

# I. Einführung

Die ersten Hamburger Bauordnungen gehen auf die Baupolizeigesetze vom 3.7.1865, vom 31.1.1872 und vom 23.6.1882 zurück. Bei diesen Baupolizeigesetzen stand ebenso wie bei der nachfolgenden Bauordnung für die Stadt Hamburg vom 30.7.1918 noch der polizeirechtliche Schutz im Vordergrund.

Dem gegenüber enthielt die **Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8.6.1938 (BPVO)** nicht nur bauordnungsrechtliche, sondern erstmals auch Vorschriften des Bauplanungsrechts. Auf der Rechtsgrundlage der Baupolizeiverordnung wurden Anfang und Mitte der 50er Jahre zahlreiche **Baustufenpläne** erlassen, die durch das **Bundesbaugesetz (BBauG)** und das **Baugesetzbuch (BauGB)** übergeleitet wurden, sodass die Baustufenpläne als einfache Bebauungspläne alten Rechts **auch noch heute in Hamburg Gültigkeit besitzen**, sofern sie nicht durch neue Bebauungspläne überplant wurden. Für diese fortgeltenden Baustufenpläne finden noch die Vorschriften der **Baupolizeiverordnung von 1938 Anwendung**.

Die **bauordnungsrechtlichen Vorschriften der BPVO gelten heute hingegen nicht mehr**, da sie mit Inkrafttreten der **Hamburgischen Bauordnung vom 10.12.1969** aufgehoben wurden. Gleichwohl ist zu erwähnen, dass die planungsrechtlichen Vorschriften weiterhin gelten, die da sind:

- § 10 Absatz 4, 6 Baustufenpläne
- § 11 Absatz 1 Bauweise und Umfang der Bebauung (Baustufen-tafel mit den rechtsgültigen Spalten „1. Nutzungsgebiet“, 2. „Zahl der Vollgeschosse“, 3. „Bauweise“, 4. „Stufenbezeichnung“ und 8. „Bebaubare Fläche“)
- § 13 Absatz 1, 3, 5 Bau- und Straßenlinien
- § 14 Absatz 1–3 Bebauung hinterer Grundstücke
- § 34 Absatz 1, 5 Viehställe

In den letzten Jahrzehnten wurde die HBauO mehrfach geändert, zuletzt jetzt durch die **HBauO-Novelle vom 1.5.2018**.

Die neuen Vorschriften dienen vorrangig dazu mithilfe schnellerer Baugenehmigungsverfahren **dringend benötigten Wohnraum in Hamburg zu schaffen**. Schon mit der HBauO-Novelle 2010 wurde der Bestand baurechtlicher Vorschriften etwa um 40 % reduziert. Auch die HBauO-Novelle 2018 **„streicht“ einige Vorschriften und teilweise auch den Prüfungsumfang und die Verfahrensweise von Bauaufsichtsbehörden**, was ebenfalls zu einer Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren beitragen soll und wird.

Nachfolgend soll nur **schlagwortartig die wesentlichsten Neuerungen** durch die HBauO-Novelle aufgelistet werden:

- Mit der Neuformulierung des § 2 werden **Flüchtlingsheime, Studenten- und Lehrlingswohnheime** nunmehr auch als „Sonderbau“ qualifiziert.
- Mit Ergänzung von § 4 finden sich für die Erschließung sogenannter **„Hinterliegergrundstücke“** erhebliche Erleichterungen.

