

Einführung

Übersicht

1. Das hamburgische Bauordnungsrecht: Regelungsgegenstand und Bedeutung
2. Bisheriges Recht
3. 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 wird mit dem Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht durch zwei große Rechtsbereiche gebildet. 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 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, das als sog. Bodenrecht (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 Grundgesetz (GG)) der Gesetzgebungskompetenz des Bundes unterfällt (siehe Nr. 10 dieser Einführung), stellt das Bauordnungsrecht einen der wichtigsten Rechtsbereiche in der Gesetzgebungskompetenz der Bundesländer dar. Die Regelungen des Bauordnungsrechts bestimmen nämlich ganz wesentlich die konkrete Gestaltung baulicher Anlagen und damit das Stadt- und Ortsbild. Insofern betrifft das Bauordnungsrecht jede Bewohnerin und jeden Bewohner der Stadt. Natürlich hat das Bauordnungsrecht eine hohe Bedeutung für alle Bauherren von Neubau- oder Modernisierungsvorhaben und für die – von Berufs wegen – am Baugeschehen Beteiligten, wie Architekten, Bauingenieure, Bauleiter und

A · Einführung

Bauunternehmer, aber auch für die mit der Herstellung von Bauprodukten befasste Industrie. Es ist schließlich für alle von Interesse, die Grundstücke und bauliche Anlagen nutzen oder verwalten, namentlich die Grundeigentümer selbst.

In Hamburg ist das Bauordnungsrecht im Wesentlichen in der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 geregelt.

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

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 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 haben auch heute noch Bedeutung für 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 Regelungen wurde die Baupolizeiverordnung durch die Hamburgische Bauordnung von 1969 ersetzt.

Diese wurde 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 umfassend dereguliert.

3. Erlass der Hamburgischen Bauordnung von 2005; Änderungen der Bauordnung seit 2005

3.1 Die neue Hamburgische Bauordnung wurde als Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft – Drucksache 18/2549 – in das Parlament eingebracht. Der federführende Stadtentwicklungsausschuss legte die Vorlage mit der Berichtsdrucksache 18/3230 am 2.12.2005 dem Plenum der Bürgerschaft vor. Am 7.12.2005 wurde das Gesetz unter Annahme der Empfehlungen aus der Drucksache 18/3230 beschlossen.

3.2 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 Prüfsthema hinzugefügt. Ausgenommen 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.

3.3 Die Änderung der Bauordnung durch das Gesetz 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 Sondernutzungserlaubnis, den Abschluss eines entsprechenden Sondernutzungsvertrages bzw. die Erteilung einer vergleichbaren öffentlich-rechtlichen Gestattung ersetzt werden kann.

3.4 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 § 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 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 Umfang auf die Regelungen des Hamburgischen Architektengesetzes und

A · Einführung

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.

3.5 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, insbesondere:

- 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 HafenCity ausgedehnt. Hiermit wird der besonderen Bedeutung der HafenCity 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 in § 68 HBauO, insbesondere in Absatz 2. 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 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 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 sollte der Prozesshaftigkeit des Baugeschehens stärker Rechnung getragen werden 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.
- 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.

3.6 Im Rahmen der Evaluierung wurden in Bezug auf das vereinfachte Genehmigungsverfahren Befürchtungen geäußert, dass Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht und anderen Rechtsbereichen aufgrund des eingeschränkten Prüfumfanges nicht eingehalten würden. Um dies bewerten zu können, 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 erzielten Ergebnisse (s. 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) geändert. In § 61 Abs. 2 Satz 1 HBauO wurde der Prüfumfang des vereinfachten Genehmigungsverfahrens um vier Themen 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 Bundes-Immissionsschutzgesetz bei Gebäuden mit gewerblichen Nutzungen oder mit Tiefgaragen. Im Hinblick auf die Prüfberei-

A · Einführung

che des § 16 HBauO und des § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz 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.

3.7 Mit dem Dritten Gesetz zur Änderung der Hamburgischen Bauordnung vom 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), das 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. Damit 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.

