im konkreten Einzelfall (Hess.VGH, Beschl. v. 18.10.1999, BRS 62 Nr. 144). Auch kommen nicht immer die in der neuen Rechtsvorschrift gestellten Anforderungen als konkrete Maßnahmen der Gefahrenabwehr in Betracht, sondern – nach den Umständen des Einzelfalles – auch andersgeartete Mittel, ggf. auch betrieblicher Art. „**Schwere Nachteile**“ für die **Allgemeinheit** können z.B. bei erheblichen Beeinträchtigungen – die

die Gefahrenschwelle noch nicht überschritten haben – von für die Allgemeinheit lebensnotwendigen Gütern wie Wasser, Luft oder Boden gegeben sein.

**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.

#### **54 Zu § 54 – Grundsatz**

**54.1.1** Über den Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens entscheidet die Bauherrschaft mit ihrem Antrag. Umfasst der Antrag mehrere bauliche Anlagen, werden sie gemeinsam in dem jeweils "strengerem" Verfahren behandelt. Soweit tatsächlich und rechtlich eine Trennung des Vorhabens in selbständige Teile möglich ist, kann die Bauherrschaft diese Trennung vornehmen.

„**Errichten**“ ist das Herstellen der Anlage oder Einrichtung auf dem Grundstück. Das Errichten umfasst die gesamte technische Ausführung und schließt alle hierzu erforderlichen Maßnahmen ein, z.B. auch das Ausheben der Baugrube. Auch der Wiederaufbau einer baulichen Anlage oder ihre vollständige Erneuerung fällt unter diesen Begriff.

Die Begriffe „**Aufstellung**“ und „**Anbringung**“ haben bei anderen Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 1 Abs. 1 Satz 2 neben der Errichtung eine eigene Bedeutung.

„**Änderung**“ ist das bauliche Umgestalten einer Anlage oder Einrichtung, sei es durch Änderung des äußeren Erscheinungsbildes oder des konstruktiven Gefüges.

Eine „**Nutzungsänderung**“ liegt vor, wenn die neue Nutzung sich von der bisherigen genehmigten bzw. materiell rechtmäßigen Nutzung dadurch unterscheidet, dass sie anderen oder weitergehenden Forderungen baurechtlicher Art unterworfen ist oder unterworfen sein kann. Maßgeblich sind insoweit nicht nur bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Anforderungen, sondern auch alle anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit auf die jeweilige Nutzungsänderung anwendbarem baulichen Bezug. Bauplanungsrechtlich ist von einer Nutzungsänderung immer dann auszugehen, wenn die Änderung der Nutzungsweise über die der genehmigten (materiell zulässigen) Nutzungsart eigene Variationsbreite hinausgeht. Wann dies der Fall ist, beurteilt sich danach, ob die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange berührt werden können und die Genehmigungsfrage neu aufgeworfen wird.

„**Abbruch**“ ist die Entfernung einer vorhandenen baulichen Anlage oder von ihren Teilen durch Zerstörung mittels geeigneter Hilfsmittel (Abbrechen, Einreißen, Sprengen).

„**Beseitigung**“ ist die Entfernung einer vorhandenen (baulichen) Anlage ohne Zerstörung.

**54.1.2** Der Begriff **“Instandhaltung”** umfasst im Sprachgebrauch der Technik als Oberbegriff **“Wartung”**, **“Inspektion”** und **“Instandsetzung”** (vgl. DIN 31051). Es sind Maßnahmen zur Bewahrung und Wiederherstellung des Soll-Zustandes einer Anlage oder Einrichtung, soweit es sich nicht um eine Änderung handelt. Bei Eingriff in die Substanz der baulichen Anlage dergestalt, dass neue bautechnische Nachweise erforderlich werden, ist eine Instandhaltung nicht mehr anzunehmen.

**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.

## **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. Baugenehmigungsfreiheit und planungsrechtliche Relevanz**

Sind baugenehmigungsfreie Vorhaben **planungsrechtlich relevant**,

- sind die Freistellungen unter den Vorbehalt der Mitwirkung der Gemeinde (Anlage 2, Abschnitt V Nr. 1) gestellt oder
- die planungsrechtliche Zulässigkeit wird in einem erforderlichen naturschutzrechtlichen Eingriffsgenehmigungsverfahren geprüft.

Im Rahmen des **naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens** haben die Naturschutzbehörden bei baugenehmigungsfreien Vorhaben mit städtebaulicher Relevanz die Gemeinden zu beteiligen. Im Regelfall kann aus der Erforderlichkeit einer naturschutzrechtlichen Eingriffsgenehmigung oder einer landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung geschlossen werden, dass diese Vorhaben auch planungsrechtlich von Bedeutung sind (Hess.VGH, Beschl. v. 05.12.1994, DÖV 1995, 390 = ZfBR 1995, 224).

Bei folgenden baulichen Anlagen ist eine bauplanungsrechtliche Prüfung nicht erforderlich:

- Gebäude nach Anlage 2 Abschnitt I Nr. 1.1 bis 5 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt,
- offene Einfriedungen im Außenbereich, die Zwecken der Land-, Forst- oder Fischereiwirtschaft, des Erwerbsgartenbaus oder des Bergbaus

dienen.

Wird das Vorhaben nach Einreichung der Vorlagen bei der Gemeinde geändert, sind die Vorlagen erneut einzureichen. Dies gilt auch, wenn die Bauaufsichtsbehörde einen Baustop wegen abweichender Bauausführung verfügt hat. Zusätzlich kann ein „isoliertes“ Abweichungsverfahren bei der Bauaufsichtsbehörde erforderlich sein, wenn nur auf diese Weise die Rechtmäßigkeit des Vorhabens herzustellen ist.

Erklärt die Gemeinde, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, kann die Bauherrschaft zur Vermeidung des Baugenehmigungsverfahrens geänderte Bauvorlagen erneut einreichen, wenn die Voraussetzungen des § 55 i. V. m. Anlage 2 erfüllt sind.

## 2. 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.

Soweit die Freistellung selbst eingeschränkt ist (z.B. durch bestimmte Größenangaben, die Einhaltung von Abstandsflächen etc.), entfällt die Baugenehmigungsfreiheit, wenn die jeweiligen Tatbestandsvoraussetzungen nicht erfüllt sind. Es ist nicht möglich, durch eine isolierte Abweichungsentscheidung die Voraussetzungen der Baugenehmigungsfreiheit herbeizuführen. Über eine ggf. erforderliche Abweichung ist im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden.

## 3. 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.

## 4. 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 kann auch auf bestehende, formell illegal ausgeführte Gebäude angewandt werden, um diese zu legalisieren.

- 56.1.1** Zu den Begriffen „**Errichtung**“, „**Änderung**“ und „**Nutzungsänderung**“ siehe Nr. 54.1.1.
- Abbruch und Beseitigung** unterfallen nicht der Genehmigungsfreistellung.
- 56.1.1.1** Zum Begriff „**Wohngebäude**“ vgl. Nr. 2.6.
- 56.1.1.2** Der Begriff „sonstige Gebäude“ erfasst auch großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO greift, bis zur Grenze der Sonderbaueigenschaft nach § 2 Abs. 8 Nr. 3 oder Nr. 4.
- Auf den Erlass betr. Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht – Hinweise und Erläuterungen, vom 20. Januar 2003 (StAnz. S. 453) wird hingewiesen.
- 56.1.1.4** „**Nebengebäude**“ und „**Nebenanlagen**“ i.S. des § 56 Abs. 1 Satz 1 **Nr. 4** sind Gebäude und andere bauliche Anlagen, die zu dem jeweiligen Hauptgebäude oder der Hauptanlage gehören, ihnen also räumlich und funktional zugeordnet sein müssen. Nebenanlagen i.S. des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen keine selbständigen Zwecke neben dem der Hauptanlage verfolgen und müssen einen wesentlich geringeren Umfang als diese haben. Entsprechendes gilt für Nebengebäude, die gleichfalls im Vergleich zum Hauptgebäude von der Größe her untergeordnet sein müssen. Dies folgt aus dem Begriff „Neben“gebäude, auch ohne dass diese Einschränkung ausdrücklich gesetzlich bestimmt ist.
- Hierzu zählen z.B. Stellplätze, Garten- und Gerätehäuser, Anlagen für Kleintierhaltung, Anlagen zum Unterbringen von Abstellräumen oder zur Lagerung von Wintervorräten und private Antennen- und Windenergieanlagen, soweit der Gebietscharakter nicht entgegensteht und sie nicht schon nach § 55 i.V.m. der Anlage 2 oder auf Grund des § 80 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 baugenehmigungsfrei sind. **Garagen** sind zwar keine Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, sie sind aber Nebengebäude i.S. dieser bauordnungsrechtlichen Regelung.
- Es muss sich um Nebengebäude oder Nebenanlagen zu Vorhaben handeln, die nach § 56 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 dem Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung unterfallen. Ihre Errichtung oder Änderung muss nicht gleichzeitig oder in engem zeitlichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude/der Hauptanlage erfolgen. Es darf sich auch bei ihnen nicht um Sonderbauten handeln.
- Gebäude und Anlagen, die nicht einem Vorhaben nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 räumlich und funktional zu- und untergeordnet sind, bedürfen einer Baugenehmigung, soweit sie nicht nach der Anlage 2 oder auf Grund des § 80 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 baugenehmigungsfrei sind.

- 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 Bebauungsplan 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 Ent-

scheidung 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 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist eine solche Entscheidung nicht erforderlich; es handelt sich bei dieser Zulassung nicht um eine Ausnahme i.S. des § 31 Abs. 1 BauGB.

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 (Nr. 9.8 der Anlage 3 zum Bauvorlagenerlass - BAB Nr. 37-06/02) 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 (Vordruck BAB-Nr. 37-06/02, Anlage 3 Nr. 9.8 zum Bauvorlagenerlass) 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. 33-08/02 (Anlage 1 Nr. 14 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 HBO 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 Bauges-

nehmungungsverfahrens.

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.

Die Bauaufsichtsbehörde hat im Fall ihrer Unterrichtung durch die Gemeinde die Möglichkeit und nach pflichtgemäßem Ermessen die Pflicht einzuschreiten. Sie kann auf Grund des § 72 Abs. 2 verlangen, dass ein erforderliches Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, ggf. auf Grund des § 53 Abs. 2 Satz 2 auch vorab schon untersagen, dass mit der Bauausführung begonnen wird (vgl. Nr. 53.2.2).

Erklärt die Gemeinde oder verlangt die Bauaufsichtsbehörde, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, kann die Bauherrschaft unter Verzicht auf die Ausführung des ursprünglich geplanten Vorhabens zur Vermeidung des Baugenehmigungsverfahrens geänderte Bauvorlagen erneut bei der Gemeinde einreichen, wenn die Voraussetzungen des § 56 erfüllt sind.

