

## Einführung

Die vorliegende Ausgabe enthält den Gesetzestext der Hessischen Bauordnung mit den Handlungsempfehlungen zur HBO, jeweils in der aktuellen Fassung Stand März 2013.

Damit wird das Werk den Anforderungen an ein „Taschenbuch“ in besonderer Weise gerecht. Aufgrund des Umfangs eignet es sich insbesondere für alle, die zu Besprechungen, Verhandlungen oder auch Terminen vor Ort auf den Gesetzestext mit Kurzerläuterungen angewiesen sind und natürlich auch für die, die „einmal im Leben“ bauen und auf die HBO nicht verzichten wollen, aber keinen großen Kommentar benötigen.

Mit der Novelle vom 25. November 2010 wurde die 2002 begonnene Vereinfachung und Deregulierung des Bauens konsequent weitergeführt. Die seinerzeit noch beschränkte Freistellung oder Anwendung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens auf Nichtwohngebäude bis zur Hochhausgrenze und der anderen baulichen Anlagen der Gebäudeklassen 1 bis 3 ist jetzt einheitlich auf alle Gebäudeklassen ausgedehnt. Nur noch Sonderbauten unterliegen dem vollständigen Baugenehmigungsverfahren nach § 58 HBO. Ausnahmen hiervon sind nur auf Antrag der Bauherrschaft nach § 54 Abs. 3 HBO möglich.

Gegenüber der Neubekanntmachung vom 15. Januar 2011 sind zwischenzeitlich nach Nr. 3.11 der Anlage 2 zu § 55 HBO Kleinwindanlagen bis zu 10 m Anlagengesamthöhe in Gewerbe- und Industriebieten sowie in vergleichbaren Sondergebieten und in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, die diesen Gebieten nach Art ihrer tatsächlichen baulichen oder sonstigen Nutzung entsprechen, von der Baugenehmigungspflicht freigestellt. Diese Änderung ist vorliegend berücksichtigt.

Die **Handlungsempfehlungen (HE-HBO)** definieren unbestimmte Rechtsbegriffe, geben Antwort auf Fragen, die sich im bisherigen Vollzug ergeben haben, und weisen auf gerichtliche Entscheidungen hin. Sie sollen die Bauaufsichtsbehörden, Gemeinden und am Bau Beteiligten bei Rechtsvollzug und Planung unterstützen und

## **A · Einführung**

entlasten und zu einer einheitlichen Beurteilungs- und Handlungslinie beitragen.

Paragrafenangaben ohne nähere Bezeichnung beziehen sich auf die HBO.

Die Nummerierung der Hinweise entspricht dem jeweiligen Paragraphen (erste Ziffer), dem Absatz (zweite Ziffer), dem Satz (dritte Ziffer) und der Nummerierung innerhalb eines Satzes (vierte Ziffer) des Gesetzestextes.

Die Nummerierung der Handlungsempfehlungen zu Anlage 1 und 2 der HBO entspricht deren Nummerierung.

Bei ausgelassenen Hauptnummern sind zu den betreffenden Paragraphen keine Vollzugshinweise aufgenommen.

Die Fundstellen der zitierten Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind nicht aufgeführt. Die aktuellen Rechtsvorschriften können unter <http://www.rv.hessenrecht.hessen.de> oder unter der Homepage des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung ([www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de)) unter der Rubrik Bauen, Wohnen eingesehen werden.

## Hessische Bauordnung (HBO)<sup>1</sup>

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Gesetz vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 444)

mit Handlungsempfehlungen zum Vollzug der HBO 2011 (HE-HBO) vom 22. Januar 2004 (StAnz. S. 746), aktualisierter Stand: 1. Dezember 2011<sup>2</sup>

### Erster Teil                    **Allgemeine Vorschriften**

#### § 1 Anwendungsbereich

**(1) <sup>1</sup>Dieses Gesetz gilt für bauliche Anlagen und Bauprodukte. <sup>2</sup>Es gilt auch für Grundstücke und für andere Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden.**