3.8 Um die aufgrund des unvorhergesehen hohen Zustroms an geflüchteten Menschen erforderlichen Unterkünfte zügig errichten zu können, wurde mit dem Gesetz über die Zulassung des vorzeitigen Baubeginns im Baugenehmigungsverfahren in Bezug auf Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende vom 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), das am 26.2.2016 in Kraft getreten ist, die Zulassung des vorzeitigen Baubeginns zur Errichtung der Unterkünfte in § 72a HBauO eingeführt.

3.9 Mit dem Gesetz zur Änderung der Hamburgischen Bauordnung und zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 23. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 19), das teilweise am 7.2.2018 und teilweise am 1.5.2018 in Kraft getreten ist, wurden insbesondere

- der Wohnungsbau erleichtert, in dem die Zulässigkeit der Holzbauweise bis zur Hochhausgrenze von 22 m erweitert wurde (§ 24 Abs. 3), die Pflicht zum Einbau eines Aufzuges bei Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Dachausbau oder Aufstockungen bei mehr als 13 m Gebäudehöhe als nicht anwendbar geregelt wurde (§ 37 Abs. 4 S. 1 HS 2) und in Bezug auf die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Dachausbau oder Aufstockungen ein neuer Abweichungstatbestand geschaffen wurde (§ 69 Abs. 1 S. 1 Nr. 3),
- durch Einfügen eines neuen § 59 Abs. 4 HBauO eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Baugenehmigungsverfahren nach der Seveso-III-Richtlinie der EU eingeführt,
- die HBauO an die Bauproduktenverordnung der EU (Verordnung (EU) Nr. 305/2011) angepasst, indem unter weitest gehender Übernahme der Regelungen der MBO mit den neuen §§ 19a bis 23a HBauO eine grundlegende Systemumstellung in Bezug auf die rechtliche Bewertung von Bauprodukten und Bauarten erfolgte,
- der Prüfungsumfang des Baugenehmigungsverfahrens mit Konzentrationswirkung auf die Zulassung des Vorhabens als solches beschränkt; aufgrund des neuen § 62 Abs. 1 S. 2 HBauO entfällt die Prüfung der Maßnahmen, die

- ausschließlich die Ausführung des genehmigten Vorhabens betreffen (vgl. zum Begriff der Bauausführung vor allem §§ 14 ff., 72a, 73 HBauO) und zum Voranbringen der Digitalisierung in § 81 Abs. 6 HBauO klargestellt, dass der Senat durch Rechtsverordnung die Form der im Bauordnungsverfahren einzureichenden Unterlagen und der zu leistenden Unterschriften regeln darf.

Die Bekanntmachung über das Inkrafttreten der Technischen Baubestimmungen nach Artikel 9 Absatz 3 Satz 2 des Gesetzes zur Änderung der Hamburgischen Bauordnung und zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 2. Mai 1988 erfolgte am 11.5.2018 (HmbGVBl. S. 118).

3.10 Mit einer Änderung des § 76 HBauO durch das vierte Gesetz zur Änderung der Hamburgischen Bauordnung vom 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), das am 12.12.2018 in Kraft getreten ist, wurde eine Rechtsgrundlage geschaffen, um Grundeigentümerinnen und -eigentümer dazu zu verpflichten, auch bei Bestandsgebäuden auf ihren Grundstücken Standplätze für Abfallbehälter zu errichten und zu unterhalten. Damit sollten erforderliche abfallwirtschaftliche Maßnahmen flankiert werden, um die Abfallentfernung über im Straßenraum gelagerte Abfallsäcke zurückzudrängen.

4. Die materiellen Vorschriften der Bauordnung

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

4.1 Zu § 1: In § 1 HBauO ist der **Anwendungsbereich** des Gesetzes geregelt. Danach unterliegen bauliche Anlagen (zum Begriff: § 2 Abs. 1 HBauO) aber auch alle Bauprodukte (zum Begriff: § 2 Abs. 10 HBauO) der HBauO. 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.

Die in Abs. 2 genannten Anlagen unterfallen dem Bauordnungsrecht nicht. Das sind vor allem Anlagen, für die in Sondergesetzen Regelungen bestehen, oder für die die Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht passen.

