

# Einführung

## Übersicht

1. Das hamburgische Bauordnungsrecht: Regelungsgegenstand und Bedeutung
2. Bisheriges Recht
3. Vorbereitung und Erlass der Hamburgischen Bauordnung von 2005; Änderungen der Bauordnung seit 2005
4. Die materiellen Vorschriften der Bauordnung
5. Die formellen Vorschriften der Bauordnung
6. Nachbarrechtliche Regelungen des Bauordnungsrechts
7. Ergänzende Regelungen zum Bauordnungsrecht: Rechtsverordnungen, Technische Baubestimmungen, Globalrichtlinien, Fachanweisungen, Bauprüfdienste
8. Baugebühren
9. Verwaltungsorganisation in Hamburg. Anschriften. Behördenzuständigkeiten
10. Gesetzgebungskompetenzen im Bereich des öffentlichen Baurechts
11. Musterbauordnung
12. Städtebaurecht – Baugesetzbuch und bundesrechtliche Rechtsverordnungen
13. Ergänzende hamburgische Regelungen zum Städtebaurecht
14. Städtebauliche Planung in Hamburg
15. Hafenentwicklungsgesetz
16. Umweltverträglichkeitsprüfung bei Bauvorhaben

### 1. Das hamburgische Bauordnungsrecht: Regelungsgegenstand und Bedeutung

Das öffentliche Baurecht zerfällt in zwei große Rechtsbereiche, nämlich das Bauplanungsrecht und das Bauordnungsrecht. Während das Bauplanungsrecht als Recht der Bodennutzung festlegt, ob eine bestimmte Nutzung von Grund und Boden zulässig ist, regelt das Bauordnungsrecht – verkürzt gesagt – die zur Gefahrenabwehr notwendigen Anforderungen an das einzelne Bauwerk unter Einbeziehung seiner engeren Nachbarschaft. Das Bauordnungsrecht enthält mithin alle die öffentlich-rechtlichen Anforderungen, die beim Errichten, Nutzen, Ändern und Abbrechen einzelner baulicher Anlagen beachtet werden müssen, um so einer möglichen Gefährdung von Menschen und Sachgütern sowie der natürlichen Lebensgrundlagen vorzubeugen, unzumutbare Belästigungen zu vermeiden und sozialen und baupflegerischen Belangen zu genügen. Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht, welches als sog. Bodenrecht (vgl. Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 des Grundgesetzes (GG)) der Gesetzgebungskompetenz des Bundes unterfällt (siehe dazu im Einzelnen Nr. 10 dieser Einführung), stellt das Bauordnungsrecht einen der wichtigsten Rechtsbereiche dar, der in der Regelungskompetenz der Bundesländer liegt. Die Regelungen des Bauordnungsrechts bestimmen nämlich ganz wesentlich die konkrete Gestaltung baulicher Anlagen und damit das Stadt- und Ortsbild. Insofern betrifft das Bauordnungsrecht jeden Bewohner der Stadt. Natürlich hat das Bauordnungsrecht eine ganz besondere hohe Bedeutung für alle Bauherren von Neubau- oder Modernisierungsvorhaben und für die – quasi von Berufs wegen – am Baugeschehen Betei-

## A · Einführung

ligten, wie Architekten, Bauingenieure, Bauleiter und Bauunternehmer, aber auch für die mit der Herstellung von Bauprodukten befasste Industrie. Es ist schließlich für alle diejenigen von Interesse, die Grundstücke und bauliche Anlagen nutzen oder verwalten, wobei hier namentlich an die Grundeigentümer selbst zu denken ist.

In Hamburg ist das Bauordnungsrecht im Wesentlichen in der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 geregelt. Aus diesem Grund wird die Hamburgische Bauordnung in dieser mit Anmerkungen versehenen Gesetzesammlung auch besonders eingehend behandelt.

Neben der Hamburgischen Bauordnung ist als ein weiteres landesrechtliches Gesetz mit unmittelbarem Bezug auf das Bauordnungsrecht das Gesetz zum Abkommen über das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt-Abkommen) von 1992 zu nennen. Neben die Bauordnung und dieses Gesetz treten noch 12 weitere vom Senat erlassene, das Bauordnungsrecht betreffende Rechtsverordnungen (C 1–12 in diesem Band sowie Nr. 7.1 der Einführung) sowie weitere 13 auf der Bauordnung beruhende Gestaltungsverordnungen (s. Nr. 7.1 der Einführung, C 13–18 in diesem Band und Anmerkung zu § 12).

### 2. Bisheriges Recht

Neuzeitliche baurechtliche Regelungen in Hamburg haben nunmehr eine ca. 170-jährige Tradition.

