

HE-HBO

Handlungsempfehlungen zum Vollzug der
Hessischen Bauordnung (HBO)



HESSEN

HANDLUNGS-EMPFEHLUN- GEN ZUM VOLLZUG DER HESSISCHEN BAUORDNUNG

zuletzt geändert durch Gesetz vom
9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

Auflage September 2026

Bild: KI-generiert - HMWVW

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerbern/-bewerberinnen oder Wahlhelfern/-helferinnen während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Nachdruck - auch auszugsweise - ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Belegexemplare erbeten

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 entlasten und zu einer einheitlichen Beurteilungs- und Handlungslineie beitragen. Die Bauaufsichtsbehörden sind dabei ausdrücklich aufgefordert ihren Ermessensspielraum zu nutzen, um Verfahren so weit wie möglich zu beschleunigen. Materielle Anforderungen sollten auf das im Einzelfall notwendige Maß beschränkt und die Möglichkeit von Abweichungsentscheidungen ausgeschöpft werden.

Paragrafenangaben ohne nähere Bezeichnung beziehen sich auf die Hessische Bauordnung (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 der Anlage zu § 63 HBO entspricht deren Nummerierung.

Bei ausgelassenen Hauptnummern sind zu den betreffenden Paragraphen keine Vollzugshinweise aufgenommen worden. Die aktuellen hessischen Rechtsvorschriften können unter <http://www.rv.hessenrecht.hessen.de> eingesehen werden.

Urteile sind zu einem großen Teil verlinkt. Weitere Urteile können zumeist über juris oder beck online aufgerufen werden. Nicht veröffentlichte Urteile können über die jeweiligen Verwaltungsgerichte angefordert werden.

INHALTSÜBERSICHT

- Handlungsempfehlungen zum Vollzug der Hessischen Bauordnung
- Anlage zu § 63 HBO
- Katalog ausgewählter Bußgeldtatbestände mit Tabellen, Ablaufdiagramm und Verfahrenshinweise

Erster Teil: Allgemeine Vorschriften	
1.	Zu § 1 - Anwendungsbereich
1.1.2	§ 1 Abs. 1 S. 2 erweitert den Anwendungsbereich auf andere Anlagen, Einrichtungen und Grundstücke, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden. Der Grundstücksbegriff des Bauordnungsrechts entspricht dem zivilrechtlichen Grundstücksbegriff, wie er sich aus der Grundbuchordnung (GBO) und dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) ergibt. Maßgeblich ist das Buchgrundstück. Siehe 7.1.1
1.2.1	Anlagen des öffentlichen Verkehrs sind solche, die durch förmliche Widmung (§ 2 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz - FStrG, § 2 Abs. 1 S. 1 Hessisches Straßengesetz - HStrG) für den öffentlichen Verkehr bestimmt sind oder bestimmt werden sollen. Anlagen des öffentlichen Verkehrs sind auch Eisenbahnanlagen. Eine öffentliche Straße, die auf Grund eines förmlichen Verfahrens nach anderen Gesetzen gebaut wird, gilt mit der Verkehrsübergabe als gewidmet. Hierzu gehört insbesondere die Aufstellung eines Bebauungsplans.
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 der Allgemeinheit dient. „Nebenanlagen“ i. S. v. 1.2.1.5 sind insbesondere Armaturen, Schalter und Überspannungsableiter elektrischer Leitungen.
1.2.1.10/ 1.2.2	Vergleiche hierzu die Informationsschreiben des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum zum Umgang mit Windenergieanlagen gemäß dem Dritten Änderungsgesetz zur HBO (GVBl. 2025 Nr. 66, „Baupaket I“) (wirtschaft.hessen.de)
1.2.7	In Nr. 7 sind Krananlagen (Kranbahnen und deren Unterstützungen) ausgenommen. Träger von Kranbahnen, die auch Teile des statischen Systems der baulichen Anlage sind, gehören zum Anwendungsbereich der HBO.
1.2.9	Anforderungen an Messestände in Messe- und Ausstellungsgebäuden können sich beispielsweise aus dem Brandschutz- oder dem statischen Konzept des Gebäudes ergeben.
2.	Zu § 2 - Begriffe
2.3	Gebäude müssen selbständig nutzbar sein. Dies setzt voraus, dass sie hinsichtlich aller bauordnungsrechtlich relevanten Anforderungen unabhängig sind und nach ihrer Zweckbestimmung eine eigenständige Funktion besitzen müssen. Sie dürfen in dieser Funktion nicht von anderen baulichen Anlagen abhängig sein. Sie müssen insbesondere statisch und brandschutztechnisch unabhängig 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.
2.4	Die Gebäudeklassen beziehen sich auf selbständige Gebäude (siehe Gebäudebegriff 2.3).

	Die Einteilung in Gebäudeklassen gilt grundsätzlich auch für Sonderbauten (§ 2 Abs. 9). Abweichungen von der Gebäudeklasse sind nicht möglich, es bedarf jeweils einer Abweichungsentscheidung über die jeweiligen materiellen Anforderungen.
2.4.1.1	„Freistehend“ sind Gebäude, die nicht aneinandergebaut sind und die untereinander und zu den Nachbargrenzen die erforderlichen Abstandsflächen einhalten. Aneinandergebaute Gebäude wie Reihenhäuser oder Doppelhäuser sind keine freistehenden Gebäude, auch wenn sie auf einem Grundstück errichtet werden. Dies folgt aus dem in Abs. 3 bestimmten Gebäudebegriff (siehe 2.3). Der bauordnungsrechtliche Begriff „freistehend“ ist nicht mit dem bauplanungsrechtlichen Begriff „offene Bauweise“ (§ 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) identisch. Wird an ein freistehendes land- oder forstwirtschaftlich genutztes Gebäude ein Wohngebäude angebaut, entfällt die Eigenschaft freistehend. Ist der Wohnteil integriert, ist die Eigenschaft „land- oder forstwirtschaftlich genutzt“ nicht erfüllt. Um spätere Anbauten an Gebäude nicht zu erschweren, sollte aus brandschutztechnischen Gründen die erforderliche höhere Feuerwiderstandsklasse für die nach Erweiterung des Gebäudes maßgebende Gebäudeklasse bereits bei der Planung berücksichtigt 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. Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum wird zudem jeweils ein eigenes Rettungswegsystem verlangt (siehe § 36 Abs. 1). Soweit Garagen keine Aufenthaltsräume enthalten, sind sie keine Nutzungseinheiten, unabhängig davon, ob sie in Gebäude integriert, angebaut oder freistehend sind. In Gebäude integrierte und an Gebäude angebaute Garagen sind aber anders genutzte Räume i. S. des § 32 Abs. 2. Die Anforderungen an Trennwände sind einzuhalten. Ein separat zugängliches Büro in einem Wohngebäude ist eine eigene Nutzungseinheit. Findet die Büronutzung innerhalb einer Wohnung statt, handelt es sich nicht um eine selbständige Nutzungseinheit. Flächen von brandschutztechnisch abgetrennten Bereichen einer Nutzungseinheit (z. B. Lagerräume, Technikräume, Archive) sind bei der Berechnung der Grundfläche der Nutzungseinheit einzubeziehen.
2.4.1.4	Bei der Gebäudeklasse 4 ist die Zahl der Nutzungseinheiten in einem Geschoss nicht eingeschränkt, sondern lediglich die maximal zulässige Grundfläche der Nutzungseinheiten. Ist nur eine Nutzungseinheit größer als 400 m², fällt das Vorhaben nicht mehr in die Gebäudeklasse 4. Die Flächen von Geschossen einer Maisonette sind nicht zu addieren, da sich die Flächenbegrenzung auf die Flächen in einem Geschoss bezieht und nicht, wie bei den Gebäudeklassen 1 und 2, auf die Fläche der Nutzungseinheit insgesamt. Maisonetten, bei denen der erste Rettungsweg innerhalb der Nutzungseinheit durch eine notwendige Treppe ohne eigenen Treppenraum hergestellt wird, sind nach § 38 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 auf eine Grundfläche von 200 m² begrenzt. Wird diese Fläche

	überschritten, müssen beide Geschosse an den notwendigen Treppenraum angeschlossen sein. Unabhängig von der Grundfläche müssen Maisonetten in jedem Geschoss über einen zweiten Rettungsweg erreichbar sein. Die Zulässigkeit offener innerer Verbindungen in Nutzungseinheiten ergibt sich aus § 34 Abs. 4; dies hat aber keinen Einfluss auf die Einteilung in Gebäudeklassen.
2.4.2	In einem Geschoss sind Aufenthaltsräume möglich, wenn es für Aufenthaltsräume bestimmt ist oder wenn es, ohne hierfür schon bestimmt zu sein, in seiner gegebenen Gestalt, insbesondere hinsichtlich der Raumgeometrie und Erschließung durch notwendige Treppen zur Einrichtung von Aufenthaltsräumen, ggf. auch durch Ausbaumaßnahmen wie Dachflächenfenster, geeignet ist. „Rohfußboden“ ist die Oberkante der statisch-tragenden Konstruktion. Die Oberkante von z. B. Trittschalldämmung und Estrich oder Fußbodenheizung gehört nicht zum Rohfußboden.
2.4.3	Der Begriff „Brutto-Grundfläche“ verweist auf die in der DIN 277 Teil 1 geregelte Berechnungsmethode. Nach Nr. 6.1.2 dieser Norm sind für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung (z. B. Außenseite von Putzschichten oder Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen) in Höhe der Oberseite der Boden- bzw. Deckenbeläge anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt. Die Berechnungsmethode ist auch für die Bemessung einzelner Nutzungseinheiten maßgeblich. Trennwände zwischen Nutzungseinheiten können, um Abweichungen von der Brutto-Grundfläche des Gesamtgebäudes und Doppelberechnungen zu vermeiden, jeweils hälftig den jeweiligen Nutzungseinheiten zugerechnet werden. Flächen in Kellergeschossen werden für die Ermittlung der Gebäudeklassen nicht eingerechnet (§ 2 Abs. 4 S. 3, zweiter Hs.). Wie Kellergeschosse genutzt werden (Kellerraum, Wohnnutzung, Garage), ist ohne Bedeutung. Zum Begriff des Kellergeschosses siehe 2.5.1. Bei der Ermittlung der maßgeblichen Brutto-Grundfläche für die Feststellung der Sonderbaueigenschaft sind Kellergeschosse zu berücksichtigen; § 2 Abs. 4 S. 3, zweiter Hs. ist nicht anzuwenden.
2.5.1	Geschosse sind auf einer Ebene liegende horizontale Gebäudeabschnitte, die i. d. R. gegeneinander durch Decken getrennt sind. Außenwände sind nicht erforderlich. Nicht überdeckte Teile des Gebäudes sind nicht als Geschoss oder Teil davon anzusehen. Eine Überdachung muss dauerhaft sein; hierzu reicht es aus, dass sie regelmäßig wiederkehrend den darunterliegenden Raum vor ungünstigen Witterungseinflüssen abschirmt und von ihrer Konstruktion her auf Dauer angelegt ist. Bei Markisen fehlt es i. d. R. an der Dauerhaftigkeit. Dagegen sind dauerhaft oder längerfristig angebrachte Folien oder Stoffe sowie Lamellen, die konstruktiv geeignet sind, Dachfunktion zu übernehmen, Dach in diesem Sinne. Die Höhenlage unterirdischer Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche, z. B. von Tiefgaragen oder Kellern, ist ohne Einfluss auf die Einteilung in die Gebäudeklassen. Die Gebäudeklasse und die hieran geknüpften Bauteil- und Baustoffanforderungen bestimmen sich nach den oberirdischen Gebäudeteilen. Sind die unterirdischen Gebäudeteile den Nutzungseinheiten des Gebäudes zugeordnet, z. B. als Kellerraum oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge, sind diese Gebäudeteile weder eigenständige Nutzungseinheiten, noch werden die Flächen der Geschosse, soweit sie Kellergeschosse sind, auf die Flächen der Nutzungseinheiten angerechnet.

	Unterirdische selbständige Gebäude, z. B. Tiefgaragen, sind der Gebäudeklasse 5 zuzuordnen. Sind sie Sonderbauten, können auf Grund des § 53 besondere Anforderungen gestellt werden. Für Garagenbauten gilt die Garagenverordnung (GaV). Bei sonstigen Gebäuden mit mehr als zwei unterirdischen Geschossen ist die Zuordnung zu den Sonderbauten auf Grund des § 2 Abs. 9 Nr. 18 zu prüfen. Zum Begriff der Geländeoberfläche siehe 2.6. Die mittlere Höhe eines Gebäudes ergibt sich aus der Summe aller freiliegenden Flächen aller Außenwände (begrenzt durch Geländeoberfläche und Fußbodenoberkante - Rohbaumaß - des höchstgelegenen Fußbodens) geteilt durch den Umfang des Gebäudes. Bei der Ermittlung der Höhe ist zu unterscheiden zwischen unterschiedlicher Fußbodenhöhe innerhalb eines Geschosses; hier ist die unterschiedliche Höhe in die Mittelung einzubeziehen, und Versatz von Geschossen; hier erfolgt die Berechnung der maßgeblichen Höhe nach dem höchstgelegenen Geschoss. Eine unterschiedliche Fußbodenhöhe liegt vor, wenn sich der Versatz innerhalb einer Nutzungseinheit befindet. Der Versatz der Höhe des Fußbodens innerhalb eines Geschosses führt nicht zu einer getrennten Betrachtung von Gebäudeteilen. Ein Versatz von Geschossen ist anzunehmen, wenn sich auf den verschiedenen Ebenen voneinander getrennte Nutzungseinheiten befinden, also eine vertikale Trennung der Gebäudeteile durch Trennwände zwischen den Nutzungseinheiten oder durch Brandwände erfolgt.
2.5.2	Die Eignung zur Einrichtung von Aufenthaltsräumen bestimmt sich nach objektiven Kriterien, insbesondere erforderliche notwendige Treppe (§ 37 Abs. 1) und erforderliche lichte Raumhöhe von Aufenthaltsräumen (§ 50 Abs. 1) sind vorhanden. Zum Begriff Aufenthaltsräume siehe 2.10, zur lichten Raumhöhe siehe 50.1.1.
2.5.4	Die Vollgeschosseigenschaft kann auch bei nicht obersten Geschossen mit geneigter Dachfläche entfallen. Dagegen greift die Privilegierung bei Staffelgeschossen nur für das oberste Geschoss eines Gebäudes. Durch die Aufstockung eines Staffelgeschosses greift die Privilegierung des bisher obersten Geschosses nicht mehr. Die planungsrechtlich zulässige Zahl der Vollgeschosse kann hierdurch überschritten werden.
2.5.5	Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der Geschosse ist sowohl bei Decken als auch bei Dachflächen die Oberkante der statisch-tragenden Konstruktion.
2.5.6	Untergeordnet sind Aufbauten über Dach, wenn sie nicht prägend in Erscheinung treten. Als Obergrenze kann ein Drittel der Dachfläche angenommen werden. Der Aufbau darf keine Aufenthaltsräume enthalten, sondern nur der Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen dienen. Dies können z. B. Funkcontainer für Antennenanlagen oder Räume für Aufzüge und Aufzugsmaschinenräume sein.
2.5.7	Zu Geschossen im Dachraum wird auf 30.1.3.1 verwiesen.
2.6	Bei baugenehmigungsfreien und genehmigungsfreigestellten Vorhaben (§§ 63, 64, 64a), bei denen eine bauaufsichtliche Prüfung nicht stattfindet, fehlt es an der Möglichkeit, die Geländeoberfläche in der Baugenehmigung festzulegen. Fehlt es zugleich an einer bauleitplanerischen Festsetzung der Geländeoberfläche, ist die natürliche Geländeoberfläche maßgebend. Es steht nicht im Belieben der Bauherrschaft, eine von der