## I Einführung

- In § 6 Absatz 6 Nummer 3 wurde neu geregelt, dass nachträgliche **Wärme-schutzmaßnahmen** mit einer Dicke von höchstens 20 cm auch in Abstandsflächen aufgebracht werden dürfen.
- Durch den neuen § 24 Absatz 3 wurde das **innovative Bauen mit Holz** zugelassen;
- Gemäß dem neuen § 37 muss bei dem **Ausbau von Dachgeschossen und bei Aufstockungen von Bestandsgebäuden kein Aufzug** mehr eingebaut werden.
- § 45 fordert nicht mehr Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Es reicht, wenn Flächen für Kinderwagen und **Mobilitätshilfsmittel** vorgehalten werden.
- Es ist nunmehr nach § 49 Abs. 1 Nr. 2 möglich durch Zahlung einer **Ausgleichsabgabe Stellplätze für Wohnungen** zu nutzen, und zwar **zu Lasten notwendiger Stellplätze für Gewerbenutzungen**.
- **Barrierefreie Wohnungen** können gemäß des neuen § 52 nunmehr auch in **mehreren Geschossen** nachgewiesen werden.
- Der **Katalog der zu prüfenden Anforderungen** an Bauvorhaben wurde für vereinfachte Genehmigungsverfahren gemäß § 61 deutlich erweitert.
- Dafür wurde die **Konzentrationswirkung** für einige Rechtsbereiche im Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung nach § 62 **eingeschränkt**.
- Durch die Einfügung einer neuen Nummer 3 in § 69 wurden **Abweichungsentscheidungen** zugelassen, sofern sie dem **Ausbau von Dachgeschossen oder der Errichtung zusätzlicher Geschosse** dienen.
- **Vorbescheide und Baugenehmigungen** können nach § 73 nur noch nach Ablauf **jeweils zweimal verlängert** werden.
- Auch die **verfahrensfreien Vorhaben** gemäß § 60 – Anlage 2 – wurden **deutlich erweitert**.
- Gemäß § 83 kann ein Bauherr verlangen, dass sein Antrag nach den **neuen Vorschriften der HBauO-Novelle 2018 geprüft und entschieden** wird, sofern er den Bauantrag vor dem 1.5.2018 eingereicht hat und dieser noch nicht beschieden wurde.

Hamburg, im Oktober 2018

## II. Kommentierung

(Paragrafen, hinter denen sich keine Gesetzesangabe oder Vorschriftenbezeichnung befindet, sind solche der HBauO per 1. Mai 2018)

# Hamburgische Bauordnung (HBauO i.d. Fassung 1. Mai 2018)

## Erster Teil: Allgemeine Vorschriften

### § 1 Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für bauliche Anlagen und Bauprodukte.

Es gilt auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen wurden, Anforderungen gestellt werden.

(2) Dieses Gesetz gilt nicht für

1. Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Zubehör, Nebenanlagen und Nebenbetrieben, ausgenommen Gebäude,
2. Anlagen, die der Bergaufsicht unterliegen, ausgenommen Gebäude,
3. Leitungen und nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität, Wärme, der öffentlichen Abwasserentsorgung oder der Telekommunikation dienen, ausgenommen Gebäude,
4. Rohrleitungen, die dem Ferntransport von Stoffen dienen,
5. Kräne und ähnliche Anlagen, mit Ausnahme ihrer ortsfesten Bahnen und Unterstützungen,
6. öffentliche Hochwasserschutzanlagen nach §§ 3a und 4a des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), ausgenommen Gebäude,
7. nach wasserrechtlichen Vorschriften zulassungsbedürftige Kaianlagen, Dalben und Vorsetzen sowie Schiffe und andere schwimmende Anlagen, die ortsfest benutzt werden, einschließlich ihrer Aufbauten.

## Kommentierung

### Übersicht

	Rn.
1. Geltungsbereich der HBauO (Abs. 1) .....	1-8
2. Anlagen, für die die HBauO nicht gilt (Abs. 2) .....	9-24

