

I. Einführung

Die Gesetzgebungskompetenz für das Bauordnungsrecht besitzen die einzelnen Bundesländer, sodass **jedes Bundesland ein „eigenes“ Bauordnungsrecht** besitzt. In Hamburg ist folglich das Baugenehmigungsverfahren anders ausgestaltet als in Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern etc. Gleiches gilt hinsichtlich der Anforderungen an die Bauausführung, den Brandschutz, die Stellplatzverpflichtung usw.

Ein am Bau Beteiligter, der in mehreren Bundesländern tätig ist, muss sich daher immer mit dem speziellen Bauordnungsrecht des jeweiligen Bundeslandes auseinandersetzen, da gerade im Baugenehmigungsverfahren die jeweiligen Vorschriften oftmals erheblich voneinander abweichen. So gibt es in den Landesbauordnungen „**Bauanzeigeverfahren**“, „**vereinfachte**“, „**einfache**“ oder auch „**konzentrierte**“ Baugenehmigungsverfahren, die teilweise zu einer **fiktiven Baugenehmigung** führen, wenn eine bestimmte Bearbeitungsfrist überschritten wurde. Auch der **Katalog der freigestellten bzw. verfahrensfreien Vorhaben** ist unterschiedlich, mal ist er weiter, mal enger gefasst. Dieser Kommentar befasst sich entsprechend seinem Anspruch auf Kompaktheit nicht mit rechtsvergleichenden Ausführungen, sondern beschränkt sich allein auf Hamburgisches Bau-recht.

Die ersten **Hamburger Bauordnungen** gehen auf die **Baupolizeigesetze vom 03.07.1865, vom 31.01.1872 und vom 23.06.1882** zurück. Bei diesen Baupolizeigesetzen stand ebenso wie bei der nachfolgenden Bauordnung für die Stadt Hamburg vom 30.07.1918 noch der polizeirechtliche Schutz im Vordergrund.

Dem gegenüber enthielt die **Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 08.06.1938 (BPVO)** nicht nur bauordnungsrechtliche, sondern erstmals auch Vorschriften des Bauplanungsrechts. Auf der Rechtsgrundlage der Baupolizeiverordnung wurden Anfang und Mitte der 50er Jahre zahlreiche **Baustufenpläne** erlassen, die durch das **Bundesbaugesetz (BBauG)** und das **Baugesetzbuch (BauGB)** übergeleitet wurden, sodass die Baustufenpläne als einfache Bebauungspläne alten Rechts **auch noch heute in Hamburg Gültigkeit besitzen**, sofern sie nicht durch neue Bebauungspläne überplant wurden. Für diese fortgeltenden Baustufenpläne finden noch die **Vorschriften der Baupolizeiverordnung von 1938 Anwendung**.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der BPVO gelten heute hingegen nicht mehr, da sie mit Inkrafttreten der **Hamburgischen Bauordnung vom 10.12.1969** aufgehoben wurden. Diese Hamburgische Bauordnung wurde durch die **HBauO 1986** vom 01.07.1986 novelliert, die im Wesentlichen bis auf einige Änderungen bis zum Inkrafttreten der **HBauO 2006** am 01.04.2006 geltendes Recht war.

Die **Gesetzesinitiative für ein neues Hamburger Bauordnungsrecht** war letztlich durch ein **Ersuchen der Hamburger Bürgerschaft an den Senat** ausgelöst worden. Mit Drucksache 18/862 vom 22./23.09.2004 hatte die Bürgerschaft den

I · Einführung

Senat gebeten, zu prüfen, ob und wie eine neue Bauordnung vereinfacht und von überflüssigen Vorschriften „entrümpelt“ werden könnte, um sie für die am Bau Beteiligten lesbarer und verständlicher machen zu können.

Schon im **Februar 2005** leitete die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt den **Referentenentwurf** für eine neue Hamburgische Bauordnung den anderen Hamburger Fachbehörden zwecks „behördeninterner Abstimmung“ zu.

Unter Einbeziehung der fachbehördlichen Stellungnahmen entstand der Gesetzentwurf für eine neue Hamburgische Bauordnung, der vom Senat am 5.7.2005 beschlossen wurde (**Senatsdrucksache 18/2649**).

Anschließend wurde dieser Gesetzentwurf im **Stadtentwicklungsausschuss** (federführend), im Rechtsausschuss und im Innenausschuss der Bürgerschaft beraten sowie am 2.12.2005 eine Expertenanhörung durchgeführt. Die Beratungsergebnisse mündeten in einen **Ausschussbericht** ein (**Drucksache 18/3230**).

Aufgrund dieses Ausschussberichtes wurden noch kleinere Gesetzesänderungen vorgenommen, die am 07.12.2005 in 1. und 2. Lesung von der Hamburger Bürgerschaft angenommen wurden. **Der Senat verkündete die neue Hamburgische Bauordnung am 14.12.2005**, woraufhin sie im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt am 27.12.2005, Seite 525 ff. öffentlich bekannt gemacht wurde.

Mit der HBauO 2006 wurden im Wesentlichen folgende Ziele bezweckt:

- Reduzierung aller Vorschriften des Hamburger Bauordnungsrechts und des Baunebenrechts (**Verringerung des Regelungsbestandes um etwa 40 %**);
- **Einführung eines dreifach abgestuften Genehmigungsverfahrens** für Bauvorhaben (bisher vierfach abgestuftes System) durch Unterscheidung in
 - **verfahrensfreie Vorhaben** gemäß § 60 in Verbindung mit der Anlage 2. Die bisherige Baufreistellungsverordnung wurde aufgehoben, der Katalog der nicht genehmigungsbedürftigen Vorhaben erweitert;
 - das **vereinfachte Baugenehmigungsverfahren** nach § 61. Es findet Anwendung für Gebäude bis zur Hochhausgrenze (22 m). Einer Genehmigung im vereinfachten Verfahren nach § 61 kommt keine Konzentrationswirkung zu, d. h. Genehmigungen, Erlaubnisse und Zustimmungen nach Vorschriften des Baunebenrechts (Hamburgisches Naturschutzgesetz; Hamburgisches Wegegesetz; Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz; etc.) müssen zusätzlich parallel zur Baugenehmigung eingeholt werden. Wird für ein Bauvorhaben ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchgeführt, so ist der Bauantrag bei Vorliegen vollständiger Unterlagen innerhalb einer Frist von 1 bzw. 2 Monaten abschließend zu bearbeiten. Wird die Genehmigung dann nicht innerhalb der 1- bzw. 2-Monatsfrist versagt, gilt die Baugenehmigung als erteilt (Genehmigungsfiktion);
 - für alle übrigen Bauvorhaben gilt das neue **Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung** entsprechend § 62. Der Bauherr braucht nicht mehr zusätzliche Genehmigungen anderer Dienststellen und Fachbehörden einzuholen, dieses ist nunmehr ausschließlich Sache des federführenden, zuständigen Fachamtes Bauprüfung. Der Bürger erhält die „Genehmigung aus einer Hand“ entsprechend dem Grundsatz: „one