	natürlichen Geländeoberfläche abweichende Geländeoberfläche dem Bauvorhaben zugrunde zu legen. Geplante Veränderungen der Geländeoberfläche sind in den Bauvorlagen durch eindeutige Darstellungen in den Schnitten und Ansichten deutlich zu kennzeichnen. Im Rahmen des § 63 sind lediglich selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen im Rahmen der Vorgaben der Anlage zu § 63 Abschnitt I Nr. 12.1 zulässig. Ein Vorhaben in Verbindung mit einer geplanten Veränderung der Geländeoberfläche kann grundsätzlich im Verfahren nach §§ 64, 64a durchgeführt werden, solange hierdurch keine Abweichung/Befreiung erforderlich wird. Bedarf es für die bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Zulässigkeit jedoch einer Modellierung der Geländeoberfläche, wird das Vorhaben baugenehmigungspflichtig. Plant die Bauherrschaft im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nach §§ 65 oder 66 eine Veränderung der Geländeoberfläche, kann diese mit der Baugenehmigung festgelegt werden. Handelt es sich um eine Aufschüttung/Abgrabung als Bestandteil eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens, ist die Bauaufsichtsbehörde nicht verpflichtet, die Geländeoberfläche eines Grundstücks antragsgemäß in der Weise festzulegen, dass erst durch die Aufschüttung/Abgrabung die bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Zulässigkeit - entsteht. Wird die Aufschüttung/Abgrabung vor Errichtung eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens vorgenommen, muss sie nicht Anlass sein, die dadurch entstandene Geländeoberfläche festzulegen. Hinsichtlich der unzulässigen Umgehung bauplanungs- oder bauordnungsrechtlicher Festsetzungen ist es ohne Bedeutung, ob eine Aufschüttung Teil eines Genehmigungsverfahrens für ein Gebäude ist oder nicht. Wird die Aufschüttung/Abgrabung auf einem bereits bebauten Grundstück vorgenommen, ist dies unzulässig, wenn dadurch eine vorhandene bauliche Anlage oder ein vorhandenes Gebäude baurechtswidrig wird. Geringfügige Abgrabungen vor Außenwänden eines Gebäudes, z. B. vor Kellerfenstern, verändern die Geländeoberfläche nicht. Ausführliche Erläuterungen zum Bodenschutz und zu verwendbarem Bodenmaterial sind in Anlage 3 zum Bauvorlagenerlass unter Punkt 3.1 angegeben.
2.8	Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an das barrierefreie Bauen sind insbesondere in § 54 geregelt.
2.9	An die in Abs. 9 aufgeführten Sonderbauten können besondere Anforderungen gestellt oder Erleichterungen zugelassen werden (§ 53); hierüber entscheidet die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall. Die Sonderbaueigenschaft liegt vor, wenn eine bauliche Anlage auch nur eine der unter Nr. 1 bis Nr. 17 aufgeführten Voraussetzungen erfüllt oder von der Bauaufsichtsbehörde entsprechend Nr. 18 zum Sonderbau erklärt wird. Befinden sich in einem Gebäude unterschiedliche Nutzungen, ist die Sonderbaueigenschaft für das Gebäude insgesamt anzunehmen, wenn auch nur für eine Nutzung die Sonderbaueigenschaft erfüllt ist. Dies gilt auch dann, wenn mehrere statisch unabhängige Gebäude funktional miteinander, z. B. über gemeinsame Rettungswege oder eine gemeinsame Lüftungsanlage, in Verbindung stehen. Maßgeblich sind dabei nur solche

	baulichen, technischen bzw. funktionalen Verknüpfungen, soweit diese bauordnungsrechtlich relevant sind. Soweit Schwellenwerte für Sonderbautatbestände auf die Grundfläche des Gebäudes oder Gebäudeteile abstellen, ist die Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1 zu ermitteln. Flächen in Kellergeschossen sind dabei, anders als bei der Ermittlung der Grundfläche nach Abs. 4 S. 3, nicht ausgenommen (siehe auch Hinweise unter 2.4.3).
2.9.1	Siehe lfd. Nr. A 2.2.2.7 der H-VV TB: Hessische-Hochhaus-Richtlinie - H-HHR (Anhang HE 12). Bei der Anwendung der Richtlinie ist die Anlage A 2.2.2/1 der H-VV TB zu beachten.
2.9.2	In Nr. 2 sind bauliche Anlagen mit mehr als 30 m Höhe über der Geländeoberfläche im Mittel als Sonderbauten definiert. Beispiele sind freistehende Schornsteine, Silos und Masten im Allgemeinen, soweit nicht nach § 1 Abs. 2 ausgenommen. Maßgeblich zur Bestimmung der Höhe nach Abs. 9 Nr. 2 ist – abweichend von dem Höhenbegriff für Gebäude nach Abs. 4 S. 2 – der obere Abschluss der baulichen Anlage. Durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung (GVBl. 2025, Nr. 29) und das Dritte Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung (GVBl. 2025, Nr. 66) wurden sowohl Antennenanlagen als auch Windenergieanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen aus dem Sonderbautatbestand genommen. Windenergieanlagen mit mehr als 50 m unterliegen dem Verfahren nach dem BIm-SchG. Auf das Verfahrenshandbuch sowie die „Anleitung zur Erstellung der Antragsunterlagen für Windenergieanlagen“ des HMLU wird hingewiesen. https://www.hlnug.de/downloads
2.9.3	Gebäude mit Mischnutzungen, die überwiegend der Wohn- oder Garagennutzung dienen, sind nur dann als Sonderbauten i. S. dieser Regelung zu bewerten, soweit das Geschoss mit der größten Ausdehnung nicht überwiegend der Wohn- bzw. Garagennutzung dient.
2.9.4	Maßgeblich ist die Brutto-Grundfläche der Verkaufsräume und Ladenstraßen. Verkaufsstätten bis 2.000 m ² Brutto-Grundfläche zählen nach Nr. 4 nicht zu den Sonderbauten. Sie können aber bei Vorliegen der Voraussetzungen der Nr. 3 die Sonderbaueigenschaft erfüllen.
2.9.5	Nach Nr. 5 a sind „Gebäude mit Räumen, die außerhalb des Erdgeschosses liegen und einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln eine Grundfläche von mehr als 400 m² haben“, Sonderbauten. Die Grundfläche bezieht sich dabei auf den einzelnen Raum, nicht auf die Nutzungseinheit in Gänze. Anforderungen an die raumabschließenden Wände dieser Büroräume werden nicht gestellt, sofern sich dies nicht aus §§ 29 bis 49 HBO oder aus Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes ergibt oder im Einzelfall angeordnet ist. Für die Einstufung als Sonderbau nach Nr. 5 b ist die Zahl der Nutzer eines einzelnen Büroraums maßgeblich. Die Sonderbaueigenschaft ist dabei erst gegeben, soweit ein einzelner Raum für die Nutzung durch mehr als 100 Personen vorgesehen ist. Die entsprechenden Angaben müssen in den Bauvorlagen gemacht werden.
2.9.6	Der Sonderbautatbestand der Nr. 6 a ist erfüllt für Versammlungsräume, die einzeln mehr als 200 Besucher fassen. Maßgeblich ist die Zahl der auf einen gemeinsamen Rettungsweg angewiesenen Besucher. Dabei ist unerheblich, ob der Rettungsweg mehreren oder einem einzelnen Versammlungsraum dient. Die Besucherzahl eines einzelnen Versammlungsraums kann bei der Beurteilung der Sonderbaueigenschaft

	nicht auf mehrere Rettungswege aufgeteilt werden. Soweit sich aus den Bauvorlagen nichts anderes ergibt, ist die Anzahl der Besucher anhand der Nettogrundfläche zu bestimmen. Für Besucher nicht zugängliche Flächen müssen nicht berücksichtigt werden. Versammlungsstätten sind bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, die für die gleichzeitige Anwesenheit vieler Menschen bei Veranstaltungen bestimmt sind sowie Schank- und Speisegaststätten. Veranstaltungen in diesem Sinne sind dadurch gekennzeichnet, dass ein Betreiber oder Veranstalter – selbst oder durch Personal – aktive Handlungen vornimmt, die von vielen Besuchern gleichzeitig wahr- oder angenommen werden. Die Teilnahme erfolgt überwiegend passiv, kann jedoch auch aktive Elemente umfassen. Die bloße Anwesenheit einer Vielzahl von Personen begründet für sich genommen noch keinen Veranstaltungscharakter. So sind beispielsweise Fitnessstudios i. d. R. keine Versammlungsstätten im Sinne der HBO.
2.9.7	Die Tatbestandsmerkmale Pflegebedürftigkeit oder Behinderung setzen voraus, dass die Personen auf mindestens ambulante Pflege- oder Betreuungsdienstleistungen angewiesen sind. Hiervon ist nicht auszugehen, bei einer hauswirtschaftlichen Versorgung, Verpflegung oder allgemeinen Dienstleistungen wie Notruf- oder Hausmeisterdiensten, wie sie in Wohnanlagen des „Betreuten Wohnens“ angeboten werden. Zudem muss die Selbstrettungsfähigkeit der Bewohner aus physischen oder psychischen Gründen eingeschränkt sein. Bereits wenn eine einzelne Nutzungseinheit (a.) bzw. eine einzelne Person (b), die genannten Tatbestände erfüllt, ist das Gebäude als Sonderbau zu bewerten. Die Regelung der Nr. 7 stellt dabei auf die Zweckbestimmung der Nutzungseinheit ab. Nutzungseinheiten, die für Menschen mit Pflege- bzw. Intensivpflegebedarf vorgesehen sind, fallen unter den Sonderbautatbestand. Werden Bewohner einer Wohnung pflegebedürftig, führt dies hingegen i. d. R. nicht zur Sonderbaueigenschaft. Altenpflegeheime, Wohngemeinschaften der Intensivpflege oder andere ähnliche Einrichtungen sind Sonderbauten im Sinne der Nr. 7. Im Brandschutzkonzept ist auf die Risiken der jeweiligen Nutzung angemessen zu reagieren. Bauliche und anlagentechnische Maßnahmen sind auf die organisatorischen Möglichkeiten abzustimmen. Die Handlungsempfehlungen zum Vorbeugenden Brandschutz für den Bau und Betrieb von Gruppeneinheiten für die Gruppenbetreuung in Altenpflegeheimen - Stand Dezember 2011 https://wirtschaft.hessen.de/wohnen-bauen/bauvorschriften/sonderbauvorschriften sind zur bauaufsichtlichen Beurteilung von Gruppeneinheiten in Altenpflegeheimen zur Anwendung empfohlen.
2.9.8	Krankenhäuser und Kliniken sind bauliche Anlagen mit Einrichtungen, in denen durch ärztliche und pflegerische Hilfeleistung Krankheiten, Leiden oder Körperschäden festgestellt, geheilt oder gelindert werden sollen oder Geburtshilfe geleistet wird und in denen die zu versorgenden Personen untergebracht und verpflegt werden können. Bauliche Anlagen des Maßregelvollzugs sind „Psychiatrische Krankenhäuser“ und fallen als solche unter die Nr. 8.