### 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 davon, 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.

Maßgeblich für den **Fristbeginn** ist der Eingang der erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde, unabhängig davon, bei welcher Organisationseinheit (Amt) sie eingereicht wurden oder eingegangen sind.

Die **Berechnung der Frist** ist nach § 31 des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (HVwVfG) i.V.m. §§ 187 bis 193 BGB vorzunehmen.

Den Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde hat im Zweifel die Bauherrschaft darzulegen und zu beweisen.

Will die Gemeinde die Erklärung nach Abs. 2 Nr. 5 abgeben, muss auch sie innerhalb der Monatsfrist tätig werden. Sie hat daher sicherzustellen, dass sie diese Frist tatsächlich zur Wahrung ihrer Interessen nutzen kann. Die Erklärung der Gemeinde muss der Bauherrschaft **innerhalb** der Monatsfrist zugegangen sein; es genügt nicht, dass sie innerhalb der Monatsfrist von der Gemeinde abgesandt worden ist (vgl. BVerwG, Urt. v. 19.09.1969, BRS 22 Nr. 97).

Die Gemeinde muss den fristgerechten Zugang ihrer Erklärung bei der Bauherrschaft im Zweifel ebenfalls darlegen und beweisen können. Auch wenn es sich bei der Erklärung nicht um einen Verwaltungsakt handelt, kann § 41 HVwVfG analog angewendet werden. Ist die Monatsfrist abgelaufen, ohne dass der Bauherrschaft die Erklärung der Gemeinde (oder die Mitteilung über den bei der Bauaufsichtsbehörde gestellten Antrag auf vorläufige Untersagung) zugegangen ist, kann die Gemeinde nur die Bauaufsichtsbehörde auf eine etwaige Rechtswidrigkeit hinweisen. Sie hat aber keinen Anspruch darauf, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

Für die Baufreigabe genügt das "**Schweigen**" der Gemeinde, einer ausdrücklichen "Positiverklärung" 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 3 Nr. 9.8 des Bauvorlagenerlasses (BAB-Nr. 37-06/02) 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, erwächst 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 Sachverständige getragen. Eine bauaufsichtliche Prüfung entfällt.
- 57** **Zu § 57 - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**
- 57.1.1** Der Katalog der bauaufsichtlich zu prüfenden Bereiche ist abschließend. Diejenigen Fragen, die nicht Gegenstand des Prüfprogramms sind, können nicht für die Ablehnung einer Baugenehmigung herangezogen werden (Hess.VGH, Beschl. vom 28.11.2005 – 3TG 2774/05 – Hessische Städte- und Gemeindezeitung 2006 S. 22; a.A. Hess.VGH, Beschl. vom 17.09.2004 – 4 TG 2610/04).
- Erkennt die Bauaufsichtsbehörde **Mängel außerhalb des von ihr zu prüfenden Bereichs** oder erhält sie davon Kenntnis (z.B. auf Grund von Nachbarbeschwerden oder auf Grund entsprechender Hinweise der Gemeinde), kann sie von der Bauherrschaft deren Behebung spätestens bis zur Vorlage der für die bauaufsichtliche Prüfung nicht erforderlichen Bauvorlagen vor Baubeginn (vgl. § 60 Abs. 3) verlangen. Fehlerhafte Bauvorlagen des nicht zu prüfenden Bereichs sind nicht nachzufordern, bereits vorgelegte Bauvorlagen sind nicht mit Auflagen (Grüneintragungen) zu versehen. Die Mängel sind von der Bauherr-

schaft selbst bis zur Vorlage der Unterlagen vor Baubeginn zu korrigieren.

Erkennt die Bauaufsichtsbehörde Verstöße gegen von ihr nicht zu prüfendes öffentliches Recht oder erfährt sie hiervon, sollte sie die zuständigen Fachbehörden informieren.

Zur Behandlung von Abweichungen siehe Nr. 57.1.1.2.

#### 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 **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).

In dem Antragsvordruck für Bauantrag und Bauvoranfrage nach Anlage 1 Nr. 1 des Bauvorlagenerlasses (BAB-Nr. 01-05/02) sind in den in Abschnitt 7 beispielhaft aufgeführten Bauvorlagen unter Nr. 13 auch die Entwässerungsanlagen (auf dem Grundstück und im Gebäude) aufgeführt. Nr. 9 der Anlage 2 zum Bauvorlagenerlass enthält nähere Hinweise zum Inhalt und zur Ausgestaltung dieser Bauvorlage (Entwässerungsplan).

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 nunmehr stets 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 HBO 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. Dies würde nämlich zu dem von dem Gesetzgeber gerade nicht bezweckten Ergebnis führen, dass auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsicht komplett das Bauordnungsrecht überprüft werden müsste, um festzustellen, ob Abweichungen beantragt werden müssen. Dies wollte der Gesetzgeber jedoch durch die HBO-Novelle gerade ausschließen.

Dieses Ergebnis wird auch durch § 64 Abs. 1 HBO bestärkt, der regelt, dass die Baugenehmigung zu erteilen **ist**, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, **die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind**. Umgekehrt bedeutet dies, dass diejenigen Fragen, die nicht Gegenstand des Prüfprogramms sind, nicht zur Ablehnung einer Baugenehmigung führen können und mithin auch nicht zur Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung (Hess.VGH, Beschl. vom 28.11.2005, 3 TG 2774/05).

Übersieht die entwurfsverfassende Person die Notwendigkeit einer Abweichung, Ausnahme oder Befreiung in dem bauaufsichtlich nicht zu prüfenden Bereich und erkennt die Bauaufsichtsbehörde diesen Mangel noch im Genehmigungsverfahren, kann die Bauaufsichtsbehörde auf den Mangel hinweisen, nicht aber die Baugenehmigung ablehnen. Die Bauherrschaft kann daraufhin, um einen Baustop zu vermeiden, einen Abweichungsantrag stellen oder umplanen und vor Baubeginn korrigierte Bauvorlagen einreichen.

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.

Die wesentlichen zu prüfenden Rechtsbereiche sind im **Anhang 1 Nr. 2** aufgeführt.

**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.

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. Zur Beurteilung, welche Fachbehörden insoweit in Betracht kommen, siehe **Anhang 1 Nr. 2**.

**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 (vgl. Hess.VGH, Beschl. v. 08.11.1996, BRS 58 Nr. 133).

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 Gesamtzeit-

raum 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 öffentlichem Recht, die von der Baugenehmigung eingeschlossen werden, gelten ebenfalls als erteilt.

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.

Die „Liste und Übersicht der bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen im Land Hessen“ enthält keine entwässerungstechnischen Regeln mehr.

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

Leitungen der Entwässerung in Gebäuden unterliegen unter Berücksichtigung der Gebäudeklassen auch brandschutztechnischen Bestimmungen nach § 36, wenn sie raumabschließende Bauteile mit notwendiger Feuerwiderstandsdauer durchdringen. Zu näheren Anforderungen siehe die bauaufsichtlich als Technische Baubestimmung eingeführte **Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen**.

### 58.1.1

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

- **Sonderbauten** (§ 2 Abs. 8),
- **Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5** (§ 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 und Nr. 5), die keine Wohngebäude (§ 2 Abs. 6) – und keine Sonderbauten – sind,
- Sonderbauten und Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 **zugehörige Nebengebäude und Nebenanlagen**; zu den Begriffen "Nebengebäude" und "Nebenanlagen" vgl. Nr. 56.1.1.4,

(Abs. 1 Satz 1) sowie

- **Abbruch** (Abriss) und **Beseitigung** von baulichen und anderen Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 1 Abs. 1 Satz 2, soweit sie nicht nach Anlage 2 oder auf Grund des § 80 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 baugenehmigungsfrei sind (**Satz 2**).

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).

Diese Prüfeinschränkungen gelten auch, wenn auf Grund der Übergangsregelung des § 78 Abs. 10 die Durchführung des Verfahrens nach § 58 gewählt wird.

#### 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 (s. **Anhang 1 Nr. 3**).

#### 58.1.3

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). Das bedeutet, dass in Bezug auf Erschütterungsschutz und baulichen Arbeitsschutz weder die Bauaufsichtsbehörde noch eine Prüfingenieurin oder ein Prüfingenieur als beliebige Unternehmerin oder Unternehmer eine Prüfung vorzunehmen haben.

Im Bauvorlagenerlass sind unter Anlage 3 Nr. 5 Hinweise zu den Anforderungen des Arbeitsschutzes gegeben. Nach Anlage 2 Nr. 8 des Bauvorlagenerlasses ist der Bauherrschaft empfohlen, den Bauvorlagen eine Bestätigung über die Einhaltung der Bestimmungen zum baulichen Arbeitsschutz (z.B. Arbeitsstättenverordnung) beizulegen, die von der Fachkraft für Arbeitssicherheit im Rahmen ihrer Aufgaben nach § 6 Arbeitssicherheitsgesetz (ASiG) oder durch einen sicherheitstechnischen Dienst, der die Aufgaben nach § 6 ASiG wahrnimmt, ausgestellt werden kann. Die Bauherrschaft ist damit auf ihre Pflicht zur Einhaltung der Anforderungen des Arbeitsschutzes hingewiesen. Aus dem Fehlen der eigenverantwortlichen Prüfung des baulichen Arbeitsschutzes können sich Defizite ergeben, die zu gravierenden Einschränkungen bei der Nutzung führen. Es handelt sich jedoch nicht um eine notwendige Bauvorlage, deren Fehlen Anlass zur Versagung der Baugenehmigung sein kann.

#### 58.1.4

Aus der Verweisung in **Satz 4** folgt, dass auch im Baugenehmigungsverfahren nach § 58 die bautechnischen Anforderungen allein durch Nachweisberechtigte und Sachverständige 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, § 80 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1).

Beim Erstellen von bautechnischen Nachweisen oder deren Prüfung haben die Nachweisberechtigten und Sachverständigen die Beurteilungsspielräume eigenverantwortlich auszuschöpfen.

**Verstöße** gegen die **Bescheinigungspflichten** bei **Standortsicherheitsnachweisen** 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).

Nach dem Bauvorlagenerlass hat die Bauaufsichtsbehörde auf die Teile der Bauvorlagen zu verzichten, die für eine sachgerechte Beurteilung des Vorhabens nicht erforderlich sind. Dies kann auch bautechnische Nachweise für Vorhaben betreffen, die an sich nach § 55 ohne entsprechenden Vorbehalt baugenehmigungsfrei sind, bei denen aber eine Rückausnahme mit der Folge der Baugenehmigungspflicht greift (z.B. Garagen, die in der Abstandsfläche errichtet werden).

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

Auf die

- Verordnung über Nachweisberechtigte für bautechnische Nachweise nach der Hessischen Bauordnung (**Nachweisberechtigten-Verordnung - NBVO**) und die
- Verordnung über die bautechnische Prüfung baulicher Anlagen (**Bautechnische Prüfungsverordnung – BauprÜfVO**)

wird hingewiesen.