Die ersten bauordnungsrechtlichen hamburgischen Regelungen im modernen Sinne wurden nach dem Großen Brand von 1842 erlassen. Sie betrafen allerdings nur das durch den Brand verwüstete Stadtgebiet. Es folgten das Baugesetz vom 3.7.1865, das Baupolizeigesetz vom 23.6.1882 und die Bauordnung für die Stadt Hamburg vom 19.7.1918. Die Vorschriften galten nur im Bereich des Stadtgebietes von Hamburg, nicht aber in den hamburgischen Landgebieten.

Erst die Baupolizeiverordnung (BPVO) vom 8.6.1938, die später mehrfach geändert und 1961 erneut bekanntgemacht wurde, galt im gesamten hamburgischen Staatsgebiet. Sie enthielt in insgesamt 42 Paragraphen außer bauordnungsrechtlichen Regelungen u. a. auch Festlegungen über die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung von Grundstücken, und damit auch bauplanungsrechtliche bzw. städtebauliche Regelungen. Diese städtebaulichen Regelungen haben auch heute noch Bedeutung im Hinblick auf die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben in Gebieten mit übergeleiteten Bebauungsplänen aus der Zeit vor 1960, insbesondere für Gebiete mit Baustufenplänen (siehe D 3 in diesem Band und Nr. 13 und 14 dieser Einführung). Hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Regelungsgehalte wurde die Baupolizeiverordnung durch die Hamburgische Bauordnung von 1969 ersetzt.

Diese wurde nach 17-jähriger Geltungsdauer durch die Hamburgische Bauordnung von 1986 abgelöst. Ergänzt durch das Hamburgische Wohnungsbauerleichterungsgesetz vom 4.12.1990 – es führte das vereinfachte Genehmigungsverfahren ein –, die Bauanzeigenverordnung vom 18.5.1993 – sie führte das Bauanzeigeverfahren ein –, die Baufreistellungsverordnung vom 5.1.1988 – sie nannte die Vorhaben, die keiner präventiven Genehmigung bedürfen – sowie das Gesetz über die Höhe des Ausgleichsbetrages für Stellplätze und Fahrradplätze galt die Hamburgische Bauordnung von 1986 bis zum Inkrafttreten der neuen Hamburgischen Bauordnung vom 14.12.2005 am 1.4.2006.

Mit der neuen Hamburgischen Bauordnung wurde das Hamburgische Bauordnungsrecht gestrafft, vereinfacht und – soweit dies möglich war – umfassend dereguliert.

### **3. Vorbereitung und Erlass der Hamburgischen Bauordnung von 2005; Änderungen der Bauordnung seit 2005**

**3.1** Die Arbeiten an dem ersten Entwurf der neuen Hamburgischen Bauordnung sind Mitte 2004 aufgenommen worden. Im Mai 2005 wurden – nach Beteiligung der hamburgischen Behörden – alle maßgeblichen Verbände schriftlich angehört. Mit der Senatsdrucksache Nr. 2.5.0726 legte die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt den Gesetzesentwurf dem Senat vor, der ihn am 5.7.2005 beschloss und als Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft – Drucksache 18/2549 – im Parlament einbrachte. Die Vorlage wurde zur Beratung an den Stadtentwicklungsausschuss (federführend) und an den Rechtsausschuss überwiesen.

Der federführende Stadtentwicklungsausschuss legte die Vorlage mit der Berichtsdrucksache 18/3230 am 2.12.2005 dem Plenum der Bürgerschaft mit 12 Änderungsempfehlungen gegenüber der Senatsfassung vor. Am 7.12.2005 wurde das Gesetz unter Annahme der Empfehlungen aus der Drucksache 18/3230 in erster und zweiter Lesung beschlossen.

**3.2** Ihre erste Änderung hat die Bauordnung durch das Hamburgische Architektengesetz vom 11.4.2006 (GVBl S. 157) erfahren. Die Änderung in der Bauordnung war dabei rein redaktioneller Natur und beschränkte sich auf eine aktualisierte Bezugnahme auf das Hamburgische Architektengesetz von 2006 in § 67 HBauO.

**3.3** Mit dem Gesetz zur Sicherstellung klimaschutzrechtlicher Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren vom 17.2.2009 (GVBl S. 43) wurde die Bauordnung an die Erfordernisse des Klimaschutzes angepasst. Durch Änderung des § 68 HBauO wurde die Prüfung energetischer Standards der Hamburgischen Klimaschutzverordnung und der Energieeinsparverordnung im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ermöglicht. Dazu wurde die Energieeinsparung in § 68 Abs. 1 HBauO, in § 68 Abs. 2 HBauO (vereinfachtes Genehmigungsverfahren) und in § 68 Abs. 4 HBauO (Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung; nunmehr ebenfalls in § 68 Abs. 2 HBauO geregelt) jeweils als neues Prüfthema hinzugefügt. Ausgenommen von dieser Prüfung sind lediglich Gebäude der Gebäudeklasse 1 sowie bestimmte Fallgruppen von Gebäuden der Gebäudeklassen 2 und 3 im Anwendungsbereich des vereinfachten Genehmigungsverfahrens. Das Gesetz enthielt im Übrigen die notwendigen Änderungen der Bauvorlagenverordnung, der Prüfverordnung und der Baugebührenordnung.