**(2) Dieses Gesetz gilt nicht für**

- 1. Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Zubehör, Nebenanlagen und Nebenbetriebe, mit Ausnahme von Gebäuden,**
- 2. Anlagen des nicht öffentlichen Luftverkehrs einschließlich Zubehör und Nebenanlagen, mit Ausnahme von Gebäuden,**
- 3. Anlagen, soweit sie der Bergaufsicht unterliegen, mit Ausnahme von oberirdischen Gebäuden,**
- 4. Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen, die der öffentlichen Versorgung und Entsorgung dienen, mit Ausnahme von Gebäuden,**

---

1) Die Verpflichtungen aus der Richtlinie 98/34/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Juni 1998 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften (ABl. EG Nr. L 204 S. 37), zuletzt geändert durch die Richtlinie 98/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Juli 1998 (ABl. EG Nr. L 217 S. 18) sind beachtet worden.

2) Die Handlungsempfehlungen zum Vollzug der HBO 2011 (HE-HBO) wurden aus der gleichnamigen Druckschrift (vom 22. Januar 2004 (StAnz. S. 746), aktualisierter Stand: 1. Dezember 2011) des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung übernommen.

## **B · HBO § 1**

- 5. Leitungen, die der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme oder Kälte, dem Fernmeldewesen oder dem Rundfunk dienen, und ihre Nebenanlagen, mit Ausnahme von Gebäuden, Masten und Unterstützungen,**
- 6. Rohrleitungen, die dem Ferntransport von Stoffen dienen, und ihre Nebenanlagen, mit Ausnahme von Gebäuden, Masten und Unterstützungen,**
- 7. Krane und Krananlagen,**
- 8. nachstehende Werbeanlagen**
  - a) Werbung an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen,**
  - b) Werbemittel an Zeitungs- und Zeitschriftenverkaufsstellen,**
  - c) Auslagen und Dekorationen in Fenstern und Schaukästen,**
  - d) Wahlwerbung für die Dauer eines Wahlkampfes, außer im Außenbereich,**
  - e) Anlagen zur Unterrichtung der Bevölkerung über politische Veranstaltungen der Parteien, außer im Außenbereich,**
- 9. Friedhöfe und Nebenanlagen, wie Grabkreuze, Grabsteine und Grabdenkmale, mit Ausnahme von Gebäuden.**

### **1 Handlungsempfehlungen zu § 1 – Anwendungsbereich**

**1.2.1.4, 1.2.1.5** Der Begriff „öffentliche Versorgung (Entsorgung)“ in Nr. 4 und Nr. 5 stellt klar, dass der Betrieb der Anlage nicht in öffentlich-rechtlicher Form durch die öffentliche Hand erfolgen muss. Entscheidend ist, dass die Versorgung/Entsorgung für die Allgemeinheit erfolgt.

**1.2.1.8** Als Dauer eines Wahlkampfes i. S. des Abs. 2 Nr. 8 d können zwei Monate vor der Wahl angenommen werden.

## § 2 Begriffe

(1) <sup>1</sup>Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. <sup>2</sup>Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Erdboden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest genutzt zu werden. <sup>3</sup>Als bauliche Anlagen gelten

1. Aufschüttungen und Abgrabungen,
2. Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze,
3. Sport-, Spiel-, Camping-, Zelt- und Wochenendplätze,
4. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder,
5. Gerüste,
6. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen,
7. ortsfeste oder ortsfest genutzte Anlagen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind (Werbeanlagen).

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

(3) <sup>1</sup>Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

1. Gebäudeklasse 1:
  - a) freistehende Gebäude bis zu 7 m Höhe mit nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>,
  - b) freistehende landwirtschaftlich genutzte Gebäude,
2. Gebäudeklasse 2:  
Gebäude bis zu 7 m Höhe mit nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>,
3. Gebäudeklasse 3:  
sonstige Gebäude bis zu 7 m Höhe,

4. Gebäudeklasse 4:

Gebäude bis zu 13 m Höhe und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> in einem Geschoss,

5. Gebäudeklasse 5: sonstige Gebäude bis zu 22 m Höhe.

<sup>2</sup>§ 45 bleibt unberührt. <sup>3</sup>Höhe im Sinne des Satz 1 ist das Maß der Oberkante des Rohfußbodens des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum vorhanden oder möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. <sup>4</sup>Die Flächen nach Satz 1 sind die Brutto-Grundflächen, ausgenommen Flächen im Kellergeschoss.