	In der Brandschutzkonzeption von Krankenhäusern ist auf die spezifischen Rahmenbedingungen und Risiken der Nutzung (z. B. OP- und Intensivbereiche, Quarantänestationen, forensische Psychiatrien) sowie besondere Raumkonzeptionen (z. B. Bereiche oder Raumgruppen ohne notwendigen Flur) angemessen zu reagieren. Die zu erwartende Selbstrettungsfähigkeit der Patienten (physische und psychische Verfassung) ist zu berücksichtigen und die baulichen und anlagentechnischen Maßnahmen auf die Risiken sowie die organisatorischen Möglichkeiten abzustimmen. Dabei ist insbesondere die Sicherstellung der Personenrettung nachzuweisen. Im Hinblick auf die Notwendigkeit eines liegenden Transportes von Patienten müssen Rettungswege ausreichend bemessen und ausreichend große Flächen in „sicheren Bereichen“ (z. B. in einem anderen Brandabschnitt) vorhanden sein. Für eine rechtzeitige Räumung vom Brand betroffener, brandschutztechnisch abgegrenzter Bereiche, hat der Betreiber durch geeignete betriebliche/organisatorische Maßnahmen durch das Personal zu sorgen. Die rechtzeitige Alarmierung des Personals (ggf. als „stille Alarmierung“) wird i. d. R. durch eine flächendeckende Brandmeldeanlage mit automatischen und nichtautomatischen Brandmeldern und mit direkter Weiterleitung auf die Leitstelle der Feuerwehr sicherzustellen sein. Hinsichtlich des Umgangs mit Bestandsgebäuden siehe § 61 Abs. 3.
2.9.9	Die Unterbringung ist abzugrenzen vom Wohnen. Merkmale der Unterbringung sind im Regelfall der nur vorübergehende Unterbringungsbedarf sowie die gleichzeitige Betreuung, Aufsicht, Pflege oder Anleitung der untergebrachten Personen. Nr. 9 umfasst Fälle der Unterbringung, die mit Freiheitsentziehung oder freiheitsbeschränkenden Maßnahmen verbunden sind und nicht bereits unter die Nr. 7 oder 8 oder 10 fallen. Darüber hinaus können auch Jugendhilfeeinrichtungen oder Einrichtungen für Flüchtlinge, Asylsuchende oder Obdachlose unter Nr. 9 fallen, sofern nicht eine Wohnnutzung anzunehmen ist.
2.9.10	Das „Erdgeschoss“ ist ein zu ebener Erde liegendes Geschoss eines Gebäudes. Der Rohfußboden des Erdgeschosses liegt maximal zwei Stufen (ca. 35 cm) über oder unter der natürlichen oder genehmigten Geländeoberfläche. Als weitere Voraussetzung müssen die betroffenen Räume der Tageseinrichtung dem Aufenthalt von Kindern dienen. Hinsichtlich der Frage, ob eine Empore ein eigenes Geschoss bildet und somit ggf. eine Sonderbaueigenschaft auslöst, ist auf den konkreten Einzelfall abzustellen. Dabei ist die abgesetzte Höhe (bis ca. 35 cm bzw. zwei Stufen) und die Frage relevant, ob sie sich als Bestandteil dem restlichen (erdgeschossigen) Raumteil flächenmäßig und funktional unterordnet. Indizien für ein eigenes Geschoss sind beispielsweise, dass die Empore weitere Räume erschließt oder eine andere notwendige Funktion erfüllt (z. B. Schlafplätze) oder sie die Nutzfläche des Raumes wesentlich erweitert (Verhältnis zwischen der Fläche der Spielempore und der Gesamtfläche). Sogenannte Naturgruppenwagen (z. B. im Zusammenhang mit Waldkindergärten) können je nach Nutzung und Ausgestaltung Kindertageseinrichtungen sein. Es ist auf das konkrete Nutzungskonzept abzustellen. Indizien können hierfür das Vorhandensein einer regelmäßig genutzten Schlafgelegenheit oder eine Kochgelegenheit sein. Gegen die Annahme eines vorübergehenden Aufenthalts spricht eher eine Nutzung als Unterstand bei Regen und/oder als Abstellraum. Bei entsprechender Höhenlage von Aufenthaltsräumen kann die Sonderbaueigenschaft erfüllt sein.

	Auf die Notwendigkeit der Prüfung der bauplanungsrechtlichen, naturschutzrechtlichen und forstrechtlichen Zulässigkeit von Waldkindergärten wird hingewiesen. Abzugrenzen von Kindertageseinrichtungen ist die Kindertagespflege nach § 29 Hessisches Kinder- und Jugendhilfegesetzbuch (HKJGB). Letztere sind keine Sonderbauten soweit nicht mehr als zehn Kinder betreut werden. Tageseinrichtungen für Erwachsene, die der Betreuung oder Pflege von Personen dienen, deren Selbstrettungsfähigkeit aus physischen oder psychischen Gründen eingeschränkt ist, sind nach Buchst. b auch Sonderbauten. Hierzu zählen z. B. Einrichtungen der Altentagespflege. Behindertenwerkstätten sind keine Sonderbauten i. S. des § 2 Abs. 9 Nr. 10, wenn keine Pflege vorliegt. Als weitere Voraussetzung müssen die betroffenen Räume der Tageseinrichtung dem Aufenthalt von Kindern dienen.
2.9.11	Für die Flächenermittlung nach Buchst. a und c ist die Brutto-Grundfläche nach DIN 277 Teil 1 maßgeblich. Dabei ist bei Gaststätten der gesamte Gastraum zu bemessen; die Umfassungswände des Gastraumes, der Windfang und die den Gästen nicht zugänglichen Bereiche des Gastraumes, wie z. B. der Thekenbereich, sind bei der Flächenberechnung zu berücksichtigen. Kantinen sind keine Schank- und Speisegaststätten im Sinne von Nr. 11 Buchst. a. Die maßgebliche Fläche von Spielhallen umfasst die Nutzungseinheit einschließlich zugehöriger Nebenräume inkl. Kellerräume. Schank- und Speisegaststätten sowie Spielhallen für mehr als 200 Besucherplätze sind Versammlungsstätten. Beherbergungsbetriebe (Buchst. b) mit mehr als 30 Gastbetten sind Sonderbauten. Ob ein Boarding-Haus ein Wohngebäude oder Beherbergungsbetrieb und damit Sonderbau ist, ist im konkreten Einzelfall von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden. Für eine Wohnnutzung spricht eine Ausstattung, die eine eigenständige Wohnnutzung ermöglicht (z. B. Größe der Wohnung, Küche). Dagegen ist ein Beherbergungsbetrieb anzunehmen, wenn die Nutzung maßgeblich von der Inanspruchnahme von hoteltypischen Serviceleistungen geprägt ist.
2.9.12	Nr. 12 bestimmt Schulen und Hochschulen zu Sonderbauten. Dies umfasst alle Bildungseinrichtungen der Primar- und Sekundarstufen sowie Universitäten, Fachhochschulen, Berufsakademien etc. Unter die Regelung fallen auch den Schulen oder Hochschulen zugehörige Turn- oder Schwimmhallen. Reine Verwaltungsbauten, in denen kein Unterricht stattfindet, fallen dagegen nicht unter die Nr. 12. Volkshochschulen, Akademien, Musikschulen etc. können „ähnliche Einrichtungen“ im Sinne der Norm sein, sofern sie eine mit Schulen und Hochschulen vergleichbare Struktur und Größe aufweisen und eine größere Zahl von Personen gleichzeitig unterrichtet wird. Über die Sonderbaueigenschaft entscheidet die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall. Für Versammlungsräume in Schulen (z. B. Mensa, Aula) kommt daneben die Sonderbaueigenschaft nach Nr. 6 in Betracht.
2.9.14	Fliegende Bauten sind nur dann Sonderbauten nach Nr. 14, wenn sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen. Aus § 78 Abs. 1 und 2 i. V. m. Abschnitt I Nr. 11 der Anlage zu § 63 ergibt sich, für welche Fliegenden Bauten keine Ausführungsgenehmigung notwendig ist. Auf die durch Erlass vom 23.11.2018 bauaufsichtlich bekannt gemachte Muster-Richtlinie über den Bau und Betrieb Fliegender Bauten (M-FIBauR) und die Muster-

	Verwaltungsvorschriften über Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten und deren Gebrauchsabnahmen (M-FIBauVwV) wird hingewiesen.
2.9.15	Wochenendplätze sind als Einheit geplante und genehmigte Plätze, die zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern mit einer festzulegenden Grundfläche und Firsthöhe dienen. Die Gebäude dürfen nicht der dauerhaften Wohnnutzung dienen. Dies gilt auch für nicht ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen und Mobilheime. Für Campingplätze liegen regelmäßig Bebauungspläne vor, die bestimmte Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung enthalten.
2.9.16	Freizeit- und Vergnügungsparks sind als Gesamtheit bauliche Anlagen, für die nach Anlage 1 Nr. 18.3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zu entscheiden ist.
2.9.17	Regallager mit einer Lagerguthöhe von mehr als 7,50 m sind generell Sonderbauten.
2.9.18	Nr. 18 enthält einen Auffangtatbestand. Sind die Schwellenwerte bei baulichen Anlagen nach Nr. 1 bis Nr. 17 unterschritten, können solche baulichen Anlagen nicht aufgrund der Nr. 18 als Sonderbauten behandelt werden. Im Einzelfall entscheidet die Bauaufsichtsbehörde über die Sonderbaueigenschaft nach Nr. 18. Räume im Geltungsbereich der als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten Musterverordnung über den Bau von Betriebsräumen für elektrische Anlagen (EltBauVO) führen in anderen baulichen Anlagen als nach Nr. 1 bis 17 nicht zur Einstufung der baulichen Anlage als Sonderbau.
2.10	Aufenthaltsräume sind insbesondere Wohn- und Schlafräume, Wohndielen, Wohn- und Kochküchen, Versammlungsräume, Arbeitsräume, Hobbyräume, Gasträume, Unterrichtsräume, Krankenzimmer, Warteräume, Geschäftsräume, Verkaufsräume und Werkstätten. Keine Aufenthaltsräume sind insbesondere Flure, Treppenzimmer, Wasch- und Toilettenräume, Nebenräume, wie Speisekammern und andere Vorrats- und Abstellräume, Trockenräume, Wasch- und Futterküchen; ferner Garagen, Heizräume, Maschinenräume sowie Räume, die zur Lagerung von Waren und zur Aufbewahrung von Gegenständen bestimmt sind, auch wenn in ihnen die mit der Lagerung und Aufbewahrung notwendig verbundenen Arbeiten verrichtet werden. Die Aufzählung ist nicht abschließend.
2.11.2	Offene Kleingaragen (§ 2 Abs. 2 i. V. m. Abs. 9 Nr. 1 GaV) - Carports - zählen zu den Garagen. Durch die Schutzfunktion des Daches erfüllen sie auch die Eigenschaft „Gebäude“ i. S. des § 2 Abs. 3. Hinsichtlich der erforderlichen Brandschutzqualität für Wände und Decken von Kleingaragen wird auf die Erleichterungen des § 11 GaV hingewiesen.
Zweiter Teil - Das Grundstück und seine Bebauung	
4.	Zu § 4 - Bebauung der Grundstücke
4.1.2	Da Einsatzgeräte der Feuerwehr getragen werden müssen, ist die Länge von nichtbefahrbaren Wohnwegen auf maximal 50 m begrenzt. Bei der Bemessung der Länge von Wohnwegen ist auf den Laufweg vom Hauseingang bis zur öffentlichen Verkehrsfläche abzustellen.

	Wohnwege sind ausreichend breit herzustellen, um den Zu- und Abgangsverkehr der Gebäude aufnehmen zu können und den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten zu ermöglichen. Zum Prüfumfang gehört auch die nach den §§ 29 ff für alle Vorhaben notwendige gesicherte Erschließung. Regelmäßig erforderlich ist dazu eine Anbindung des Baugrundstücks an das öffentliche Straßennetz, die Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie die Abwasserbeseitigung. Bauplanungsrechtlich ist es grundsätzlich ausreichend, wenn die Wasserversorgung gesichert ist, eine Entwässerung im Rahmen des Gemeingebrauchs tatsächlich möglich und rechtlich zulässig ist und von einer ausreichenden Löschwasserversorgung auszugehen ist. Dabei richtet sich die ausreichende Erschließung nach dem jeweiligen Vorhaben, den sich daraus ergebenden Anforderungen und den örtlichen Gegebenheiten. Die Erschließung ist gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung damit gerechnet werden kann, dass die notwendig werdenden Erschließungsanlagen zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens funktionsfähig hergestellt sein werden. Die Prognose der Bauaufsichtsbehörde, dass die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen (einschließlich Kleinklä- oder Sammelanlagen) fertig gestellt sind, muss nach § 84 Abs. 1 Satz 3 HBO zur abschließenden Fertigstellung des Gebäudes tatsächlich eingetreten sein. Dies ist in der Fertigstellungsanzeige (Vordruck BAB 20 Anlage 1) entsprechend zu bestätigen (vgl. Anlage 2 Nr. 9 zum Bauvorlagenerlass vom 20.01.2022). Diese Anforderungen werden regelmäßig erfüllt, wenn die Gemeinden im Rahmen der Beteiligung nach § 70 Abs. 1 Satz 1 mitteilen, dass die Erschließung gesichert ist und die Ver- und Entsorgung für das beantragte Vorhaben bereitgestellt wird. Je nach Vorhaben (besonders im Sonderbau) bedarf es aber zusätzlicher Prüfungen und damit auch entsprechender zusätzlicher Bauvorlagen.
4.2.1	Das Grundstück i. S. des Bauordnungsrechts ist das Buchgrundstück i. S. des Zivilrechts, ohne Rücksicht darauf, in welcher Weise es genutzt wird und ob es eine wirtschaftliche Einheit mit einem anderen Grundstück bildet. Es kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen, deren Bezeichnung, Lage und Größe von einem amtlichen Verzeichnis (Kataster) übernommen wird. Als öffentlich-rechtliche Sicherung (§ 2 Abs. 15) kommt die Eintragung einer Vereinigungsbaulast in Betracht. Zur Vermeidung rechtswidriger Verhältnisse sind alle grundstücksbezogenen Anforderungen zu beachten. Das sind neben den Anforderungen des § 4 insbesondere die in § 5 (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken), § 6 (Abstandsflächen und Abstände), § 8 (Grundstücksfreiflächen, Kinderspielplätze) und § 33 (Brandwände) enthaltenen Anforderungen. Die Vereinigungsbaulast ist rechtlich nur möglich, wenn es sich um ein Gebäude auf mehreren Flurstücken handelt und regelt grundsätzlich nur bauordnungsrechtliche Aspekte (vgl. 85). Vereinigungsbaulasten sind bei Neubauten nicht geeignet, insbesondere die Brandschutzvorschriften zu umgehen. Es ist regelmäßig eine Einzelfallprüfung erforderlich.
4.2.2	§ 4 Abs. 2 S. 2 lässt die Überbauung der Grenze durch eine nachträgliche Wärmedämmung zu. Diese Regelung ergänzt § 10 a des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbG HE), der unter den dort geregelten Voraussetzungen eine Duldungspflicht

