

Bauordnungsrecht Hessen

Spannowsky / Pützenbacher

2020

ISBN 978-3-406-74791-5

C.H.BECK

Bauordnungsrecht Hessen

Kommentar

Herausgegeben von

Prof. Dr. Willy Spannowsky

Universitätsprofessor, Technische Universität Kaiserslautern,
Richter am Pfälzischen Oberlandesgericht, Zweibrücken

Prof. Dr. Stefan Pützenbacher

Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Frankfurt am Main,
Honorarprofessor an der Frankfurt University of Applied Sciences

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

2020



C.H.BECK

Zitiervorschlag:
BeckOK BauordnungsR. Hessen/*Bearbeiter* HBO § 1 Rn. 1


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 74791 5

© 2020 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Livonia Print, SIA
Ventspils 50, LV-1002 Riga, Lettland

Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark
Umschlaggestaltung: Martina Busch, Grafikdesign, Homburg Saar


chbeck.de/nachhaltig

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

Bearbeiterverzeichnis

Aktuelle Bearbeiter:

Dr. Christian Gohde	Akademischer Rat, Technische Universität Kaiserslautern
Ottmar Lich	Dipl.-Ing., Ltd. Baudirektor a.D., öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Rabenau
Christoph Mayer, LL.M.	Ass. jur., Mag. iur., Lehrbeauftragter an der Technischen Universität Kaiserslautern
Matthias M. Möller	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Frankfurt am Main
Franz Neukirch	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Frankfurt am Main
Dr. Olaf Otting	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Frankfurt am Main
Prof. Dr. Christian W. Otto	Universitätsprofessor, Technische Universität Berlin
Prof. Dr. Stefan Pützenbacher	Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Frankfurt am Main, Honorarprofessor an der Frankfurt University of Applied Sciences
Hans-Hermann Schild	Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht, Wiesbaden
Prof. Dr. Willy Spannowsky	Universitätsprofessor, Technische Universität Kaiserslautern, Richter am Oberlandesgericht, Zweibrücken
Dr. Patrick Schulz	Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Technische Universität Berlin
Cedric-Pierre Vornholt	Amtsjurist, Rechtsamt, Stadt Frankfurt am Main

Frühere Bearbeiter:

Prof. Dr. Lutz Eiding	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Hanau, Honorarprofessor, Hochschule Darmstadt
Dr. Martin Faußner	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Hanau
Karsten Foth	Dipl.-Ing., Hamburg
Matthias Heck	Dipl. Verwaltungswirt, Hanau
Robert Karnes	Ass. jur., Dipl. Bau-Ing. (FH), Lehrbeauftragter für öffentliches und privates Baurecht, Hochschule Darmstadt
Natalie Krampetz	Rechtsanwältin, Gießen
Harald Niemöller	Dipl.-Ing., München
Dr. Karen Paliga	Dipl.-Ing., Braunschweig
Stefan Peters	Dipl.-Ing., Architekt, Aachen
Prof. Dr.-Ing. Lothar Ruf ..	Professor, Hochschule Darmstadt
Kay Schulz	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Gießen
Georg Spennes	Dipl.-Ing., Aachen
Prof. Dr.-Ing. Jochen Zehfuß	Universitätsprofessor, Technische Universität Braunschweig

Vorwort

Das hessische Bauordnungsrecht hat als Landesbauordnungsrecht zentrale Bedeutung für das öffentliche Baurecht. Der Kommentar geht daher auf alle Aspekte des Bauordnungsrechts in Hessen ein. Gleichwohl kann dieser durch die weitgehende Übereinstimmung der Hessischen Bauordnung (HBO) mit der Musterbauordnung auch für alle anderen Landesbauordnungen, die sich ebenfalls an der Musterbauordnung ausgerichtet haben, herangezogen werden.

Die HBO ist spezielles Gefahrenabwehrrecht und enthält deshalb insbesondere Regelungen zur Wahrung des Schutzes der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in Bezug auf das Leben und die Gesundheit bei der Errichtung, Änderung oder der Beseitigung von baulichen Anlagen. Darüber hinaus enthält diese auch immer mehr Regelungen zur Umsetzung sozialstaatlicher und ökologischer Belange und ist in verfahrensrechtlicher Hinsicht das zentrale Regelwerk zum Vollzug des Baurechts.