Eine **Sachverständigenverordnung**, basierend auf dem Muster der ARGEBAU, wird vorbereitet.

Die Tätigkeit von Bauvorlageberechtigten, Nachweisberechtigten und Sachverständigen ist im **Anhang 2** zu den Handlungsempfehlungen tabellarisch dargestellt.

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

Bei Bekanntwerden des Auftretens nicht hinreichend qualifizierter Personen hat die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen einzuschreiten (§ 48 Abs. 5). Zudem kann ein Bußgeldverfahren in Betracht kommen (§ 10 NBVO, § 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 Sachverständigen 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 Sachverständige 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 Sachverständige 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. Sachverständigen 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.

- 59.4.2** Nr. 59.3.2 gilt in Bezug auf § 59 Abs. 4 Satz 2 entsprechend.  
Schall- und Wärmeschutz gehören nicht zu dem von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfenden Bereich. Dies folgt aus § 58 Satz 4 i.V.m. § 59 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 5.
- 59.5** **Abs. 5** gilt allgemein, d. h. auch für **Sonderbauten** i.S. des § 2 Abs. 8.
- 59.6** „**Sachverständige für Energieerzeugungsanlagen**“ sind bis zur näheren Bestimmung in der Sachverständigenverordnung auf Grund der Übergangsregelung des § 78 Abs. 8 Satz 1 Nr. 4 die **Bezirksschornsteinfegermeisterinnen und Bezirksschornsteinfegermeister**.
- 59.7** Die **Typenprüfung** kann sich auf alle in § 59 genannten bautechnischen Nachweise erstrecken.
- 60** **Zu § 60 - Bauantrag, Bauvorlagen**
- 60.1** Für den Bauantrag ist der in der Anlage 1 Nr. 1 des Bauvorlagenerlasses vorgegebene Vordruck (BAB-Nr. 01-05/02) 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. Danach sind die Vordrucke der Anlage 1 zu dem Erlass verbindlich eingeführt; sie sind inhaltlich unverändert zu übernehmen. Die Bauaufsichtsbehörden haben dafür zu sorgen, dass die verbindlich eingeführten Vordrucke angewendet werden.  
In der Anlage 2 zum Bauvorlagenerlass sind Hinweise und Empfehlungen zum Inhalt und zur Ausgestaltung von Bauvorlagen für bauaufsichtliche Verfahren und die Genehmigungsfreistellung nach § 56 gegeben.  
Die Anlage 3 enthält Hinweise und weitere Vordrucke für Bauherrschaft, Sachverständige, Nachweisberechtigte, Bauaufsichtsbehörden und Gemeinden, deren Anwendung empfohlen ist.  
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. Der Staats-Anzeiger für das Land Hessen ist auch über das Dokumenteninformationssystem des Hessischen Landtags – [www.hessischer-landtag.de](http://www.hessischer-landtag.de) über das Verzeichnis "Archiv

und Bibliothek“ oder unmittelbar unter [www.staatsanzeiger-hessen.de](http://www.staatsanzeiger-hessen.de) einsehbar.

**60.3** Die Verpflichtung des **Abs. 3** erfasst alle Bereiche bauaufsichtlicher Prüfver-zichte (§§ 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 Entwässerungs-pläne 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 ver-antwortlichen Personen haben selbst zu unterschreiben.

## **61 Zu § 61 - Behandlung des Bauantrages**

**61.1.1** „**Stellen**“ i.S. des Abs. 1 **Satz 1** sind Behörden, Körperschaften und sonstige Stellen. Sonstige Stellen können auch andere Fachämter der Gebietskörper-schaft sein, der die Bauaufsicht übertragen ist.

Die **Gemeinde** ist stets zum Bauantrag zu hören oder, soweit ihr Einverneh-men erforderlich ist, zu beteiligen.

Für die Anforderung der Stellungnahme und das Ersuchen um das Einverneh-men an die Gemeinde ist der in der Anlage 1 des Bauvorlagenerlasses als Nr. 10 eingeführte Vordruck (BAB-Nr. 26-03/02), für die Stellungnahme der Gemeinde der als Nr. 11 eingeführte Vordruck (BAB-Nr. 27-05/02) zu verwen-den.

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 Brandbe-kämpfung (z.B. Brandmeldeanlagen, Steigleitungen, ortsfeste Löschanlagen) oder
- vor Entscheidung eines Widerspruchs gegen Brandschutzanforderun-gen.

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 Vo-

rabbeteiligung verweisen (keine notwendige Bauvorlage). Umgekehrt können andere Fachbehörden eine Vorabbeteiligung 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 vorweggenommen.

**61.1.2** Die Frist und die Fiktion des **Satz 2** gelten ebenso für obligatorische wie für fakultative Mitwirkungsakte.

Formelle Mitwirkungsakte sind in öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausdrücklich vorgeschriebene Meinungsäußerungen (Zustimmung, Einvernehmen, Benehmen) anderer Fachbehörden, durch die diese Fachbehörden formell berechtigt sind, an einer positiven Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde in einer für diese strikt oder teilweise verbindlichen Form mitzuwirken. Sie ersetzen vielfach die sonst nach dem jeweiligen Fachrecht erforderliche selbständige Entscheidung (Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Befreiung etc.).

Formelle Mitwirkungsakte sind in den Rechtsnormen des anderen Fachrechts (Gesetze, Verordnungen, Satzungen) i.d.R. **obligatorisch**, d.h. verbindlich (verpflichtend) bestimmt, um die Wahrung der jeweiligen Fachbelange, insbesondere auch i.S. einer Verfahrenskonzentration, sicherzustellen. Sie können aber auch **fakultativ** (wahlweise, d.h. von der Entscheidung der anderen Fachbehörde abhängig) bestimmt sein, z.B. durch die Formulierung „die Baugenehmigung ersetzt die fachrechtliche Genehmigung, **wenn** sie im Einvernehmen mit der anderen Fachbehörde ergeht“. In diesem Fall ist es dem Ermessen der beteiligten Fachbehörde überlassen, im jeweiligen Einzelfall den Weg des formellen Mitwirkungsakts zu dem Bauvorhaben oder den Weg der notwendigen (sonst durch den formellen Mitwirkungsakt ersetzten) eigenständigen fachrechtlichen Entscheidung zu wählen.

Wählt die andere Fachbehörde den Weg der (internen) förmlichen Mitwirkung, muss sie die Frist des § 61 Abs. 1 Satz 2 gegen sich gelten lassen; es empfiehlt sich für die Bauaufsichtsbehörde, die andere Fachbehörde bei der Beteiligung hierauf hinzuweisen.

**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** neu 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.

In Frage kommen insbesondere Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG, also z.B. großflächige Einzelhandelsbetriebe, für die ab einer Geschossfläche von 1 200 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung und ab einer Geschossfläche von 5 000 m<sup>2</sup> eine UVP durchzuführen ist, wenn dafür im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Wird in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan für ein entsprechendes Vorhaben aufgestellt, ist ab einer Geschossfläche von 1 200 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Die Formulierung "wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird" ist so zu verstehen, dass das entsprechende Planungsrecht durch Bebauungsplanung geschaffen wird oder wurde.

Mit der Änderung des UVPG im Zuge des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG-Bau) wurde das Bebauungsplanverfahren als abschließendes Trägerverfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei den so genannten bauplanungsrechtlichen Projekten der Nr. 18 durch Streichung der Worte "nur im Aufstellungsverfahren" aufgegeben, ohne die Bindung der UVP-Pflicht an die Aufstellung eines Bebauungsplans zu ändern.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung im bauaufsichtlichen Verfahren kann auf "zusätzliche und andere erhebliche Umweltauswirkungen" beschränkt werden, wenn ein vorlaufender Bebauungsplan einer strategischen Umweltprüfung unterzogen wurde, die den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht (§ 17 Abs. 1, 3 UVPG). Dies wird in der Regel der Fall sein, da bei neuen Bauleitplanverfahren regelmäßig eine Umweltprüfung durchgeführt wird.

**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** Die Regelung beinhaltet 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.

Für die Zustimmung der Nachbarschaft ist der in Anlage 1 Nr. 3 des Bauvorlagenerlasses eingeführte Vordruck (BAB-Nr. 12-05/02) zu verwenden.

**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**
- 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 zur Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens führt.
- Für die „isolierte“ Abweichung, Ausnahme oder Befreiung ist in der HBO keine Entscheidungsfrist vorgeschrieben. § 61 Abs. 3 ist in § 63 Abs. 3 nicht für entsprechend anwendbar erklärt.
- Zur Erforderlichkeit von Ausnahmen in den Fällen des § 23 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung (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. Der Prüfumfang ist abschließend in den jeweiligen Verfahren geregelt (§§ 57, 58). Soweit hiernach zur Einhaltung des **Bauplanungsrechts** das Vorhaben noch einer besonderen Genehmigung der Gemeinde bedarf, bleibt diese für die Erteilung der Baugenehmigung noch vorgreiflich (s. Nr. 57.1.1.1).
- Ebenso bleibt im Rahmen des im Baugenehmigungsverfahren nach § 58 Satz 1 Nr. 2 uneingeschränkt zu prüfenden Bauordnungsrechts die **Entscheidung der Gemeinde über die Ablösung der Herstellungspflicht notwendiger Garagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder** nach § 44 Abs. 4 für die Erteilung einer Baugenehmigung **vorgreiflich** (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.

#### 64.3.1

Die durch § 64 Abs. 3 Satz 1 bestimmte Schriftform kann wegen dem ausdrücklichen Ausschluss nicht durch die elektronische Form ersetzt werden. 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. Sie wird deshalb von der durch Art. 3a HVwVfG eröffneten Möglichkeit ausgenommen. Auf Grund der jeweils für entsprechend anwendbar bestimmten Regelung gilt der Ausschluss auch für die maßgeblichen anderen bauaufsichtlichen Bescheide („isolierte“ Abweichung, Ausnahme und Befreiung - § 63 Abs. 3 Satz ; Bauvorbescheid - § 66 Abs. 2, Teilbaugenehmigung - § 67 Abs. 1 Satz 2; Zustimmung - § 69 Abs. 3).

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

#### 64.7.2

Die Verlängerung einer nach HBO 1993 erteilten Baugenehmigung kommt nur in Betracht, wenn das Bauvorhaben auch nach der HBO 2002 noch baugenehmigungspflichtig ist. Ist ein Vorhaben nach der neuen Rechtslage unter dem Vorbehalt der Gemeindebeteiligung baugenehmigungsfrei geworden (§§ 55, 56), kann eine Verlängerung erfolgen, wenn die Gemeinde die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangt hat.

