

Hessische Bauordnung (HBO)

Hornmann

4. Auflage 2022
ISBN 978-3-406-77184-2
C.H.BECK

Hornmann
Hessische Bauordnung


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Hessische Bauordnung (HBO)

Kommentar

von

Gerhard Hornmann

Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht Frankfurt am Main a. D.

4. Auflage
2022
beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 77184 2

© 2022 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Westermann Druck Zwickau GmbH
Crimmitschauer Straße 43, 08058 Zwickau
Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen
Umschlaggestaltung: C. H. Beck Verlag Nördlingen



Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort zur 4. Auflage

Mit der am 6.7.2018 in Kraft getretenen Hessischen Bauordnung vom 28.5.2018 (GVBl. S. 198) – HBO 2018 wurde zugleich die zahlreich geänderte HBO 2002 (a.F.) außer Kraft gesetzt. Mit der HBO 2018 erfolgte die Umsetzung der BauPVO (Verordnung EU Nr. 305/2011 vom 9.3.2011 – Bauproduktenverordnung, ABl. L 88 v. 4.4.2011, S. 5). Anpassungsbedarf an das europäische Bauproduktenrecht ergab sich auch aus dem Urteil des EuGH vom 16.10.2014 (Rs. C- 100/13, NVwZ 2015, 49). Die europarechtlichen Vorgaben an Bauprodukte in der BauPVO machten es mittelbar erforderlich, die HBO an die Musterbauordnung (MBO v. Nov. 2002, zuletzt geändert durch Beschluss d. Bauministerkonferenz vom 13.5.2016) anzupassen. Die HBO 2018 hat deshalb die neuen Regelungen der MBO zum Bauproduktenrecht (§§ 18 ff.) und die des Brandschutzkonzeptes der MBO (§§ 29 ff.) und die sonstigen Regelungen weitgehend übernommen, zudem die auf § 90 über Technische Baubestimmungen und die auf dieser Vorschrift basierenden und inzwischen aktualisierten Technischen Baubestimmungen (s.u.). Auch wurden durch Änderung zahlreicher Vorschriften die Rechtslage in Bezug auf das barrierefreie Bauen verbessert und die Bedingungen für den Radverkehr erleichtert. Die Errichtung von Gebäuden in Holzbauweise wurde durch die Übernahme der Brandschutzanforderungen der MBO erleichtert. Schließlich erfolgten Erleichterungen für die Digitalisierung der Baugenehmigungsverfahren (zum Vorstehenden s.d. Reg.-Begr. LT-Drs. 19/5379), leider jedoch kein in sich stimmiges und für alle hessischen Bauaufsichtsbehörden verbindliches Verfahren über das elektronische Baugenehmigungsverfahren und die elektronische Bauakte. Zeitgleich mit der HBO 2018 erging ein neuer Bauvorlagenerlass. Handlungsempfehlungen zur HBO 2018 des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) lassen noch immer auf sich warten; die zur alten HBO datieren vom 1.10.2014.

Die HBO 2018 war bereits Gegenstand der 3. Auflage¹, die vergriffen war und nachgedruckt werden musste. Die 4. Auflage berücksichtigt zudem die erste Änderung der HBO 2018 durch das Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung vom 3.6.2020 (GVBl. S. 378), mit der die Typengenehmigung in § 77a – die Vorschrift entspricht weitgehend § 72a MBO 2019 – in das Gesetz aufgenommen wurde. Mit dieser Gesetzesänderung wurden zudem Erleichterungen für den Mobilfunkfunkausbau zur Erschließung des Landes mit LTE- und später 5G-Standard geschaffen, nämlich die Genehmigungsfreistellung von Mobilfunkmasten bis zu einer Höhe von 15 m statt bisher 10 m und die Reduzierung des Abstands bis zur Grundstücksgrenze im Außenbereich von 40 % auf 20 % der Höhe, sowie kleinere Anpassungs- und Korrekturbedarfe in der Folge der Neufassung der HBO vom 28.5.2018 vollzogen.

