

Landesrecht Hessen

# Öffentliches Baurecht in Hessen

für Architekten, Bauingenieure und Juristen

von

Prof. Dr. Lutz Eiding, Prof. Dr.-Ing. Lothar Ruf, Jürgen Herrlein, Matthias Heck, Robert Karnes

3. Auflage

Öffentliches Baurecht in Hessen – Eiding / Ruf / Herrlein / et al.

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Baurecht der Länder](#)



Verlag C.H. Beck München 2014

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 66121 1

## Öffentliches Baurecht in Hessen

für Architekten, Bauingenieure und Juristen

Herausgegeben von

**Prof. Dr. Lutz Eiding**      **Prof. Dr.-Ing. Lothar Ruf**  
**Jürgen Herrlein**

Bearbeitet von

**Prof. Dr. Lutz Eiding**  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für  
Verwaltungsrecht, Hanau,  
Honorarprofessor an der  
Hochschule Darmstadt

**Prof. Dr.-Ing. Lothar Ruf**  
Bauwirtschaft  
Hochschule Darmstadt  
Ö. b. u. v. Sachverständiger für Ausschrei-  
bung, Preisbildung und Abrechnung im  
Bauwesen (IHK WÜ/SW)

**Jürgen Herrlein**  
Rechtsanwalt, Fachanwalt  
für Steuerrecht, Fachanwalt für Miet-  
und Wohnungseigentumsrecht  
Frankfurt am Main

**Robert Karnes**  
Assessor jur. Dipl. Bau-Ing. (FH),  
Lehrbeauftragter für  
öffentliches und privates Baurecht  
an der Hochschule Darmstadt

**Matthias Heck**  
Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Hanau

3. Auflage 2014

# beck-shop.de

Zitiervorschlag: *Ruf/Karnes*, in Eiding/Ruf/Herrlein,  
Öffentliches Baurecht in Hessen, 3. Aufl. 2014  
Rn. 536

**www.beck.de**

ISBN 9783406661211

© 2014 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck: Nomos Verlagsgesellschaft  
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim  
Satz: Druckerei C. H. Beck  
(Adresse wie Verlag)

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

## Vorwort

Das vorliegende Lehrbuch ist aus unseren Vorlesungen zum Öffentlichen Baurecht an der Hochschule Darmstadt entstanden.

Es berücksichtigt die neue HBO (2002), die am 1.10.2002 in Kraft getreten ist und die seither (Stand 16.1.2014) ergangenen Änderungen. Gegenüber der Voraufgabe sind eingearbeitet die Änderungen der HBO vom 6.9.2007 (GVBl I S. 548), vom 10.12.2009 (GVBl I S. 631), vom 15.12.2009 (GVBl I S. 716) mit der Ergänzung der Regelungen über die Bauvorlagenberechtigung, vom 25.11.2010 (GVBl I S. 429) mit der Modifizierung der Abstandsflächenregelungen u. a. der privilegierten grenzständigen Anlagen, vom 21.11.2012 (GVBl I S. 444) und vom 13.12.2012 (GVBl I S. 622).

Die letzte „große“ HBO-Novelle (2002) enthielt wesentliche Veränderungen im Bereich des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens. Wie die LBO-Novellen anderer Bundesländer, war ein Kernpunkt der HBO 2002 die Einschränkung der präventiven behördlichen Kontrolle und damit einhergehend die Erweiterung der privaten Prüf- und Überwachungspflichten. Die am Bau Beteiligten haben daher weitergehende Verantwortung als bisher. Die HBO 2011 wurde mit dem 15.1.2011 neu gefasst und bekanntgemacht.<sup>1</sup>

Das Kapitel Bauplanungsrecht wurde gegenüber der Voraufgabe umfassend überarbeitet, um die erheblichen Änderungen der BauGB-Novellen 2007, 2011 und 2013 einzuarbeiten. Wesentliches Anliegen der Änderungen des BauGB waren die Stärkung des Aspektes des Klimaschutzes („Energiewende“ und „Energieeffizienz“) sowie die Förderung von Maßnahmen der Innenentwicklung insb. zur Eindämmung des Flächenverbrauchs und der Nutzung innerstädtischer Entwicklungspotentiale („Brachflächenrecycling“).