	des Nachbarn hinsichtlich des Überbaus bei einseitigen Grenzwänden begründen kann. Die bauordnungsrechtlich zulässige Überbauung setzt die zivilrechtliche Zulässigkeit jedoch nicht voraus.
5	Zu § 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
5.1.4	Im Fall von mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernten Gebäudeteilen kann es aus Gründen des Feuerwehreinsatzes geboten sein, Zu- oder Durchfahrten bis zu den vor und hinter den Gebäuden liegenden Grundstücksteilen zu führen. Kriterien hierfür sind, wenn die Personenrettung oder wirksame Löscharbeiten anders nicht mehr gewährleistet werden können. Maßgeblich sind hierfür insbesondere die Nutzungsart und -intensität der Gebäude und die hieraus folgende Zahl der im Brandfall zu rettenden Personen oder auch besondere Anforderungen der Brandbekämpfung beispielsweise im Falle von Holzfassaden.
5.2	Soll der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr vom öffentlichen Straßenraum hergestellt werden, muss dieser faktisch für das Anleitern geeignet sein. Nachweisberechtigte für vorbeugenden Brandschutz und Prüfsachverständige für Brandschutz sollen die Brandschutzdienststellen zu den Einsatzmöglichkeiten von erforderlichen Hubrettungsfahrzeugen anhören (vgl. § 6 Abs. 6 NBVO bzw. § 19 Abs. 1 S. 2 HPPVO). Es obliegt dem Träger der Straßenbaulast, die verschiedenen Funktionen einer Straße (Zuwegung, Anleiterbarkeit, Begrünung, Stellplätze etc.) in Einklang zu bringen. Es besteht jedoch kein Rechtsanspruch auf eine Unveränderlichkeit des öffentlichen Straßenraumes.
6	Zu § 6 - Abstandsflächen und Abstände
6.0	Das System der Abstandsflächenregeln ist wie bisher auf den "Normalfall" von Gebäuden mit viereckigem oder weitgehend rechteckigem Grundriss abgestellt. Bauvorhaben mit polygonalen Grundrissen (z. B. Oktogon oder Vieleck) oder mit komplizierten Formen sind nicht ausdrücklich geregelt. Von dem "Normalfall" abweichende Fälle sind daher nach dem Sinn und Zweck der Regelung zu beurteilen. Zulässig ist in diesen Fällen, die Abstände nach einem fiktiven Baukörper zu berechnen, in dem der tatsächliche Baukörper aufgeht. Dies gilt insbesondere in den Fällen von Rundbauten, gestaffelten Wänden und unterschiedlich geneigten Dachflächen (vgl. § 6 Abs. 4).
6.1.2	§ 6 Abs. 1 S. 2 regelt den Vorrang des Bauplanungsrechts vor den bauordnungsrechtlichen Regelungen zur Einhaltung von Abstandsflächen. Hierbei sind zwei grundsätzliche Fallkonstellationen zu unterscheiden. § 6 Abs. 1 S. 2 Nr. 1: Eine nach dem Bauplanungsrecht zwingend vorgegebene Grenzbebauung hat Vorrang vor den Regelungen über Abstandsflächen. Das bedeutet, dass die bauordnungsrechtlich an sich erforderlichen Abstandsflächen nicht einzuhalten sind. Denkbar wäre beispielsweise, dass in Bebauungsplänen Festsetzungen über die geschlossene Bauweise oder sonstige Festsetzungen gem. § 22 BauNVO getroffen wurden, die vorsehen, dass bauliche Anlagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden müssen (z. B. Doppelhäuser oder Reihenhäuser). Denkbar sind aber auch Fälle im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 Abs. 1 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB), wenn die vorhandene Bebauung zwingend eine Grenzbebauung für das Bauvorhaben vorsieht, damit sich dieses in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Beispielsweise durch eine ansonsten vorhandene geschlossene Bauweise.

	Für die Fälle im unbeplanten Innenbereich muss jedoch die zwingende Grenzbebauung eindeutig erkennbar sein. § 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 2: Bei einer nach dem Bauplanungsrecht nicht zwingenden, jedoch zugelassenen Grenzbebauung müssen Abstandsflächen dann nicht eingehalten werden, wenn bauplanungsrechtlich an die Grenze gebaut werden darf und die Grenzbebauung durch den Nachbarn öffentlich-rechtlich gesichert ist. Entschließt sich ein Bauherr also, das Gebäude an der Grenze zu errichten, so muss vor Erteilung der Baugenehmigung der Anbau seitens des Nachbarn in der Regel durch Eintragung einer Baulast öffentlich-rechtlich gesichert sein. Eine denkbare Fallkonstellation könnte beispielsweise ein Bebauungsplan sein, der keine Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksgrenzfläche enthält. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung des Anbaus durch Baulast ist nicht erforderlich, wenn an ein auf dem Nachbargrundstück bestehendes Grenzgebäude angebaut wird.
6.1.3	Die in § 6 Abs. 1 S. 3 aufgeführte Gestattung oder Anordnung einer Grenzbebauung ist keine Abweichung nach § 73, da sie vom Gesetz vorgesehen ist und daher nicht von den Vorschriften des Gesetzes abgewichen wird. Sie steht im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. In dieser Ermessenentscheidung sind insbesondere der Brandschutz, die Zugänglichkeit der Gebäude und eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu beachten
6.1.4	Die Ausführungen zu 6.1.3 gelten entsprechend.
6.1.6	Nach § 6 Abs.1 S. 6 muss ein Anbau ausdrücklich nicht deckungsgleich sein, soweit dies städtebaulich vertretbar ist. Ein Beispiel sind festgesetzte Baufenster, die durch eine beidseitige Bebauung nicht gleichermaßen ausgenutzt werden sollen. Auch eine gestaffelte Grenzbebauung mit einer Teilüberdeckung der Bebauung kann danach zulässig sein. Die städtebauliche Vertretbarkeit bestimmt sich bei Vorliegen eines Bebauungsplans nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Im Einzelfall ist auch zu prüfen, ob der nicht deckungsgleiche Anbau den nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu beachtenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen widerspricht oder einen Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme darstellt. Nachbarliche Belange sind in die Entscheidung nach § 6 Abs. 1 S. 6 ebenfalls einzustellen, so darf der Anbau beispielsweise nicht dazu führen, dass das Nachbargebäude ganztagig verschattet wird (<u>VGH Kassel, Beschluss vom 14.06.2011 - 3 B 992/11</u>). Eine unterschiedliche Ausnutzung der Baufenster durch unterschiedliche Grenzbebauung ist also möglich, bedarf allerdings immer einer Einzelfallprüfung zur städtebaulichen Vertretbarkeit.
6.4.5	Soweit technische Gebäudeausstattung, wie beispielsweise eine auf dem Dach installierte Wärmepumpe, eine der Voraussetzungen des § 6 Abs. 4 S. 5 erfüllt, kann sie zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzziele des Abstandsflächenrechts führen und ist daher bei der Bemessung der Wandhöhe hinzuzurechnen. Vgl. weitergehend die reduzierte Anrechnung nach § 6 Abs. 4 S. 6.
6.5	Antennenanlagen (hierunter zählen auch Funkcontainer und zugehörige Versorgungseinheiten) entfalten als sonstige bauliche Anlagen unabhängig von der Höhe keine gebäudegleiche Wirkung (vgl. § 6 Abs. 8 S. 2 Nr. 7). Hinsichtlich der Bemessung von Abstandsflächen von Windenergieanlagen wird auf die „Anleitung zur Erstellung der Antragsunterlagen für Windenergieanlagen“ des HMLU hingewiesen. https://www.hlnug.de/downloads

6.6.1	Die Maßangaben beziehen sich jeweils auf die äußere Kante der Bauteile. So zählen z. B. bei Dachüberständen auch die Dachrinnen mit. Eine Unterordnung kann angenommen werden, wenn die nachteiligen Auswirkungen vorspringender Gebäudeteile auf Nachbargrundstücke, bezogen auf die Belichtung, Belüftung, den Brandschutz und die Wahrung eines Sozialabstandes, nicht deutlich höher sind, als diejenigen, die das Gebäude für sich genommen bereits mit sich bringt. Fassadenelemente, die nicht unmittelbar Bestandteil der Außenwand (gesamte Schichtenfolge eines Wandaufbaus bis zum (genehmigten) Wärmedämmputz) sind, fallen nur dann unter die untergeordneten Bauteile, wenn diese sich dem Gebäude funktional zu- und bezüglich ihrer Abmessungen unterordnen (<u>VGH Kassel, Beschluss vom 14.06.2010 - 4 A 879/10</u>). Eine quantitative Unterordnung besteht, wenn die untergeordneten Bauteile im Verhältnis zur Außenwand nicht nennenswert ins Gewicht fallen (VGH München, Urteil vom 23.03.2010 - 15 B 08.2180). Für nachträglich angebrachte Aufzüge und Wärmedämmung siehe § 6 Abs. 6 S. 4.
6.6.2	Die beispielhafte Aufzählung der untergeordneten Bauteile in S. 2 schließt nicht aus, auch andere vergleichbare untergeordnete Bauteile ebenso zu behandeln. Als Ausnahmeregelung ist die Vorschrift aber eng auszulegen. Vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 sind Gebäudeteile, die sich aufgrund der ihnen zugedachten Funktionen und nach der Bautradition ausschließlich vor einer Außenwand anordnen lassen und daher eine unmittelbare gestalterische und funktionale Beziehung zu der Gebäudefassade aufweisen. Nicht nur die Maßangaben des S. 1, sondern auch die verwendeten Begriffe schränken die Zulässigkeit der vortretenden Bauteile und Vorbauten ein.
6.6.2.2	Hauseingangstreppe sind vor der Außenwand angeordnete Treppen, die der Erschließung eines Geschosses dienen und ansonsten keine Funktion haben. Treppenräume werden von dem Begriff nicht erfasst.
6.6.2.3	Erker sind Vorsprünge vor der Außenwand, wobei der Vorsprung nicht schon am Boden oder unmittelbar über dem Boden beginnen darf. So fehlt es an einem abstandsflächenrechtlich nach § 6 Abs. 6 privilegierten Erker, wenn ein zweigeschossiger Gebäudevorsprung nur wenige Dezimeter über der Geländeoberfläche beginnt. Verbleibt unterhalb eines Gebäudevorsprungs so wenig Raum, dass dieser keiner sinnvollen Nutzung zugeführt werden kann, fehlt es an einer inneren Rechtfertigung, den Gebäudevorsprung von der Einhaltung der Abstandsflächen freizustellen. Der Vorbau ist dann gleich einem Gebäudevorsprung zu behandeln. In funktioneller Hinsicht kann der Erker dem Ausblick, der Verbesserung der Belichtung oder der Gliederung der Fassade dienen. Vorbauten, die vorrangig dazu dienen, die Wohnfläche in einem nicht unerheblichen Ausmaß zu vergrößern, sind keine von § 6 Abs. 6 erfassten Erker. Auch wenn eine erhebliche Vergrößerung im Einzelfall auch unterhalb einer bestimmten Schwelle möglich ist, kann eine nennenswerte Vergrößerung der Wohnfläche bei einer Flächenzunahme des jeweiligen Geschosses von mehr als 5 Prozent angenommen werden. Die Einordnung ist darüber hinaus aus funktionaler Sicht ausgeschlossen, wenn der Raum, dem der Erker zuzuordnen ist, erst mit der Fläche des Erkers seine ihm zugedachte Funktion erfüllen kann (z. B. als Teil einer Küche) oder der Erker selbst funktionelle Räume aufnimmt, z. B. Bad oder WC.
6.6.3	§ 6 Abs. 6 S. 1 regelt nicht den seitlichen Grenzabstand von Vorbauten bei Gebäuden, die an der Grundstücksgrenze stehen. Bei diesen Gebäuden bleiben die seitlichen Abstandsflächen von Vorbauten nur außer Betracht, wenn sie die in Abs. 6 S. 1 genannte Auskragung von maximal 1,5 m einhalten. Die Einschränkung, dass untergeordnete Bauteile nicht mehr als 1/3 der Außenwand einnehmen dürfen, greift bei Vorbauten,

	wie z. B. Balkonen, nicht, weil die Einschränkung für seitliche Abstandsflächen nicht relevant ist. Soweit der Vorbau eine Auskragung von mehr als 1,5 m erreicht, kann er nach § 6 Abs. 1 S. 6 abstandsflächenrechtlich unbeachtlich sein, soweit dies städtebaulich vertretbar ist (vgl. <u>VGH Kassel, Beschluss vom 28.05.2020 - 3 B 2446/19</u>). Auf § 33 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 10 wird hingewiesen.
6.6.4.2	Abs. 6 S. 4 regelt nur die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit nachträglich angebrachter Außenwandbekleidungen. Erfasst ist auch nur der Fall des Hineinragens in die erforderliche Abstandsfläche, also die Verringerung einer an sich einzuhaltenden Abstandsfläche. Die nachträgliche Dämmung von Grenzwänden ist nach § 4 Abs. 2 S. 2 und 3 zulässig. Die Vorgaben hinsichtlich Erfordernis, Beschaffenheit und Bekleidung von Gebäudeabschlusswänden nach § 33 sind zu beachten.
6.8.1	Bei der Voraussetzung „Wirkungen wie von Gebäuden“ sind die Gefahren im bauordnungsrechtlichen Sinne maßgebend, vor denen die Regelungen der Abs. 1 bis Abs. 7 schützen sollen, nämlich die Gefahr der Brandübertragung, die Gefahr einer unzumutbaren Verschattung oder unzureichenden Lüftung sowie die Beeinträchtigung des Nachbarfriedens. Die Voraussetzung ist erfüllt, wenn auch nur eine der genannten Gefahren vorliegt. Maßgeblich sind die konkreten Umstände des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Art der baulichen Anlage und der Grundstückssituation. Windenergieanlagen (WEA) sind keine Gebäude. WEA müssen aber nach § 6 Abs. 8 Abstandsflächen einhalten. Die Abstandsfläche ist nach den Bemessungsregeln des § 6 Abs. 5 zu ermitteln und bemisst sich im Außenbereich mit $0,2 \times \text{Gesamthöhe}$. Die Gesamthöhe einer Windenergieanlage ergibt sich aus Nabenhöhe plus Rotorradius (d. h. die Höhe bei senkrecht nach obenstehendem Rotor). Der Kreis, auf dem sich die nach Oben stehende Rotorblattspitze um die Windkraftanlage dreht, senkrecht projiziert auf die Geländeoberfläche, stellt die fiktive Außenwand der Windenergieanlage dar und bildet den Ausgangspunkt für die Abstandsflächenberechnung. Für die Berechnung der einzuhaltenden Abstände für Windenergieanlagen wird auch für nicht nach BImSchG-genehmigungsbedürftige Anlagen auf die Ausführungen der Anleitung zur Erstellung der Antragsunterlagen für Windenergieanlagen (abrufbar auf der Seite des HLNUG) verwiesen.
6.8.2.1	Abfalleinrichtungen nach Abs. 8 Nr. 1 sind die Flächen oder bauliche Anlagen, auf denen oder in denen die Abfallbehältnisse abgestellt werden, die in der kommunalen Abfallsatzung vorgeschrieben sind.
6.8.2.2	Aufschüttungen bis zu 1 m Höhe über der Geländeoberfläche, einschließlich Stützmauern, sind sowohl selbständige als auch unselbständigen Aufschüttungen. Terrassen sind in Abs. 8 Nr. 6 gesondert geregelt. Die Zulässigkeit von Einfriedungen an der Nachbargrenze ergibt sich aus Abs. 10 S. 1 Nr. 6. Die dort in Bezug genommene Höhe ist die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe, die natürliche Geländeoberfläche oder die gemäß § 2 Abs. 6 festgesetzte Geländeoberfläche.
6.8.2.5	Freisitz ist der Oberbegriff für eine, außerhalb geschlossener Räume liegende ebenerdige Fläche, die ein „freies Sitzen“ ermöglicht und nicht bereits nach einer der übrigen Nummern (insbesondere Terrassen) erfasst ist.
6.8.2.6	Eine Terrasse ist eine ebenerdige Fläche im Freien, die ausschließlich einem oder mehreren angrenzenden Wohnräumen einer Wohneinheit zugeordnet, mit einem festen Bodenbelag versehen und zum Aufstellen von Tischen und Stühlen geeignet ist. In