Die Ausübung der Wahlmöglichkeit ist auch im Verfahren der Verlängerung der Baugenehmigung anwendbar. Mit der Ausübung des Wahlrechts kann aber keine Ausweitung der Prüfung gegenüber dem ursprünglichen Prüfungsgegenstand erreicht werden.

Die Bauherrschaft hat einen Anspruch auf Verlängerung der Baugenehmigung, wenn das Vorhaben zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Verlängerungsantrag dem öffentlichen Recht entspricht. Es gelten die gleichen verfahrensrechtlichen und materiellen Anforderungen wie für die Neuerteilung der Baugenehmigung, es bedarf lediglich nicht der Einreichung neuer Bauvorlagen. Insbesondere die Gemeinde ist, auch wenn es des Einvernehmens nach § 36 BauGB nicht bedarf, zu beteiligen.

Eine im **vereinfachten Baugenehmigungsverfahren** nach § 67 HBO 1993 erteilte Baugenehmigung kann verlängert werden, wenn

- es sich nicht um ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude handelt, das nunmehr Sonderbau ist,

- im Verlängerungsbescheid auf seine reduzierte Feststellungswirkung hingewiesen wird,
- eine Prüffingenieurin oder ein Prüffingenieur die Standsicherheitsnachweise geprüft hat oder ein Nachweisberechtigter für Standsicherheit nach § 59 Abs. 3 Satz 2 HBO 2002 genügt und ein solcher die Verantwortung übernimmt; dies gilt für Wärme- und Schallschutznachweise entsprechend,
- bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 ein Nachweisberechtigter für Brandschutz die Verantwortung übernimmt,
- auf die Pflicht zur Bauüberwachung nach § 73 Abs. 2 HBO 2002 hingewiesen wird.

Eine im **normalen Baugenehmigungsverfahren** erteilte Genehmigung kann bei **Sonderbaueigenschaft** ohne weiteres verlängert werden.

Eine im **normalen Baugenehmigungsverfahren** erteilte Genehmigung kann bei **Nichtsonderbaueigenschaft** verlängert werden, wenn

- der Sachverständige für Standsicherheit, der die bauliche Anlage geprüft hat, die Bauüberwachung nach § 73 Abs. 2 HBO 2002 übernimmt,
- bei Gebäuden der GK 4 die Bauherrschaft einen Nachweisberechtigten benennt, der sich die Bauunterlagen zu Eigen macht und dieser auch mit der Bauüberwachung beauftragt wird,
- bei Gebäuden der Gebäudeklasse 5 die Bauherrschaft einen Sachverständigen für Brandschutz (derzeit die Brandschutzdienststelle) mit der Prüfung und der Bauüberwachung beauftragt.

In die Baugenehmigung eingeschlossene Genehmigungen nehmen an der baurechtlichen Geltungsdauer teil.

## 65                    **Zu § 65 - Baubeginn**

**65.1**                    Der Baubeginn vor Zugang der Baugenehmigung und eine von der Baugenehmigung abweichende Ausführung des Vorhabens sind nach § 76 Abs. 1 Nr. 12 **bußgeldbewehrt**.

Unberührt von der Regelung bleibt die nach § 8 a BImSchG bestehende Möglichkeit, bei immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen den vorzeitigen Baubeginn zuzulassen. Da die Zulassung des vorzeitigen Baubeginns keine Konzentrationsentscheidung darstellt, schließt sie die bauordnungsrechtliche Baufreigabe, die die Teilbaugenehmigung voraussetzt, nicht ein. Eine Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde gegenüber der Immissionsschutzbehörde ist nicht erforderlich. § 8 a BImSchG geht als Sonderregelung dem Baurecht vor. Die Bauherrschaft bedarf zur vorzeitigen Ausführung des Vorhabens deshalb keiner zusätzlichen Teilbaugenehmigung.

Die nach § 8 a Abs. 1 Nr. 1 BImSchG erforderliche Prognose, dass mit einer Entscheidung zu Gunsten des Antragstellers gerechnet werden kann, wird im Regelfall nur angenommen werden können, wenn die betroffenen Fachbehörden, also auch die Bauaufsichtsbehörde, eine Stellungnahme abgegeben haben, aus der sich die voraussichtliche Genehmigungsfähigkeit ergibt. Die Bauaufsichtsbehörde hat lediglich eine summarische Prüfung der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit vorzunehmen und hinsichtlich der Prüfungsdauer dem Anliegen des beschleunigten Baubeginns Rechnung zu tragen. Im Rahmen

dieser Prüfung sollte auf die Nachforderung von Bauvorlagen verzichtet werden, wenn diese nicht zwingend zur Beurteilung der prinzipiellen Genehmigungsfähigkeit erforderlich sind. Die Unterlagen werden dann im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens vervollständigt.

Um sicherzustellen, dass von der Errichtung keine Gefahren für Dritte ausgehen, muss die Standsicherheit der geplanten baulichen Anlagen gewährleistet sein. Hierzu sollte die Bauaufsichtsbehörde fordern, bei Sonderbauten folgende Nebenbestimmung in den immissionsschutzrechtlichen Bescheid aufzunehmen:

„Vor Baubeginn muss der bautechnische Nachweis der Standsicherheit für die vorzeitig auszuführenden Teile von der Bauaufsichtsbehörde geprüft sein. Das Vorhaben ist entsprechend dem geprüften Nachweis auszuführen.“

Bei Vorhaben, die keine Sonderbauten sind, wird folgende Nebenbestimmung empfohlen: „Vor Baubeginn muss der bautechnische Nachweis der Standsicherheit für die vorzeitig auszuführenden Teile unter den Voraussetzungen des § 59 Abs. 3 HBO aufgestellt oder geprüft sein. Das Vorhaben ist entsprechend dem aufgestellten bzw. geprüften Nachweis auszuführen.“

- 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, hat die Absteckung grundsätzlich vorher zu erfolgen. Im Einzelfall kann es aber auch vertretbar sein, die Absteckung spätestens vor Beginn der Fundamentierung durchführen zu lassen, 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 Sachverständige oder einen Sachverständigen 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).

Die **Sachverständigen für Vermessungswesen** übernehmen mit der Absteckungsbescheinigung die Verantwortung für die ordnungsgemäße Übertragung der Grundfläche, der Grenzabstände sowie der Höhenlage des Gebäudes auf das Baugrundstück; die Verantwortung für die Rechtmäßigkeit der Planung, insbesondere hinsichtlich der Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen, obliegt den Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern.

Solange der Begriff "Sachverständige für Vermessungswesen" nicht durch Verordnung näher bestimmt ist, folgt die Berechtigung aus der Übergangsregelung in § 78 Abs. 9.

Für die Absteckungsbescheinigung ist ein verbindlich vorgeschriebener Vordruck 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.

Unabhängig von der Absteckungspflicht nach § 65 Abs. 2 Satz 1 HBO besteht nach § 19 Abs. 2 Hessisches Vermessungsgesetz (HVG) die Verpflichtung zur Einmessung von Gebäuden. Um die Aktualität des Gebäudenachweises im Liegenschaftskataster zu gewährleisten, sind die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichtet, die zur Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderliche Einmessung von einer Vermessungsstelle nach § 15 Abs. 1 HVG durchführen zu lassen, sobald das Gebäude im Rohbau fertiggestellt ist. Erfolgt dies nicht innerhalb von zwei Monaten nach Fertigstellung des Rohbaus, kann die Katasterbehörde die Einmessung selbst vornehmen oder vornehmen lassen. Die Fertigstellung des Rohbaus ist der Katasterbehörde anzuzeigen (§ 74 Abs. 1 Satz 1).

Die Vermessungsstellen nach § 15 Abs. 1 HVG sind

- die Katasterbehörden,
- die in Hessen zugelassenen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieure,
- die Vermessungsstellen der Bundes-, Landes- und Kommunalbehörden, wenn es sich um Vermessungen handelt, die in Erfüllung eigener Aufgaben der betreffenden Verwaltung anfallen.

**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 Sachverständige für Energieerzeugungsanlagen selbst entscheiden, wann er eine Prüfung der beabsichtigten Anlagen, insbesondere auch Bauzustandsbesichtigungen, vornehmen will.

Die Festlegungen zur Anlagentechnik nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) gehören zu den Nachweisen für Energieerzeugungsanlagen nach § 59 Abs. 1 und Abs. 6 HBO. Auf den Erlass zum Vollzug der EnEV v. 14.04.2003 wird Bezug genommen.

Die Verpflichtung zur Durchführung von Bauzustandsbesichtigungen ergibt sich aus § 73 Abs. 2 Satz 1.

Zum Begriff „Sachverständige für Energieerzeugungsanlagen“ siehe Nr. 59.6.

**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 Sachverständige 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.

#### **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.

Wird von dem nach § 78 Abs. 10 bis zum 30.09.2005 möglichen Wahlrecht Gebrauch gemacht, können Gegenstand einer Bauvoranfrage auch Tatbestände sein, die in der Genehmigungsfreistellung (§ 56) oder im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 57) nicht geprüft werden. Aus der Stellung einer entsprechenden Bauvoranfrage folgt konkludent der Gebrauch der Wahlmöglichkeit. Die Baugenehmigung ist dann vor Ausführung des Vorhabens zu beantragen.

**67** **Zu § 67 - Teilbaugenehmigung**

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

69

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

Das frühere **Kennnisgabeverfahren** für Vorhaben, die der Landesverteidigung dienen, ist bereits mit der HBO 1993 entfallen. Verteidigungsbauten der eigenen Streitkräfte sowie Verteidigungsbauten der ausländischen Streitkräfte, soweit sie im Regelbauverfahren durchgeführt werden, unterfallen dem Zustimmungungsverfahren. Verteidigungsbauten der ausländischen Streitkräfte, die im Truppenbauverfahren ausgeführt werden, unterliegen den besonderen Vereinbarungen nach dem NATO-Truppenstatut.

69.1.1

Das Zustimmungungsverfahren 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. 69.5). Das Zustimmungungsverfahren ist nur anwendbar, wenn die Leitung der Entwurfsarbeiten und der Bauüberwachung einer Baudienststelle des Bundes oder eines Landes übertragen ist (Abs. 1 Satz 1 **Nr. 1**), die entsprechend **Nr. 2** qualifiziert mit Personal ausgestattet 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 Zustimmungungsverfahren unterfallen.

Ein Zustimmungungsverfahren kann nicht durchgeführt werden, wenn nur kommunale Baudienststellen tätig werden. Vorhaben in kommunaler Bauherrschaft unterliegen, sofern nicht eine staatliche Baudienststelle beauftragt wird, den §§ 56 bis 58.

Wird der Entwurf z.B. durch eine freiberufliche Architektin oder einen freiberuflichen Architekten verfasst und verantwortet, kommt nur das Baugenehmigungsverfahren in Betracht, auch wenn die Bauüberwachung einer Baudienststelle übertragen ist.