4.2 Zu § 2: In dieser Vorschrift werden **Begriffe** gesetzlich definiert, die an mehreren Stellen im Gesetz angesprochen werden, und deren Definition aus Gründen der Rechtssicherheit und des besseren Verständnisses der Vorschriften notwendig ist. Grundlegend ist die Definition des Begriffes „bauliche Anlage“ in Abs. 1 Satz 1. Danach sind bauliche Anlagen mit dem Erdboden verbundene Anlagen und aus Bauprodukten hergestellt. Abs. 1 Satz 2 regelt Anlagen, die kraft einer gesetzlichen Fiktion als bauliche Anlagen gelten. Auch die Errich-

A · Einführung

tung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung dieser Anlagen unterliegt dem grundsätzlichen Genehmigungsvorbehalt nach § 59 HBauO.

Bedeutsam, insbesondere für den Brandschutz (s. §§ 24 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 Definitionen der Begriffe „Bauprodukte“ und „Bauart“ (Abs. 10 und 11).

4.3 Zu § 3: In der Generalklausel sind die **allgemeinen Anforderungen** an Anlagen (Abs. 1) und Bauprodukte und Bauarten (Abs. 2) geregelt.

§ 3 ist als Auffangvorschrift immer dann unmittelbar anwendbar, wenn keine speziellen Vorschriften der Bauordnung oder der auf sie gestützten Rechtsverordnungen einschlägig sind. Besondere Bedeutung kommt § 3 HBauO bei der Anordnung 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.

Nach § 3 Abs. 1 HBauO darf bei der Errichtung, der baulichen Änderung, der Instandhaltung, der Nutzungsänderung und der Beseitigung von (baulichen) Anlagen die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet werden. Durch bauliche Anlagen dürfen Rechtsgüter bzw. individuelle Rechte Dritter, wie das Leben, die Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen (im Gesetz ausdrücklich hervorgehoben), aber auch Freiheit, Eigentum und Besitz keinen Gefährdungen ausgesetzt werden. Es dürfen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen und die Anlagen müssen ihrem Zweck entsprechend ohne Missetände zu benutzen sein.

Nach Abs. 2 dürfen Bauprodukte und Bauarten nur verwendet werden, wenn sie die Anforderungen der Bauordnung oder auf diese gestützte Anforderungen erfüllen und gebrauchstauglich sind.

Abs. 3 verlangt die Einhaltung technischer Regeln, die als Technische Baubestimmungen durch öffentliche Bekanntmachung eingeführt sind (s. Nr. 7.2 der Einführung).

4.4 Zu §§ 4 und 5: Voraussetzung der Bebaubarkeit von Grundstücken ist deren **Erschließung** nach den Anforderungen des § 4 HBauO. Dafür muss ein Grundstück von einem befahrbaren öffentlichen Weg unmittelbar oder durch Baulast (§ 79 HBauO) gesichert über ein anderes Grundstück zugänglich sein. Dabei genügt es, wenn der öffentliche Weg so beschaffen ist, dass die Ver- und Entsorgung sowie der Einsatz von Rettungs- und Löschfahrzeugen möglich sind und der durch die konkrete Grundstücksnutzung verursachte Verkehr ohne Schwierigkeiten abgewickelt werden kann. 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 von den Eigentümerinnen und Eigentümern an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Die Herstellung eines Brunnens ist nur zulässig, wenn es un-

möglich ist, das Grundstück an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen und die hygienischen Anforderungen eingehalten werden.

Bebaute Grundstücke sind mit einer Grundleitung an die öffentlichen Abwasseranlagen anzuschließen, entweder unmittelbar oder mittelbar über ein anderes Grundstück nach Bestellung einer Baulast. Bei Unmöglichkeit der Anschlüsse sind Ausnahmen in beschränktem Umfang zulässig (§ 4 Abs. 3 HBauO).

In § 5 sind die näheren Anforderungen an Zufahrten und Zugänge auf den bebauten Grundstücken geregelt.