**3.4** Die Änderung der Bauordnung durch das Gesetz zur Änderung der Hamburgischen Bauordnung vom 24.11.2009 (GVBl S. 402) wurde aufgrund einer Besonderheit des hamburgischen Wegerechts erforderlich. Die öffentlichen Wege in Hamburg stehen im öffentlichen Eigentum. Aus diesem Grund kann an diesen Flächen keine Baulast bestellt werden. Mit der Änderung des § 79 Abs. 1 HBauO wurde klargestellt, dass in Fällen von öffentlichem Eigentum an einer Grundfläche eine Baulast (z. B. in Fällen des § 7 HBauO oder des § 48 HBauO) durch die Erteilung einer vergleichbar dauerhaften Sondernutzungs Erlaubnis, den Abschluss ei-

## A · Einführung

nes entsprechenden Sondernutzungsvertrages bzw. die Erteilung einer vergleichbaren öffentlich-rechtlichen Gestattung ersetzt werden kann.

**3.5** Auswirkungen auf die Hamburgische Bauordnung hatte auch das Hamburgische Gesetz zur Umsetzung der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie und über weitere Rechtsanpassungen vom 15.12.2009 (GVBl S. 444). Mit dem Gesetz wurde die Vorschrift des § 67 HBauO über die Bauvorlageberechtigung an die Anforderungen der Dienstleistungsrichtlinie angepasst. Anpassungen waren dabei nur im Bereich der sog. beschränkten Bauvorlageberechtigung für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 erforderlich. Es wurde eine Regelung in die Bauordnung aufgenommen (§ 67 Abs. 3 Satz 2 HBauO), nach der Personen aus anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaften oder nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellter Staaten für diese Wohngebäude bauvorlageberechtigt sind, sofern sie über eine Ausbildung verfügen, die den in § 67 Abs. 3 Satz 1 HBauO genannten Ausbildungen gleichwertig ist. Im Hinblick auf die unbeschränkte Bauvorlageberechtigung nach § 67 Abs. 2 HBauO waren Änderungen in der Bauordnung nicht erforderlich. Die Hamburgische Bauordnung nimmt nämlich insoweit vollen Umfangs auf die Regelungen des Hamburgischen Architektengesetzes und des Hamburgischen Gesetzes über das Ingenieurwesen Bezug. Die Änderung der Regelungen zur Bauvorlageberechtigung wurde überdies zum Anlass genommen, in § 67 Abs. 2 Nr. 2 HBauO die Bezugnahme auf das Hamburgische Gesetz über das Ingenieurwesen zu aktualisieren und in § 67 Abs. 5 HBauO die bisher verwandte Berufsbezeichnung „Garten- und Landschaftsarchitektinnen und -architekten“ an die im Hamburgischen Architektengesetz verwandte neue Berufsbezeichnung „Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten“ anzupassen.

Schließlich wurde die mit der neuen Hamburgischen Bauordnung von 2005 in § 67 Abs. 6 HBauO neu eingeführte beschränkte Bauvorlageberechtigung für gebäudetechnische Anlagen wieder aufgehoben. Stattdessen wurde in Anlehnung an § 65 Absatz 3 der Musterbauordnung in § 67 Abs. 1 Satz 2 HBauO geregelt, dass eine Bauvorlageberechtigung für Bauvorlagen, die üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung als den in den Absätzen 2 bis 5 genannten verfasst werden, nicht erforderlich sei. Da zu diesen Bauvorlagen auch die Bauvorlagen über gebäudetechnische Anlagen zählen, konnte die Regelung des Absatzes 6 entfallen.

**3.6** Umfänglicher waren die Änderungen der Bauordnung durch das Gesetz zur Änderung der Hamburgischen Bauordnung und des Wohnwagengesetzes vom 27.4.2010 (GVBl S. 337). Die Änderungen waren das Ergebnis der umfangreichen Evaluierung der Hamburgischen Bauordnung auf Grund der Verpflichtung aus § 83 Abs. 7 HBauO, die den Senat gegenüber der Bürgerschaft verpflichtete, ihr über die Erfahrungen bei der Durchführung der Neufassung der Bauordnung zu berichten.