face to the customer“. Diese „konzentrierte“ Baugenehmigung beinhaltet sämtliche Genehmigungen, Erlaubnisse und Zustimmungen anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften des Baunebenrechts, die etwa im vereinfachten Genehmigungsverfahren noch zusätzlich in einem „Parallelverfahren“ eingeholt werden müssen. Die Regelbearbeitungszeit für einen Bauantrag im „konzentrierten“ Genehmigungsverfahren beträgt 3 Monate. Wird diese Frist überschritten, so gilt das beantragte Bauvorhaben aber nicht wie im vereinfachten Genehmigungsverfahren als fiktiv genehmigt. Im Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung gibt es keine Genehmigungsfiktion;

- Ersatzlose **Aufhebung** des bisherigen **Bauanzeigeverfahrens**;
- **Wegfall des Hamburgischen Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (HmbWo-BauErlG)**, des Gesetzes über die Höhe des Ausgleichsbetrages für Stellplätze und Fahrradplätze (**AusgleichsbetragsG**) und der Baufreistellungsverordnung (**BauFreiVO**) durch Integration dieser Vorschriften in die HBauO 2006;
- Neuregelung der **Abstandsflächen** durch **Einführung eines einheitlichen Maßes von 0,4 H**. Es wird nicht mehr zwischen 1 H, 0,75 H oder 0,5 H unterschieden;
- **Änderung der Brandschutzregelungen**, die nunmehr nicht ausschließlich auf die Höhe von Gebäuden, sondern zugleich auch auf die Nutzung der Gebäude hinsichtlich des Brandschutzkonzeptes abstellen;
- Verringerung baulicher Anforderungen wie **Wegfall der bauordnungsrechtlichen Teilungsgenehmigung**, **Verzicht auf spezielle Vorgaben für die Gestaltung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Anbauten** etc.;
- **Erweiterung des Katalogs der verfahrensfreien Vorhaben** in der Anlage 2 zu § 60, der die bisherige Baufreistellungsverordnung (BauFreiVO) ablöst und ersetzt;
- **Einführung eines Wahlrechts innerhalb des neuen dreistufigen Baugenehmigungsverfahrens**. Auf Antrag wird für verfahrensfreie Vorhaben nach § 60 das vereinfachte Genehmigungsverfahren gemäß § 61 durchgeführt, auch kann auf Antrag für Vorhaben, die dem vereinfachten Genehmigungsverfahren zugeordnet sind, das Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung nach § 62 gewählt werden;
- **Wegfall bauordnungsrechtlicher „Ausnahmen“ und „Befreiungen“**. Stattdessen wurde **das neue System von „Abweichungsentscheidungen“** nach § 69 eingeführt. Die bauplanungsrechtlichen Ausnahmen und Befreiungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bleiben hiervon unberührt, sie besitzen weiterhin Gültigkeit.

Um prüfen und ggf. gesetzgeberische Korrekturen an der neuen Systematik der HBauO 2006 mit seinen diversen Neuerungen vornehmen zu können, wurde in § 83 Abs. 7 HBauO 2006 die **Verpflichtung des Senats** aufgenommen, **der Bürgerschaft bis zum 31.12.2008 über die Erfahrungen bei der Durchführung der neu gefassten HBauO 2006 zu berichten**. Dies formulierte der Stadtentwicklungsausschuss der Bürgerschaft wie folgt:

„Es erscheint zweckmäßig nach einem Zeitraum, in dem etwaige Anfangsschwierigkeiten mit der Durchführung neuer Vorschriften überwunden sind, im einzelnen zu untersuchen und zu bewerten, inwieweit sich die neuen

I · Einführung

Vorschriften bewährt haben. Darüber ist der Bürgerschaft bis zum 31.12.2008 zu berichten.

Zu untersuchen sind insbesondere die Regelungen zum vereinfachten Genehmigungsverfahren, zum Genehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung, zu den Verfahrensfristen in den beiden Verfahrensarten und zum Katalog der verfahrensfreien Vorhaben. Weiterhin soll berichtet werden, inwieweit sich die Deregulierung, insbesondere die Vereinfachung und Erleichterung der Anforderungen an Abstandsflächen (§ 6) sowie an Aufenthaltsräume (§ 44) und Wohnungen (§ 45) bewährt haben.“

Zur Erfüllung des **Auftrags zur Evaluierung** wurden laut Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft vom 08.12.2009 **Workshops** mit Mitarbeitern der Bauaufsichtsbehörden, gezielte **Befragungen** einzelner Verbände und vor allem breit angelegte **Fragebogen-Aktionen** mit Bauherren, Architekten und Bauprüfern durchgeführt.

Die Rückläufe der Fragebögen, der Verbandsstellungen und der Workshops führten sodann zu den **nachfolgenden Änderungen der HBauO**, die **s.d. 1. September 2010 in Kraft** sind:

- Als „**Sonderbau** gemäß § 2 Abs. 4 gelten nunmehr auch „**Wohngebäude für Behinderte und alte Menschen**“, so dass auch für solche Gebäude zusätzliche Anforderungen nach § 51 (Sonderbauten) gestellt werden können;
- da auch von „durchbrochenen“ Einfriedigungen eine erdrückende Wirkung für die Nachbarn ausgehen kann, dürfen allgemein **Einfriedigungen nur noch bis zu einer Höhe von 2 m die Privilegierung der Abstandsflächenregelung in Anspruch nehmen**, d.h. in § 6 Abs. 7 S. 1 Nr. 3 wurde das Wort „geschlossen“ gestrichen;
- in § 9 wurde durch Anfügung eines Abs. 2 die „**alte**“ **Vorgartenregelung wieder eingeführt**, die erst durch die Neufassung der HBauO 2006 abgeschafft worden war. **Garagen und Carports sind in Vorgärten nicht mehr zulässig**. Kfz- und Fahrradplätze, Standplätze für Abfallbehälter und bauliche Anlagen für Menschen mit Behinderungen nur dann, „*sofern die Gartengestaltung nicht erheblich beeinträchtigt wird und ein durch die Vorgärten geprägtes Straßenbild erhalten bleibt*“;
- für **Kinderspielflächen** wurde in § 10 wieder aufgenommen, dass diese mit „**geeigneter Ausstattung für Kinder**“ herzustellen sind. Gleichzeitig wurde neu geregelt, dass die Herstellung von Kinderspielflächen auch **auf einem anderen geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks** hergestellt werden können, sofern die „dauerhafte Nutzung für diesen Zweck durch Baulast gesichert ist“;
- in § 37 Abs. 4 (**Aufzüge**) wurde der Verweis auf spezielle Anforderungen für barrierefreies Bauen in § 52 Abs. 4 ersatzlos gestrichen, weil zum einen der § 52 HBauO neu gefasst wurde (siehe unten) und zum anderen die **Anforderungen an hindernisfreie Wohnungen und öffentliche Gebäude in der DIN 18024 normiert** sind, die als Technische Baubestimmung in Hamburg Gültigkeit besitzt;
- **Parkhäuser** und sonstige bauliche Anlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern können nunmehr **umgebaut oder modernisiert**

werden, selbst wenn sich dadurch die Anzahl der notwendigen Stellplätze reduziert;

- in § 52 (**barrierefreies Bauen**) wurde klargestellt, dass nur bei Gebäuden, die **mehr als vier Wohnungen** aufweisen, ein **Geschoss barrierefrei** erreichbar sein muss. Darüber hinaus wurden die Anforderungen an barrierefreie Wohnungen sprachlich konkretisiert;
- **der erst mit der HBauO 2006 eingeführte „private“ Prüfsachverständige wurde durch die Neufassung des § 68 bereits wieder abgeschafft.** Die **Bauaufsichtsbehörden prüfen** nunmehr wieder sowohl im Vereinfachten als auch im Konzentrierten Baugenehmigungsverfahren die **Standicherheit**, ebenso wie die Anforderungen an den **Wärme-, Schall-, Erschütterungs- und Brandschutz**. Zusätzlich hat der Bauprüfer auch noch die Einhaltung der klimaschutzrechtlichen Anforderungen an die **Energieeinsparung** bauaufsichtlich zu prüfen;
- dadurch, dass es keinen „privaten“ Prüfsachverständigen mehr gibt, wurde „über Umwege“ die **Regelbearbeitungszeit von 1 Monat für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 4 verlängert**. Durch die neue Ziffer 4 in § 61 Abs. 3 (Vereinfachtes Genehmigungsverfahren) wurde festgesetzt, dass die erwähnte einmonatige Bearbeitungszeit nur dann gilt, wenn die Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 4 „keiner bauaufsichtlichen Prüfung der bautechnischen Nachweise“ zur Standicherheit und zum Brandschutz bedürfen und keine Anforderungen an Rettungswege einhalten müssen;
- die Abschaffung des „privaten“ Prüfsachverständigen führt auch im **Konzentrierten Baugenehmigungsverfahren** nach § 62 zu einer **Mehrarbeit der Bauprüfer**, da diese nunmehr auch wieder den Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz zusätzlich prüfen müssen;
- im Vereinfachten und Konzentrierten Genehmigungsverfahren **beginnt die Bearbeitungsfrist für Bauanträge** erst dann, wenn die Unterlagen „vollständig“ bei der Bauaufsichtsbehörde vorliegen. Zu diesen vollständigen Unterlagen gehören grundsätzlich auch sämtliche technischen Nachweise, Grundstücksentwässerungsunterlagen, Sondernutzungserlaubnisse nach dem HWG etc.. Die Neufassung des § 17 Abs. 2 S. 3 (Bauantrag, Bauvorlagen; Beteiligung anderer Stellen) regelt nunmehr, dass diese in der Bauvorlagenverordnung vorgegebenen **technischen Unterlagen später eingereicht werden können**, wenn die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens ansonsten bauplanungs- und bauordnungsrechtlich geklärt ist. **Diese technischen Nachweise können dann mit einem Ergänzungsbescheid** in einem „zweiten Schritt“ **genehmigt werden**, ohne dass dies den Beginn der Regelbearbeitungszeit für Bauantragsunterlagen im vereinfachten und konzentrierten Genehmigungsverfahren hemmt;
- die **Geltungsdauer für Vorbescheide** wurde gemäß § 73 Abs. 2 auf **zwei Jahre** verlängert;
- für **verfahrensfreie Vorhaben** nach § 60 wurde in der „Anlage 2“ diverse sprachliche und redaktionelle Korrekturen vorgenommen. Darüber hinaus wurden einige Neuerungen eingeführt. So sind **Überdachungen von Dachterrassen nicht mehr verfahrensfrei** gestellt, sondern nur noch ebenerdige Terrassen. Dafür bedürfen **Wärmedämmverbundsysteme** bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 ebenso wie Verblendungen und Außenwandverklei-

I · Einführung

dungen **keiner Genehmigung** mehr. Auch **überdachte Stellplätze** mit einer Fläche bis zum 50 qm einschließlich deren Zufahrten sind nunmehr **pro „Hauptgebäude“ und nicht mehr pro „Grundstück“ verfahrensfrei.**

Soweit zu den wichtigsten Neuerungen und Änderungen durch die HBauO-Novelle 2010.