Eingearbeitet wurden außerdem die drei zum 1.1.2021 in Kraft getretenen, auf der HBO basierenden Rechtsverordnungen, nämlich die überarbeitete Technische PrüfVO (TPrüfVO) und die neu in Kraft gesetzten NachweisberechtigtenVO (NBVO) und PrüfberechtigtenVO (HPPVO), ebenso die Fahrradabstellplatzverordnung (FStellplV) vom 14.5.2020.

Berücksichtigt wurden schließlich die neue (s.o.), am 8.12.2021 bekannt gemachte (StAnz. 2021 S. 1704) und am 1.1.2022 in Kraft getretene Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – H-VV TB, die der am 19.1.2021 veröffentlichten Ausgabe der MVV TB 2020/1 des DIBt entsprechen. Dem Konzept der H-VV TB folgend

¹ Die 3. Aufl. wurde u. a. besprochen durch Wettlaufer in NVwZ 2019, 1022.

Vorwort

sind diese (wie ihr Vorläufer in der 3. Auflage) – wegen des großen Umfangs teilweise nur auszugsweise – bei den sie jeweils betreffenden Bestimmungen der HBO aufgeführt, ebenso die wesentlichen allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN-Normen, VDI-Richtlinien pp.). Damit wird den Bauvorlageberechtigten, Nachweisberechtigten, Sachverständigen, Bauleitern und Unternehmen eine wichtige Hilfestellung geleistet.

Eingearbeitet ist der zum 1.3.2022 in Kraft getretene Bauvorlagenerlass (BVERl) vom 20.1.2022 (StAnz. S. 223), des den zuvor geltenden abgelöst hat.

Ausführlich behandelt wurde die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), soweit sie auch im Baugenehmigungsverfahren in explizit vorgeschriebenen Fällen durchzuführen ist, samt der absoluten und relativen Verfahrensfehler und des diesbezüglichen Rechtsschutzes von Umweltverbänden (Verbandsklägern) sowie von natürlichen und juristischen Personen (Individualklägern) nach dem Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG).

Das UmwRG enthält neben Verbandsklagen und Präklusions- und Fehlerfolgenregelungen aber auch eine neue Klagemöglichkeit gegen Baugenehmigungen, soweit der Anwendungsbereich des UmwRG auf baurechtliche Zulassungen reicht; auch dies wurde ausführlich behandelt.

Nunmehr wird auch knapp auf das Hessische Nachbarrechtsgesetz (HNRG) eingegangen, soweit es Schnittstellen mit der HBO hat.

Die Kommentierung ist weiterhin stark orientiert an der veröffentlichten oder bekannt gewordenen verwaltungs- und verfassungsgerichtlichen sowie auch der Haftungsfragen betreffenden zivilgerichtlichen Rechtsprechung, aber auch der Literatur, vornehmlich zum Bauordnungsrecht. Dies alles ist umfassend bis Anfang März 2022 verarbeitet worden. Dadurch liefert die Kommentierung in besonderem Maße auch dem Juristen eine Hilfestellung. Inhalt und Grenzen der Normen werden zudem insbesondere auch für den Nichtjuristen durch zahlreiche Beispielsfälle verdeutlicht. Von deren praktischer Relevanz konnte ich mich aufgrund meiner Zugehörigkeit zu einem Bausenat des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs und meiner anschließenden mehr als zwanzigjährigen Tätigkeit als Vorsitzender der Baukammer des Verwaltungsgerichts Gießen und sodann des Verwaltungsgerichts Frankfurt am Main überzeugen.

Die Unterschiede und Gemeinsamkeiten der HBO 2018 mit der zuletzt gelten Fassung der HBO 2002 sind (wie in der 3. Auflage) stets zu Beginn eines Paragraphen dargestellt.