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. Das Gebäude muss grundsätzlich so errichtet werden, dass die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen (Abs. 2); eine Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks ist zulässig, wenn durch Baulast gesichert ist, dass eine Bebauung der Abstandsfläche unterbleibt. Abstandsflächen sind von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten (Abs. 1), sie dürfen sich nicht überdecken (Abs. 3), abgesehen von einigen Ausnahmen. Was an untergeordneten Anlagen in Abstandsflächen zulässig ist, folgt aus Abs. 7. Eine abstandsflächenrechtliche Regelung zur Beschränkung der Bebauung von Vorgärten findet sich in § 9 Abs. 2 HBauO. 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 HBauO fordert für die **Teilung von Grundstücken** keine Genehmigung mehr. Nach Abs. 1 dürfen jedoch durch eine Grundstücksteilung keine Verhältnisse geschaffen werden, die der HBauO oder den aufgrund der HBauO erlassenen bauordnungsrechtlichen Anforderungen widersprechen. Nach Abs. 2 können teilungsbedingte Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Anforderungen aber entsprechend § 69 HBauO zugelassen werden. Bei bebauten Grundstücken kann die Bauaufsicht bei Verstößen dagegen nach § 76 Abs. 4 HBauO verlangen, dass rechtmäßige Zustände hergestellt werden. Bebaut ist ein Grundstück, 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 Zu-

A · Einführung

stände entstehen z. B., wenn durch die Teilung die rechtliche Einheit einer baulichen Anlage aufgehoben würde (Grundsatz: Jedem Gebäude sein eigenes Grundstück), wenn Abstands- oder Kinderspielflächen verkleinert oder abgetrennt, notwendige Zufahrten und Rettungsflächen abgeteilt würden oder ein bebautes Grundstück ohne unmittelbare Belegenheit an einem öffentlichen Weg gebildet würde (s. aber auch § 4 Abs. 1 und Abs. 3 HBauO, § 7 HBauO sowie § 15 Abs. 2 HBauO).

4.8 Zu § 9: In dieser Bestimmung sind Anforderungen an **nicht überbaute Flächen** und an **Vorgärten** geregelt. Nicht überbaute Flächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und – ebenso wie Vorgärten in Baugebieten mit Wohnanteil – gärtnerisch zu gestalten.

4.9 Zu § 10: Kinderspielflächen mit bestimmten Mindestgrößen und kindgerechten Spielgeräten sind bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen herzustellen, um insbesondere die Wohnqualität für Familien im Geschosswohnungsbau zu verbessern. Im Hinblick auf die Bedeutung von Kinderspielflächen werden die Anforderungen auch im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 61 Abs. 2 Nr. 2 HBauO bauaufsichtlich überprüft.

Je Wohneinheit müssen 10 m² Kinderspielflächen bereitgestellt werden, mindestens jedoch 100 m². 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 nach Abs. 2 bei Absicherung dieser Fläche durch eine Baulast von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.

Flankiert wird die Vorschrift durch § 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: Die HBauO 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 sein, bei gewerblichen Grundstücken nicht höher als 2,25 m. Die HBauO enthält keine Regelungen über die Höhe von Hecken, die als Einfriedigungen dienen. Ein Nachbarschaftsgesetz, das solche privatrechtlichen Fragen zwischen Nachbarn regelt, existiert in Hamburg nicht.

4.11 Zu §§ 12 und 13: In § 12 ist die **Gestaltung** baulicher Anlagen entsprechend nach den Grundsätzen geregelt, die die Rechtsprechung im Zusammenhang mit der früher geltenden Baugestaltungsverordnung und der Baupflegesatzung entwickelt hat. Die allgemeinen Gestaltungsgrundsätze des § 12 Abs. 1 HBauO zielen auf die Abwehr von Verunstaltungen (negativer Schutz). Dies gilt sowohl in Bezug auf die bauliche Anlage für sich allein betrachtet – bezogen auf Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen zueinander, auf den verwendeten Werkstoff sowie die Farbe –, als auch im Zusammenhang mit der Umgebung. Eine Verunstaltung liegt erst vor, wenn ein Zustand zu befürchten ist, den ein durchschnittlicher, für ästhetische Eindrücke nicht verschlossener Betrachter als erhebliche Belastung empfinden würde.