Da die **am Bau Beteiligten** nicht nur auf die **HBauO** zugreifen müssen, sondern auch auf einige ergänzende Verordnungen und behördeninterne Dienstanweisungen, sind die vier wichtigsten Rechtsvorschriften, **die der Baupraktiker** außer der HBauO nahezu **täglich benötigt** im Anhang dieses Kommentars abgedruckt, die da sind:

- **Bauvorlagenverordnung (BauVorlO)** vom 13.12.2010 **Anhang III Nr. 1**
- **Garagenverordnung (GarVO)** vom 17.01.2012 **Anhang III Nr. 2**
- **GRL „Baugenehmigung mit Konzentrationswirkung“**
vom 17.01.2006 **Anhang III Nr. 3**
- **FA „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze“**
vom 07.06.2011 **Anhang III Nr. 4**

II. Kommentierung

(Paragrafen, hinter denen sich keine Gesetzesangabe oder Vorschriftenbezeichnung befindet, sind solche der HBauO per Juni 2012)

Hamburgische Bauordnung (HBauO i.d. Fassung 2012)

ERSTER TEIL: Allgemeine Vorschriften

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für bauliche Anlagen und Bauprodukte. Es gilt auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen wurden, Anforderungen gestellt werden.

(2) Dieses Gesetz gilt nicht für

1. Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Zubehör, Nebenanlagen und Nebenbetrieben, ausgenommen Gebäude,
2. Anlagen, die der Bergaufsicht unterliegen, ausgenommen Gebäude,
3. Leitungen und nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität, Wärme, der öffentlichen Abwasserentsorgung oder der Telekommunikation dienen, ausgenommen Gebäude,
4. Rohrleitungen, die dem Ferntransport von Stoffen dienen,
5. Kräne und ähnliche Anlagen, mit Ausnahme ihrer ortsfesten Bahnen und Unterstützungen,
6. öffentliche Hochwasserschutzanlagen nach §§ 3 a und 4 a des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), ausgenommen Gebäude,
7. nach wasserrechtlichen Vorschriften zulassungsbedürftige Kaianlagen, Dalben und Vorsetzen sowie Schiffe und andere schwimmende Anlagen, die ortsfest benutzt werden, einschließlich ihrer Aufbauten.

Kommentierung

Gliederung

1. Geltungsbereich der HBauO (Abs. 1)
2. Anlagen, für die die HBauO nicht gilt (Abs. 2)

1. Geltungsbereich der HBauO (Abs. 1)

§ 1 regelt den materiell-rechtlichen Anwendungsbereich der HBauO. Der **örtliche Geltungsbereich** wird durch die **Landesgrenzen der Freien und Hansestadt Hamburg bestimmt**.

Sachlich findet die HBauO auf **bauliche Anlagen** Anwendung. Die **Legaldefinition einer baulichen Anlage** findet sich in § 2 Abs. 1 (vgl. die dortigen Ausführungen).

Die HBauO gilt für **bauliche Anlagen über und unter der Erde** ohne Rücksicht auf ihre Volumen, Art und Umfang ihrer Nutzungen sowie auf die Baumaterialien, die zu ihrer Herstellung verwendet werden. Gleichgültig ist auch, ob Bauherr eine Privatperson oder die öffentliche Hand ist. Dementsprechend ist auch nicht entscheidend, ob der Bauherr Eigentümer des Baugrundstücks oder der baulichen Anlage ist oder nur Verfügungsberechtigter.

Daneben gilt die HBauO auch für Bauprodukte. Diese sind in § 2 definiert, und zwar in Absatz 10. Der Begriff Bauprodukte geht auf die EG-Bauproduktenrichtlinie vom 21.12.1988 zurück. Nach dieser Richtlinie (Art. 1 Abs. 2) ist ein Bauprodukt jedes Produkt, das hergestellt wird, um dauerhaft in Bauwerke des Hoch- oder Tiefbaus eingebaut zu werden.

Auch auf Grundstücke findet die HBauO Anwendung. Grundsätzlich ist in der HBauO von dem **bürgerlich-rechtlichen Begriff** des sog. „**Buchgrundstücks**“ auszugehen. Ein Buchgrundstück ist ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch unter einer eigenen Nummer eingetragen ist.

Von dem Begriff des Buchgrundstücks ist im **Erschließungsbeitragsrecht** eine Ausnahme zu machen, wenn dieses aus Gründen der Beitragsgerechtigkeit geboten ist. Dieses ist z. B. der Fall, wenn **ein Eigentümer mehrere nebeneinander liegende Buchgrundstücke besitzt**, die jeweils separat nicht bebaut werden können, sondern nur gemeinsam. **Dann sind alle Grundstücke als wirtschaftliche Einheit anzusehen und zu einem Erschließungsbeitrag heranzuziehen**, selbst wenn eines oder mehrere der Buchgrundstücke separat betrachtet nicht beitragspflichtig wäre, beispielsweise keine Belegenheit an einem öffentlichen Weg besitzt.

Von dem Grundstücksbegriff ist der Begriff des Baugrundstücks zu unterscheiden. Ein Baugrundstück liegt vor, wenn es nach dem Bauplanungsrecht bebaut werden darf. Davon wiederum abzugrenzen ist die bebaubare Fläche eines Grundstücks, d. h. die sog. **Grundfläche**. Diese ist in § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BNVO) definiert. **Die Grundfläche ist der Anteil eines Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen zulässigerweise überdeckt werden darf.**

Zu guter Letzt gilt die HBauO auch für andere Anlagen und Einrichtungen an die in der HBauO oder aufgrund der HBauO besondere Anforderungen gestellt

werden. Hierzu zählen beispielsweise **Anlagen der Außenwerbung**, selbst wenn dieser nur aus einer Bemalung oder einer beschrifteten Folie mit Werbezusatz bestehen.

2. Anlagen, für die die HBauO nicht gilt (Abs. 2)

In diesem Absatz sind sieben Anlagen aufgezählt, für die es eigene, besondere Vorschriften gibt, sodass sie nicht noch unter den Geltungsbereich der HBauO fallen.

Dieses sind zunächst nach Nr. 1 **Anlagen des öffentlichen Verkehrs** einschließlich Zubehör, Nebenanlagen und Nebenbetriebe, ausgenommen Gebäude. Zu diesen Anlagen des öffentlichen Verkehrs zählen zunächst die **öffentliche Straßen, Wege und Plätze**, für die es Sonderregelungen im Hamburgischen Wegegesetz (HWG) gibt. Auch Bundesfernstraßen, Betriebsanlagen der Deutschen Bundesbahn, U-Bahn-Anlagen sowie öffentliche Anlagen, die dem Verkehr auf Gewässern dienen, sind vom Geltungsbereich der HBauO ebenso ausgenommen, wie öffentliche Verkehrsflächen des Luftverkehrs.