Aus dem Evaluierungsbericht (s. insoweit Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft, Drucksache 19/4798 vom 8.12.2009) ergaben sich zahlreiche Änderungen der Hamburgischen Bauordnung, wobei hier nur die wichtigsten genannt werden können:

- Im Hinblick auf die besondere Schutzbedürftigkeit ihrer Bewohnerinnen und Bewohner werden Wohngebäude, die speziell für behinderte und alte

Menschen errichtet werden, in den Katalog der Sonderbauten aufgenommen (§ 2 Abs. 4 Nr. 9a HBauO).

- Die Evaluierung hatte gezeigt, dass die Wiederaufnahme auch qualitativer Anforderungen an die Gestaltung von Kinderspielflächen erforderlich ist, damit kindgerechte Spielflächen hergestellt werden. Deshalb wurde eine Verpflichtung in § 10 Abs. 1 Satz 1 HBauO aufgenommen, nach der die Spielflächen mit geeigneter Ausstattung für Kinder zu versehen sind.
- Das Werbeverbot aus § 13 Abs. 3 Nr. 4 HBauO an öffentlichen Gebäuden repräsentativen oder städtebaulich herausragenden Charakters wurde auf den Stadtteil Hafen-City ausgedehnt. Hiermit wird der besonderen Bedeutung der Hafen-City für das Stadtbild Hamburgs Rechnung getragen. Von Bedeutung für die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Werbeanlagen ist auch die Neuregelung in § 13 Abs. 3 Satz 2 HBauO, nach der die dort geregelte Privilegierung sich nur auf zeitlich befristete Werbeanlagen beziehen soll, die dem Wohl der Allgemeinheit unmittelbar, insbesondere durch ihre Werbeaussage, dienen. Die Förderung des Wohls der Allgemeinheit durch finanzielle Unterstützung aus Webeeinnahmen allein ist dagegen nicht Zielsetzung der Privilegierung.
- Hervorzuheben sind die Änderungen im § 68 HBauO, insbesondere in Absatz 2 des § 68 HBauO. Die bis dahin vorgesehene Prüfung der Nachweise zur Standsicherheit und zum Brandschutz sowie der Anforderungen an Rettungswege durch Prüfsachverständige für Bautechnik hatte sich nach den Erkenntnissen der Evaluierung aus mehreren Gründen nicht bewährt. Deshalb wurde die Prüfung der bautechnischen Nachweise einschließlich der Anforderungen an Rettungswege auch im vereinfachten Genehmigungsverfahren wieder der bauaufsichtlichen Prüfung unterstellt. Diese Änderung führte dazu, dass die Fristen im vereinfachten Genehmigungsverfahren in den Fällen, in denen die bautechnischen Nachweise zu prüfen sind, von einem auf zwei Monate verlängert werden mussten (vgl. § 61 Abs. 3 HBauO).
- Auch im Hinblick auf das Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung führte das Gesetz aufgrund der Erkenntnisse aus der Evaluierung zu Änderungen. Hervorzuheben ist insoweit der neue § 70 Abs. 2 Satz 3 HBauO. Mit ihm soll ermöglicht werden, Bauvorlagen zu den bautechnischen Nachweisen (u. a. zur Standsicherheit, zum Wärmeschutz und zur Energieeinsparung sowie zur technischen Ausführung der für den Brandschutz bedeutsamen Bauteile), zu den Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, zu den Grundstücksentwässerungsanlagen, zur Baustelleneinrichtung und für die befristete Sondernutzung von öffentlichen Wegen nachreichen zu können und sie später mit einem Ergänzungsbescheid genehmigen zu lassen. Mit dieser Änderung soll der Prozesshaftigkeit des Baugeschehens stärker Rechnung getragen werden als bisher und eine flexiblere Ausgestaltung des Baugenehmigungsverfahrens ermöglicht werden, ohne den Grundsatz der Baugenehmigung aus einer Hand in Frage zu stellen. Hiermit im Zusammenhang steht die Änderung des § 72 Abs. 1 Satz 2 HBauO, nach der die Genehmigung gegebenenfalls unter dem Vorbehalt ergänzender Genehmigungen erteilt werden kann.

## A · Einführung

- Die Geltungsdauer von Vorbescheiden wurde von einem auf zwei Jahre verlängert (§ 73 Abs. 2 HBauO).
- Umfangreich überarbeitet und angepasst wurde schließlich auch der Katalog der verfahrensfreien Vorhaben aus der Anlage 2 zu § 60 HBauO.