	der Regel grenzt eine Terrasse an eine Hauswand an. Nr. 6 schließt die Aufschüttung mit ein, auf der die Terrasse angeordnet werden soll. Die Höhe von 1 m umfasst den gesamten Konstruktionsaufbau. Die Höhe von 1 m darf an keiner Stelle im Bereich der Mindestdtiefe der Abstandsfläche überschritten werden.
6.9	„Erdgeschossig“ i. S. des Abs. 9 Nr. 1 und Nr. 2 bedeutet, dass die Gebäude nur ein oberirdisches Geschoss haben dürfen.
6.9.3	„Gebäudeunabhängig“ sind Solaranlagen, die nicht an oder auf Gebäuden angebracht sind. Die Länge von Solaranlagen auf Garagen nach Abs. 9 Nr. 1 ist nur durch die Länge dieser Gebäude begrenzt. Zu Solaranlagen auf Grenzgaragen siehe Nr. 6.10.1.9. Solaranlagen sind nach § 6 Abs. 9 Nr. 3 nur zulässig, wenn sie an oder auf erdgeschossigen Kleingaragen nach § 6 Abs. 9 Nr. 1 errichtet werden.
6.9.4	Mit der Änderung vom 29.11.2022 sind gebäudeunabhängige Wärmepumpen und Wärmepumpen an Gebäuden, einschließlich ihrer Fundamente und Einhausung mit einer Gesamthöhe von bis zu 2 m zulässig. Die Vorschrift gilt auch für Kombinationen aus Wärmepumpe und Klimagerät. Die Wärmepumpe gilt als gebäudeunabhängig, wenn sie zwar über die notwendigen Leitungen an das Gebäude angebunden, aber nicht baulich an der Außenwand errichtet wird; dies gilt auch, soweit die Wärmepumpe der Nahwärmeversorgung mehrerer Gebäude dient. Wärmepumpen auf Gebäuden sind von der Regelung nicht erfasst. Weitere Informationen siehe Leitfaden Wärmepumpen (www.wirtschaft.hessen.de)
6.10.1	Die Begünstigung nach Abs. 10 S. 1 lässt sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften unberührt, wirkt sich aber auf die Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach der BauNVO aus. Die genannten baulichen Anlagen sind nur unmittelbar an den Nachbargrenzen oder in einem Mindestabstand von 1 m zulässig. Erforderlich ist, dass die Außenwand an den Grenzen anschließt. Bezugspunkt ist die Außenwand. Nicht abzustellen ist auf die senkrechte Projektion eines Dachüberstandes. Die allgemeine Abweichungsbestimmung (§ 73) ermöglicht es, auch hiervon abzuweichen, z. B. um eine Begrünung von baulichen Anlagen an der Nachbargrenze zu ermöglichen. Hierzu bedarf es jedoch einer bauaufsichtlichen Entscheidung. Die in Abs. 10 S 1 Nr. 1 bis 11 aufgeführten baulichen Anlagen sind nicht nur alternativ zulässig, sondern auch kumulativ. Die Begrenzung der insgesamt zulässigen Grenzbebauung ergibt sich aus S. 2 und 3.
6.10.1.1	Die Länge der zulässigen Grenzbebauung ist durch Abs. 10 S. 2 auf 15 m begrenzt. Die Garagen müssen nicht zusammenhängend ausgeführt werden. Die Zahl der Einstellplätze in einem Garagengebäude ist durch die erforderliche Breite nach der GaV bestimmt. Die Privilegierung der Grenzgaragen erfasst nicht nur konstruktiv selbständige Gebäude, sondern auch mit dem Hauptgebäude verbundene unselbständige Garagen, die als Raum Bestandteil eines Hauses sind.

	§ 6 Abs. 10 Nr. 1 erfasst auch überdachte Stellplätze (Carports), die als offene Kleingaragen i. S. des § 1 Abs. 2 i. V. m. Abs. 8 Nr. 1 GaV einzuordnen sind. In der Abstandsfläche zulässige Garagen (§ 6 Abs. 9 Nr. 1) sind auch auf durch Bau- last gesicherten Abstandsflächen zulässig. Diese Garagen können auch Grenzgaragen sein. Der in der Garage zulässige Abstellraum kann grundsätzlich auch in einer Unterkelle- rung oder im Dachraum des Garagengebäudes angeordnet werden. Der Abstellraum muss funktional der Garagennutzung zugeordnet sein. Unerheblich ist, ob der Abstellraum durch eine Trennwand vom Einstellplatz der Ga- rage abgetrennt ist oder sich unmittelbar als Abstellfläche an diesen anschließt. Die Garage muss dabei so frei von Gegenständen, die nicht unmittelbar dem Fahrzeug dienen, sein, dass ein ungehindertes Einfahren mit einem Kfz möglich ist (<u>VG Darm- stadt, Urteil vom 05.12.2012 - 2 K 48/12.DA</u>). Dabei muss mindestens eine Abstellflä- che entsprechend den Maßen des § 5 Abs. 1 GaV frei bleiben. Gegen eine vollständige, unter der Erdoberfläche liegende Unterkellerung bestehen keine Bedenken, auch wenn es an einer funktionalen Zuordnung zur Garage fehlt (z. B. Kellerraum ist dem angrenzenden Wohngebäude zugeordnet), denn unterirdische Gebäudeteile lösen keine Abstandsflächen aus.
6.10.1.3	Die Regelung bezieht sich auf Gebäude, nicht auf unselbständige Abstellräume eines Hauptgebäudes. Die Erweiterung der Nutzung ermöglicht auch das Abstellen von Ge- räten, die von in der Mobilität eingeschränkten Personen benutzt werden.
6.10.1.4	Ein untergeordnetes Gebäude zur örtlichen Versorgung mit Energie, Kälte oder Was- ser - erfasst keine Gebäude zur ausschließlich häuslichen Versorgung.
6.10.1.5	Die Stellplätze müssen nicht zusammenhängend ausgeführt werden.
6.10.1.7	Stützmauern zur Sicherung von Aufschüttungen in den Abstandsflächen an Nachbar- grenzen sind von der Regelung des § 6 Abs. 10 S. 1 Nr. 7 nicht erfasst; für sie ist im Einzelfall zu prüfen, ob von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden i. S. des Abs. 8 aus- gehen. Zur Baugenehmigungsfreiheit von Stützmauern vgl. die Anlage zur HBO, Abschnitt I Nr. 7.
6.10.1.8	Die Regelung schließt eine Überdachung der Holzlagerplätze nicht aus. Da die Über- dachung nicht höher als ein Meter über der Geländeoberfläche liegen darf, wird der Holzlagerplatz durch die Überdachung nicht zu einem Gebäude. Nr. 8 gilt auch für Holzlagerplätze hinter einer nach § 6 Abs. 10 Nr. 6 zulässigen Ein- friedung.
6.10.1.9	Nach Abs. 10 S. 1 Nr. 9 sind die nach Abs. 9 Nr. 3 auf Garagen zulässigen Solaranla- gen auch auf erdgeschossigen Grenzgaragen nach Abs. 10 S. 1 Nr. 1 zulässig. Die mittlere Höhe von 3 m gilt dann allerdings für die Gesamthöhe von Garage einschließ- lich Solaranlage. Die Einschränkung des Abs. 9 Nr. 1 hinsichtlich der zulässigen Nutz- fläche sind zu beachten. Auf den § 35 Abs. 5 wird hingewiesen.
6.10.1.11	Mit der Änderung der HBO vom 29.11.2022 sind gebäudeunabhängige Wärmepumpen und Wärmepumpen an Gebäuden, einschließlich ihrer Fundamente und Einhausung mit einer Gesamthöhe von bis zu 2 m zulässig. Hierbei gilt die längenmäßige Be- schränkung von 3 m entlang der Grundstücksgrenze. Für weitere Hinweise vgl. 6.9.4.

6.10.2	Die nach Abs. 10 S. 2 zulässige Länge der Grenzbebauung ergibt sich aus der Addition der Länge der Grenzbebauung aller an den Nachbargrenzen des Grundstückes errichteten baulichen Anlagen i.S. des S. 1 Nr. 1 bis 5. Die Grenzbebauung durch andere bauliche Anlagen oder eine nach Abs. 1 zulässige Grenzbebauung bleibt unberücksichtigt. Die zulässige Länge der Grenzbebauung von 15 m bezieht sich auf alle Nachbargrenzen des Baugrundstücks. In die Länge der zulässigen Grenzgaragen sind Dachüberstände von Gebäuden einbezogen. Die Länge der Grenzbebauung eines grenzständischen Hauptgebäudes wird auf die zulässige Länge nach § 6 Abs. 10 S. 2 nicht angerechnet, weil sich die Regelung nur auf die Anlagen nach Abs. 10 bezieht. Die Wände an der öffentlichen Verkehrsfläche werden nicht angerechnet, denn sie liegen nicht an Nachbargrenzen im Sinne des § 6 Abs. 1 S. 5.
6.10.3	Die zulässige Wandfläche von 25 m² bezieht sich nicht auf die Summe aller Nachbargrenzen, sondern auf jede einzelne Nachbargrenze. Maßgeblich ist jeweils die Summe aller nach Nr. 1 - 4 zulässigen Anlagen an einer Nachbargrenze. Bei der Berechnung der mittleren Wandhöhe sowie der Wandfläche bleiben die Dachüberstände unberücksichtigt, maßgeblich ist die tatsächliche Wandfläche. Beträgt ein Dachüberstand mehr als 1,50 m, ist in analoger Anwendung des § 6 Abs. 6 S. 1 Nr. 2 auf die Außenkante des Daches selbst abzustellen. Dies gilt entsprechend auch für Carports. Es ist auf die fiktive Wandfläche zwischen den Stützen abzustellen, wenn der Dachüberstand vor den Stützen nicht mehr als 1,50 m beträgt. Die grenzseitige mittlere Wandhöhe der zulässigen Grenzgaragen ist nach § 6 Abs. 4 zu ermitteln. Zur Geländeoberfläche als untere Bezugsebene vgl. § 2 Abs. 6. Ist eine Grenzgarage auf eine Stützmauer aufgesetzt, die nicht der Sicherung des natürlichen, sondern des auf dem Baugrundstück aufgeschütteten Geländes dient, ist die Höhe der Stützmauer der Höhe der Garage hinzuzurechnen und entsprechend bei der zulässigen Wandfläche zu berücksichtigen.
6.11.1	Nach § 6 Abs. 11 Nr. 1 haben nur Festsetzungen eines Bebauungsplans Vorrang vor den bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen der Abs. 1 bis 10. Der Vorrang gilt nur für die Festsetzungen von Baulinien, nicht jedoch für Baugrenzen. Vorrang haben auch bauordnungsrechtliche Satzungen, insbesondere solche nach § 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 6, sowie bauplanungsrechtliche Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB, sofern dort entsprechende Festsetzungen getroffen werden.
6.11.2	Nach Abs. 11 Nr. 2 gelten die Abs. 1-10 nicht, soweit nach der umgebenden Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB abweichende Gebäudeabstände zulässig sind. Es kommt nicht darauf an, dass gerade die Einhaltung des geringen Abstandes erst zum Einfügen in den neuen Bestand führt, sondern es reicht aus, wenn sich das Bauvorhaben hinsichtlich der geringeren Abstandsflächen in die nähere Umgebung einfügt, weil diese bereits über geringere Abstandsflächen in vergleichbarem Ausmaß verfügt (<u>VG Wiesbaden Beschluss vom 12.02.2020 - 6 L 80/20</u>). Zulässig ist nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei kommt es auf die

	tatsächlich vorhandene Bebauung an, nicht aber darauf, welches andere Maß als 0,4 H bzw. 0,2 H in der Umgebung vorhanden ist. Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht so weit, wie sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt und beeinflusst (<u>VGH Kassel Beschluss vom 17.11.2021 – 3 B 233/21</u>). Im Zweifel sollte ein etwas größeres Umfeld betrachtet und geprüft werden, ob sich eine Systematik erkennen lässt, wie dies z. B. in Altorkernen oft der Fall ist. Auch für Ersatzbauten kann Abs. 11 Nr. 2 eine Rolle spielen, da beseitigte Gebäude die Eigenart der näheren Umgebung weiterhin bauplanungsrechtlich prägen, solange nach der Verkehrsanschauung das Baugrundstück für eine Neubebauung im Umfang des beseitigten Altbestands aufnahmefähig ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 24.05.1988 – 4 CB 12.88). Anders als bei § 6 Abs. 12 kommt es auch nicht auf die Rechtmäßigkeit eines bestehenden Gebäudes an (vgl. BVerwG Beschluss vom 16.12.2008 - 4 B 68/08, ZfBR 2009, 376). Die Regelung ist auch für Ersatzbauten anwendbar. Ein Vorhaben fügt sich nicht nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es gegen das im Tatbestandsmerkmal des Einfügens enthaltene Gebot der Rücksichtnahme verstößt. Für einen solchen Verstoß reicht es nicht aus, dass ein Vorhaben sich nicht in jeder Hinsicht innerhalb des Rahmens hält, der durch die Bebauung der Umgebung gebildet wird. Hinzukommen muss objektiv-rechtlich, dass es im Verhältnis zu seiner Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen erzeugt, die potentiell ein Planungsbedürfnis nach sich ziehen, und subjektiv-rechtlich, dass es die gebotene Rücksichtnahme speziell auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene Bebauung vermissen lässt (<u>VGH Kassel Beschluss vom 17.11.2021 - 3 B 233/21</u>). Im Übrigen müssen nach § 34 Abs. 1 S. 2 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und damit ein Minimalstandard an Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand gewahrt bleiben. Ausgeschlossen sind lediglich die § 6 Abs.1 bis 10. Die sich aus sonstigen Vorschriften ergebenden Anforderungen bleiben unberührt, insbesondere die sich aus § 33 ergebenden Anforderungen an Brandwände.
6.12	Die Vorschrift erleichtert Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, die die nach geltendem Recht einzuhaltenden Abstandsflächen nicht einhalten und ermöglicht in erster Linie eine sinnvolle Nutzung bestehender Bausubstanz. Der Nachweis, dass ein Gebäude rechtmäßig errichtet wurde, erfolgt grundsätzlich durch die Vorlage der Baugenehmigung. Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall (z. B. bei historischen Gebäuden) Erleichterungen bezüglich des Nachweises zulassen, wenn der Bauherr alles in seiner Macht Stehende unternommen hat und nachweist, dass das Gebäude zum Zeitpunkt seiner Errichtung oder später für einen relevanten Zeitraum dem geltenden Recht entsprochen hat. Die Tatbestände der Nrn. 1 - 4 dürfen kumulativ vorliegen.
6.12.1.1/ 6.12.1.3	Bauliche Änderungen innerhalb bestehender Gebäude und Nutzungsänderungen sind nach Satz 1 Nr. 1 und 3 ohne Einschränkung zulässig, sie tangieren die Abstandsfläche nicht.
6.12.1.2	Der Vorbehalt eines bestehenden Abstandes von 2,50 m in Nr. 2 trägt dem Brandschutz Rechnung. Ist der Abstand von 2,50 m eingehalten, ist die äußere bauliche Änderung zulässig.