Die geforderte „Leitung der Entwurfsarbeiten“ schließt nicht aus, dass freiberufliche entwurfsverfassende Personen die Entwürfe erarbeiten. Die entsprechend § 69 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 besetzte Baudienststelle muss aber dann die Verantwortung i.S. des § 49 Abs. 1 und Abs. 2 übernehmen. Dies ist durch Unterschrift unter dem Bauantrag und auf den Bauvorlagen zu bekunden (§ 69 Abs. 5 Satz 1).

- 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.
- 69.1.4** „**Bestehend**“ ist ein Gebäude nicht nur, wenn es vor In-Kraft-Treten der HBO 2002 errichtet wurde; Voraussetzung ist aber, dass es formell und materiell rechtmäßig ist.
- Zu den Begriffen „**Nutzungsänderung**“, „**Abbruch**“ und „**Beseitigung**“ siehe Nr. 54.1.1.
- 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** 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 3 – zu orientieren.
- Die nach § 15 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemei-

ne Hilfe und den Katastrophenschutz (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 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. 5 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.

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

Bei **Kirchen und Religionsgemeinschaften** zählt die Bauherrneigenschaft 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 Dienstherrnenfähigkeit, die Organisationsgewalt und die damit verbundene öffentlich-rechtliche Rechtsetzungsbefugnis sowie das Porphialrecht 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, dieses ist pflichtgemäß auszuüben. Das bedeutet, dass die Bauaufsichtsbehörde die ihr nach § 53 Abs. 2 Satz 1 übertragenen Aufgaben wahrzunehmen hat. Daher richtet sich die Erforderlichkeit im Einzelfall weiterhin nach der Notwendigkeit der Überwachung überhaupt und bestimmt auch ihren Umfang. Maßgeblich für das Ob und die Reichweite der Bauüberwachung ist die Schwierigkeit der Bauausführung im Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher Folgen, die sich aus der Nichtbeachtung von Bauvorschriften ergeben können.

Die Bauaufsichtsbehörde kann im Rahmen des Ermessens hinsichtlich der Intensität der Bauüberwachung die gesetzgeberische Wertung, die der HBO-Neufassung zu Grunde liegt, nämlich Entlastung der Bauaufsichtsbehörden durch Beschränkung der präventiven Prüfaufgaben und deren Kompensation durch privat beauftragte Sachverständige und Nachweisberechtigte, berücksichtigen. Diesem Ziel widerspräche es, wenn diese Prüfungen stets im Rahmen der Bauüberwachung mehr oder weniger nachgeholt würden. Andererseits erfordert aber die weitreichende Verantwortungsverlagerung in den privaten Bereich bei bekannt gewordenen oder festgestellten Rechtsverstößen ggf. auch ein nachdrückliches Einschreiten, um die mit der erweiterten Baufreiheit verbundene Verantwortung auch wirksam einzufordern und zu realisieren.

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.

Zum Begriff "**öffentlich-rechtliche Vorschriften**" siehe Nr. 53.2.1, zur Frage der Zuständigkeit im Verhältnis zu anderen Fachbehörden siehe Nr. 53.2.3.

## 73.2

Bauvorhaben, die keine Sonderbauten sind, sind in der Bauphase nach § 73 Abs. 2 durch Nachweisberechtigte bzw. Sachverständige zu überwachen.

Für **Sonderbauten** gilt dies zwingend nur für die Bereiche Schall- und Wärmeschutz, weil diese bautechnischen Nachweise auch bei Sonderbauten nach § 59 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. Abs. 5 HBO keiner Prüfung durch die Bauaufsicht unterliegen. Inwieweit z.B. ein Prüfsachverständiger, der die bautechnische Prüfung im Auftrag der Bauaufsichtsbehörde durchgeführt hat, auch bestimmte Bauphasen zu überwachen hat, ergibt sich allein aus dem Auftragsverhältnis, das zwischen ihm und der Bauaufsichtsbehörde besteht.

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

Bei Vorhaben, die nach der HBO 1993 genehmigt wurden, wird auch die Bauüberwachung nach bisher geltendem Recht durch die Bauaufsichtsbehörde wahrgenommen. Eine Bauüberwachung durch Sachverständige oder durch Prüfsachverständigeninnen oder Prüfsachverständige für Baustatik findet nur statt, wenn die Bauaufsichtsbehörde dies ausdrücklich angeordnet hat.

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

Werden nach Fertigstellung des Rohbaus technische Brandschutzmaßnahmen ausgeführt, die notwendiger Bestandteil des Brandschutzkonzepts sind, unterliegen auch diese Maßnahmen der Bauüberwachung. Es bedarf zu der mit der Fertigstellung des Rohbaus vorzulegenden Bescheinigung einer ergänzenden Bescheinigung nach Ausführung der Maßnahme.

Für die Bescheinigungen ist in der Anlage 3 zum Bauvorlagenerlass unter Nr. 9.7 ein Vordruck (BAB-Nr. 36-06/02) aufgenommen und zur Verwendung empfohlen. Die Bescheinigungen über die übereinstimmende Bauausführung sind nach § 74 Abs. 2 Satz 3 der Bauaufsichtsbehörde mit der Anzeige der Fertigstellung des Rohbaus vorzulegen. Zur Übergangsregelung für den Zeitraum, bis entsprechend anerkannte Personen und Stellen (ausreichend) zur Verfügung stehen, siehe § 78 Abs. 8.

**Die Bescheinigung ist ohne Vorbehalt auszustellen.** Sieht sich die überwa-

chungspflichtige 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 Bauherrschaften privatrechtlich empfohlen werden.

### 73.2.2

Abs. 2 **Satz 2** fordert die **Bauüberwachung durch Nachweisberechtigte**, soweit die Überwachung nicht durch Sachverständige für Standsicherheit oder Sachverständige 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).

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.

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

#### 74.1

Für die **Anzeige der Rohbaufertigstellung** ist der in der Anlage 1 Nr. 7 des Bauvorlagenerlasses eingeführte Vordruck BAB-Nr. 18-05/02, für die **Anzeige der abschließenden Fertigstellung** der in der Anlage 1 Nr. 9 eingeführte Vordruck BAB-Nr. 20-05/02 zu verwenden.

#### 74.2.3

Die Bauaufsichtsbehörde hat dafür zu sorgen, dass die Bescheinigungen nach § 73 Abs. 2 vorgelegt werden und bei Unterlassen die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlichen Maßnahmen zu treffen (§ 53 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 74 Abs. 2 Satz 3). Soweit die Bescheinigungen nicht oder nicht zeitgerecht vorgelegt werden, stehen der Bauaufsichtsbehörde nach mit Fristsetzung versehener Aufforderung der Bauherrschaft zur Vorlage und ergebnislosem Fristablauf als mögliche bauaufsichtliche Eingriffsmaßnahmen neben Zwangsgeld auch Baueinstellung bzw. Nutzungsverbot zur Verfügung.

- 74.4** Die Bauaufsichtsbehörde kann zusätzliche Anzeigen entweder in Form einer Nebenbestimmung zur Baugenehmigung oder durch eigenständigen Verwaltungsakt verlangen.
- Die Worte "über Abs. 1 hinaus" stellen klar, dass die Ermächtigung unabhängig von den nach Abs. 1 anzuzeigenden Bauzuständen (Rohbauanzeige, Fertigstellungsanzeige) besteht und auch nicht nur Gebäude, sondern bauliche Anlagen allgemein erfasst. Zudem ist diese Ermächtigung nicht auf solche beschränkt, die der Baugenehmigungspflicht oder der Genehmigungsfreistellung nach § 56 unterliegen, sondern bezieht – dem Grundsatz nach - entsprechend der erweiterten Ermächtigung zur Bauüberwachung nach § 73 auch baugenehmigungsfreie Bauarbeiten nach § 55 ein.
- Die Nichterfüllung einer von der Bauaufsichtsbehörde verlangten Anzeige ist nach § 76 Abs. 1 Nr. 17 **bußgeldbewehrt**.
- 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 HBO 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.
- 74.7.1** Die **materielle Anforderung** für die Aufnahme der Nutzung in **Satz 1** gilt unabhängig davon, ob es sich um eine baugenehmigungspflichtige oder baugenehmigungsfreie bauliche Anlage handelt.
- 74.7.2** Die Benutzung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen schon vor ihrer ordnungsgemäßen (abschließenden) Fertigstellung setzt eine entsprechende Mitteilung der Bauherrschaft an die Bauaufsichtsbehörde voraus.
- Für die Mitteilung der vollständigen oder teilweisen vorzeitigen Benutzung an die Bauaufsichtsbehörde kann das Formblatt „Antrag auf Benutzung vor Fertigstellung“ (BAB-Nr. 19-05/02) weiter verwendet werden, wenn im Kasten 1 des Formblattes die Worte „Antrag auf“ durch die Worte „Mitteilung der“ ersetzt werden (Erlass vom 17. Oktober 2005, StAnz. S. 4281).
- Wer entgegen § 74 Abs. 7 **Aufenthaltsräume** vorzeitig benutzt oder benutzen lässt, handelt nach § 76 Abs. 1 Nr. 18 **ordnungswidrig**.
- 74.7.3** **Satz 3** regelt sowohl die materielle Voraussetzung (keine Bedenken hinsichtlich öffentlicher Sicherheit und Ordnung) als auch die formelle Voraussetzung (keine Untersagung innerhalb der Frist) der Aufnahme der vorzeitigen Benut-

zung. An die Stelle des Antrags auf Zustimmung, der in jedem Fall eine bauaufsichtliche Entscheidung erforderte, ist durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung eine schriftliche Mitteilungspflicht getreten. Die Berechtigung zur Aufnahme der vorzeitigen Benutzung folgt aus dem Nichthandeln der Bauaufsichtsbehörde.

## 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) oder
- b)        von einer Vermessungsstelle nach § 15 Abs. 1 des Hessischen Vermessungsgesetzes 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 Entgegennahme der Verpflichtungserklärung durch die Bauaufsichtsbehörde durch Auszüge aus dem Grundbuch nachgewiesen sein. Der Nachweis ist in den Baulastakten festzuhalten. Die Auszüge müssen neuen Datums und beglaubigt 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 HBO). 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 werden 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 Veränderungssperren 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.

Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte müssen nicht von den Bauaufsichtsbehörden ausgesprochen und nicht auf Bauordnungsrecht oder Städtebaurecht gegründet sein; maßgeblich ist allein ihr baurechtlich 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 sind,
- d) die Gemeinde und
- e) die untere Katasterbehörde.

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, alsbald nachdem die Mitteilung der Katasterbehörde bekannt wird, in dem Nachweis zu vermerken.