Grundsätzlich müssen diese Verkehrsanlagen aber **für den öffentlichen Verkehr gewidmet sein**. Ist dieses nicht der Fall, wie etwa bei Privatstraßen, Privatwegen oder auch privaten Verkehrsanlagen, so unterliegen diese sehr wohl dem Geltungsbereich der HBauO.

Gesondert ist darauf einzugehen, dass für **Gebäude öffentlicher Verkehrsanlagen** die HBauO ebenfalls Anwendung findet. Die Legaldefinition eines Gebäudes findet sich in § 2 Abs. 2.

Entsprechend Sinn und Zweck der Ausnahmegvorschrift der Ziffer 1 für öffentliche Verkehrsanlagen gilt die HBauO nur dann nicht für **Büro- und Verwaltungsgebäude der Bundesbahn-, Schifffahrtsdirektionen etc.**, sofern sich diese innerhalb der jeweiligen Betriebsanlagen befinden. Demgemäß bleiben selbst Verkaufsläden und Abfertigungseinrichtungen für den Personen- und Güterverkehr auf einem Bahnhofsgelände vom Geltungsbereich der HBauO nach § 6 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) ausgenommen. Wird hingegen ein Verwaltungs- oder Bürogebäude **außerhalb des Betriebsgeländes** errichtet, ist die HBauO anzuwenden.

Etwas anderes gilt aber, wenn die **öffentliche Zweckbindung bzw. Widmung** von Verwaltungsgebäuden und ihrer Nebenanlagen (z. B. Bahnhofsfächen stillgelegter Bahnstrecken) **weggefallen** ist. Wird ein zunächst **planfestgestellter Güterbahnhof entwidmet und in einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb umgenutzt**, so findet für das gesamte Vorhaben – wieder – die HBauO Anwendung. Besteht jedoch die öffentliche Zweckbindung fort, so unterliegt selbst eine **bahnfremde Nutzung**, wie z. B. das **Abhalten von Floh- und Jahrmärkten auf einem öffentlichen Güterbahnhof** der Deutschen Bundesbahn nicht der HBauO. Erst mit dem Wegfall der Zweckbestimmung durch einen Entwidmungsakt wird die Bahnanlage wieder den Regelungen der HBauO unterworfen.

Auch **Anlagen der Bergaufsicht** unterliegen nach Nr. 2 nicht der HBauO. Diese Vorschrift hat in Hamburg keine praktische Bedeutung, nur beispielhaft sei erwähnt, dass zu diesen Anlagen etwa Fördertürme und Schachtaufzüge gehören.

Die Ausnahmenvorschrift der Nr. 3 bezieht sich nicht nur auf **Leitungen**, sondern auch auf **Anlagen der öffentlichen Versorgung**. Leitungen sind unterirdische oder oberirdische Einrichtungen, die feste oder flüssige Stoffe und Energie befördern. Hierzu gehören folglich alle **Leitungen der Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung**. Zu den **Leitungsanlagen** zählen beispielsweise **Pump- und Verteilerstationen** ebenso wie **Düker**, die der öffentlichen Abwasserversorgung dienen.

Auch für Strommasten und Verteilungsstationen für die Telekommunikation gilt die HBauO nach Nr. 4 nicht, es sei denn, sie sind in einem Gebäude untergebracht, Dann ist die gesamte Anlage entsprechend der HBauO bauaufsichtlich zu genehmigen.

Unter **Ferntransportrohrleitungen** im Sinne von Nr. 4 sind im Wesentlichen **Pipelines für Gas- und Erdöl** zu verstehen.

Ebenso findet die HBauO nach Nr. 5 für **Kräne im Hafen** und **Baukräne** keine Anwendung, mit Ausnahme ihrer ortsfesten Bahnen und Unterstützungen.

Sind **Kräne** und **Krananlagen** allerdings **Teil eines Gesamtbauvorhabens** (z. B. Teil eines Lagerplatzes, eines metallverarbeitenden Betriebes, eines Handelsbetriebes etc.), so bedürfen auch sie einer bauaufsichtlichen Genehmigung.

Erwähnt sei, dass **Baukräne** natürlich als **Teil einer Baustelleneinrichtung** den Anforderungen des § 14 HBauO genügen müssen.

Nicht mehr dem Geltungsbereich der HBauO wurden die **öffentlichen Hochwasserschutzanlagen** nach Nr. 6 unterworfen, für die die Spezialvorschriften des Hamburgischen Wassergesetzes (HwG) gelten.

Neu wurde in die Nr. 7 aufgenommen, dass auch **Schiffe und schwimmende Anlagen, die ortsfest genutzt werden**, nicht unter die HBauO fallen. Diese **Ausnahmenvorschrift** gilt demnach nicht nur für Schiffe, die dem Transport oder der Arbeit auf dem Wasser dienen, sondern **auch für Wohn- oder Restaurantschiffe**. Dadurch wird der Umbau oder die Umnutzung ausgedienter Schiffe für Wohnzwecke im Sinne Hamburgs als „grüne Stadt am Wasser“ erheblich erleichtert.

§ 2 Begriffe

(1) **Bauliche Anlagen** sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen; eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage

1. durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder
2. auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder
3. nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

Bauliche Anlagen sind auch

1. **Aufschüttungen und Abgrabungen,**
2. **Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,**
3. **Sport-, Spiel- und Freizeitflächen,**
4. **Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze,**
5. **Freizeit- und Vergnügungsparks,**
6. **Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie für Camping-, Verkaufs- und Wohnwagen,**
7. **Standplätze für Abfallbehälter,**

8. Gerüste,
 9. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen.
- Anlagen sind bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 2.

(2) Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

(3) Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

1. Gebäudeklasse 1:
 - a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7,0 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²,
 - b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,

2. Gebäudeklasse 2:
Gebäude mit einer Höhe bis zu 7,0 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²,

3. Gebäudeklasse 3:
sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7,0 m,

4. Gebäudeklasse 4:
Gebäude mit einer Höhe bis zu 13,0 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m²,

5. Gebäudeklasse 5:
sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.
Höhe im Sinne des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum zulässig ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.

Geländeoberfläche ist die Höhe, die im Bebauungsplan festgesetzt ist oder die von der Bauaufsichtsbehörde bestimmt wird. Ist die Geländeoberfläche nicht festgesetzt oder bestimmt worden, ist die natürliche Geländeoberfläche maßgeblich.