6.12.1.4	§ 6 Abs. 12 Satz 1 Nr. 4 stellt eine Inhalts- und Schrankenbestimmung i. S. v. <u>Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG</u> dar, die das Maß dessen nicht überschreitet, das dem Gesetzgeber hierbei zugestanden ist (vgl. <u>VGH Kassel, Beschluss vom 03.06.2020 - 3 B 2322/19</u>). Zeitlich muss ein Zusammenhang zwischen Abbruch und Neuerrichtung bestehen, Abbruch und Neuerrichtung müssen einen einheitlichen Vorgang bilden. Wie lange ein solcher Zusammenhang anzunehmen ist, ist eine Frage des Einzelfalles. Bei einer zeitgleichen Beantragung von Abbruch und Neuerrichtung ist der zeitliche Zusammenhang gegeben, ebenso, wenn der Antrag auf Neuerrichtung während der Geltungsdauer der Abbruchgenehmigung gestellt wird. Die Gleichartigkeit des Gebäudes bezieht sich insbesondere auf das Bauvolumen und die Nutzung. Die Neuerrichtung muss an gleicher Stelle erfolgen, lediglich geringfügige Abweichungen sind zulässig, wenn sich keine größere nachbarliche Betroffenheit hinsichtlich der durch die Vorschriften über Abstandsflächen geschützten Belange ergibt (Besonnung, Belichtung, Belüftung, Brandschutz, Nachbarfriede). Im Übrigen ist es eine Frage des Einzelfalles, was noch als gleichartiges Gebäude anzusehen ist. So wird man eine Gleichartigkeit bei einer Änderung der Gebäudeklasse nicht annehmen können. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat die Gleichartigkeit für ein Gebäude bejaht, dass 70 cm höher geplant ist als das ursprüngliche Gebäude und dessen Grundfläche um 2 m² überschreitet (vgl. <u>VGH Kassel, Beschluss vom 03.06.2020 - 3 B 2322/19</u>). Da sich die Formulierung ausweislich der Gesetzesbegründung (Drucksache 19/6379) an § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB anlehnt, in der eine ähnliche Konstellation im Außenbereich normiert ist, kann wegen der Begrifflichkeiten insbesondere auf die Kommentierungen und die Rechtsprechung zu § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB verwiesen werden. Sofern mit der Neuerrichtung des Gebäudes auch eine Nutzungsänderung einhergeht, ist dies nach Abs. 12 S. 1 Nr. 3 möglich, da eine Kombination beider Fallgruppen zulässig ist.
6.12.2	S. 2 gewährt den Bauaufsichtsbehörden die Befugnis, auch über Satz 1 hinausgehende Änderungen zuzulassen, sofern dem keine nachbarlichen Belange bzw. Belange des Brandschutzes entgegenstehen. Diese Vorschrift verdeutlicht das besondere Interesse an der Erhaltung und Weiternutzung bestehender Bausubstanz. Da § 6 Abs. 12 Satz 2 bereits selbst die Möglichkeit weiterer Abweichungen einräumt, wird bei ihrer Zulassung nicht von der HBO abgewichen mit der Folge, dass es keiner Abweichungsentscheidung nach § 73 Abs. 1 HBO bedarf. Vor dem Hintergrund der Entscheidung des <u>VGH Kassel, Beschluss vom 05.02.2019, Az. 3 B 2088/18</u>, BeckRS 2019, 4402, wonach Abs. 12 S. 2 keine neben die Abweichungsregelung des § 73 Abs. 1 tretende eigenständige Wirkung habe, sondern in dessen Kontext zu lesen sei, kann es sich jedoch empfehlen, gleichwohl einen Antrag nach § 73 Abs. 2 zu stellen.
6.12.3	Satz 3 stellt klar, dass Abs. 12 nicht für nach Abs. 10 privilegierte Grenzbebauung gilt.
6.13	Zivilrechtliche Vorschriften, insbesondere des NachbG HE, bleiben von der HBO unberührt. Die Überwachung zivilrechtlicher Vorschriften ist nicht Aufgabe der Bauaufsichtsbehörden.
7	Zu § 7 - Grundstücksteilung
7.1.1	Die Teilung eines Grundstücks ist die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene oder sonst wie erkennbar gemachte Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil grundbuchmäßig abgeschrieben und als selbständiges Grundstück oder als

	ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke eingetragen werden soll. Nach § 7 Abs. 3 i. V. m. § 74 Abs. 5 wird die Teilungsgenehmigung unbeschadet der Rechte Dritter erteilt. Antragsberechtigt ist neben dem Eigentümer jeder, zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll, oder dessen Recht durch die Eintragung betroffen wird (vgl. § 13 Abs. 2 Grundbuchordnung - GBO). Dies können z. B. Eigentümer (auch Wohnungs-, Teil- und Miteigentümer) eines Grundstücks, Inhaber eines beschränkten dinglichen Rechts oder von Grundpfandrechten, Erwerber eines Grundstücks oder eines beschränkten dinglichen Rechts, Vormerkungsberechtigte sein. Eine Vertretung ist nach rechtsgeschäftlichen Grundsätzen möglich. Die Vorschrift unterscheidet nicht zwischen verschiedenen Baugebieten nach dem BauGB. Umfasst sind grds. alle Grundstücke, unabhängig davon, ob sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) gelegen sind. Grundstück bezeichnet das Buchgrundstück, also einen begrenzten Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer laufenden Nummer verzeichnet ist. Ein Grundstück kann aus einem oder mehreren im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken bestehen. Grundstücksgrenzen sind immer auch Flurstücksgrenzen. Grundstücksteil ist der Teil eines Buchgrundstücks, der grundbuchmäßig abgeschrieben werden soll. Zur Vorbereitung der Abschreibung wird für den Grundstücksteil im Liegenschaftskataster ein eigenes Flurstück gebildet. Das im Bestandsverzeichnis des Grundbuches geführte Grundstück besteht in diesen Fällen aus mindestens zwei Flurstücken. Ein Flurstück ist ein begrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Liegenschaftskataster unter einer besonderen Nummer, der Flurstücksnummer, geführt wird. Flurstücke werden in der Regel aufgrund einer örtlichen Liegenschaftsvermessung gebildet. Ein Grundstück gilt als bebaut, wenn auf ihm mindestens eine bauliche Anlage im Sinne von § 2 Abs. 2 vorhanden ist oder sich im Bau befindet. Damit werden auch die fiktiven baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 2 S. 3 erfasst. Die bauliche Anlage muss aber dem Anwendungsbereich der HBO unterfallen (vgl. § 1 Abs. 2). Auf eine Genehmigungspflicht kommt es nicht an, ebenso wenig darauf, ob die Anlage rechtmäßig oder illegal errichtet wurde. Auch eine Bagatellgrenze ist im Gesetz nicht vorgesehen. Ist auf dem Grundstück z. B. eine Gartenhütte oder ein Zaun vorhanden, genügt dies. Der Begriff der baulichen Anlage ist weitergehender als der Begriff des liegenschaftsrechtlich bedeutsamen Gebäudes im Sinne von § 9 Abs. 1 HVGG. So kann eine bauliche Anlage im Sinne des § 7 auch dann vorliegen, wenn sie nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen wird. Einem bebauten Grundstück gleichgesetzt ist ein solches, für dessen Bebauung eine Baugenehmigung nach § 74 erteilt wurde. Ein Bauvorbescheid oder eine isolierte Abweichung, Ausnahme oder Befreiung genügen nicht. Ebenfalls gleich gesetzt, ist ein Grundstück, das aufgrund einer Genehmigungsfreistellung bebaut werden darf. Hiermit werden Grundstücke erfasst, die aufgrund eines abgeschlossenen Verfahrens nach § 64 bebaut werden können. In diesen Fällen ist in die Vorlage nach § 7 Abs. 3 S. 1 und 2 (Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Ortsvergleich) auch das Bauvorhaben, das ein Genehmigungsfreistellungsverfahren durchlaufen hat, auf den von der Teilung betroffenen Grundstücken einzutragen.
--	---

	Keine Teilung ist: - die vermessungstechnische Festlegung neuer Flurstücksgrenzen und die Bildung neuer Flurstücke im Liegenschaftskataster (Zerlegung); hierdurch wird das im Grundbuch nachgewiesene Grundstück (Buchgrundstück) nicht verändert. - die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Hierbei handelt es sich nicht um eine Teilung des Grundstücks, sondern um eine Teilung des Eigentums. - die Absicht, ein im Grundbuch nicht gebuchtes Grundstück außerhalb des Grundbuchs in mehrere Grundstücke zu teilen.
7.1.2.1.1	Öffentlich-rechtliche Verwaltungsverfahren sind u.a.: - Umlegungsverfahren (§ 51 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB) - Enteignungsverfahren (§ 109 Abs. 1 BauGB) - Genehmigungsverfahren im Sanierungsgebiet (§ 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) Flurbereinigungsverfahren (§ 2 Abs. 1 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)) - Grenzbereinigungsverfahren (§ 2 Hessisches Grenzbereinigungsgesetz (GrBerG)) - Planfeststellungsverfahren (§ 75 Abs. 1 HVwVfG). Zwar erfolgen in diesen Verfahren keine Teilungen im grundbuchrechtlichen Sinn, sondern es entstehen in den dort genannten Verfahren (mit Ausnahme von Planfeststellungsverfahren) aufgrund der betreffenden gesetzlichen Regelungen neue Grundstücke. Nach Eintritt der Rechtskraft wird sowohl das Liegenschaftskataster als auch das Grundbuch in der Folge entsprechend berichtigt.
7.1.2.1.2	Nach § 7 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 zweiter Hs. bedarf es dann keiner Teilungsgenehmigung, wenn u. a. eine Gebietskörperschaft, der die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde übertragen sind, an der Teilung beteiligt ist. Nach Sinn und Zweck dieser Vorschrift ist davon auszugehen, dass eine Beteiligung insbesondere dann vorliegt, wenn eine Gebietskörperschaft Eigentümerin eines betroffenen Grundstückes ist. Nicht von dem Begriff der „Gebietskörperschaft“ umfasst sind Anstalten, Stiftungen sowie privatrechtliche Gesellschaften, auch wenn sie vollständig im Eigentum der kommunalen Gebietskörperschaft stehen. Gemeinden, die nicht zugleich nach § 60 Abs. 1 untere Bauaufsichtsbehörden sind, werden von § 7 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 nicht erfasst. Hieran ändern auch die ihnen nach § 73 Abs. 4 übertragenen Befugnisse nichts.
7.1.2.2	Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Vermessungsstelle nur in einfach gelagerten Fällen die Unbedenklichkeit prüft und bescheinigt und so zu einer Entlastung der Bauaufsichtsbehörden beiträgt. Ist der Vermessungsstelle die Erteilung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung ohne Beteiligung der Bauaufsichtsbehörden nicht möglich, ist ihr dringend anzuraten, die Antragsteller an die Bauaufsichtsbehörde zu verweisen. Komplexe Fragestellungen lassen sich regelmäßig nur in einem Verfahren auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung durch die Bauaufsichtsaufsichtsbehörde klären, die auch für die Erteilung häufig notwendiger Abweichungen nach § 73 zuständig ist. Die Erteilung einer baurechtlichen Unbedenklichkeit durch eine Vermessungsstelle ist ein Äquivalent zur Teilungsgenehmigung und damit auch ein Verwaltungsakt. Dieser Verwaltungsakt bindet grundsätzlich auch die Bauaufsichtsbehörden. Diese sind aber nicht gehindert, nach § 61 einzuschreiten, wenn durch die Erteilung der