### **Zu § 76 - Bußgeldvorschriften**

**76.2** Der Regelung unterfallen auch alle bautechnischen Nachweise.

### **78 Zu § 78 - Übergangsvorschriften**

**78.7** Die nach § 78 maßgeblichen Rechtsvorschriften sind insbesondere:

- Gesetz über technische Arbeitsmittel und Verbraucherprodukte (**Geräte- und Produktsicherheitsgesetz**)
- **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**)
- Verordnung über Arbeitsstätten (**Arbeitsstättenverordnung**)

Da die entsprechende Geltung anlagenbezogen ist, sind lediglich die materiellen Anforderungen zu beachten. Die Verfahrensvorschriften des Geräte- und Produktsicherheitsrechts sind bauaufsichtlich nicht anzuwenden.

#### 78.8.1.2

Die Bescheinigung der Nachweise des vorbeugenden Brandschutzes ist bis zum Ablauf der Übergangsregelung den Brandschutzdienststellen als Pflichtaufgabe zugewiesen. Sie können sich dieser gesetzlichen Aufgabe nicht entziehen. Zuständig ist die Brandschutzdienststelle des Standorts des Bauvorhabens. Eine Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde ist nicht vorgesehen. Der Bauherr steht es frei, bis zum Ablauf der Übergangsregelung die Brandschutzdienststellen in Anspruch zu nehmen. Die Brandschutzdienststellen sind nicht berechtigt, die Beauftragung mit der Begründung abzulehnen, es gäbe mittlerweile genügend Nachweisberechtigte für vorbeugenden Brandschutz.

Während des Übergangszeitraums können auch anerkannte Nachweisberechtigte und Sachverständige für Brandschutz beauftragt werden. Nachweisberechtigte sind bereits anerkannt.

#### 78.10

**Abs. 10** enthält eine bis zum **31.12.2010** befristete Wahlmöglichkeit.

Bei Vorhaben, die der Genehmigungsfreistellung (§ 56) unterfallen, kann die Bauherrschaft die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens – d.h. nach ihrer Wahl entweder des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens (§ 57) oder des "herkömmlichen" Baugenehmigungsverfahrens (§ 58) – verlangen.

Dasselbe gilt, wenn bei baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 55 i.V.m. Anlage 2, deren Baugenehmigungsfreiheit unter dem Vorbehalt der Unterrichtung der Gemeinde steht, die Gemeinde erklärt hat, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Ebenso kann die Bauherrschaft bei Vorhaben, die in den Anwendungsbereich des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens fallen, die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens nach § 58 verlangen.

Für die Erklärung zur Ausübung des Wahlrechts ist der in Anlage 1 Nr. 15 des Bauvorlagenerlasses eingeführte Vordruck BAB 34-05/02 "Erklärungsblatt" zu verwenden. Da es sich bei der Wahl des Verfahrens um eine Möglichkeit, aber nicht um eine Pflichterklärung handelt, findet das gesetzlich vorgesehene Verfahren statt, wenn es an der Erklärung fehlt. Das Erklärungsblatt ist deshalb keine notwendige Bauvorlage.

**81.1.1.1** Hat die Gemeinde aus baugestalterischen Gründen eine **Drempelhöhe** bestimmt, wird bei der Berechnung nach der zumeist üblichen Berechnungsweise der Drempel- oder Kniestockhöhe **regelmäßig auf den Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Sparrenunterkante abgestellt**, so dass die Stärke der Dachkonstruktion zwischen der Sparrenunterkante und der Außenseite der Dachhaut unberücksichtigt bleibt. (OVG NRW, Beschl. vom 18. 01. 2005, Az: 7 B 2751/04; Juris Nr: MWRE205012356 = NVwZ-RR 2005, 458-459 = BauR 2005, 1452-1455).

Die Gemeinde kann in der Gestaltungssatzung eine andere Berechnungsmethode bestimmen.

**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. 1** In der Fußnote 1 wurden durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung nach dem Wort „Flure“ die Worte „**und Balkone als Bestandteil des zweiten Rettungsweges**“ eingefügt. Sind Balkone Teil des zweiten Rettungsweges, müssen somit die für tragende und aussteifende Wände, Pfeiler und Stützen sowie Decken geltenden Bauteil- und Baustoffanforderungen eingehalten werden.

**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**

## Vorbemerkungen

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). Dies gilt nicht nur für deren materiell rechtliche Anforderungen; vielmehr können baugenehmigungsfrei gestellte Vorhaben nach anderem öffentlichem Recht genehmigungspflichtig sein. Im Regelfall bedarf es z.B. für Vorhaben im Außenbereich einer naturschutzrechtlichen Eingriffsgenehmigung (s. Nr. 55); für nach § 16 Denkmalschutzgesetz genehmigungspflichtige Vorhaben muss eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung ungeachtet der Baugenehmigungsfreiheit vor Ausführung des Vorhabens eingeholt werden.

Dies gilt auch für nach anderem öffentlichem Recht vorgeschriebene Zulassungen (s. Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses sowie Anhang 1 Nr. 1 dieser Handlungsempfehlungen).

**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.

Erfüllt ein Vorhaben die **Tatbestandsvoraussetzungen** einer Freistellungsregelung nicht, können diese nicht im Wege einer "isolierten" Abweichungsentscheidung nach § 63 Abs. 3 geschaffen werden, um alsdann von der Baugenehmigungsfreiheit Gebrauch zu machen. Vielmehr führt die Nichterfüllung eines solchen Freistellungstatbestandes zur Baugenehmigungspflicht; im (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahren ist über die Zulassung einer Abweichung zu entscheiden.

## 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.

Nachträgliche Anbauten an bestehende Garagen wirken sich auf die baugenehmigungsfrei zulässige Fläche der Garagen aus, wenn der Anbau die Garage selbst vergrößert, d.h. die Fläche der Garage vergrößert wird. Die Änderung der Garage bedarf dann der Baugenehmigung.

Handelt es sich bei dem Anbau um ein selbständiges Gebäude, bleibt die Garage baugenehmigungsfrei.

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.

### I, 1.2.1

Die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen ist **Tatbestandsvoraussetzung** der Baugenehmigungsfreiheit (s.o. Vorbemerkungen).

### I, 1.2.2

Die Zulässigkeit von Garagen an der Nachbargrenze ist **Tatbestandsvoraussetzung** der Baugenehmigungsfreiheit (s.o. Vorbemerkungen).

## I, 1.3

Die Regelung erfasst auch Unterstände im Rahmen der Paddock-Haltung, bei der die Tiere ganzjährig auf der Weide bleiben und gefüttert werden, wobei sie den Unterstand jederzeit verlassen können.

## 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, 1.11

Die Größe der **Grillhütten** ist nicht eingeschränkt.

Die Baugenehmigungsfreiheit gilt auch, wenn die Grillhütten Aufenthaltsräume (§ 2 Abs. 9), Toiletten oder provisorische Küchen enthalten.

- I, 1.13** Die Anforderung "**erdgeschossig**" knüpft an den Geschossbegriff an. "Erdgeschoss" oder "Parterre" bedeutet regelmäßig das erste Geschoss ungefähr auf Geländeneiveau oder darüber und, falls ein Kellergeschoss vorhanden ist, über diesem (vgl. Hess.VGH, Beschl. v. 01.04.1992, HessVGRspr. 1993, 11). Eine erdgeschossige Terrasse muss danach vom ersten oberirdischen Geschoss i.S. des § 2 Abs. 4 Satz 1 zu erreichen sein bzw. auf entsprechender Höhe liegen; erdgeschossig sind auch Terrassen, die auf Dächern tiefergelegener Garagen angeordnet sind, soweit sie vom ersten oberirdischen Geschoss des Gebäudes zu erreichen sind.
- I, 1.15** **Erker** und **Balkone** bis jeweils 30 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche je Geschoss bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 und **Hauseingangstreppe**n sind durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung in die Freistellungsregelung einbezogen.
- Wegen ihrer möglichen planungsrechtlichen sowie sicherheitstechnischen Relevanz gilt die Baugenehmigungsfreiheit bei Erkern und Balkonen nur unter den Vorbehalten der Mitwirkung der Gemeinde und einer für die Standsicherheit nachweisberechtigten Person.
- Die bisherige Begrenzung der Baugenehmigungsfreiheit für **Windfänge** auf 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt wurde aufgegeben, bei Windfängen mit mehr als 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt gilt die Baugenehmigungsfreiheit aus den vorgenannten Gründen nur unter den selben Vorbehalten wie für Erker und Balkone.
- Zu Hauseingangstreppe n siehe Nr. 6.6.1.2.
- Die ausdrücklich aufgezählten Vorbauten sind Beispiele. Der Freistellungsstatbestand 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.
- Zum Begriff "**bestehendes**" **Gebäude** siehe Nr. 69.1.4.
- 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.
- Die Regelung erfasst auch das Errichten von Dachterrassen auf bestehenden Flachdächern. Dacheinschnitte bei Steildächern zur Herstellung von Dachterrassen sind nicht nach Nr. 1.16 baugenehmigungsfrei; Baugenehmigungsfreiheit besteht aber unter den Voraussetzungen des Abschnitts I Nr. 2.5 i.V.m. Nr. 13.15.
- Die Größe der nach Nr. 1.16 baugenehmigungsfreien Dachaufbauten ist nicht begrenzt. Die Genehmigungsfreiheit erfasst auch Dachaufbauten, die sich nach § 6 Abs. 4 Satz 4 und 5 HBO auf die Abstandsflächen auswirken. Wird die erforderliche Abstandsfläche unterschritten, bedarf es nach § 63 Abs. 3

HBO einer "isolierten" Abweichungsentscheidung.

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

Der Freistellungstatbestand erfasst sowohl den Neueinbau von Fenstern und Türen als auch Änderungen, wie Vergrößerungen der Öffnungen oder den Einbau von Sprossenfenstern anstelle von Einscheibenfenstern, aber auch die Beseitigung von Öffnungen.

**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, 2.4

**Außenwandverkleidungen, Verblendungen, Dämmputz, Wärmedämmverbundsysteme, Verkleidungen und Verblendungen von Balkonbrüstungen** wurden durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung bei Hochhäusern von der Freistellung ausgenommen. Bei Hochhäusern sind insoweit in der Hochhausrichtlinie besondere Anforderungen gestellt. Da die Richtlinie keine unmittelbare Außenwirkung hat, ist deren Umsetzung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

### 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 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 Vorbe-

halt des Abschnitts V Nr. 5 baugenehmigungsfrei.