1. Geltungsbereich der HBauO (Abs. 1)

- 1 § 1 regelt den materiell-rechtlichen Anwendungsbereich der HBauO. Der örtliche Geltungsbereich wird durch die Landesgrenzen der Freien und Hansestadt Hamburg bestimmt.
- 2 Sachlich findet die HBauO auf bauliche Anlagen Anwendung. Die Legaldefinition einer baulichen Anlage findet sich in § 2 Abs. 1 (vgl. die dortigen Ausführungen).
- 3 Die HBauO gilt für bauliche Anlagen über und unter der Erde ohne Rücksicht auf ihr Volumen, Art und Umfang ihrer Nutzungen sowie auf die Baumaterialien, die zu ihrer Herstellung verwendet werden. Gleichgültig ist auch, ob Bauherr eine Privatperson oder die öffentliche Hand ist. Dementsprechend ist auch nicht entscheidend, ob der Bauherr Eigentümer des Baugrundstücks oder der baulichen Anlage ist oder nur Verfügungsberechtigter.
- 4 Daneben gilt die HBauO auch für Bauprodukte. Diese sind in § 2 definiert, und zwar in Absatz 10. Der Begriff Bauprodukte geht auf die EG-Bauproduktenrichtlinie vom 21.12.1988 zurück. Nach dieser Richtlinie (Art. 1 Abs. 2) ist ein Bauprodukt jedes Produkt, das hergestellt wird, um dauerhaft in Bauwerke des Hoch- oder Tiefbaus eingebaut zu werden.
- 5 Auch auf Grundstücke findet die HBauO Anwendung. Grundsätzlich ist in der HBauO von dem bürgerlich-rechtlichen Begriff des sog. „Buchgrundstücks“ auszugehen. Ein Buchgrundstück ist ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch unter einer eigenen Nummer eingetragen ist.
- 6 Von dem Begriff des Buchgrundstücks ist im Erschließungsbeitragsrecht eine Ausnahme zu machen, wenn dieses aus Gründen der Beitragsgerechtigkeit geboten ist. Dieses ist z. B. der Fall, wenn ein Eigentümer mehrere nebeneinanderliegende Buchgrundstücke besitzt, die jeweils separat nicht bebaut werden können, sondern nur gemeinsam. Dann sind alle Grundstücke als wirtschaftliche Einheit anzusehen und zu einem Erschließungsbeitrag heranzuziehen, selbst wenn eines oder mehrere der Buchgrundstücke separat betrachtet nicht beitragspflichtig wäre, beispielsweise keine Belegenheit an einem öffentlichen Weg besitzt.
- 7 Von dem Grundstücksbegriff ist der Begriff des Baugrundstücks zu unterscheiden. Ein Baugrundstück liegt vor, wenn es nach dem Bauplanungsrecht bebaut werden darf. Davon wiederum abzugrenzen ist die bebaubare Fläche eines Grundstücks, d. h. die sog. Grundfläche. Diese ist in § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BNVO) definiert. Die Grundfläche ist der Anteil eines Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen zulässigerweise überdeckt werden darf.
- 8 Zu guter Letzt gilt die HBauO auch für andere Anlagen und Einrichtungen an die in der HBauO oder aufgrund der HBauO besondere Anforderungen gestellt werden. Hierzu zählen beispielsweise Anlagen der Außenwerbung, selbst wenn dieser nur aus einer Bemalung oder einer beschrifteten Folie mit Werbezusatz bestehen.

## 2. Anlagen, für die die HBauO nicht gilt (Abs. 2)

In diesem Absatz sind sieben Anlagen aufgezählt, für die es eigene, besondere Vorschriften gibt, sodass sie nicht noch unter den Geltungsbereich der HBauO fallen. **9**

Dieses sind zunächst nach Nr. 1 **Anlagen des öffentlichen Verkehrs** einschließlich Zubehör, Nebenanlagen und Nebenbetriebe, ausgenommen Gebäude. Zu diesen Anlagen des öffentlichen Verkehrs zählen zunächst die **öffentlichen Straßen, Wege und Plätze** für die es Sonderregelungen im Hamburgischen Wegegesetz (HWG) gibt. Auch Bundesfernstraßen, Betriebsanlagen der Deutschen Bundesbahn, U-Bahn-Anlagen sowie öffentliche Anlagen, die dem Verkehr auf Gewässern dienen, sind vom Geltungsbereich der HBauO ebenso ausgenommen, wie öffentliche Verkehrsflächen des Luftverkehrs. **10**

Grundsätzlich müssen diese Verkehrsanlagen aber **für den öffentlichen Verkehr gewidmet sein**. Ist dieses nicht der Fall, wie etwa bei Privatstraßen, Privatwegen oder auch privaten Verkehrsanlagen, so unterliegen diese sehr wohl dem Geltungsbereich der HBauO. **11**

Gesondert ist darauf einzugehen, dass für **Gebäude öffentlicher Verkehrsanlagen** die HBauO ebenfalls Anwendung findet. Die Legaldefinition eines Gebäudes findet sich in § 2 Abs. 2. **12**

Entsprechend Sinn und Zweck der Ausnahmenvorschrift der Ziffer 1 für öffentliche Verkehrsanlagen gilt die HBauO **nur dann nicht für Büro- und Verwaltungsgebäude der Bundesbahn-, Schifffahrsdirektionen etc., sofern sich diese innerhalb der jeweiligen Betriebsanlagen befinden**. Demgemäß bleiben selbst Verkaufsläden und Abfertigungseinrichtungen für den Personen- und Güterverkehr auf einem Bahnhofsgelände vom Geltungsbereich der HBauO nach § 6 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) ausgenommen. Wird hingegen ein Verwaltungs- oder Bürogebäude **außerhalb des Betriebsgeländes** errichtet, ist die HBauO anzuwenden. **13**