3.7 Im Rahmen der Evaluierung wurde das vereinfachte Genehmigungsverfahren teilweise kritisch beurteilt, insbesondere wurden Befürchtungen geäußert, dass der eingeschränkte Prüfumfang dazu führe, dass Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht wie auch aus anderen Rechtsbereichen vielfach nicht eingehalten würden. Um diese Befürchtungen stichhaltig bewerten zu können, wurde das vereinfachte Genehmigungsverfahren einer gezielten weiteren Evaluierung unterzogen. Bei dieser Evaluierung wurden ca. 200 im vereinfachten Genehmigungsverfahren genehmigte und anschließend errichtete Bauvorhaben darauf untersucht, ob die im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nicht geprüften materiellen öffentlich-rechtlichen Anforderungen eingehalten worden waren.

Aufgrund der Ergebnisse dieser Evaluierung (s. insoweit die lesenswerte Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft, Drucksache 20/1110) wurde die Bauordnung mit dem Zweiten Gesetz zur Änderung der Hamburgischen Bauordnung vom 20.12.2011 (GVBl. S. 554) verändert. Durch Änderung des § 61 Abs. 2 Satz 1 HBauO wurde der Prüfumfang des vereinfachten Genehmigungsverfahrens um vier Prüfthemen erweitert, nämlich die Einhaltung der Anforderungen des § 10 HBauO (Kinderspielflächen), des § 16 HBauO im Hinblick auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten, des § 52 HBauO (barrierefreies Bauen) und des § 22 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bei Gebäuden mit gewerblichen Nutzungen oder mit Tiefgaragen. Im Hinblick auf die Prüfbereiche der Anforderungen des § 16 HBauO und der Anforderungen des § 22 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen von den Bauprüfabteilungen die jeweiligen Fachdienststellen eingeschaltet werden. Deshalb wurde die Genehmigungsfrist in § 61 Abs. 3 HBauO bei Prüfung der genannten Prüfthemen auf zwei Monate verlängert.

3.8 Mit dem Dritten Gesetz zur Änderung der Hamburgischen Bauordnung vom 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), welches am 1.2.2014 in Kraft getreten ist, wurde die bis dahin bestehende Verpflichtung zur Herstellung oder zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge bei Wohnungsbauvorhaben abgeschafft. Bei Wohnungsbauvorhaben (umfasst werden neben reinen Wohnungen auch Wohnheime) sind nur die notwendigen Fahrradplätze nachzuweisen. Mit dieser Neuregelung wollte der Gesetzgeber dem besonderen öffentlichen Interesse an der Neuerrichtung von Wohnungen Rechnung tragen und den Wohnungsbau erleichtern (vgl. Bürgerschaftsdrucksache 20/9751). Es hatte sich herausgestellt, dass der jeweilige Stellplatzbedarf im Wohnungsbau stark von der Art der Wohnung, der Wohnungsgröße und dem jeweiligen Standort abhängig ist.

### 4. Die materiellen Vorschriften der Bauordnung

Nachstehend wird ein Überblick über den wesentlichen Inhalt der materiellen und formellen Regelungen der HBauO gegeben. Eine eingehende Kommentierung der Vorschriften enthält der Loseblattkommentar Alexejew, Hamburgisches Bauordnungsrecht, ebenfalls im Deutschen Gemeindeverlag erschienen.

**4.1 Zu § 1:** § 1 HBauO umschreibt den sachlichen **Geltungsbereich** des Gesetzes und legt damit fest, auf welche Gegenstände es anzuwenden ist.

Danach unterliegen bauliche Anlagen (zum Begriff: § 2 Abs. 1 HBauO) aber auch alle Bauprodukte (zum Begriff: § 2 Abs. 10 HBauO) den Anforderungen des Gesetzes. Den materiellen Anforderungen der Bauordnung sind weiterhin andere Anlagen und Einrichtungen sowie Grundstücke unterworfen, ohne dass für sie die Merkmale einer baulichen Anlage vorliegen müssen. Dies gilt aber nur insoweit, als das Gesetz oder Rechtsverordnungen aufgrund dieses Gesetzes ausdrücklich besondere Anforderungen in Bezug auf Grundstücke, Anlagen und Einrichtungen stellen. Zu nennen sind z. B. Baustelleneinrichtungen, Abgrenzungen, Brandbekämpfungseinrichtungen, Spielgeräte auf Kinderspielflächen und Freizeiteinrichtungen sowie bestimmte Werbemittel und Automaten. Abs. 2 nennt bauliche Anlagen, die dem Bauordnungsrecht nicht unterfallen. Hierbei handelt es sich vor allem um solche Anlagen, für die in Sondergesetzen Regelungen bestehen oder für die die Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht passen würden.

**4.2 Zu § 2:** In dieser Vorschrift werden **Begriffe** gesetzlich definiert, die an mehreren Stellen im Gesetz wiederkehrend angesprochen werden und deren Definition aus Gründen der Rechtssicherheit und des besseren Verständnisses der Vorschriften notwendig ist.