- I, 3.1** Wird eine Feuerstätte auf einen anderen Brennstoff umgestellt, erfordert dies im Regelfall, den Brenner auszutauschen. Dies ist dem Austausch einer Feuerstätte gleichzusetzen. Die Vorbehalte des Abschnitts V Nr. 4 und 5 sind zu beachten.
- 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 Nuskohle, Koks, Briketts, Holzkohle, Holzstücke (einschließlich Pelletts), 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, 3.5** Der Begriff **“Blockheizkraftwerke (BHKW)”** ist als wesentlicher Teil der Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung beispielhaft erwähnt. Aber auch Brennstoffzellen unterfallen den Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung. Die Regelung ist damit offen gegenüber neuen Entwicklungen auf dem Sektor der Kraft- und Wärmeerzeugung.
- Die Freistellung von der Baugenehmigungspflicht erstreckt sich auch auf die den Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung zugehörigen **Leitungen zur Abführung der Verbrennungsgase**.
- Mit den Worten **“von insgesamt nicht mehr”** ist klargestellt, dass das Aufstellen mehrerer Anlagen innerhalb eines Aufstellraumes von der Regelung nur bis zur Grenze einer Gesamtfeuerungswärmeleistung aller Anlagen von 350 kW erfasst wird.
- I, 3.6** Die Worte **“bis insgesamt nicht mehr”** machen deutlich, dass das Aufstellen mehrerer Anlagen auf einem Baugrundstück von der Regelung nur bis zur Grenze einer Gesamtfeuerungswärmeleistung aller Anlagen von 350 kW erfasst wird; dabei gilt diese Leistungsgrenze – auch wenn der Gesetzeswortlaut dies nicht deutlich herausstellt – bei verständiger Auslegung des Sinns der Regelung jeweils für Anlagen jeder Bauart, auch wenn mehrere davon nebeneinander errichtet werden.
- 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. Stehende oder aufgeständerte Anlagen sind – anders als bei der Errichtung auf Flachdächern – von der Genehmigungsfreistellung nicht erfasst.

Die Größenbegrenzung von 10 m<sup>2</sup> gilt für Anlagen auf Flachdächern nicht. Auch ist eine Aufständigung auf Flachdächern zulässig. Der Grund für die weitgehende 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 5 Grad noch als Flachdächer zu einzustufen sein.

Zu den von Solaranlagen einzuhaltenden Abstandsflächen siehe § 6 Abs. 9 Nr. 3 und Abs. 10 Nr. 8.

- I, 4.1** Zu den **Lüftungsleitungen** zählen auch Abluftleitungen von gewerblichen oder vergleichbaren Küchen.
- 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.
- Soweit für eine **Antennenanlage des Amateurfunkdienstes** eine Baugenehmigung erforderlich ist, dokumentiert die Bauherrschaft selbst die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nach §§ 8 und 9 der Verordnung über das Nachweisverfahren zur Begrenzung elektromagnetischer Felder (BEMFV). Sie hat hierüber der Bauaufsichtsbehörde einen Nachweis zu erbringen.
- 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 Fischteiche, die durch das Aufstauen von Gewässern hergestellt sind.
- I, 7.1** „**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.

**Hecken und andere Bepflanzungen** sind keine bauliche Anlagen und auch keine anderen Anlagen i.S. des § 1 Abs. 1 Satz 2, da an sie in der HBO keine materiellen Anforderungen gestellt sind. Sie unterfallen nicht der HBO und sind deshalb auch nicht baugenehmigungspflichtig.

Im Außenbereich ist die Höhe der baugenehmigungsfreien „offenen“ Einfriedungen nicht begrenzt. Im Rahmen des naturschutzrechtlichen Eingriffs-genehmigungsverfahrens (§ 6 HENatG) ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 BauGB zu prüfen, soweit das Vorhaben bauplanungsrechtlich relevant (s. Nr. 55) ist und der naturschutzrechtlichen Eingriffsgenehmigungspflicht unterliegt.

- I, 7.2** **Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände** sind durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung bis zu einer Länge von 3 m baugenehmigungsfrei. Zur Zulässigkeit an der Nachbargrenze siehe § 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 7.
- I, 7.3** Dem Sinn und Zweck der Freistellungsregelung entsprechend ist bei Berechnung der Höhe auf die untere Geländeoberfläche abzustellen.  
Der Freistellungstatbestand erfasst nicht zugleich eine dahinter liegende Aufschüttung in beliebiger Größe. Deren Baugenehmigungsfreiheit richtet sich nach Abschnitt I Nr. 1, 12.1.
- I, 9.1** „**Pergolen**“ sind allseits offene, nicht überdachte Rankgerüste für Pflanzen. Als Überdeckung eines Stellplatzes für Kraftfahrzeuge dient eine Pergola weder der Gartengestaltung noch wohnungswirtschaftlichen Zwecken. Es kann aber eine Genehmigungsfreistellung nach Abschnitt I Nr. 1.2 vorliegen.  
„**Terrassen**“ sind befestigte Flächen, die ebenerdig oder geringfügig erhöht dem Aufenthalt im Freien dienen sollen und nicht durch massive Außenwände abgeschlossen sind.  
**Dachterrassen** sind von der Genehmigungsfreistellung nicht erfasst; ebenso schließt eine Überdachung von Terrassen die Genehmigungsfreiheit aus; das gilt auch dann, wenn nur ein Teil der Terrasse überdacht werden soll.
- I, 9.2** Ein „**Abenteuerspielplatz**“ ist i.d.R. ein Spielplatz für ältere, über 12-jährige Kinder.  
Zur Genehmigungsfreistellung von Kinderspielplätzen vgl. Abschnitt I Nr. 12.7.
- I, 10.1** Zum Begriff „**Werbeanlagen**“ siehe Nr. 2.1.3.7.  
Soweit keine Baugenehmigungsfreiheit nach § 56 oder Nr. 10.1 besteht, ist auch das **Auswechseln der Werbeschrift** auf einer Werbetafel baugenehmigungspflichtig, wenn damit die Funktion der ursprünglichen Werbeanlage geändert und ihr damit die ursprüngliche Identität entzogen wird. Keiner Baugenehmigungspflichtig, wenn damit die ursprüngliche Identität entzogen wird. Keiner Baugenehmigungspflichtig, wenn damit die ursprüngliche Identität entzogen wird. Keiner Baugenehmigungspflichtig, wenn damit die ursprüngliche Identität entzogen wird.

nehmung bedarf dass Auswechseln der Werbeschrift, wenn Schriftbild und Farbe der bisherigen Werbeinformation entsprechen.

Nach § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 7 können von den Gemeinden nähere Regelungen getroffen werden, die auch bei baugenehmigungsfreien Werbeanlagen zu beachten sind.

- 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** Unter „**zeitlich begrenzten Veranstaltungen**“ sind regelmäßig Aus- und Schlussverkäufe, Ausstellungen, Messen, Gastspiele und ähnliches zu verstehen (vgl. OVG Berlin, Beschl. v. 07.01.2002, BauR 2002, 1078). 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.
- Abschnitt I Nr. 10.1.3 der Anlage 2 zu § 55 HBO nimmt **Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen** von der Baugenehmigungspflicht aus.
- Unter „zeitlich begrenzten Veranstaltungen“ i.S. dieser Regelung sind regelmäßig Aus- und Schlussverkäufe, Ausstellungen, Messen, Gastspiele und ähnliches zu verstehen (vgl. OVG Berlin, Beschl. v. 07.01.2002, BauR 2002, 1078). 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 Spannt transparente an Hochhäusern oder Sonderbauten. Dies gilt allerdings nicht für solche Werbeanlagen als dauerhafte Anlagen, bei denen lediglich die jeweilige Information ausgetauscht wird.
- Auch Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen müssen die materiellen Anforderungen der HBO einhalten (§ 54 Abs. 2). Dazu gehört u.a. das Verunstattungsverbot nach § 9. Im konkreten Einzelfall kann großflächige Werbung zu einer Verunstaltung des architektonische Konzepts und der Struktur einer Hausfassade führen, ggf. auch das Straßen- oder Ortsbild verunstalten oder deren z.B. mit einer Erhaltungssatzung beabsichtigte Gestaltung stören. Darüber hinaus können sie gegen eine Satzung auf Grund des § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Nr. 2 oder Nr. 7 verstoßen.
- 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, 10.1.5** Für den Freistellungstatbestand der letzten Alternative ist auf die **Wirkung der Werbeanlage** abzustellen. Eine Werbeanlage wirkt in die freie Landschaft, wenn sie in einem den Grad der Verunstaltung erreichenden Spannungsverhältnis zu ihr steht. Nicht maßgeblich ist, dass sie vom Außenbereich (vgl. § 35

BauGB) aus sichtbar ist.

- I, 10.1.7** „**Abseits**“ oder „**versteckt**“ **liegt eine Stätte** dann, wenn sie von dem Verkehrsweg nicht ohne weiteres erkennbar in einer Entfernung liegt, die verkehrüblicherweise nicht daran hindern würde, sie aufzusuchen. Ob eine Stätte abseits oder versteckt liegt, hängt daher auch von ihrem Einzugsbereich ab und davon, in welchem Umfang ein – verkehrlenkendes – Bedürfnis zu einer solchen Wegweisung besteht.
- „**Hinweiszeichen**“ sind nur diejenigen Werbeanlagen, die vornehmlich wegweisenden Charakter haben und sich hinsichtlich Größe, Gestaltung, Farbgebung, Belichtung und Beschriftung auf das beschränken, was das Auffinden der abseits oder versteckt gelegenen Stätte im Interesse des Verkehrs ermöglicht.
- 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, 12.1** Ungeachtet der Baugenehmigungsfreiheit sind die materiellen Vorschriften des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zur Vorsorge vor schädlichen Bodenveränderungen vom Pflichtigen zu beachten.
- 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 maschinellen 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 immissionschutzrechtliche 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 zur HBO 2002 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 aufgebraachte Schicht i.d.R. nicht mächtiger als 20 cm ist.
- Die Vorschriften des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sind einzuhalten.
- 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, 13.13** Durch § 92 des Gesetzes zur Anpassung des Hessischen Wassergesetzes an europarechtliche Vorgaben und Änderungen des hessischen Naturschutzrechtes vom 06.05.2005 (GVB. I. S. 305) wurde bei die Baugenehmigungsfreiheit von Anlagen in einem Gewässer, an dessen Ufer und in Überschwemmungsgebieten an den Vorbehalt gebunden, dass diese Anlagen einem wasserrechtlichen Zulassungsverfahren unterliegen.
- I, 13.14** Das Geräte- und Produktsicherheitsgesetz (GPSG) bestimmt in § 2 Abs. 7, welche Anlagen als besonders überwachungsbedürftig eingestuft werden. Für den Betrieb dieser Anlagen können in Rechtsverordnungen nach § 14 GPSG besondere Anforderungen gestellt werden. Welche Anlagen überwachungsbedürftig sind, ist in § 1 Abs. 2 Satz 1 der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) festgelegt.
- Dazu gehören bestimmte
- Dampfkesselanlagen, Druckbehälteranlagen, Füllanlagen, Leitungen unter innerem Überdruck für brennbare, ätzende oder giftige Gase, Dämpfe oder Flüssigkeiten
  - Aufzugsanlagen,
  - Anlagen in explosionsgefährdeten Bereichen,
  - Lageranlagen mit einem Gesamtrauminhalt von mehr als 10 000 Liter, Füllstellen mit einer Umschlagkapazität von mehr als 1000 Liter pro Stunde, Tankstellen und Flugfeldbetankungsanlagen, Entleerstellen mit einer Umschlagkapazität von mehr als 1000 Liter pro Stunde, soweit entzündliche, leichtentzündliche, hochentzündliche Flüssigkeiten gelagert oder umgeschlagen werden.
- Die bisher dazu auf Grund des GPSG erlassenen Rechtsverordnungen, nämlich die Acetylenverordnung, Aufzugsverordnung, Dampfkesselverordnung, Druckbehälterverordnung, Getränkeschankanlagenverordnung, Verordnung über brennbare Flüssigkeiten (VbF), Verordnung über elektrische Anlagen in explosionsgefährdeten Bereichen und die Verordnung über wassergefährdende Stoffe bei der Beförderung in Rohrleitungsanlagen sind aufgehoben (für die VbF, die Getränkeschankanlagenverordnung und die Gashochdruckleitungsverordnung gilt dies nur eingeschränkt).