Etwas anderes gilt aber, wenn die **öffentliche Zweckbindung bzw. Widmung** von Verwaltungsgebäuden und ihrer Nebenanlagen (z. B. Bahnhofsfächen stillgelegter Bahnstrecken) **weggefallen** ist. Wird ein zunächst **planfestgestellter Güterbahnhof entwidmet und in einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb umgenutzt**, so findet für das gesamte Vorhaben – wieder – die HBauO Anwendung. **14**

Besteht jedoch die öffentliche Zweckbindung fort, so unterliegt selbst eine **bahnfremde Nutzung**, wie z. B. das **Abhalten von Floh- und Jahrmärkten auf einem öffentlichen Güterbahnhof** der Deutschen Bundesbahn nicht der HBauO. Erst mit dem Wegfall der Zweckbestimmung durch einen Entwidmungsakt wird die Bahnanlage wieder den Regelungen der HBauO unterworfen. **15**

Auch **Anlagen der Bergaufsicht** unterliegen nach Nr. 2 nicht der HBauO. Diese Vorschrift hat in Hamburg keine praktische Bedeutung, nur beispielhaft sei erwähnt, dass zu diesen Anlagen etwa Fördertürme und Schachtaufzüge gehören. **16**

## II HBauO §§ 1, 2

- 17** Die Ausnahmevorschrift der Nr. 3 bezieht sich nicht nur auf **Leitungen**, sondern auch auf **Anlagen der öffentlichen Versorgung**. Leitungen sind unterirdische oder oberirdische Einrichtungen, die feste oder flüssige Stoffe und Energie befördern. Hierzu gehören folglich alle **Leitungen der Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung**. Zu den **Leitungsanlagen** zählen beispielsweise **Pump- und Verteilerstationen ebenso wie Düker**, die der öffentlichen Abwasserversorgung dienen.
- 18** Auch für **Strommasten und Verteilungsstationen für die Telekommunikation** gilt die HBauO nach Nr. 4 nicht, es sei denn, sie sind in einem Gebäude untergebracht, Dann ist die gesamte Anlage entsprechend der HBauO bauaufsichtlich zu genehmigen.
- 19** Unter **Ferntransportrohrleitungen** im Sinne von Nr. 4 sind im Wesentlichen **Pipelines für Gas- und Erdöl** zu verstehen.
- 20** Ebenso findet die HBauO nach Nr. 5 für **Kräne im Hafen** und **Baukräne** keine Anwendung, mit Ausnahme ihrer ortsfesten Bahnen und Unterstützungen.
- 21** Sind **Kräne** und **Krananlagen** allerdings Teil eines **Gesamtbauvorhabens** (z. B. Teil eines Lagerplatzes, eines metallverarbeitenden Betriebes, eines Handelsbetriebes etc.), so bedürfen auch sie einer bauaufsichtlichen Genehmigung.
- 22** Erwähnt sei, dass **Baukräne** natürlich als **Teil einer Baustelleneinrichtung** den Anforderungen des § 14 HBauO genügen müssen.
- 23** Nicht mehr dem Geltungsbereich der HBauO wurden die **öffentlichen Hochwasserschutzanlagen** nach Nr. 6 unterworfen, für die die Spezialvorschriften des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) gelten.
- 24** Neu wurde in die Nr. 7 aufgenommen, dass auch **Schiffe** und **schwimmende Anlagen, die ortsfest genutzt werden**, nicht unter die HBauO fallen. Diese **Ausnahmevorschrift** gilt demnach nicht nur für Schiffe, die dem Transport oder der Arbeit auf dem Wasser dienen, sondern **auch für Wohn- oder Restaurantschiffe**. Dadurch wird der Umbau oder die Umnutzung ausgedienter Schiffe für Wohnzwecke im Sinne Hamburgs als „grüne Stadt am Wasser“ erheblich erleichtert.

### § 2 Begriffe

**(1) Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen; eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage**

- 1. durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder**
- 2. auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder**
- 3. nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.**

**Bauliche Anlagen sind auch**

- 1. Aufschüttungen und Abgrabungen,**
- 2. Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,**
- 3. Sport-, Spiel- und Freizeitflächen,**
- 4. Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze,**

5. Freizeit- und Vergnügungsparks,
  6. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie für Camping-, Verkaufs- und Wohnwagen,
  7. Standplätze für Abfallbehälter,
  8. Gerüste,
  9. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen.
- Anlagen sind bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 2.