Beibehalten wurden im Interesse der einfacheren Handhabung und der Erleichterung des Einstiegs die der Kommentierung bei nahezu allen Vorschriften vorangestellte Inhaltsübersicht. Das umfangreiche Sachregister wurde erweitert und ermöglicht den „punktgenauen Zugriff“. Durch die noch zahlreicher vorgenommenen Querverweise werden die Zusammenhänge zwischen den Vorschriften noch besser erkennbar. Im Interesse einer besseren Lesbarkeit befinden sich Zitate und Anmerkungen in den Fußnoten.

Die wichtigsten bau- und baunebenrechtlichen Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind im Anhang aufgeführt. Im Zeitalter des Internets wurde von ihrem Abdruck abgesehen. Die HBO, aufgrund der HBO ergangene Rechtsverordnungen, hessisches Baunebenrecht und diese Materie betreffende Verwaltungsvorschriften (Erlasse) sind über die Internetseite des HMWEVW www.wirtschaft.hessen.de abrufbar.

Aufgrund der weitgehenden Übereinstimmung der HBO 2018 mit der MBO, an der sich nahezu alle Bauordnungen der anderen (Bundes-)Länder ebenfalls ausgerichtet haben, kann diese Kommentierung auch für diese Bauordnungen herangezogen werden.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Frankfurt am Main, im März 2022

Der Verfasser

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 4. Auflage	V
Abkürzungsverzeichnis	XI
Literaturverzeichnis	XXI

Hessische Bauordnung (HBO)

Einleitung	1
------------------	---

Erster Teil. Allgemeine Vorschriften

Vorbemerkung	17
§ 1 Anwendungsbereich	17
§ 2 Begriffe	28
§ 3 Allgemeine Anforderungen	64

Zweiter Teil. Das Grundstück und seine Bebauung

Vorbemerkung	81
§ 4 Bebauung der Grundstücke	81
§ 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken	92
§ 6 Abstandsflächen und Abstände	97
§ 7 Grundstücksteilung	168
§ 8 Grundstücksfreiflächen, Kinderspielplätze	180

Dritter Teil. Bauliche Anlagen

Erster Abschnitt. Gestaltung, Außenwerbung

Vorbemerkung	189
§ 9 Gestaltung	189
§ 10 Anlagen der Außenwerbung	209

Zweiter Abschnitt. Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

Vorbemerkung	214
§ 11 Baustelle	214
§ 12 Standsicherheit	226
§ 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse	242
§ 14 Brandschutz	252
§ 15 Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz	261
§ 16 Verkehrssicherheit	277
§ 17 Bauarten	280

Inhaltsverzeichnis

Dritter Abschnitt. Bauprodukte

Vorbemerkung	285
§ 18 Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten	288
§ 19 Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten	292
§ 20 Verwendbarkeitsnachweis	296
§ 21 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung	299
§ 22 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis	306
§ 23 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall	309
§ 24 Übereinstimmungsbestätigung	311
§ 25 Übereinstimmungserklärung des herstellenden Unternehmens	314
§ 26 Zertifizierung	317
§ 27 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen	319
§ 28 Besondere Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen	322

Vierter Abschnitt. Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Wände, Decken und Dächer

Vorbemerkung	325
§ 29 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen	326
§ 30 Tragende Wände, Stützen	337
§ 31 Außenwände	343
§ 32 Trennwände	347
§ 33 Brandwände	353
§ 34 Decken	369
§ 35 Dächer	372

Fünfter Abschnitt. Rettungswege, Öffnungen, Umwehrungen

Vorbemerkung	383
§ 36 Erster und zweiter Rettungsweg	383
§ 37 Treppen	387
§ 38 Notwendige Treppenräume, Ausgänge	394
§ 39 Notwendige Flure, offene Gänge	404
§ 40 Fenster, Türen, sonstige Öffnungen	409
§ 41 Umwehrungen	418

Sechster Abschnitt. Technische Gebäudeausrüstung

Vorbemerkung	424
§ 42 Aufzüge	424
§ 43 Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle	432
§ 44 Lüftungsanlagen	435
§ 45 Feuerungsanlagen, Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung	441
§ 46 Sanitäre Anlagen, Toilettenanlagen in Gaststätten	455
§ 47 Kleinkläranlagen, Abwasserbehälter	459
§ 48 Aufbewahrung fester Abfallstoffe	463
§ 49 Blitzschutzanlagen	465