Die Betriebssicherheitsverordnung gilt nach § 1 Abs. 2 auch für überwachungsbedürftige Anlagen i.S. des § 2 Abs. 7 GPSG. Nach § 2 Abs. 1 zweiter Halbsatz BetrSichV gehören überwachungsbedürftige Anlagen nach § 2 Abs. 7 GPSG als Teilmenge der Anlagen zu den Arbeitsmitteln.

Für Arbeitsmittel einschließlich überwachungsbedürftiger Anlagen gelten die gemeinsamen Vorschriften des Zweiten Abschnitts der Verordnung, wenn ein Arbeitgeber eine überwachungsbedürftige Anlage bereitstellt oder ein Beschäftigter sie bei der Arbeit benutzt. Ist hingegen der Betreiber der überwachungsbedürftigen Anlage kein Arbeitgeber, z.B. der Betreiber einer Dampfkesselanlage in einer Wäscherei, dann gelten nur die Vorschriften des Dritten Abschnitts und die zugehörigen speziellen Vorschriften aus den Abschnitten 1 und 4 der Verordnung.

Mit dem Anwendungsbereich nach § 1 Abs. 2 BetrSichV ist der Katalog der überwachungsbedürftigen Anlagen nach § 2 Abs. 7 GPSG jetzt nicht mehr ausgeschöpft. Die Regelungen für überwachungsbedürftige Anlagen im Dritten Abschnitt der BetrSichV sind im wesentlichen konzentriert auf solche Anlagen, für die bzw. deren Anlagenteile europäisch harmonisierte Vorgaben hinsichtlich des Inverkehrbringens bestehen. Dies sind Druckgeräteeinrichtungen (RL 97/23/EG), Anlagen in explosionsgefährdeten Bereichen (RL 94/9 EG) und Aufzugsanlagen (RL 95/16/EG).

Abweichend von diesem Prinzip sind ein Teil der Anlagen aus dem Bereich der VbF und bestimmte Aufzugsanlagen wegen ihres Gefahrenpotenzials ebenfalls als überwachungsbedürftigen Anlagen i.S. des Dritten Abschnitts bestimmt worden.

Die BetrSichV gilt auch für Einrichtungen, die für den sicheren Betrieb überwachungsbedürftiger Anlagen erforderlich sind. Dies sind z.B. Mess-, Steuer- und Regeleinrichtungen, aber auch Aufstellräume oder Aufstellbereiche im Freien.

Besondere Anforderungen an den Betrieb überwachungsbedürftiger Anlagen sind in § 12 BetrSichV geregelt.

Die Erlaubnispflicht, insbesondere für bestimmte Dampfkesselanlagen, Füllanlagen, Anlagen für leichtentzündliche oder hochentzündliche Flüssigkeiten (Lageranlagen, Füllstellen, Tankstellen), ist in § 13 BetrSichV bestimmt.

Zur bauordnungsrechtlichen Anwendung der materiellen Anforderungen der auf Grund des GPSG erlassenen Verordnungen vgl. § 80 Abs. 2 und § 78 Abs. 7. Die entsprechende Anwendung kann auch auf der Grundlage der §§ 45 und 46, in Verordnungen auf Grund von § 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 oder in Sonderbauvorschriften nach § 80 Abs. 11 gefordert werden.

## I, 13.15

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

## II

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

„**Ausbau**“ ist die innere Gestaltung oder Erstellung von Innenräumen in Gebäuden ohne wesentliche Eingriffe in Konstruktion oder Bestand. Dagegen ist der „**Umbau**“ die bauliche Umgestaltung eines vorhandenen Gebäudes mit

wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand.

Von Umbau und Ausbau nicht erfasst sind Neubauten oder Erweiterungsbauten.

„**Erweiterung**“ ist die (bauliche) Ergänzung einer vorhandenen (baulichen) Anlage, z.B. durch Aufstockung oder Anbau.

## 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 Auswechslung 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

Der Freistellungstatbestand nach Nr. III, 1 stellt gesetzlich nur den durch die Rechtsprechung bereits definierten Begriff "**Nutzungsänderung**" (vgl. Nr. 54.1.1) klar, hat darüber hinaus aber keinen eigenen Regelungsinhalt. Kommen nämlich für die neue Nutzung andere oder weitergehende öffentlich-rechtliche Anforderungen in Betracht, ist bereits der Tatbestand der - baugenehmigungspflichtigen - Nutzungsänderung erfüllt, so dass für eine eigenständige Genehmigungsfreistellung kein Raum mehr bleibt.

„**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.

Die ggf. erforderliche Genehmigungspflicht nach der **Wohnraumzweckentfremdungsverordnung** führt nicht zu einer Baugenehmigungspflicht, da die Zulässigkeit der Zweckentfremdung auch in einem Baugenehmigungsverfahren nicht zu prüfen wäre.

## III, 2

Eine Nutzungsänderung im Zuge der "**Modernisierung**" ermöglicht keine baugenehmigungsfreie neue, andersartige Nutzung.

Baugenehmigungsfrei ist nur die Umnutzung einzelner Räume einer Nutzungseinheit, z.B. die Nutzungsänderung eines Wohnraumes zu Küche oder Bad. Die Änderung der Benutzung von Wohnräumen, z.B. von Schlafraum in ein Wohnzimmer, ist keine i.S. des Abschnitts III relevante Nutzungsänderung; sie ist deshalb auch ohne ausdrückliche Genehmigungsfreistellung baugenehmigungsfrei. Die bestehende Nutzung der gesamten Nutzungseinheit muss unverändert bleiben.

"**Modernisierungen**" sind bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes von Anlagen oder ihren Teilen, soweit sie nicht unter die Begriffe "Erweiterung", "Umbau" oder "Ausbau" (vgl. Abschnitt II) fallen, jedoch

einschließlich der durch diese Maßnahmen verursachten Instandhaltungsmaßnahmen.

#### **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 unbeteiligt 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 die sachkundige Person die Bescheinigung nicht ausstellen, 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**

Auf die Ausführungen zur Beteiligung der Gemeinde in der Genehmigungsfreistellung (s. Nr. 56.2.1.5 bis Nr. 56.4.1) sowie auf Nr. 5.2.1.1 und Nr. 5.2.1.2 der Anlage zum Erlass betr. „Baurechtliche Beurteilung und Behandlung von Mobilfunkanlagen“ wird Bezug genommen.

Durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung entfällt die Beteiligung der Gemeinde auch, wenn für das Vorhaben die Ausnahme von einer Veränderungssperre notwendig ist. In diesem Verfahren kann die Gemeinde ebenso wie im bisher schon in **Satz 1** geregelten Fall des naturschutzrechtlichen Eingriffsgenehmigungsverfahrens hinreichend ihre Belange wahren.

Mit der Ergänzung des Abschnitts V Nr. 1 um **Satz 4** kann die Gemeinde pauschal erklären, dass ihre Belange durch die Ausführung bestimmter Vorhaben nicht tangiert sind. Denkbar ist, z.B. Parabolantennen, die dem Fernsehempfang dienen (Abschn. I Nr. 5.1.1), von der Beteiligungspflicht auszunehmen. Die Regelung kann für das gesamte Gemeindegebiet oder auch für Gebietsteile getroffen werden. Sie kann mit Bebauungsplänen verbunden werden; insoweit werden die Regelungen des § 81 Abs. 4 HBO für entsprechend anwendbar erklärt, wonach nur § 10 Abs. 3 BauGB Anwendung findet, die Anwendung der übrigen Vorschriften des BauGB aber ausdrücklich ausgeschlossen ist.

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 (Hess.VGH, Beschl. vom 10.11.2004, 9 ZU 1400/03).

**V, 3**

Bei den Freistellungstatbeständen des Abschnitts I Nr. 2.1 und 2.5 der Anlage 2 können bei bestehenden Gebäuden auch bei bescheinigter statisch-konstruktiver Unbedenklichkeit der Planung durch fehlerhafte Bauausführung erhebliche Gefahren verursacht werden. Bei den baugenehmigungsfrei gestellten Ingenieurbauwerken nach Abschnitt I Nr. 7.4, 9.4 und 11.7.2 kommen auch besondere Bauarten zur Anwendung, deren sorgfältige Ausführung von besonderer Bedeutung ist. Durch den durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung neu eingefügten **Satz 2** soll daher in schwierigen Fällen der Bauausführung von dem Nachweisberechtigten auch das **Erfordernis seiner Bauüberwachung** nach § 73 Abs. 2 Satz 2 HBO festgelegt werden können. Der Nachweisberechtigte handelt auch insoweit im Rahmen seines zivilrechtlichen Auftragsverhältnisses, es handelt sich bei der Entscheidung deshalb nicht um einen anfechtbaren Verwaltungsakt.

**V, 4**

Zum Begriff „Sachverständiger für Energieerzeugungsanlagen“ siehe Nr. 59.6.

**Nr. 4** bestimmt die Prüfpflicht des Sachverständigen 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. In einer Vielzahl von Fällen ist die anforderungsgerechte Installation schon nach dem Vollzug der **Energieeinsparverordnung (EnEV)** durch eine Fachunternehmererklärung zu bestätigen.

Im Rahmen der vom Sachverständigen für Energieerzeugungsanlagen vorzunehmenden Überprüfung der sicheren Benutzbarkeit und der ordnungsgemäßen Abführung der Abgase überprüft dieser das Vorliegen der Fachunternehmererklärung (soweit gefordert) zur Erfüllung der Anforderungen der EnEV (vgl. auch Erlass betr. „Vollzug der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“) und die Übereinstimmung der Anlagentechnik mit der Bauausführung.

Werden mit **Flüssiggas** betriebene Feuerungsanlagen auf **Erdgas** umgestellt oder umgekehrt, ist ein Sachverständiger 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 HBO uneingeschränkt.