Besonders bedeutsam ist die Umschreibung der „baulichen Anlage“ in Abs. 1 Satz 2. Abs. 1 Satz 2 nennt Anlagen, die kraft einer gesetzlichen Fiktion als bauliche Anlagen zählen. Auch die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung dieser Anlagen unterliegt dem Genehmigungsvorbehalt nach § 59 HBauO.

Bedeutsam, insbesondere für den Brandschutz (s. §§ 25 ff. HBauO), ist die Typisierung von Gebäuden in die Gebäudeklassen 1 bis 5 (Abs. 3) sowie Sonderbauten (Abs. 4). Die Einteilung in Gebäudeklassen dient einer plausibleren und nachvollziehbareren Differenzierung, insbesondere der Sicherheitsanforderungen, aber z. B. auch der Abgrenzung der Baugenehmigungsverfahren nach § 61 HBauO und § 62 HBauO.

§ 2 HBauO enthält auch eine Begriffsbestimmung für „Bauprodukte“ und „Bauart“ (Abs. 10 und 11).

**4.3 Zu § 3:** Die Vorschrift nennt im Sinne einer Generalklausel die **allgemeinen Anforderungen** an Anlagen (Abs. 1) und Bauprodukte (Abs. 2).

Die Generalklausel des § 3 greift im Sinne einer Auffangvorschrift immer dann unmittelbar ein, wenn keine speziellen Vorschriften der Bauordnung oder der auf sie gestützten Rechtsverordnungen zum Zuge kommen. Besondere Bedeutung kommt § 3 HBauO bei der Ausformulierung besonderer Anforderungen im Einzelfall bei Sonderbauten (§ 51 HBauO), bei der Prüfung von Abweichungsanträgen (§ 69 HBauO) und als Zielvorgabe für den Verordnungsgeber bei Erlass von Rechtsverordnungen (§ 81 HBauO) zu.

§ 3 Abs. 1 HBauO enthält die Verpflichtung, bei der Errichtung, der baulichen Änderung, der Instandhaltung, der Nutzungsänderung und der Beseitigung von (baulichen) Anlagen, die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht zu gefährden. Insbesondere dürfen durch Anlagen Rechtsgüter bzw. individuelle Rechte Dritter, wie das Leben, die Gesundheit (im Gesetz ausdrücklich hervorgeho-



## A · Einführung

ben), Freiheit, Eigentum und Besitz aber auch die natürlichen Lebengrundlagen keinen Gefährdungen ausgesetzt werden. Auch dürfen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen. Schließlich müssen die Anlagen ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände zu benutzen sein.

In Abs. 2 wird im Hinblick auf Bauprodukte und Bauarten vorgeschrieben, dass diese nur verwendet werden dürfen, wenn sie die Anforderungen der Bauordnung oder auf dieser gestützter Rechtsverordnungen erfüllen und gebrauchstauglich sind.

Abs. 3 des § 3 HBauO verlangt – anders als frühere Fassungen – nicht mehr die Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Zu beachten sind jedoch die Technischen Baubestimmungen (s. Nr. 7.2 der Einführung).

**4.4 Zu §§ 4 und 5:** Ein Grundstück ist in Hamburg dann bebaubar, wenn es von einem öffentlichen Weg unmittelbar oder durch Baulast (§ 79 HBauO) gesichert über ein anderes Grundstück zugänglich ist. Für die Bebaubarkeit eines Grundstücks genügt es dabei, wenn der die Belegenheit vermittelnde öffentliche Weg so beschaffen ist, dass die Ver- und Entsorgung sowie der Einsatz von Rettungs- und Löschfahrzeugen möglich ist und der durch die konkrete Grundstücksnutzung hervorgerufene Verkehr ohne Schwierigkeiten abgewickelt werden kann. Die Möglichkeit des Zugangs über ein anderes Grundstück steht aber nur für höchstens vier Grundstücke oder eine Hausgruppe (d.h. eine Reihenhauzeile) bis zu 50 m Länge zur Verfügung. Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 dürfen auch über einen nicht befahrbaren öffentlichen Wohnweg von höchstens 75 m Länge zugänglich sein.

Nach § 4 Abs. 2 HBauO müssen alle Gebäude mit Aufenthaltsräumen an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Die Herstellung eines Brunnens ist nur zulässig, wenn es unmöglich ist, das Grundstück an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen und überdies die hygienischen Anforderungen eingehalten werden.

Bebaute Grundstücke sind mit einer Grundleitung an die öffentlichen Abwasseranlagen anzuschließen, entweder unmittelbar oder für bis zu vier Grundstücke bzw. für eine Hausgruppe bis zu 50 m Länge mittelbar nach Bestellung einer Baulast. Lediglich bei Unmöglichkeit der Anschlüsse sind Ausnahmen in beschränktem Umfang zulässig (§ 4 Abs. 3 HBauO).