Inhaltsverzeichnis

Siebter Abschnitt. Nutzungsbedingte Anforderungen

Vorbemerkung	468
§ 50 Aufenthaltsräume	468
§ 51 Wohnungen	473

Achter Abschnitt. Besondere Anlagen

Vorbemerkung	480
§ 52 Garagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder	480
§ 53 Sonderbauten	527
§ 54 Barrierefreies Bauen	542

Vierter Teil. Die am Bau Beteiligten

Vorbemerkung	553
§ 55 Grundpflichten	553
§ 56 Bauherrschaft	557
§ 57 Entwurfsverfasserin, Entwurfsverfasser	569
§ 58 Unternehmen	573
§ 59 Bauleitung	579

Fünfter Teil. Bauaufsichtsbehörden und Verwaltungsverfahren

Erster Abschnitt. Bauaufsichtsbehörden

Vorbemerkung	587
§ 60 Zuständigkeiten, personelle Besetzung	587
§ 61 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden	599

Zweiter Abschnitt. Verwaltungsverfahren

Vorbemerkung	633
§ 62 Grundsatz	636
§ 63 Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben	674
§ 64 Genehmigungsfreistellung	722
§ 65 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	755
§ 66 Baugenehmigungsverfahren	778
§ 67 Bauvorlageberechtigung	785
§ 68 Bautechnische Nachweise, Typenprüfung	795
§ 69 Bauantrag, Bauvorlagen	810
§ 70 Behandlung des Bauantrages	832
§ 71 Beteiligung der Nachbarschaft	855
§ 72 Beteiligung durch öffentliche Bekanntmachung	893
§ 73 Abweichungen	901
§ 74 Baugenehmigung	919
§ 75 Baubeginn	1025

Inhaltsverzeichnis

Dritter Abschnitt. Besondere Verfahrensregelungen

Vorbemerkung	1032
§ 76 Bauvoranfrage, Bauvorbescheid	1032
§ 77 Teilbaugenehmigung	1057
§ 77a Typengenehmigung	1064
§ 78 Fliegende Bauten	1075
§ 79 Vorhaben in öffentlicher Trägerschaft	1085

Vierter Abschnitt. Bauaufsichtliche Maßnahmen

Vorbemerkung	1097
§ 80 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte	1097
§ 81 Baueinstellung	1100
§ 82 Nutzungsverbot, Beseitigungsanordnung	1120

Fünfter Abschnitt. Bauüberwachung

Vorbemerkung	1210
§ 83 Bauüberwachung	1210
§ 84 Bauzustandsbesichtigung, Aufnahme der Nutzung	1220

Sechster Abschnitt. Baulasten

Vorbemerkung	1231
§ 85 Baulasten, Baulastenverzeichnis	1231

Sechster Teil. Bußgeld-, Übergangs-, Rechtsvorschriften, Ausführungsbestimmung zum Baugesetzbuch, Schlussvorschriften

Vorbemerkung	1253
§ 86 Bußgeldvorschriften	1253
§ 87 Übergangsvorschriften	1269
§ 88 Aufhebung bisherigen Rechts	1273
§ 89 Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften	1273
§ 90 Technische Baubestimmungen	1289
§ 91 Örtliche Bauvorschriften	1306
§ 92 Frist zur Umnutzung ehemaliger land- oder forstwirtschaftlicher Gebäude ..	1328
§ 93 Inkrafttreten	1328
Anlage	1329

Anhang. Wichtige Rechts- und Verwaltungsvorschriften

I. Bauordnungsrecht	1331
II. Bauplanungsrecht, Städtebaurecht	1333
III. Bauberufsrecht	1334
IV. Weiteres baurechtsrelevantes Recht	1334
Sachverzeichnis	1343