Als Nutzungseinheit gilt jede Wohnung sowie alle anderen für eine selbstständige Nutzung bestimmten Räume. Die Grundflächen der Nutzungseinheiten im Sinne dieses Gesetzes sind die Bruttogrundflächen; bei der Berechnung der Bruttogrundflächen nach Satz 1 bleiben Flächen in Kellergeschossen außer Betracht.

(4) Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:

1. Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach Absatz 3 Satz 2 von mehr als 22 m),
2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
3. Gebäude mit mehr als 1600 m² Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude,
4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m² haben,
5. Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln eine Grundfläche von mehr als 400 m² haben,
6. Gebäude mit Räumen, die einzeln für die Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind,
7. Versammlungsstätten
- a) mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,

- b) im Freien mit Szenenflächen und Freisportanlagen, deren Besucherbereich jeweils mehr als 1000 Besucher fasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht,
- 8. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen, Beherbergungsstätten mit mehr als zwölf Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m² Grundfläche,
- 9. Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen,
- 9a. Wohngebäude für behinderte und alte Menschen,
- 10. Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen,
- 11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
- 12. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
- 13. Camping- und Wochenendplätze,
- 14. Freizeit- und Vergnügungsparks,
- 15. Fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen,
- 16. Regallager mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,5 m,
- 17. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,
- 18. Anlagen und Räume, die in den Nummern 1 bis 17 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden ist.

(5) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.

(6) Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m haben. Das oberste Geschoss und Geschosse im Dachraum sind Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über mindestens zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses haben.

(7) Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Carports (überdachte Stellplätze) gelten als Garagen.

(8) Feuerstätten sind in oder an Gebäuden ortsfest benutzte Anlagen oder Einrichtungen, die dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.

(9) Rettungswege sind Flächen auf Grundstücken sowie Flächen und Öffnungen in baulichen Anlagen, die dem sicheren Verlassen von Grundstücken und baulichen Anlagen, der Rettung von Menschen und den Löscharbeiten dienen.

(10) Bauprodukte sind

- 1. Baustoffe, Bauteile und Anlagen, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden,
- 2. aus Baustoffen und Bauteilen vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden wie Fertighäuser, Fertigaragen und Silos.

(11) Bauart ist das Zusammenfügen von Bauprodukten zu baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen.

Kommentierung

Gliederung

1. Bauliche Anlagen (Abs. 1)
2. Gebäude (Abs. 2)
3. Gebäudeklassen (Abs. 3)
4. Sonderbauten (Abs. 4)
5. Aufenthaltsräume (Abs. 5)
6. Geschosse und Vollgeschosse (Abs. 6)
7. Garagen (Abs. 7)
8. Feuerstätten (Abs. 8)
9. Rettungswege (Abs. 9)
10. Bauprodukte (Abs. 10)
11. Bauart (Abs. 11)
12. Ergänzende Rechtsvorschriften

1. Bauliche Anlagen (Abs. 1)

Zunächst wird in Abs. 1 der **Begriff bauliche Anlage** definiert. Danach ist für eine bauliche Anlage kennzeichnend, dass sie **dauerhaft oder künstlich mit dem Erdboden verbunden und aus Bauprodukten hergestellt** ist. Typisch für eine Verbindung mit dem Erdboden sind Gebäudefundamente. Es reicht aber auch eine **mittelbare Verbindung mit dem Erdboden** aus, etwa wenn auf einem Gebäude eine Antennenanlage oder an einer Häuserwand Werbeanlagen angebracht werden.

Gefordert wird für das Vorliegen einer baulichen Anlage auch eine **gewisse Dauerhaftigkeit**. Dieses Merkmal entfällt nicht, wenn die bauliche Anlage jederzeit abgebaut und an einem anderen Ort wieder aufgestellt werden kann, wie etwa **mobile Verkaufskioske**. Auch ein **Wohnwagen, der an seinem Standort als Wochenendhaus-Ersatz dient**, ist eine bauliche Anlage.

Auch wenn der Begriff der baulichen Anlage in der HBauO nicht vollkommen identisch ist mit dem baulichen Anlagenbegriff des Bauplanungsrechts, so gleichen sie sich doch in ihren wesentlichen Merkmalen, wie „Bauen“ und „Erdbodenverbundenheit“. Beispielfall seien daher Fälle genannt, in denen die **Rechtsprechung das Vorliegen einer bauplanungsrechtlichen baulichen Anlage angenommen hat**, nämlich für

- Verkaufswagen, auch wenn diese nur regelmäßig einmal in der Woche aufgestellt werden;
- Bodenbefestigungen aus Bauschutt, Split, Platten, Zement etc.;
- Bootshütten;
- Tennisanlagen;
- Tragluftschwimmhallen.

Zu baulichen **Anlagen aus bauordnungsrechtlicher Sicht** gehören etwa:

- Aufzugsanlagen;
- Baracken und Behelfsbauten;
- Beleuchtungsanlagen für Straßen, Parkplätze und Sportanlagen;

- Container, wenn sie überwiegend ortsfest benutzt werden;
- Fliegende Bauten, wie Karusselle, Zirkuszelte, Tribünen usw. (siehe hierzu auch die Ausführungen zu § 66);
- Garagen, auch ohne Fundamente oder Pfeiler;
- Golfplätze und Driving Ranges;
- Modellflugplätze;
- Transportbetonanlagen;
- Solaranlagen;
- Fotovoltaik-Anlagen.

Als **ortsfeste Bahnen** sind beispielsweise anzusehen die **Achterbahnen auf dem Hamburger Dom**.

Von einer **überwiegend ortsfesten Nutzung** ist beispielsweise bei einem **Wohnmobil** auszugehen, **das zur Ausübung der Prostitution am Straßenrand abgestellt wird**.

Darüber wird auch **kraft Gesetz** definiert was bauliche Anlagen sind, nämlich nach

- Nr. 1 **Aufschüttungen und Abgrabungen**, also jede künstliche Veränderung einer natürlich gewachsenen Geländeoberfläche durch Aufbringung, Anschüttung, Abgrabung oder Abbau von Material, nicht zwingend nur von Erdreich;
- Nr. 2 **Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze**, die hergerichtet werden, um irgendwelche Gegenstände aufzunehmen. Auch zeitlich befristete Nutzungen von Flächen für Messen oder Wochenmärkte fallen hierunter;
- Nr. 3 **Sport-, Spiel- und Freizeitflächen**;
- Nr. 4 **Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze**;
- Nr. 5 **Freizeit- und Vergnügungsparks**
- Nr. 6 **Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie für Camping-, Verkaufs- und Wohnwagen**;
- Nr. 7 **Standplätze für Abfallbehälter**;
- Nr. 8 **Gerüste**;
- Nr. 9 **Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen**, wie Absteifungen von Wänden und Dächern einsturzgefährdeter Gebäude durch Kanthölzer, Anker, Spundwände, Träger etc.