Das Bauordnungsrecht unterliegt immer größerem unionsrechtlichen Anpassungsdruck. Mit der novellierten und am 6.7.2018 in Kraft getretenen Hessischen Bauordnung vom 28.5.2018 (HBO 2018) erfolgte die Umsetzung der Bauprodukteverordnung (Bau-PVO – Verordnung EU Nr. 305/2011 v. 9.3.2011 Abl. L 88 v. 4.4.2011, S. 5). Der EuGH hat mit Urteil v. 16.1.2011 (Az. C-100/13) die deutsche Vorgehensweise, zusätzlich zum CE-Zeichen nationale Genehmigungen für bestimmte Bauprodukte nachweisen zu müssen, als rechtswidrig eingestuft. Die Musterbauordnung (MBO) wurde entsprechend angepasst, sodass mit der Novellierung der HBO auch eine Anpassung an diese durch die Übernahme der Regelungen zum Bauproduktrecht (§§ 18 ff.) erfolgte. Zusätzlich wurden auch die Regelungen zum Brandschutzkonzept (§§ 29 ff.) und § 90 zu technischen Baubestimmungen und die auf dieser Vorschrift basierenden technischen Baubestimmungen (beruhend mehrheitlich auf den Muster-Verwaltungsvorschriften technischer Baubestimmungen, MVV TB) sowie weitgehend auch die sonstigen Regelungen aus der MBO übernommen.

Des Weiteren dient die Novellierung der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU v. 4.7.2012, Abl. L 197 v. 24.7.2012, S. 1). Als Ergebnis sind Vorhaben, die der Richtlinie unterfallen, von der Genehmigungsfreistellung ausgenommen und stets im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Auch wurden Regelungen zum barrierefreien Bauen verbessert, Bedingungen für den Radverkehr, das Bauen mit Holz und die Formvorschriften für das Stellen eines Bauantrags in digitaler Form erleichtert. Mit der Novellierung sind auch Änderungen im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum eingetreten. So sind Erleichterungen bezüglich Stellplatzregelungen und der Umwandlung von leer stehenden Bürogebäuden in Wohnraum bei der Rückkehr zur früheren Nutzung und Änderungen der Abstandsvorschriften beim Abriss bestehender Gebäude und der Errichtung gleichartiger Gebäude an gleicher Stelle in Kraft getreten.

Der neue Bauvorlagenerrlass findet Berücksichtigung. Neue Handlungsempfehlungen des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (HMWEVL) zum Vollzug der HBO 2018 (HE-HBO) als Beitrag zu einer einheitlichen Beurteilungs- und Handlungsrichtlinie sind angekündigt, allerdings noch nicht veröffentlicht und werden unter www.wirtschaft.hessen.de abrufbar sein. Die aktuellen Handlungsempfehlungen v. 22.1.2004 in der Fassung vom 1.10.2014 beziehen sich noch auf die HBO 2011 (a. F.). Die Kommentierung steht einschließlich der berücksichtigten Gesetzesänderungen sowie der Rechtsprechung und Literatur auf dem Stand Januar 2020. Die Änderungen durch Art. 16 Hess. Ausländer-Teilhabeg Kommunalpolitik vom 7.5.2020 (GVBl. S. 318) sind berücksichtigt. Darüber hinaus sind diejenigen Änderungen durch Art. 1 ÄndG vom 3.6.2020 (GVBl. S. 378) mit Wirkung vom 11.6.2020 (§§ 6, 7, 14, 36, 38, 58, 64, Anlage) berücksichtigt, die Änderungen mit Wirkung vom 1.6.2021 (Inhaltsübersicht, §§ 77a, 89) sind nicht berücksichtigt.

Der Kommentar richtet sich als Praxiskommentar an die Anwaltschaft, Architekten, Bauingenieure, Behördenvertreter, die Richterschaft und selbstverständlich auch an alle Baurechts Laien. Es werden neben der aktuellen Literatur die einschlägige Rechtsprechung, insbesondere

Vorwort

die des Verwaltungsgerichtshofs Kassel, berücksichtigt. Die Autorinnen und Autoren kommen aus der Wissenschaft sowie der baurechtlichen und technischen Praxis.

Der Kommentar erscheint in einer Reihe von Beck'schen Online-Kommentaren zum Bauordnungsrecht für die Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen.

Wir freuen uns, dass dieser Kommentar nunmehr im Zusammenhang mit der 10. Edition auch erstmalig als Printversion herausgegeben wird und möchten uns ganz herzlich bei allen Autorinnen und Autoren, dem Verlag und allen, die zum Gelingen beigetragen haben, für die gute Zusammenarbeit und die sorgfältige Aktualisierung bedanken.

Kaiserslautern/Frankfurt am Main, im Juni 2020

*Prof. Dr. Willy Spannowsky
Prof. Dr. Stefan Pützenbacher*


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bearbeiterverzeichnis	V
Vorwort	VII
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur	XXI

Grundlagen des Bauordnungsrechts in Deutschland	1
Grundlagen des Bauordnungsrechts in Hessen	43

Hessische Bauordnung **Erster Teil. Allgemeine Vorschriften**

§ 1 Anwendungsbereich	49
§ 2 Begriffe	60
§ 3 Allgemeine Anforderungen	88

Zweiter Teil. Das Grundstück und seine Bebauung

§ 4 Bebauung der Grundstücke	109
§ 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken	111
§ 6 Abstandsflächen und Abstände	113
§ 7 Grundstücksteilung	151
§ 8 Grundstücksfreiflächen, Kinderspielflächen	153