Anliegen dieses Buches ist es, den am Bau Beteiligten die Grundstrukturen des öffentlichen Baurechts näherzubringen. Die an zahlreichen Fallbeispielen erläuterten Hinweise zu Rechtsprechung und Schrifttum sollen dem Interessierten ermöglichen, sich mit einzelnen Themenbereichen eingehender zu befassen und Parallelen zu ähnlichen Regelungen in den Landesbauordnungen der anderen Bundesländer zu ziehen.

Hanau, Darmstadt und Frankfurt am Main  
im Januar 2014

Prof. Dr. Lutz Eiding  
Prof. Dr.-Ing. Lothar Ruf  
Jürgen Herrlein

---

<sup>1</sup> GVBl I 2011, S. 46, 180.

**Inhaltsübersicht**

|                                                                                              |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|                                                                                              | Seite |
| Inhaltsverzeichnis .....                                                                     | IX    |
| Abkürzungsverzeichnis .....                                                                  | XV    |
| Literaturverzeichnis .....                                                                   | XXI   |
| Vorschriften und Regelwerke .....                                                            | XXVII |
| A. Einleitung ( <i>Eiding</i> ) .....                                                        | 1     |
| B. Bauplanungsrecht ( <i>Herrlein/Heck</i> ) .....                                           | 5     |
| C. Bauordnungsrecht ( <i>Eiding</i> ) .....                                                  | 95    |
| D. Materielles Bauordnungsrecht – bautechnische Anforderungen<br>( <i>Ruf/Karnes</i> ) ..... | 157   |
| E. Rechtsmittel ( <i>Eiding/Heck</i> ) .....                                                 | 207   |
| Stichwortverzeichnis .....                                                                   | 231   |

Inhaltsverzeichnis

|                                                                                | Rn. | Seite |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| Abkürzungsverzeichnis .....                                                    |     | XV    |
| Literaturverzeichnis .....                                                     |     | XXI   |
| Vorschriften und Regelwerke .....                                              |     | XXVII |
| <b>A. Einleitung</b> ( <i>Eiding</i> ) .....                                   | 1   | 1     |
| <b>B. Bauplanungsrecht</b> ( <i>Herrlein/Heck</i> ) .....                      | 7   | 5     |
| I. Regelungen über die Bauleitplanung<br>(BauGB, BauNVO) .....                 | 7   | 5     |
| 1. Entwicklung des Bauplanungsrechts .....                                     | 8   | 5     |
| 2. BauGB-Novellen des vergangenen Jahrzehnts .....                             | 8a  | 5     |
| a) BauGB-Novelle 2004 (EAG Bau) .....                                          | 8b  | 5     |
| b) BauGB-Novelle 2007 (Innenentwicklungsnovelle) .....                         | 8c  | 6     |
| c) BauGB-Novelle 2011 (Klimaschutznovelle) .....                               | 8d  | 6     |
| d) BauGB-Novelle 2013 (Innenentwicklungsnovelle) .....                         | 8e  | 7     |
| 3. BauNVO – Fassungen und deren Gegenstand .....                               | 9   | 8     |
| II. Definition und Aufgabe der Bauleitplanung<br>(§ 1 BauGB) .....             | 10  | 8     |
| III. Materielle Anforderungen an die Bauleitplanung .....                      | 12  | 10    |
| Exkurs: Raumordnung .....                                                      | 17  | 15    |
| IV. Verfahren der Aufstellung von Bauleitplänen<br>(§§ 1–4c BauGB) .....       | 38  | 26    |
| V. Fehler bei der Bauleitplanung und deren Folgen .....                        | 51  | 32    |
| 1. Fehlerfolgensystem (§§ 214, 215 BauGB) .....                                | 51  | 32    |
| 2. Häufige Fehler der Gemeinde .....                                           | 60  | 36    |
| VI. Flächennutzungs- und Bebauungsplan<br>(§§ 5–10 BauGB) .....                | 61  | 40    |
| 1. Inhalt des Flächennutzungsplans (§ 5 BauGB) .....                           | 66  | 41    |
| 2. Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BauGB) .....                                 | 67  | 41    |
| a) Die drei Arten des Bebauungsplans .....                                     | 71  | 43    |
| b) Sonderfälle des Bebauungsplans .....                                        | 73  | 45    |
| 3. Wirkung der Bauleitplanung auf Private .....                                | 75  | 46    |
| VII. Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben<br>(§§ 29–35 BauGB) ..... | 76  | 46    |
| 1. Zulässigkeit von Bauvorhaben .....                                          | 84  | 51    |
| 2. Vorhaben im Bereich eines qualifizierten Bebauungs-<br>plans .....          | 85  | 52    |
|                                                                                |     | IX    |

Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                     | Rn.        | Seite     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| 3. Festsetzungen im Bebauungsplan (§ 9 BauGB) .....                                                 | 95         | 57        |
| a) Berechnung von GRZ und GFZ .....                                                                 | 114        | 64        |
| b) Offene und geschlossene Bauweise .....                                                           | 116        | 65        |
| 4. Vorhaben im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) .....                         | 119        | 66        |
| 5. Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) .....                                                      | 141        | 74        |
| 6. Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB) ..                                             | 152        | 81        |
| 7. Gemeindliches Einvernehmen (§ 36 BauGB) .....                                                    | 156        | 83        |
| 8. Vorhaben- und Erschließungsplan (§§ 30 Abs. 2, 12 BauGB) .....                                   | 161        | 84        |
| 9. Plansichernde Maßnahmen .....                                                                    | 164        | 85        |
| a) Veränderungssperre (§ 14 BauGB) .....                                                            | 166        | 86        |
| b) Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) ...                                                  | 175        | 89        |
| VIII. Planverwirklichende Instrumente .....                                                         | 179        | 89        |
| 1. Umlegung (§§ 45–79 BauGB) .....                                                                  | 180        | 90        |
| 2. Vereinfachte Umlegung (§§ 80–84 BauGB) .....                                                     | 182        | 91        |
| 3. Enteignung (§§ 85–122 BauGB) .....                                                               | 183        | 91        |
| 4. Erschließung (§§ 123–135 BauGB) .....                                                            | 188        | 93        |
| <b>C. Bauordnungsrecht (Eiding) .....</b>                                                           | <b>190</b> | <b>95</b> |
| I. Grundbegriffe der Hessischen Bauordnung (HBO) .....                                              | 192        | 96        |
| 1. Anwendungsbereich .....                                                                          | 192        | 96        |
| 2. Begriffsbestimmungen .....                                                                       | 195        | 96        |
| 3. Allgemeine Anforderungen an bauliche Anlagen und Bauprodukte (§ 3 HBO) .....                     | 203        | 100       |
| 4. Grundsätze für die Bebauung von Grundstücken (§ 4 HBO) .....                                     | 206        | 101       |
| 5. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 HBO) .....                                                     | 211        | 102       |
| 6. Abstandsflächen und Abstände (§ 6 HBO) .....                                                     | 218        | 105       |
| 7. Behördliche Zuständigkeit – bauordnungsrechtliche Generalklausel (§§ 52, 53 HBO) .....           | 237        | 113       |
| a) Zuständigkeiten, personelle Besetzung (§ 52 HBO) ..                                              | 237        | 113       |
| b) Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden (§ 53 HBO) .....                                | 239        | 114       |
| II. Grundsatz des Bauordnungsrechts .....                                                           | 248        | 116       |
| III. Grundlagen des Baugenehmigungsverfahrens .....                                                 | 250        | 117       |
| 1. Baugenehmigungspflichtige Vorhaben (§ 54 HBO) ....                                               | 252        | 118       |
| 2. Baugenehmigungsfreie Vorhaben (§ 55 HBO) .....                                                   | 260        | 121       |
| 3. Baugenehmigungsfreie Vorhaben im beplanten Innenbereich (Genehmigungsfreistellung) (§ 56 HBO) .. | 265        | 122       |
| 4. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 57 HBO) ..                                             | 268        | 123       |
| 5. Baugenehmigungsverfahren (§ 58 HBO) .....                                                        | 272        | 125       |
| 6. Einleitung des Genehmigungsverfahrens – Antragstellung (§§ 60, 49 HBO) .....                     | 280        | 128       |