(2) Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

(3) Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

1. Gebäudeklasse 1:
  - a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7,0 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>,
  - b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,
2. Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7,0 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>,
3. Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7,0 m,
4. Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13,0 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>,
5. Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Höhe im Sinne des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum zulässig ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.

Geländeoberfläche ist die Höhe, die im Bebauungsplan festgesetzt ist oder die von der Bauaufsichtsbehörde bestimmt wird. Ist die Geländeoberfläche nicht festgesetzt oder bestimmt worden, ist die natürliche Geländeoberfläche maßgeblich.

Als Nutzungseinheit gilt jede Wohnung sowie alle anderen für eine selbstständige Nutzung bestimmten Räume. Die Grundflächen der Nutzungseinheiten im Sinne dieses Gesetzes sind die Bruttogrundflächen; bei der Berechnung der Bruttogrundflächen nach Satz 1 bleiben Flächen in Kellergeschossen außer Betracht.

(4) Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:

1. Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach Absatz 3 Satz 2 von mehr als 22 m),
2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
3. Gebäude mit mehr als 1600 m<sup>2</sup> Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude,
4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> haben,
5. Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln eine Grundfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup> haben,
6. Gebäude mit Räumen, die einzeln für die Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind,

7. Versammlungsstätten
    - a) mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,
    - b) im Freien mit Szenenflächen und Freisportanlagen, die jeweils über ortsfeste Tribünen verfügen und mehr als 1000 Besucher fassen,
  8. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen in Gebäuden oder mehr als 1000 Gastplätze im Freien, Beherbergungsstätten mit mehr als zwölf Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m<sup>2</sup> Grundfläche,
  9. Krankenhäuser,
  - 9a. Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstretzungsfähigkeit erheblich eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten
    - a) einzeln für mehr als sechs Personen bestimmt sind oder
    - b) einen gemeinsamen Rettungsweg haben, der von insgesamt mehr als zwölf Personen benutzt wird,
  - 9b. sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen sowie Wohnheime,
  10. Tageseinrichtungen für jeweils mehr als zehn Kinder, Menschen mit Behinderung oder alten Menschen,
  11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
  12. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
  13. Camping- und Wochenendplätze,
  14. Freizeit- und Vergnügungsparks,
  15. Fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen,
  16. Regallager mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,5 m,
  17. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,
  18. Anlagen und Räume, die in den Nummern 1 bis 17 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden ist.
- (5) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.
- (6) Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m haben. Das oberste Geschoss und Geschosse im Dachraum sind Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über mindestens zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses haben.
- (7) Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Carports (überdachte Stellplätze) gelten als Garagen.
- (8) Feuerstätten sind in oder an Gebäuden ortsfest benutzte Anlagen oder Einrichtungen, die dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.
- (9) Rettungswege sind Flächen auf Grundstücken sowie Flächen und Öffnungen in baulichen Anlagen, die dem sicheren Verlassen von Grundstücken und baulichen Anlagen, der Rettung von Menschen und den Löscharbeiten dienen.
- (10) Bauprodukte sind
1. Baustoffe, Bauteile und Anlagen, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden,



2. aus Baustoffen und Bauteilen vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden wie Fertighäuser, Fertigaragen und Silos.

(11) Bauart ist das Zusammenfügen von Bauprodukten zu baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen.

## Kommentierung

### Übersicht

	Rn.
1. Bauliche Anlagen (Abs. 1) .....	1-8
2. Gebäude (Abs. 2) .....	9-17
3. Gebäudeklassen (Abs. 3) .....	18-36
4. Sonderbauten (Abs. 4) .....	37-43
5. Aufenthaltsräume (Abs. 5) .....	44-46
6. Geschosse (Abs. 6) .....	47-67
7. Garagen (Abs. 7) .....	68, 69
8. Feuerstätten (Abs. 8) .....	70
9. Rettungswege (Abs. 9) .....	71
10. Bauprodukte (Abs. 10) .....	72
11. Bauarten (Abs. 11) .....	73
12. Ergänzende Rechtsvorschriften .....	74-78