(4) <sup>1</sup>Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse.

<sup>2</sup>Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. <sup>3</sup>Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. <sup>4</sup>Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. <sup>5</sup>Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. <sup>6</sup>Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. <sup>7</sup>Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

(5) <sup>1</sup>Geländeoberfläche ist die Höhe, die sich aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans ergibt oder die in der Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung bestimmt ist. <sup>2</sup>Sonst ist die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche maßgebend.

(6) Wohngebäude sind Gebäude, die überwiegend der Wohnnutzung dienen und außer Wohnungen allenfalls Räume für die

**Berufsausübung freiberuflich oder in ähnlicher Art Tätiger sowie die zugehörigen Garagen und Nebenräume enthalten.**

**(7) Barrierefreiheit ist die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der gestalteten Lebensbereiche für alle Menschen.**

**(8) Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten) sind**

- 1. Hochhäuser (Gebäude von mehr als 22 m Höhe im Sinne des Abs. 3 Satz 3),**
- 2. bauliche Anlagen mit mehr als 30 m Höhe über der Geländeoberfläche im Mittel,**
- 3. Gebäude mit mehr als 1.600 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude,**
- 4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche haben,**
- 5. Büro- und Verwaltungsgebäude mit mehr als 3.000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche,**
- 6. Versammlungsstätten**
  - a) mit Versammlungsräumen, die einzeln mehr als 200 Besucher fassen, sowie Versammlungsstätten mit mehreren Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,**
  - b) im Freien mit Szenenflächen, deren Besucherbereich mehr als 1.000 Besucher fasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht,**
  - c) Sportstadien, die mehr als 5.000 Besucher fassen,**
- 7. Krankenhäuser und sonstige Anlagen zur Unterbringung oder Pflege von Kindern, alten, kranken, behinderten oder aus anderen Gründen hilfsbedürftigen Personen,**
- 8. Tageseinrichtungen für Kinder mit dem Aufenthalt von Kindern dienenden Räumen außerhalb des Erdgeschosses,**
- 9. a) Schank- und Speisegaststätten mit insgesamt mehr als 120 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche der Gasträume oder mit nicht im Erdgeschoss liegenden Gasträumen von insgesamt mehr als 70 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche,**

## B · HBO § 2

- b) Beherbergungsbetriebe mit mehr als 30 Gastbetten und
  - c) Spielhallen mit mehr als 150 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche,
10. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
  11. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
  12. Garagen mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche einschließlich der Verkehrsflächen,
  13. Fliegende Bauten,
  14. Zelt-, Camping- und Wochenendplätze,
  15. Freizeit- und Vergnügungsparks,
  16. Hochregalanlagen, ausgenommen in selbsttragenden Gebäuden,
  17. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,
  18. sonstige bauliche Anlagen oder Räume, durch deren besondere Art oder Nutzung die sie nutzenden Personen oder die Allgemeinheit in vergleichbarer Weise gefährdet oder unzumutbar benachteiligt oder belästigt werden können.
- (9) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.
- (10) <sup>1</sup>Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder sind Flächen, die dem Abstellen der Fahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. <sup>2</sup>Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. <sup>3</sup>Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerflächen oder -räume für Kraftfahrzeuge gelten nicht als Stellplätze und Garagen im Sinne dieser Vorschrift.
- (11) <sup>1</sup>Feuerungsanlagen sind Anlagen, die aus Feuerstätten sowie Abgasanlagen, wie Schornsteine, Abgasleitungen und Verbindungsstücke, bestehen. <sup>2</sup>Feuerstätten sind
1. ortsfest benutzte Anlagen und Bauprodukte in oder an Gebäuden und
  2. selbstständige bauliche Anlagen,
- die dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen, ausgenommen Verbrennungsmotoren.