Inhaltsverzeichnis

|                                                                                         | R.n.       | Seite      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| a) Bauantrag und Bauvorlagen (§ 60 HBO) .....                                           | 281        | 128        |
| b) Entwurfsverfasser(in), Bauvorlagenberechtigung ....                                  | 284        | 130        |
| 7. Ablauf des Verfahrens – Vorgehen der Genehmigungsbehörde .....                       | 288        | 130        |
| a) Behandlung des Bauantrages (§ 61 HBO) .....                                          | 289        | 131        |
| b) Beteiligung der Nachbarschaft (§ 62 HBO) .....                                       | 292        | 132        |
| 8. Abweichungen (§ 63 HBO) .....                                                        | 293        | 132        |
| 9. Baugenehmigung (§ 64 HBO) .....                                                      | 300        | 135        |
| 10. Baubeginn (§ 65 HBO) .....                                                          | 311        | 140        |
| 11. Bauvoranfrage und Bauvorbescheid (§ 66 HBO) .....                                   | 313        | 140        |
| 12. Teilbaugenehmigung (§ 67 HBO) .....                                                 | 316        | 141        |
| 13. Baulasten und Baulastenverzeichnis (§ 75 HBO) .....                                 | 319        | 142        |
| IV. Erstellung und Überwachung des Baues .....                                          | 322        | 143        |
| 1. Bauleitung (§ 51 HBO) .....                                                          | 323        | 143        |
| 2. Bauüberwachung (§ 73 HBO) .....                                                      | 325        | 143        |
| 3. Bauzustandsbesichtigungen, Aufnahme der Nutzung (§ 74 HBO) .....                     | 329        | 144        |
| V. Eingriffsbefugnisse bei baurechtswidrigem Bauen .....                                | 332        | 145        |
| 1. Baueinstellung (§ 71 HBO) .....                                                      | 335        | 146        |
| 2. Nutzungsverbot und Beseitigungsanordnung (§ 72 HBO) .....                            | 340        | 148        |
| <b>D. Materielles Bauordnungsrecht – bautechnische Anforderungen (Ruf/Karnes) .....</b> | <b>353</b> | <b>157</b> |
| I. Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung (§§ 10–15 HBO) .....                   | 354        | 157        |
| 1. Baustelle (§ 10 HBO) .....                                                           | 355        | 157        |
| 2. Standsicherheit (§ 11 HBO) .....                                                     | 363        | 159        |
| 3. Schutz gegen schädliche Einflüsse (§ 12 HBO) .....                                   | 369        | 161        |
| 4. Brandschutz (§ 13 HBO) .....                                                         | 370        | 161        |
| 5. Wärmeschutz, Schallschutz, Erschütterungsschutz (§ 14 HBO) .....                     | 375        | 162        |
| 6. Verkehrssicherheit (§ 15 HBO) .....                                                  | 377        | 163        |
| II. Bauprodukte, Bauarten (§§ 16–24 HBO) .....                                          | 379        | 163        |
| 1. Allgemeines .....                                                                    | 379        | 163        |
| 2. Grundlagen für Anforderungen an Bauprodukte .....                                    | 380        | 164        |
| a) Bauproduktenverordnung (EV-BauPV) .....                                              | 381        | 164        |
| b) Bauproduktengesetz (BauPG) .....                                                     | 384        | 165        |
| 3. Ausblick .....                                                                       | 390        | 168        |
| III. Wände, Decken, Dächer (§§ 25–29 HBO) .....                                         | 405        | 169        |
| 1. Tragende Wände, Außenwände, Pfeiler, Stützen (§ 25 HBO) .....                        | 405        | 169        |
| 2. Trennwände (§ 26 HBO) .....                                                          | 413        | 170        |
| 3. Brandwände (§ 27 HBO) .....                                                          | 422        | 172        |

Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                                                                                                                     | R.n. | Seite |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|
| 4. Decken (§ 28 HBO) .....                                                                                                                                                                                          | 440  | 177   |
| 5. Dächer (§ 29 HBO) .....                                                                                                                                                                                          | 442  | 178   |
| IV. Verkehrs- und Rettungswege, Umwehungen, Aufzüge (§§ 30–35 HBO) .....                                                                                                                                            | 450  | 180   |
| 1. Treppen (§ 30 HBO) .....                                                                                                                                                                                         | 450  | 180   |
| 2. Notwendige Treppenräume und Ausgänge (§ 31 HBO) .....                                                                                                                                                            | 459  | 183   |
| 3. Notwendige Flure und Gänge (§ 32 HBO) .....                                                                                                                                                                      | 463  | 184   |
| 4. Aufzüge (§ 33 HBO) .....                                                                                                                                                                                         | 468  | 185   |
| 5. Fenster, Türen, Kellerlichtschächte (§ 34 HBO) .....                                                                                                                                                             | 476  | 187   |
| 6. Umwehungen, Brüstungen, Geländer (§ 35 HBO) ....                                                                                                                                                                 | 482  | 188   |
| V. Haustechnische Anlagen (§§ 36–41 HBO) .....                                                                                                                                                                      | 487  | 191   |
| 1. Leitungen, Lüftungsanlagen, Installationsschächte, In-<br>stallationskanäle (§ 36 HBO) .....                                                                                                                     | 488  | 191   |
| 2. Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungs-<br>anlagen, ortsfeste Verbrennungsmotoren (§ 37 HBO) ..                                                                                                      | 497  | 193   |
| 3. Wasserversorgungsanlagen (§ 38 HBO) .....                                                                                                                                                                        | 507  | 194   |
| 4. Anlagen für Abwasser- und Niederschlagswasser (§ 39<br>HBO) .....                                                                                                                                                | 511  | 195   |
| 5. Einleitung der Abwasser in Kleinkläranlagen oder Be-<br>hälter (§ 40 HBO) .....                                                                                                                                  | 513  | 196   |
| 6. Standflächen und Aufstellräume für Abfallbehältnisse<br>(§ 41 HBO) .....                                                                                                                                         | 516  | 197   |
| VI. Aufenthaltsräume und Wohnungen (§§ 42, 43 HBO) ....                                                                                                                                                             | 517  | 197   |
| 1. Aufenthaltsräume (§ 42 HBO) .....                                                                                                                                                                                | 517  | 197   |
| 2. Wohnungen (§ 43 HBO) .....                                                                                                                                                                                       | 521  | 198   |
| VII. Besondere Anlagen (§§ 44–46 HBO) .....                                                                                                                                                                         | 527  | 199   |
| 1. Garagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze<br>für Fahrräder (§ 44 HBO) .....                                                                                                                         | 527  | 199   |
| 2. Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder<br>Nutzung (§ 45 HBO) .....                                                                                                                                       | 541  | 202   |
| 3. Barrierefreies Bauen (§ 46 HBO) .....                                                                                                                                                                            | 544  | 203   |
| <b>E. Rechtsmittel</b> ( <i>Eiding/Heck</i> ) .....                                                                                                                                                                 | 550  | 207   |
| I. Einführung .....                                                                                                                                                                                                 | 550  | 207   |
| II. Rechtsmittel des Bauherrn – Widerspruch (§§ 68, 69<br>VwGO) und Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung<br>(§ 42 Abs. 1 2. Alt. VwGO), Anfechtung von Neben-<br>bestim-mungen (§ 42 Abs. 1 1. Alt. VwGO) ..... | 555  | 208   |
| III. Widerspruch (§§ 68, 69 VwGO) und Klage des Nach-<br>barn gegen eine erteilte Baugenehmigung des Nach-<br>barn .....                                                                                            | 566  | 212   |
| 1. Rechtsstreit in der Hauptsache (§ 42 Abs. 1 1. Alt.<br>VwGO) .....                                                                                                                                               | 566  | 212   |

Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                                                                                                                  | Rn. | Seite |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 2. Verwaltungsgerichtliches Eilverfahren im Nachbarrechtsstreit (§§ 80a Abs. 3, 80 Abs. 5 VwGO) .....                                                                                                            | 580 | 219   |
| 3. Nachbarrechtsschutz bei nicht genehmigungsbedürftigen Vorhaben (§§ 42 Abs. 1 2. Alt, 75 VwGO und § 123 VwGO) .....                                                                                            | 585 | 220   |
| 4. Einschränkungen der Befugnis zur Geltendmachung von Nachbareinwendungen .....                                                                                                                                 | 586 | 221   |
| IV. Vorgehen gegen Anordnungen der Bauaufsicht (Baueinstellung, Nutzungsverbot, Baubeseitigungsanordnung), Widerspruch (§§ 68, 69 VwGO), Klage (§ 42 Abs. 1 1. Alt. VwGO) und Eilrechtsschutz (§ 80 Abs. 5 VwGO) | 591 | 223   |
| V. Normenkontrollverfahren (§ 47 VwGO) .....                                                                                                                                                                     | 594 | 224   |
| Exkurs: Inzidente Verwerfungskompetenz .....                                                                                                                                                                     | 602 | 227   |
| VI. Sonstige Rechtsbehelfe .....                                                                                                                                                                                 | 610 | 230   |
| <b>Stichwortverzeichnis</b> .....                                                                                                                                                                                |     | 231   |