Die Begriffsdefinition für „Anlagen“ am Ende dieses Absatzes dient der Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs und hat keine neue eigenständige Bedeutung.

2. Gebäude (Abs. 2)

Zunächst muss ein **Gebäude selbständig benutzbar**, d. h. schon optisch als eigenständiges Bauwerk erkennbar sein. Kennzeichnend dafür ist in der Regel, dass ein Gebäude **direkt von außen durch einen Eingang betreten werden kann**. **Dieses trifft für Eigentumswohnungen nicht zu**, die nur mittelbar über ein Treppenhaus erreichbar sind.

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind in diesem Sinne selbständig benutzbar, es sei denn, es gibt einen gemeinsamen Hauseingang, hinter dem von einem gemeinsamen Flur dann erst die eigentlichen Wohnungs-Eingangstüren der jeweiligen Hauseinheiten abzweigen.

Bei der Beurteilung der selbständigen Benutzbarkeit ist aber auch auf die **Funktion der baulichen Anlagen** abzustellen. Ein **Anbau, der der Erweiterung des Ursprungsgebäudes dient**, wird selbst dann nicht zu einem neuen Gebäude, wenn er von außen begehbar und selbständig benutzbar ist. Insoweit sind für einen solchen Anbau die Abstandsflächenvorschriften des § 6 nicht einschlägig. Eine **Überdeckung** setzt **keine feste Dachkonstruktion** voraus. Entscheidend ist, ob die Überdeckung Schutz gegen Niederschläge gewährleisten kann. Es ist nicht zwingend, dass die Überdeckung permanent vorhanden ist. Auch wenn etwa bei **Sportstätten das Dach zurückgefahren** oder bei **Schwimmbädern** oder sonstigen umfassten Räumen eine **Plane oder Folie** oder sonstige **Überdeckung über Monate entfernt** werden kann, ändert dieses an der Gebäudeeigenschaft nichts.

Für die **Betretbarkeit** wird gefordert, dass ein Mensch das Gebäude in **natürlicher, aufrechter Haltung betreten** und sich darin auch **aufrecht bewegen** kann. Bauliche Anlagen für **Versorgungs-, Entsorgungs- und Telekommunikationsanlagen** sind keine Gebäude, selbst wenn sie über begehbare kleine Räume verfügen.

Dem **Schutzgedanken für Menschen, Tiere oder Sachen** wird immer schon Rechnung getragen, wenn eine Überdeckung der baulichen Anlage vorhanden ist. Darauf, ob die Überdeckung auch zum Schutz bestimmt ist, kommt es nicht an.

Ob es sich bei einer baulichen Anlagen um ein Gebäude handelt ist von **entscheidender Bedeutung für die Bebaubarkeit eines Grundstücks** (§ 4 und § 5), bei den **Abstandsflächenregelungen** (§ 6), bei den **Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutzvorgaben** (§ 18) sowie bei den neuen **Brandschutzregelungen** der §§ 24 ff.

3. Gebäudeklassen (Abs. 3)

Die HBauO 2006 übernimmt die **Gliederung der Gebäude in Gebäudeklassen** entsprechend dem Vorbild der Musterbauordnung (MBO) 2002 und gibt damit das System der Qualifizierung von Gebäuden nach unterschiedlicher Höhe auf. Die **Untergliederung in fünf Gebäudeklassen** hängt eng mit dem geänderten **Brandschutzkonzept** der neuen HBauO zusammen. Es wird nicht mehr ausschließlich auf die **Höhe** von Gebäuden abgestellt, sondern zugleich auch auf die **Nutzung der Gebäude** (§§ 24 ff.).

Die Gebäudeklasse ist darüber hinaus auch insofern von **verfahrensrechtlicher Bedeutung**, als nur für die Gebäudeklassen 1 und 2 das **vereinfachte Genehmigungsverfahren** nach § 61 gewählt werden kann.

Den Gebäudeklassen 1–3 ist gemeinsam, dass sie **nicht höher als 7 m** sein dürfen.

Die geringsten bauordnungsrechtlichen Anforderungen werden für **freistehende Gebäude** gestellt, die zur **Gebäudeklasse 1** gehören. Darüber hinaus darf ein solches Gebäude **maximal 2 Nutzungseinheiten** beinhalten von insgesamt nicht mehr als 400 m². Die **Quadratmeter-Zahl** ist nach den **Außenmaßen** der Gebäude zu berechnen, d. h. entscheidend sind die **Rohbaumaße**. Dementsprechend sind Außenputz und übliche Wändämmungen nicht mit einzurechnen. Etwas anderes gilt allerdings für überdurchschnittlich dicke Wandverkleidun-

gen oder Wandkonstruktionen. Die Geschossflächen, von denen die HBauO spricht, sind mit den sog. **Bruttogeschossflächen** gleichzusetzen.

Die Gebäudeklasse 2 unterscheidet sich von der Gebäudeklasse 1 allein dadurch, dass sie auch für nicht freistehende Gebäude in geschlossener Bauweise gilt.

Die Gebäudeklasse 3 zeichnet sich dadurch aus, dass weder die Anzahl der Nutzungseinheiten noch die Geschossfläche beschränkt ist.

Die Geschossfläche von 400 m² findet wiederum Eingang in die Gebäudeklasse 4. Die Gebäude dürfen bis zu 13 m hoch und **unbeschränkt viele Nutzungseinheiten aufweisen**, wobei die einzelnen Nutzungseinheiten aber nicht größer als 400 m² sein dürfen.

Alle sonstigen Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude sind der Gebäudeklasse 5 zuzuordnen. Hierunter fallen alle Gebäude über 13 m bis unter 22 m (Hochhausgrenze), gleichgültig, ob sie freistehend sind oder nicht. Auch die Anzahl der Nutzungseinheiten und ihre Geschossfläche ist nicht mehr reglementiert.