§ 5 regelt die näheren Anforderungen an Zufahrten und Zugänge auf den bebauten Grundstücken.

**4.5 Zu § 6:** Die **Abstandsflächenregelungen** sind ein zentraler Regelungspunkt einer jeden Bauordnung. Abstandsflächen sollen spezifisch bauwerksbezogene Freiflächen sichern, der Belichtung und Belüftung von Räumen, dem Brandschutz und auch dem nachbarlichen Wohnfrieden dienen.

Abstandsflächen sind grundsätzlich vor allen Gebäudeaußenwänden (und vor Außenwänden von Anlagen mit gebäudegleicher Wirkung) frei zu halten. Vereinfacht ausgedrückt: „Die Abstandsflächen gleichen den heruntergeklappten Seiten eines Schuhkartons.“ Die Abstandsfläche bemisst sich nach der Höhe der jeweiligen Gebäudewand unter differenzierter Anrechnung der Höhe des Daches (Abs. 4). Das sich ergebende Maß heißt H. Die Tiefe der Abstandsfläche muss 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, mindestens aber 2,5 m, betragen. Die neue HBauO senkt damit das früher geltende Maß von



(grundsätzlich) 1 H, gewährt aber auch nicht mehr die Erleichterung durch das Schmalseitenprivileg.

Das Gebäude muss grundsätzlich so angeordnet werden, dass die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen (Abs. 2); eine Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks bei Baulastbildung kann zugelassen werden. Die Abstandsflächen sind von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten (Abs. 1), sie dürfen sich nicht überdecken (Abs. 3), abgesehen von einigen Ausnahmen. Was an untergeordneten Anlagen dennoch in Abstandsflächen zulässig ist, folgt aus Abs. 7. Die abstandsflächenrechtliche Regelung zur Beschränkung der Bebauung von Vorgärten (Abs. 7 Satz 3), die 2005 in die Bauordnung aufgenommen worden war, war schwer verständlich und führte zu Problemen in der Praxis. Sie wurde deshalb aufgehoben und durch § 9 Abs. 2 HBauO ersetzt. Festsetzungen eines Bebauungsplans, aus denen sich andere Bemessungen für die Abstandsflächen ergeben, haben den Vorrang (Abs. 8). Der Nachbar hat auf die Einhaltung des Mindestabstandes von 2,50 m (Abs. 5) zu seinem Grundstück hin einen Rechtsanspruch; die Unterschreitung dieser Abstände im Abweichungswege ist nur mit seiner Zustimmung zulässig (§ 71 Abs. 2 HBauO).

**4.6 Zu § 7:** § 7 HBauO regelt die Zulässigkeit eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken. Die Vorschrift befugt überdies die Bauaufsicht, bei neuen Vorhaben eine Anpassung an die Verhältnisse auf dem Nachbargrundstück zu verlangen, wenn dort **entgegen dem Planungsrecht** an der Grenze oder aber mit Abstand zur Grenze gebaut worden ist.

**4.7 Zu § 8:** Die Bauordnung fordert für die Teilung bebauter Grundstücke keine eigenständige **bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung** mehr. Sie untersagt jedoch, dass durch eine Grundstücksteilung Verhältnisse geschaffen werden, die den bauordnungsrechtlichen Anforderungen widersprechen. Bei bebauten Grundstücken kann die Bauaufsicht bei Verstößen hiergegen nach § 76 Abs. 4 HBauO verlangen, dass rechtmäßige Zustände hergestellt werden. Bebaut ist ein Grundstück dann, wenn sich auf diesem bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 HBauO befinden, unabhängig davon, ob es genehmigungsbedürftige oder genehmigungsfreie Anlagen sind. Bauordnungswidrige Zustände entstehen z. B. dann, wenn durch die Teilung die rechtliche Einheit einer baulichen Anlage aufgehoben würde (Grundsatz: Jedem Gebäude sein eigenes Grundstück), wenn Abstandsflächen oder Kinderspielflächen verkleinert oder abgetrennt oder auch notwendige Zufahrten und Rettungsflächen abgeteilt würden. Auch die Bildung eines bebauten Grundstücks ohne unmittelbare Belegenheit an einem öffentlichen Weg ist nicht genehmigungsfähig (s. aber auch § 4 Abs. 1 und Abs. 3 HBauO, § 7 HBauO sowie § 15 Abs. 2 HBauO).