### 1. Bauliche Anlagen (Abs. 1)

Zunächst wird in Abs. 1 der **Begriff bauliche Anlage definiert**. Danach ist für eine bauliche Anlage kennzeichnend, dass sie **dauerhaft oder künstlich mit dem Erdboden verbunden und aus Bauprodukten hergestellt** ist. Typisch für eine Verbindung mit dem Erdboden sind Gebäudefundamente. Es reicht aber auch eine **mittelbare Verbindung mit dem Erdboden** aus, etwa wenn auf einem Gebäude eine Antennenanlage oder an einer Häuserwand Werbeanlagen angebracht werden. **1**

Gefordert wird für das Vorliegen einer baulichen Anlage auch eine **gewisse Dauerhaftigkeit**. Dieses Merkmal entfällt nicht, wenn die bauliche Anlage jederzeit abgebaut und an einem anderen Ort wieder aufgestellt werden kann, wie etwa **mobile Verkaufskioske**. Auch ein **Wohnwagen, der an seinem Standort als Wochenendhaus-Ersatz dient**, ist eine bauliche Anlage. **2**

Auch wenn der Begriff der baulichen Anlage in der HBauO nicht vollkommen identisch ist mit dem baulichen Anlagenbegriff des Bauplanungsrechts, so gleichen sie sich doch in ihren wesentlichen Merkmalen, wie „Bauen“ und „Erdverbundenheit“. Beispielhaft seien daher Fälle genannt, in denen die **Rechtsprechung das Vorliegen einer bauplanungsrechtlichen baulichen Anlage angenommen hat**, nämlich für **3**

- Verkaufswagen, auch wenn diese nur regelmäßig einmal in der Woche aufgestellt werden;
- Bodenbefestigungen aus Bauschutt, Split, Platten, Zement etc.;
- Bootshütten;

- Tennisanlagen;
  - Tragluftschwimmhallen.
- 4** Zu baulichen Anlagen aus bauordnungsrechtlicher Sicht gehören etwa:
- Aufzugsanlagen;
  - Baracken und Behelfsbauten;
  - Beleuchtungsanlagen für Straßen, Parkplätze und Sportanlagen;
  - Container, wenn sie überwiegend ortsfest benutzt werden;
  - Fliegende Bauten, wie Karusselle, Zirkuszelte, Tribünen usw. (siehe hierzu auch die Ausführungen zu § 66);
  - Garagen, auch ohne Fundamente oder Pfeiler;
  - Golfplätze und Driving Ranges;
  - Modellflugplätze;
  - Transportbetonanlagen;
  - Solaranlagen;
  - Fotovoltaik-Anlagen.
- 5** Als ortsfeste Bahnen sind beispielsweise anzusehen die Achterbahnen auf dem Hamburger Dom.
- 6** Von einer überwiegend ortsfesten Nutzung ist beispielsweise bei einem Wohnmobil auszugehen, das zur Ausübung der Prostitution am Straßenrand abgestellt wird.
- 7** Darüber wird auch kraft Gesetz definiert was bauliche Anlagen sind, nämlich nach
- Nr. 1 Aufschüttungen und Abgrabungen, also jede künstliche Veränderung einer natürlich gewachsenen Geländeoberfläche durch Aufbringung, Anschüttung, Abgrabung oder Abbau von Material, nicht zwingend nur von Erdreich;
  - Nr. 2 Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze, die hergerichtet werden, um irgendwelche Gegenstände aufzunehmen. Auch zeitlich befristete Nutzungen von Flächen für Messen oder Wochenmärkte fallen hierunter;
  - Nr. 3 Sport-, Spiel- und Freizeitflächen;
  - Nr. 4 Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze;
  - Nr. 5 Freizeit- und Vergnügungsparks
  - Nr. 6 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie für Camping-, Verkaufs- und Wohnwagen;
  - Nr. 7 Standplätze für Abfallbehälter;
  - Nr. 8 Gerüste;
  - Nr. 9 Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen, wie Absteifungen von Wänden und Dächern einsturzgefährdeter Gebäude durch Kanthölzer, Anker, Spundwände, Träger etc.
- 8** Die Begriffsdefinition für „Anlagen“ am Ende dieses Absatzes dient der Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs und hat keine neue eigenständige Bedeutung.
- 2. Gebäude (Abs. 2)**
- 9** Zunächst muss ein Gebäude selbständig benutzbar, d.h. schon optisch als eigenständiges Bauwerk erkennbar sein. Kennzeichnend dafür ist in der Regel,