	Unbedenklichkeitsbescheinigung baurechtswidrige Zustände eintreten. Im Falle einer nicht nach § 7 legalisierten und wegen Verstoßes gegen Baurecht unzulässigen und damit rechtswidrigen Grundstücksteilung kann die Bauaufsichtsbehörde dem Grundstückseigentümer nach § 61 Abs. 2 S. 2 aufgeben, die Grundstücksteilung rückgängig zu machen und alle - auch zivilrechtlich erforderlichen und möglichen - Maßnahmen zu ergreifen, um den durch die Grenzveränderung eingetretenen baurechtswidrigen Zustand zu beheben. Bei einer nach Ansicht der Bauaufsichtsbehörde rechtswidrigen Unbedenklichkeitsbescheinigung sollte diese bei der Vermessungsstelle - gegebenenfalls unter Einbindung der Fachaufsicht - auf deren Rücknahme hinwirken. Aufgrund des § 29 Abs. 3 GBO ist die Teilungsgenehmigung und die Bescheinigung der baurechtlichen Unbedenklichkeit einer Grundstücksteilung mit Unterschrift und Dienstsiegel oder Stempel zu versehen. Anstelle der Siegelung kann maschinell ein Abdruck des Dienstsiegels eingedruckt oder aufgedruckt werden
7.1.3	Aus dem Verweis auf § 74 Abs. 5 ergibt sich, dass die Bescheinigung der baurechtlichen Unbedenklichkeit unbeschadet der Rechte Dritter erteilt wird. Bereits seit Wiedereinführung der Teilungsgenehmigung durch die HBO-Novelle 2018 ist die untere Bauaufsichtsbehörde nach § 7 Abs. 3 HBO i.V.m. § 74 Abs. 6 HBO dazu verpflichtet, die Gemeinden über die Erteilung, Ablehnung, Rücknahme und den Widerruf einer Teilungsgenehmigung zu unterrichten und ihr eine Abschrift des Bescheids zu übersenden. § 7 Abs. 1 Satz 3 HBO i.V.m. § 74 Abs. 6 erweitert diese Verpflichtung auf die Unbedenklichkeitsbescheinigung. Sie gilt auch für die Vermessungsstelle, die zudem die Bauaufsichtsbehörde von der Erteilung, Ablehnung, Rücknahme und den Widerruf einer Unbedenklichkeitsbescheinigung zu unterrichten hat.
7.1.4 7.1.5	Ein Negativzeugnis ist die Erklärung der unteren Bauaufsichtsbehörde oder einer Vermessungsstelle, dass die beabsichtigte Teilung keiner Genehmigung bzw. Unbedenklichkeitsbescheinigung bedarf. Das Negativzeugnis ist ein feststellender Verwaltungsakt (vgl. BVerwG, Urteil vom 01.07.1999 - 4 C 23/97). Aufgrund des § 29 Abs. 3 GBO ist das Negativzeugnis mit Unterschrift und Dienstsiegel zu versehen. Antragsberechtigt zur Ausstellung des Negativzeugnisses ist auch der Käufer eines Grundstückes (BVerwG, Urteil vom 09.04.1976 - IV C 21.75, BeckRS 1976, 31271582, beck-online). Mit dem Antrag auf Erteilung eines Negativzeugnisses soll ein aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte und die Erklärung vorgelegt werden, dass das Antragsgrundstück im Sinne des Baurechts zum Zeitpunkt der Antragsstellung unbebaut ist. Die Bauaufsichtsbehörden und Vermessungsstellen können in offenkundigen Fällen auch andere Dokumente akzeptieren. Wird die Erteilung eines Negativzeugnisses bei einer Vermessungsstelle beantragt, kann es im Einzelfall sinnvoll sein, den Antragsteller an die untere Bauaufsichtsbehörde zu verweisen. Dies insbesondere dann, wenn für die Ausstellung des Negativzeugnisses Informationen über bestimmte Tatsachen benötigt werden, welche die Vermessungsstelle nicht selbst ermitteln kann, die der unteren Bauaufsichtsbehörde aber vorliegen. Dies können z.B. Informationen darüber sein, ob für das betreffende Grundstück in den letzten drei Jahren eine Baugenehmigung erteilt/verlängert wurde oder ob auf dem Grundstück ein Bauvorhaben geplant war/ist, welches ein Genehmigungsverfahren durchlaufen hat. Entscheidet sich die Vermessungsstelle dennoch, das Verfahren zur Ausstellung des Negativzeugnisses selbst zu führen, sollen die Bauaufsichtsbehörden die notwendigen Informationen unter Beachtung des Datenschutzes zur Verfügung stellen oder der Vermessungsstelle die erforderliche Einsicht in relevante Unterlagen gewähren. Hierfür können von der Bauaufsichtsbehörde Gebühren nach Nr. 11 des Verwaltungskostenverzeichnisses der Allgemeinen Verwaltungskostenordnung (AllgVwKostO) erhoben

	werden. Da mit den Rahmengebühren nach Nr. 6441, 6442 oder 6443 der VwKostO-MWEVW der gesamte Verwaltungsaufwand abgegolten ist, können diese Kosten jedoch nicht von den Vermessungsstellen zusätzlich beim Antragsteller geltend gemacht werden.
7.2	Die Teilung darf nicht zu bauechtswidrigen Zuständen führen. Inhalt und Umfang der von der Behörde oder im Falle eine Unbedenklichkeitsbescheinigung von der Vermessungsstelle nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 vorzunehmenden Ermittlungen und Prüfungen ergeben sich insbesondere aus den mit der jeweiligen Baugenehmigung festgesetzten Anforderungen. Sie ergeben sich zudem aus den Regelungen der HBO und den aufgrund der HBO erlassenen Vorschriften (Rechtsverordnungen und Gemeindecaputungen aufgrund der HBO einschließlich der in Bebauungsplänen nach § 91 Abs. 3 aufgenommenen Vorschriften). Aus der HBO einschlägig sind insbesondere: - Zugänge und Zufahrten (§ 4 Abs. 1 und § 5) - Abstandsflächen (§ 6) - Brandschutz (§ 14), Rettungswege (§ 36), Brandwände (§ 33), - § 38 Abs. 2 Satz 1 (Ausgänge) - der Anordnung der notwendigen Stellplätze (§ 52 i. V. m. kommunaler Stellplatzsatzung) Bauplanungsrechtlich einschlägig ist insbes. § 19 Abs. 2 BauGB, wonach durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen dürfen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, z. B. wenn gegen das im Bebauungsplan festgelegte Maß der baulichen Nutzung verstoßen wird. Nicht von der Prüfung umfasst, ist das sonstige öffentliche und private Recht. Abs. 3 S. 4 enthält zwar keinen Verweis wie § 74 Abs. 1 zweiter Hs., wonach die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag auch dann ablehnen darf, wenn das Bauvorhaben gegen sonstige, nicht zum Prüfungsbereich gehörende Vorschriften verstößt. In Fällen, in denen die Teilung zu gravierenden rechtswidrigen Zuständen führen würde, ist es jedoch möglich, den Antrag auf Teilungsgenehmigung wegen eines fehlenden Sachbescheidungsinteresses abzulehnen, wenn offensichtlich ist, dass der Antragsteller von der beantragten Genehmigung keinen Gebrauch machen kann. Davon ist auszugehen, wenn feststeht, dass der Bauherr aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen an einer Verwertung der begehrten Genehmigung gehindert ist. Gleiches gilt auch für die Versagung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung wegen eines fehlenden Sachbescheidungsinteresses in derartigen Konstellationen. Baurechtswidrige Zustände, die nicht erst durch die Teilung entstehen oder verstärkt werden, sondern in dem konkreten Ausmaß bereits vor der Teilung vorhanden sind, sind für die Genehmigungsfrage unbeachtlich. Eine Legalisierung dieser Zustände durch die Teilungsgenehmigung findet nicht statt. Abs. 2 kann in dem Maße nachbarschützend sein, in dem die verletzte Rechtsvorschrift nachbarschützend ist. Ein Nachbar kann die Teilungsgenehmigung z. B. unter Berufung einer Verletzung seiner durch § 6 verbürgten Rechte anfechten. Liegt kein Versagungsgrund vor, besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Teilungsgenehmigung. Es handelt sich nicht um eine Ermessensentscheidung, was durch

	die Verwendung des Wortes „darf“ deutlich wird. Sofern eine Teilung nur dann möglich ist, wenn eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung mittels einer Baulast abgesichert wird, kann diese bereits vor der Teilung eingetragen werden (sog. Vorratsbaulast). Eine Teilung der Grundstücke durch Vollzug im Grundbuch ist nicht notwendig, solange sich die Baulast zweifelsfrei einem bestimmten Bereich zuordnen lässt und zwingend einer bevorstehenden Teilung dient. Es kommen insbesondere die folgenden Baulasten in Betracht, um eine Teilung zu ermöglichen, die ansonsten gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften verstoßen würde: - Abstandsflächenbaulast, § 6 - Stellplatzbaulast, § 52 i. V. m. kommunaler Stellplatzsatzung - Zufahrtsbaulast, § 4 Abs. 1 S. 1 - Baulast zur Sicherung der Zugänge und Zufahrten, § 5 - Vereinigungsbaulast, § 4 Abs. 2 S. 1 (siehe auch 4.2.1.) - Freihaltebaulast (§ 33 Abs. 2 Nr. 1) - Baulast, die sich nur auf die gemeinsame Nutzung einer Tiefgarage beschränkt. Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Teilungsgenehmigung nach § 7 Abs. 1 S. 1 oder die Bescheinigung der baurechtlichen Unbedenklichkeit einer Grundstücksteilung nach § 7 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 können mit Auflagen als Nebenbestimmungen versehen werden (vgl. § 7 Abs. 3 S. 4 i. V. m. § 74 Abs. 4). Bedingungen hingegen dürften aufgrund ihrer Rechtsnatur mit dem Zweck der Teilungsgenehmigung (Voraussetzung für den grundbuchrechtlichen Vollzug der Teilung) nicht vereinbar sein. Sie werden aus diesem Grund von den Grundbuchämtern nicht akzeptiert. Für Rücknahme und den Widerruf einer Teilungsgenehmigung gelten die allgemeinen Grundsätze nach §§ 48 und 49 HVwVfG. In den Ziffern 6441 - 6443 des Gebührenverzeichnisses zur VwKostO-MWEVW sind die Gebührentatbestände für die Erteilung einer Teilungsgenehmigung bzw. einer Unbedenklichkeitsbescheinigung sowie die Erteilung eines Negativzeugnisses aufgeführt. Die Gebühr ist innerhalb des jeweiligen Gebührenrahmens nach Zeitaufwand und unter Berücksichtigung der Bedeutung der Amtshandlung für den Kostenschuldner zu ermitteln. Es gelten die allgemeinen Grundsätze. Auslagen können gesondert erhoben werden. Im Fall einer Ablehnung sind §§ 2 und 4 HVwKostG zu beachten.
7.3	§ 7 Abs. 3 S. 1 bis 3 regelt den Inhalt und die Ausgestaltung der mit dem Antrag auf Teilungsgenehmigung der Bauaufsichtsbehörde vorzulegenden Unterlagen. Der Bauvorlagenerlass vom 04. August 2026 enthält in Nr. 19 der Anlage 2 weitergehende Hinweise und Erläuterungen. Für die Antragstellung ist das BAB 02 zu verwenden. Einer besonderen Qualifikation für einen Antrag auf Teilung entsprechend der Bauvorlageberechtigung (§ 57 und § 67) bedarf es für die Fertigung der Bauvorlagen einer Teilungsgenehmigung nicht, da § 7 Abs. 3 S. 4 nicht auf § 69 Abs. 2 S. 3 verweist.

	Für die Fertigung der auf dem Liegenschaftskataster basierenden Vorlage nach § 7 Abs. 3 S. 1 und 2 (aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Ortsvergleich) sind maßstabsgerecht einzutragen: - die beabsichtigte Teilungsgrenze und ihre mit Maßangaben versehene Festlegung auf dem Grundstück in roter Farbe - die vorhandene und ggf. genehmigte oder von der Genehmigung freigestellte Bebauung auf den von der Teilung betroffenen Grundstücken einschließlich deren Abstandsflächen - die vorhandene Bebauung und deren Abstandsflächen auf Nachbargrundstücken, sofern sich diese auf das zu teilende Grundstück auswirken. Die Bauaufsichtsbehörden können im Einzelfall abweichende oder weitergehende Vorlagen (in Ausnahmefällen auch geringere Unterlagen) fordern. Fehlen für die Beurteilung der Teilung bestimmte Unterlagen, sind diese nachzureichen, da die Bauaufsichtsbehörden ihre Entscheidungen auf der Grundlage aller erforderlichen Unterlagen zu treffen hat. Die Bauaufsichtsbehörde kann Anträge und Bauvorlagen zurückweisen, wenn sie so unvollständig sind, dass sie nicht bearbeitet werden können. Zur Beseitigung geringfügiger Mängel soll die Bauaufsichtsbehörde zunächst eine Frist setzen. Über den Antrag auf Teilungsgenehmigung ist innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrages zu entscheiden; die Bauaufsichtsbehörde kann diese Frist aus wichtigem Grund um bis zu zwei Monate verlängern (Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 65 Abs. 2 S. 3). Die Teilungsgenehmigung bleibt wirksam, solange und soweit sie nicht zurückgenommen, widerrufen, anderweitig aufgehoben oder durch Zeitablauf oder auf andere Weise erledigt ist (§ 43 Abs. 2 HVwVfG). Die Befristung einer Teilungsgenehmigung kommt in Betracht, wenn eine zeitlich befristete Baugenehmigung erteilt wird.
8	Zu § 8 - Grundstücksfreiflächen, Kinderspielplätze
8.1.1	Die Anforderungen des § 8 Abs. 1 S. 1 gelten unbeschadet dessen, ob die Grundstücke bauplanungsrechtlich noch weiter bebaubar sind. Bebaute Grundstücke in diesem Sinne sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden oder vergleichbaren Anlagen überbaut sind. Ziel der Regelung ist es, einer Versiegelung der Grundstücksfreiflächen entgegenzuwirken. Sie soll zum einen der Sicherung der Grundwasserbildung dienen, zum anderen soll durch die Möglichkeit der Versickerung dem raschen Abfluss des Oberflächenwassers und den vermehrt auftretenden Überschwemmungen entgegengewirkt werden. Die Zielsetzung dieser Regelung ist auch im Zusammenhang mit der Forderung von Freiflächenplänen (siehe hierzu auch § 69 Abs. 2 S. 1 und 4) zu sehen. Nach § 35 Abs. 9 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 S. 1. Diese Regelung hat keine Rückwirkung auf bereits errichtete Schottergärten. Bereits vor Inkrafttreten dieser Vorschrift am 08.06.2023 zulässigerweise errichtete Schottergärten können daher nicht rückwirkend unter Berufung auf § 35 Abs. 9 HeNatG verboten werden. Schottergärten stellen nicht stets eine unzulässige Verwendung der Fläche nach § 8 Abs. 1 S. 1 dar. Abzustellen ist auf den jeweiligen Einzelfall, insbesondere ob die Kommunen beispielsweise in Gestaltungssatzungen nach § 91 Abs. 1 Nr. 5 oder in Bebauungsplänen Vorgaben zu An- und Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