**(12) 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.**

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

**(14) Als öffentlich-rechtliche Sicherung gelten die Begründung einer Baulast, Festsetzungen eines Bebauungsplans oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, aus denen sich der Sicherungszweck zwingend ergibt.**

## **2 Handlungsempfehlungen zu § 2 – Begriffe**

### **2.2 Gebäude müssen selbständig nutzbar sein.**

Das bedeutet, dass sie nach ihrer Zweckbestimmung eine eigenständige Funktion besitzen müssen. Sie dürfen in dieser Funktion nicht von anderen baulichen Anlagen abhängig sein. Nicht selbständig benutzbar sind z. B. Anbauten, die nur vom Innern eines angrenzenden Gebäudes aus betretbar sind. Umgekehrt beeinträchtigen innere Verbindungen zwischen aneinanderggebauten Gebäuden nicht deren Selbständigkeit, wenn jedes für sich vom Freien zu seiner Benutzung zugänglich ist. Unter dieser Voraussetzung bestehen **Gebäudegruppen**, wie **Reihenhäuser** und **Doppelhäuser**, aus mehreren selbständigen Gebäuden, auch wenn sie auf einem Grundstück errichtet sind.

**2.3.1.1 „Freistehend“ sind Gebäude**, die nicht aneinanderggebaut sind und die untereinander und zu den Nachbargrenzen Abstände einhalten. Aneinandergebaute Gebäude wie Reihenhäuser oder Doppelhäuser sind keine freistehenden Gebäude, auch wenn sie auf einem Grundstück errichtet werden. Dies

## B · HBO § 2

folgt aus dem in Abs. 2 bestimmten Gebäudebegriff (siehe Nr. 2.2).

Der bauordnungsrechtliche Begriff „freistehend“ ist nicht mit dem planungsrechtlichen Begriff „offene Bauweise“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO) identisch.

Bei **Anbau von Garagen** oder anderen selbständigen Gebäuden, auch wenn sie nach § 6 Abs. 10 an der Nachbargrenze zulässig sind, entfällt die Eigenschaft freistehend. Dies gilt jedoch nicht für in das Gebäude integrierte Garagen, die **keine Grenzgaragen** sind.

Durch den nachträglichen Anbau einer Garage erhält ein bisher der Gebäudeklasse 1 zugeordnetes Gebäude die Eigenschaft der Gebäudeklasse 2.

Wird an ein freistehendes landwirtschaftlich genutztes Gebäude ein Wohngebäude angebaut, entfällt die Eigenschaft freistehend. Ist der Wohnteil integriert, ist die Eigenschaft „landwirtschaftlich genutzt“ nicht erfüllt.

Um den späteren Anbau von Gebäuden nicht zu erschweren, wird aus brandschutztechnischen Gründen dringend empfohlen, dies bei der Planung von Gebäuden zu berücksichtigen und die höhere Feuerwiderstandsklasse nach Gebäudeklasse 2 von vornherein zu wählen. Beim Anbau von Kleingaragen mit Wänden und Decken in F30-A kann z. B. im Wege der Abweichung (§ 63) von der Erhöhung der brandschutztechnischen Anforderungen gegenüber dem Hauptgebäude abgesehen werden.

Als „**Nutzungseinheit**“ gilt eine in sich abgeschlossene Folge von Aufenthaltsräumen, die einer Person oder einem gemeinschaftlichen Personenkreis zur Benutzung zur Verfügung stehen (z. B. abgeschlossene Wohnungen, Einliegerwohnungen, Büros, Praxen, Gewerbeeinheiten). Innerhalb der Nutzungseinheit muss der direkte Zugang zu den Rettungswegen jederzeit gewährleistet sein.

Bei **gewerblich genutzten Aufenthaltsräumen** wird die maximale Größe der Nutzungseinheit durch die notwendigen