**4.8 Zu § 9:** Diese Vorschrift, die die **Bepflanzung und Herrichtung unbebauter Flächen** regelt, betrifft die nicht überbauten Teilflächen bebauter Grundstücke. Das Gebot, Vorgärten in Baugebieten mit Wohnanteil grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten, wurde wieder in die Vorschrift aufgenommen (Abs. 2).

**4.9 Zu § 10:** **Kinderspielflächen** sind bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen herzustellen. Diese Regelung soll insbesondere die Wohnqualität für Familien im Geschosswohnungsbau verbessern. Im Hinblick auf die Bedeutung von Kinderspielflächen werden die Anforderungen an sie nunmehr auch im vereinfachten Genehmigungsverfahren bauaufsichtlich überprüft.

## A · Einführung

Je Wohnung müssen 10 m<sup>2</sup> Kinderspielflächen bereitgestellt werden, mindestens jedoch 100 m<sup>2</sup>. Geringere Flächenanteile sind zulässig, wenn sonst die zulässige Hauptnutzung auf dem Grundstück nicht realisiert werden könnte. Die Herrichtung einer Kinderspielfläche auf einem anderen Grundstück in der Nähe kann bei Absicherung dieser Fläche durch eine Baulast von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.

2010 wurde überdies die Verpflichtung in die Bauordnung aufgenommen, die Spielflächen mit Spielgeräten für Kinder zu versehen.

Flankiert wird die Vorschrift durch die Regelung des § 48 Abs. 2 HBauO, der der Unterbringung von Kinderspielflächen auf dem Grundstück den Vorrang vor der Unterbringung von notwendigen Stellplätzen für Kfz einräumt.

**4.10 Zu § 11:** Das Gesetz begründet keine Verpflichtung, Grundstücke **einzufriedigen**. Die Regelung sieht lediglich Beschränkungen bei der Ausführung von Einfriedigungen an der Grenze zu öffentlichen Wegen und Grünflächen vor, zu Nachbargrenzen nur in der Tiefe der Vorgärten. Regelungsziel ist das öffentliche Interesse zum Schutz der Passanten vor einem „Tunnelgefühl“. Bauliche Einfriedigungen müssen deshalb grundsätzlich durchbrochen sein (Ausnahme: Einfriedigungen gewerblich genutzter Grundstücke) und dürfen nicht höher als 1,50 m (bei gewerblichen Grundstücken nicht höher als 2,25 m) ausgeführt sein.

Die Bauordnung enthält keine Festlegungen in Bezug auf die Höhe von Hecken, die als Einfriedigungen dienen. Ein Nachbarschaftsgesetz, das solche privatrechtlichen Fragen zwischen Nachbarn regelt, ist in Hamburg nicht erlassen worden.

**4.11 Zu §§ 12 und 13:** Die Vorschrift des § 12 HBauO über die **Gestaltung baulicher Anlagen** greift die Gestaltungsgrundsätze auf, die die Rechtsprechung im Zusammenhang mit der früher geltenden Baugestaltungsverordnung und der Baupflegesatzung entwickelt hat. Die allgemeinen Gestaltungsgrundsätze des Abs. 1 des § 12 HBauO zielen demgemäß darauf ab, lediglich Verunstaltungen abzuwehren (sog. negativer Schutz). Dies gilt sowohl für die Gestaltung einer baulichen Anlage für sich allein betrachtet – hierbei bezogen auf Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen zueinander, auf den verwendeten Werkstoff sowie die Farbe –, als auch für die Gestaltung einer baulichen Anlage im Zusammenhang mit ihrer Umgebung. Eine Verunstaltung im Sinne der genannten Vorschriften liegt erst vor, wenn ein Zustand zu befürchten ist, den ein durchschnittlicher, für ästhetische Eindrücke nicht verschlossener Betrachter als erhebliche Belastung empfinden würde.

Die weiteren, konkret gefassten Festlegungen des § 12 Abs. 2 HBauO gehen über eine Verunstaltungsabwehr hinaus und sind auf eine positive Baupflege gerichtet. Es soll nicht nur ein hässlicher, das Empfinden des Beschauers erheblich belastender Zustand abgewehrt werden, es wird vielmehr ein ästhetisch wohltuender harmonischer Zustand eingefordert. Das gleiche Ziel verfolgen die Gestaltungsverordnungen, die für einzelne Teile der Stadt gelten (s. Anmerkung 1 zu § 12). In diesen Verordnungen werden Festlegungen zum Erreichen bestimmter „baugestalterischer Absichten“ getroffen, wodurch der Weg zur sog. positiven Gestaltungspflege eröffnet ist (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 HBauO).

Mit (baulichen und nicht-baulichen) **Werbeanlagen** befasst sich § 13 HBauO. Es liegt in der Natur der Werbung, auffällig in Erscheinung zu treten, um so