Dritter Teil. Bauliche Anlagen **Erster Abschnitt. Gestaltung, Außenwerbung**

§ 9 Gestaltung	158
§ 10 Anlagen der Außenwerbung	165

Zweiter Abschnitt. Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

§ 11 Baustelle	169
§ 12 Standsicherheit	175
§ 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse	181
§ 14 Brandschutz	187
§ 15 Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz	194
§ 16 Verkehrssicherheit	202
§ 17 Bauarten	208

Dritter Abschnitt. Bauprodukte

§ 18 Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten	211
§ 19 Anforderungen für die Verwendung von CE-gezeichneten Bauprodukten	215
§ 20 Verwendbarkeitsnachweis	217
§ 21 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung	219
§ 22 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis	221
§ 23 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall	222
§ 24 Übereinstimmungsbestätigung	224
§ 25 Übereinstimmungserklärung des herstellenden Unternehmens	226
§ 26 Zertifizierung	228
§ 27 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen	229
§ 28 Besondere Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen	231

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

§ 29	Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen	233
§ 30	Tragende Wände, Stützen	244
§ 31	Außenwände	248
§ 32	Trennwände	252
§ 33	Brandwände	256
§ 34	Decken	266
§ 35	Dächer	269

Fünfter Abschnitt. Rettungswege, Öffnungen, Umwehrungen

§ 36	Erster und zweiter Rettungsweg	274
§ 37	Treppen	281
§ 38	Notwendige Treppenräume, Ausgänge	285
§ 39	Notwendige Flure, offene Gänge	291
§ 40	Fenster, Türen, sonstige Öffnungen	295
§ 41	Umwehrungen	300

Sechster Abschnitt. Technische Gebäudeausrüstung

§ 42	Aufzüge	304
§ 43	Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle	308
§ 44	Lüftungsanlagen	309
§ 45	Feuerungsanlagen, Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung	312
§ 46	Sanitäre Anlagen, Toilettenanlagen in Gaststätten	327
§ 47	Kleinkläranlagen, Abwasserbehälter	330
§ 48	Aufbewahrung fester Abfallstoffe	335
§ 49	Blitzschutzanlagen	338

Siebter Abschnitt. Nutzungsbedingte Anforderungen

§ 50	Aufenthaltsräume	340
§ 51	Wohnungen	348

Achter Abschnitt. Besondere Anlagen

§ 52	Garagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder	355
§ 53	Sonderbauten	379
§ 54	Barrierefreies Bauen	386

Vierter Teil. Die am Bau Beteiligten

§ 55	Grundpflichten	400
§ 56	Bauherrschaft	408
§ 57	Entwurfsverfasserin, Entwurfsverfasser	428
§ 58	Unternehmen	435
§ 59	Bauleitung	442

Fünfter Teil. Bauaufsichtsbehörden und Verwaltungsverfahren

Erster Abschnitt. Bauaufsichtsbehörden

§ 60	Zuständigkeiten, personelle Besetzung	450
§ 61	Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden	456

Zweiter Abschnitt. Verwaltungsverfahren

§ 62	Grundsatz	471
§ 63	Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben	485
§ 64	Genehmigungsfreistellung	488
§ 65	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	506

	Seite
§ 66 Baugenehmigungsverfahren	517
§ 67 Bauvorlageberechtigung	523
§ 68 Bautechnische Nachweise, Typenprüfung	533
§ 69 Bauantrag, Bauvorlagen	546
§ 70 Behandlung des Bauantrages	558
§ 71 Beteiligung der Nachbarschaft	564
§ 72 Beteiligung durch öffentliche Bekanntmachung	576
§ 73 Abweichungen	585
§ 74 Baugenehmigung	596
§ 75 Baubeginn	613

Dritter Abschnitt. Besondere Verfahrensregelungen

§ 76 Bauvoranfrage, Bauvorbescheid	617
§ 77 Teilbaugenehmigung	633
§ 78 Fliegende Bauten	642
§ 79 Vorhaben in öffentlicher Trägerschaft	650

Vierter Abschnitt. Bauaufsichtliche Maßnahmen

§ 80 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte	661
§ 81 Baueinstellung	666
§ 82 Nutzungsverbot, Beseitigungsanordnung	690

Fünfter Abschnitt. Bauüberwachung

§ 83 Bauüberwachung	724
§ 84 Bauzustandsbesichtigung, Aufnahme der Nutzung	737

Sechster Abschnitt. Baulasten

§ 85 Baulasten, Baulastenverzeichnis	757
--	-----

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

§ 86 Bußgeldvorschriften	770
§ 87 Übergangsvorschriften	779
§ 88 Aufhebung bisherigen Rechts	782
§ 89 Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften	783
§ 90 Technische Baubestimmungen	797
§ 91 Örtliche Bauvorschriften	807
§ 92 Frist zur Umnutzung ehemaliger land- oder forstwirtschaftlicher Gebäude ...	821
§ 93 Inkrafttreten	822
Anlage zu § 63 Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63	824

Sachverzeichnis	855
------------------------------	-----