Wichtig ist, dass die Zugehörigkeit zu einer Gebäudeklasse keinen Einfluss auf die **Qualifizierung als Sonderbauten** hat. Für Sonderbauten gilt die spezielle Regelung des § 51, auch werden spezielle Anforderungen an einen zweiten Rettungsweg gestellt (§ 31 Abs. 2). Darüber hinaus ist das vereinfachte Genehmigungsverfahren des § 61 für Sonderbauten nicht anwendbar.

Die **Höhe**, die in den Gebäudeklassen 1–4 bestimmt ist, **richtet sich nunmehr nach der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses**, in welchem ein Aufenthaltsraum möglich ist. Die Fußbodenoberkante ist über der Geländeoberfläche **im Mittel** und nicht etwa bei abfallenden Grundstücken oder Hanglagen nach dem tiefsten oder höchsten Punkt zu errechnen.

Die **Legaldefinition eines Aufenthaltsraumes** findet sich in Abs. 5.

Die **Geländeoberfläche ist der Schnittpunkt des Geländes mit den Außenwänden eines Gebäudes**. Sie kann im Bebauungsplan festgesetzt oder vom Bauamt bestimmt werden.

Die **Bestimmung der Geländeoberfläche durch ein Bauamt** kann etwa aufgrund der Topographie notwendig sein, damit ein Gebäude nicht in einer Wassersenke liegt, oder um eine unproblematische Entwässerung des Grundstücks zu gewährleisten. Auch aus städtebaulichen Gründen kann sich eine Festlegung der Geländeoberfläche ergeben, um beispielsweise Geländeunterschiede im Sinne einer einheitlichen Straßenabwicklung auszugleichen.

Soll durch **Aufschüttungen oder Abgrabungen** die Geländeoberfläche verändert werden, so bedarf dieses eines Bauantrages, es sei denn, dass diese Erdbewegungen so gering sind, dass sie zu den **verfahrensfreien Vorhaben** im Sinne von § 60 in Verbindung mit Abschnitt I Nr. 8. (Aufschüttungen und Abgrabungen) der Anlage 2 zur HBauO gelten.

Wie gesagt **bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen** als bauliche Anlagen grundsätzlich einer **ausdrücklichen Genehmigung** und damit eines Bauantrages. Es reicht nicht, wenn die veränderten Geländeoberflächen **nur zeichnerische in den Bauplänen enthalten sind**, auch wenn sie die natürliche und die veränderte Geländeoberfläche darstellen.

Die **natürliche Geländeoberfläche ist die in der Natur vorhandene, gewachsene Geländeoberfläche**. Ist eine Aufschüttung oder Abgrabung aufgrund einer Bau-

genehmigung oder als verfahrensfreies Vorhaben ausgeführt worden, so ist die dann entstandene Geländeoberfläche die „natürliche Geländeoberfläche“.

Sind **Aufschüttungen oder Abgrabungen vor längerer Zeit vorgenommen worden (20–25 Jahre)**, so gilt die heutige „neue“ Geländeoberfläche als die natürliche Geländeoberfläche, selbst wenn man Art und Umfang der Aufschüttung oder Abgrabung noch erkennen kann.

Wie schon erwähnt **berechnen sich die Flächen von Nutzungseinheiten nach den Außenwänden = Bruttogrundflächen**. Diese werden nach der DIN 277 ermittelt. **Flächen in Kellergeschossen** fließen nicht in die Bruttogrundfläche eines Gebäudes ein.

4. Sonderbauten (Abs. 4)

Unter **Sonderbauten** (siehe hierzu auch die Ausführungen zu § 51) versteht man bauliche Anlagen und Räume besonderer Art und Nutzung. Für Sonderbauten ist zwingend das Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung nach § 60 anzuwenden. Sonderbauten sind **Hochhäuser mit einer Höhe von mehr als 22 m** sowie **bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m**. Zu letzteren zählen etwa Windkraftanlagen, Masten oder auch Antennenanlagen.

Mit Ausnahme von Wohngebäuden sind auch von seiner Ausdehnung her als **Sonderbauten alle Gebäude anzusehen, deren Bruttogrundfläche mehr als 1 600 m² beträgt**. Auch wenn nur das Kellergeschoss (Tiefgarage) 1 600 m² groß ist, die darüber liegenden oberirdischen Geschosse aber nicht, so ist das Gebäude gleichwohl den Sonderbauten zuzurechnen. **Gleiches gilt, wenn etwa durch Auskragungen nur ein oberirdisches Geschoss die Schwelle von 1 600 m² überschreitet**. Auch dieses ist ein Sonderbau.

Verkaufsstätten mit mehr als 800 m² Grundfläche, Großraumbüros mit mehr als 400 m², Versammlungsräume und Versammlungsstätten sowie Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen, Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m² Grundfläche gelten ebenfalls als Sonderbauten, da sich in ihnen in der Regel eine größere Anzahl von Personen aufhält, als in anderen, flächenmäßig kleineren Gebäuden/Räumen (Nr. 4–8).

Krankenhäuser, Pflegeheime, Tageseinrichtungen für Menschen, Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen sowie Justizvollzugsanstalten unterliegen als Sonderbauten besonderen Anforderungen, da sich in diesen Gebäuden in der Regel eine Vielzahl von Personen aufhält, die hilfs-, betreuungs- oder sonst wie eines besonderen Schutzes bedürfen (Nr. 9–12).

Durch die HBauO-Novelle 2010 wurde die Ziffer 9a in Absatz 4 eingefügt, wonach wegen der **erhöhten Schutzbedürftigkeit von behinderten oder alten Menschen** nunmehr auch Wohngebäude, die speziell für diese Personengruppen errichtet werden, als „Sonderbau“ gemäß § 51 zu qualifizieren sind.

Auch die unter Nr. 13–17 aufgelisteten Sonderbauten heben sich hinsichtlich ihrer Bauart, ihrer Baumaterialien und ihrer besonderen Nutzung von herkömmlichen Bauwerken deutlich ab, sodass auch an sie besondere Anforderungen hinsichtlich Brandschutz, technischer Gebäudeausrüstung etc. nach § 51 gestellt werden können. Anzumerken sei noch, dass unter die Nr. 18 auch ein **Dialysezentrum** fällt.