	getroffen haben. Jeder Einzelfall muss vor Ort für sich in den Blick genommen und darauf überprüft werden, ob die geschottete Fläche einer zulässigen Verwendung der Fläche nach § 8 Abs. 1 S. 1 dient. Auch mit der Neuregelung in § 35 Abs. 9 HeNatG haben die Bauaufsichtsbehörden weiterhin über die erforderlichen behördlichen Maßnahmen nach pflichtgemäßem Ermessen unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes zu entscheiden. Dabei hat sie auch den Verwaltungsaufwand bei der Tatsachenfeststellung, einen möglichen Bestandsschutz und die Frage der Verhältnismäßigkeit des Vorgehens im konkreten Einzelfall zu prüfen.
8.1.2	Zur rechtsicheren Durchsetzung der Zielsetzung dieser Regelung wird allerdings empfohlen, die Freiflächengestaltung durch eine Gestaltungssatzung (siehe hierzu auch § 91 Abs. 1 Nr. 5) oder durch Bebauungsplan verbindlich zu regeln.
8.2.1	Die Regelung macht zur Art und Ausstattung der Kinderspielplätze keine Vorgaben. Den Bauherren ist deshalb ein großer Spielraum eröffnet. Hinweise auf Lage, Ausstattung und Reinhaltung des Spielsandes der Kinderspielplätze können der DIN 18034 – Spielplätze und Freiflächen zum Spielen, Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb entnommen werden; Zur Zustandsverantwortung für Kinderspielplätze im Eigentum öffentlicher Trägerschaft (siehe hierzu auch 79.6). Die Gemeinden können auf Grund des § 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 örtliche Bauvorschriften über Kinderspielplätze erlassen. Sie sind zu schaffen, wenn mindestens dreizehn Wohnungen errichtet werden. Die Wohnungen können in einem Gebäude, aber auch in mehreren Gebäuden, die auf dem gleichen Baugrundstück errichtet werden, liegen. Die Pflicht kann auch erst dadurch entstehen, dass auf einem bereits bebauten Grundstück noch ein weiteres Gebäude errichtet oder ein bestehendes Gebäude geändert wird und sich dadurch die Zahl der Wohnungen auf dem Grundstück auf mindestens dreizehn erhöht, nicht aber, wenn durch nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen sowie durch Umnutzung und Aufstockung von rechtmäßig bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.
8.2.2	Der Verzicht auf die Herstellung nach S. 2 setzt keine Abweichungsentscheidung voraus. Über das Vorliegen der Voraussetzungen entscheidet, soweit keine bauaufsichtliche Prüfung stattfindet, die Bauherrschaft eigenverantwortlich. In „unmittelbarer Nähe“ (Nr. 2) bedeutet, dass die Spielplätze von den Eingängen der Gebäude, in denen sich die zugehörigen Wohnungen befinden, nicht mehr als 100 m entfernt sind und von den Wohnungen aus dauerhaft eingesehen werden können. Kinderspielplätze sind nach der Art der Wohnung nicht erforderlich (Nr. 3), wenn es sich um Wohnungen handelt, in denen üblicherweise keine Kinder wohnen werden, z. B. in Seniorenwohnungen, Einraum-Appartements, Studenten- und Altersheimen.
8.2.3	Siehe Barrierefreiheit § 54 Abs. 3.
Dritter Teil: Bauliche Anlagen	
Erster Abschnitt - Gestaltung Außenwerbung	
9	Zu § 9 - Gestaltung
9.1	„Verunstaltung“ bedeutet „ein hässlicher Zustand, der das ästhetische Empfinden des Betrachters nicht nur beeinträchtigt, sondern verletzt“ (BVerwG, Urteil vom 28.06.1955 – I C 146.53, BVerwGE 2, 172, beck-online). Danach ist nicht schon jede Beein-

	trächtigung des ästhetischen Empfindens oder jede Störung der architektonischen Harmonie als Verunstaltung zu verstehen. Maßgebend ist nicht das Empfinden des ästhetisch besonders empfindsamen oder geschulten Betrachters, sondern das des sogenannten „gebildeten Durchschnittsmenschen.“
10	Zu § 10 - Anlagen der Außenwerbung
10.0	Mit § 10 wurden die bisher in § 1 Abs. 2 Nr. 8 a) -e) und § 2 Abs. 1 Abs. 3 Nr. 7 enthaltenen Regelungen in einer Vorschrift zusammengeführt. Werbeanlagen im öffentlichen Verkehrsraum sind nicht aus dem Anwendungsbereich ausgenommen (kein Fall des § 1 Abs. 2 Nr. 1).
10.2.4	Als Dauer eines Wahlkampfes i. S. des Abs. 2 Nr. 8 d können zwei Monate vor der Wahl angenommen werden.
Zweiter Abschnitt - Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung	
11	Zu § 11 - Baustelle
11.1	Vermeidbarer Baulärm ist unzulässig. Insbesondere bei Großvorhaben, die mit lang andauernden Abbrucharbeiten verbunden sind und in der Nachbarschaft sensibler Bereiche (z. B. Krankenhäuser, Schulen) durchgeführt werden, kann es geboten sein, dass die Bauherrschaft der Bauaufsichtsbehörde mit den Bauvorlagen bzw. vor Baubeginn ein gesondertes Baustellenlärmkonzept (Immissionsprognose) vorlegt, in dem alle Lärminderungsmaßnahmen dargestellt sind. Das Konzept sollte von einer sachkundigen Person erstellt werden. Im Konzept ist darzulegen, dass der Einsatz von Geräten nach dem Stand der Technik erfolgt. Welche Immissionsrichtwerte in den einzelnen Gebietstypen zu beachten sind, ergibt sich aus der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen – vom 19.08.1970 (AVV Baulärm). Das Baustellenlärmkonzept enthält im Regelfall: - die Darstellung des Gebietstyps sowie die zu beachtenden Immissionsrichtwerte nach der AVV Baulärm, - die Benennung des zu erwartenden Lärms. Soweit dieser nach der AVV Baulärm unvermeidbar ist, ist die Unvermeidbarkeit zu begründen, - im Falle des unvermeidbaren Lärms dessen zeitlicher Verlauf, - mögliche Kompensationen oder Ausgleichsmöglichkeiten für die Anwohner (zeitweise Unterbringung an anderer Stelle, Reduzierung des Lärms auf bestimmte Tageszeiten), - Maßnahmen der Kommunikation/Information mit den Anliegern, - Maßnahmen der Eigenkontrolle der Bauherrschaft. Im Weiteren wird auf den Bauvorlagenerlass vom 20.01.2022, Anlage 2 Nr. 11 (<u>Bauvorlagen, Bauvorlagenerlass und Vordrucke wirtschaft.hessen.de</u>) Bezug genommen.
11.2.1	Die Pflicht des Abs. 2 S. 1, an der Baustelle ein Schild dauerhaft anzubringen, besteht auch bei Vorhaben im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach § 64 sowie für

	Vorhaben in öffentlicher Trägerschaft nach § 79. Mit dem Bauvorlagenerlass wird empfohlen, den Vordruck BAB 40 (Bauschild) zu verwenden.
11.3.1	Bei Abs. 3 S. 1 handelt es sich um eine Zulässigkeitsregelung. Einer Abweichungsentscheidung nach § 73 bedarf es bei Vorliegen der Voraussetzungen des S. 1 deshalb nicht.
12	Zu § 12 - Standsicherheit
12.1	Die Standsicherheit ist zu jedem Zeitpunkt sicherzustellen. In der Bauphase ist dazu ggf. eine provisorische Absicherung erforderlich. Dies gilt für alle Arten von Baubehelfen, wie z. B. Gerüste, Schalungen, Abfangungen im Bauzustand, Einhausungen sowie Hilfseinrichtungen wie Baugrubensicherungen und ähnlichem (vgl. § 2 Abs. 1 Nr. 7 und 8).
12.2	Beim Abbruch einer rechtmäßig bestehenden Anlage kann es erforderlich sein, dass zur Erhaltung der Standsicherheit angrenzender Anlagen gemeinsame Bauteile, auch soweit nicht öffentlich-rechtlich gesichert, im notwendigen Umfang erhalten bleiben müssen. Eine erforderliche öffentlich-rechtliche Sicherung erfolgt i. d. R. durch Eintragung einer Baulast nach § 85.
14	Zu § 14 - Brandschutz
14.2	Die geforderten Rauchwarnmelder dienen ausschließlich dazu Menschen, insbesondere während des Schlafs zu warnen, die sich in einer von einem Brand betroffenen Nutzungseinheit aufhalten. Rauchwarnmelder sind regelmäßig nicht dazu geeignet oder bestimmt, Personen außerhalb der vom Brand betroffenen Nutzungseinheit zu warnen oder eine frühzeitige Alarmierung der Feuerwehr sicherzustellen.
14.2.2	Rauchwarnmelder sind europäisch harmonisierte Bauprodukte. Sie müssen ein CE-Kennzeichen aufgrund der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen und der Produktnorm DIN EN 14604 entsprechen. Montage und Wartung müssen entsprechend den Herstellerinformationen erfolgen. Die nationale Anwendungsnorm DIN 14676-1 (Ausgabe Dezember 2018) „Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung - Teil 1: Planung, Einbau Betrieb und Instandhaltung“ ist als technische Baubestimmung bauaufsichtlich nicht eingeführt und daher bauordnungsrechtlich nicht verbindlich. Sie kann Hinweise geben, insbesondere für die Montage von Rauchwarnmeldern bei besonderen Einbaubedingungen oder soweit vernetzungsfähige Rauchwarnmelder verwendet werden. Für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft und Wartung von Rauchwarnmeldern ist bauordnungsrechtlich keine Mindestqualifikation vorgeschrieben. Vernetzungsfähige Rauchwarnmelder sind nach Abs. 2 nicht gefordert. Die Vernetzung von Rauchwarnmeldern kann bei sehr großen Nutzungseinheiten, insbesondere wenn sich diese über mehrere Geschosse erstrecken, sinnvoll sein.
15	Zu § 15 - Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz
15.1	Die Anforderungen an einen den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärme- und Feuchteschutz ergeben sich aus DIN 4108 Teil 2 und 3. Der dort festgelegte Mindestwärmeschutz ist Teil der Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und ist dort in § 11 geregelt. Weitere Festlegungen in der HBO sind deshalb entbehrlich und entfallen, wie der Wärmeschutznachweis nach § 68 Abs. 5 HBO.

15.2.1	Notwendige Maßnahmen zum Schallschutz ergeben sich aus der DIN 4109 Teil 1. Bauordnungsrechtlich ist grundsätzlich ein Mindestschallschutz als ausreichend anzusehen.
15.2.2	Auf den Leitfaden Luftwärmepumpen 2023 (www.wirtschaft.hessen.de) wird hingewiesen. Außerhalb des Bauordnungsrechts enthält das Bauplanungs- sowie das Immissionsschutzrecht Regelungen hinsichtlich Geräuschen, die von ortsfesten Anlagen und Baugrundstücken emittiert werden.
16	Zu § 16 - Verkehrssicherheit
16.1	Die Regelung gilt für alle baulichen Anlagen und Grundstücke, die dem Anwendungsbereich der HBO (§ 1 Abs. 1) unterfallen. Sie begründet eine allgemeine öffentlich-rechtliche Verkehrssicherungspflicht, die neben der zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflicht (§ 823 Abs. 1 BGB) steht. Im Grundsatz bedeutet es, dass derjenige, der durch eine bauliche Anlage eine Gefahrenquelle schafft, auch die zur Abwendung dieser Gefahr notwendigen Vorkehrungen zu treffen hat. Die Regelung soll Dritte und Benutzer baulicher Anlagen und bebauter Grundstücke schützen. Die Verkehrssicherheit der baulichen Anlage betrifft u. a. ihre Verkehrsflächen. So müssen bspw. die allgemein zugänglichen, begehbaren Flächen im Inneren, an oder auf baulichen Anlagen (Böden, Treppen etc.) sicher begehbar (eben, rutschfest und trittsicher) und ausreichend belichtet oder beleuchtet sein.
16.2	Auf entsprechende Anforderungen an Zu- und Abfahrten in der GaV wird hingewiesen.
17	Zu § 17 - Bauarten
17.1	Eine Bauart ist das Zusammenfügen von Bauprodukten zu baulichen Anlagen oder zu Teilen von baulichen Anlagen. Bausätze nach Artikel 2 Nr. 2 der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 bzw. Artikel 3 Nr. 17 der Verordnung (EU) 2024/3110 sind keine Bauarten und gelten als Bauprodukte im Sinne der Bauordnung.
17.3	In Fällen des Abs. 3 genügt als Anwendbarkeitsnachweis ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis einer für die Bauart anerkannten Prüfstelle (PÜZ-Stelle § 27 S. 1 Nr. 1). Eine Liste der bauaufsichtlich anerkannten PÜZ-Stellen wurde vom DIBt erstellt und ist über https://wirtschaft.hessen.de/wohnen-und-bauen/baurecht-und-bautechnik abrufbar.
Dritter Abschnitt - Bauprodukte	
	Weiterführende Informationen über das bauordnungsrechtliche Regelungssystem für Bauprodukte und Bauarten können dem Fragenkatalog des DIBt entnommen werden (https://www.dibt.de/de/service/faqs/das-deutsche-regelungssystem-fuer-bauprodukte-und-bauarten).
18	Zu § 18 - Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten
18.0	§ 18 regelt die allgemeinen Anforderungen an die Verwendbarkeit von Bauprodukten. Bei einem Verstoß gegen § 18 kann die Bauaufsichtsbehörde aufgrund des § 81 S. 1 einschreiten.

24	Zu § 24 - Übereinstimmungsbestätigung
24.1	Mit der Übereinstimmungsbestätigung wird die Übereinstimmung eines nicht mit einem CE-Kennzeichen aufgrund der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 bzw. der Verordnung (EU) 2024/3110 gekennzeichneten Bauprodukts mit den Verwendbarkeitsanforderungen (§§ 20 bis 28) bestätigt. Auf die Verordnung über bauordnungsrechtliche Regelungen für Bauprodukte und Bauarten (BauPAVO) wird hingewiesen.
24.2	Die Übereinstimmungsbestätigung von Bauprodukten erfolgt stets durch Übereinstimmungserklärung des herstellenden Unternehmens. Entsprechend gilt für die Bauart für die Anwenderinnen und Anwender, dass sie die Übereinstimmung der von ihnen errichteten Bauart mit einschlägigen technischen Regeln oder dem jeweiligen Anwendbarkeitsnachweis bestätigen (vgl. § 17 Abs. 5). Eine Kennzeichnung entfällt in diesen Fällen.
26	Zu § 26 - Zertifizierung
26.0	Auch für Bauprodukte, die einer Zertifizierung durch eine Zertifizierungsstelle bedürfen, muss das herstellende Unternehmen, dem ein Zertifikat erteilt worden ist, die Übereinstimmung mit den technischen Regeln nach § 24 Abs. 2 bestätigen.
27	Zu § 27 - Prüf-, Zertifizierungs-, Überwachungsstellen
27.0	Auf die Verordnung über die Anerkennung als Prüf-, Überwachungs- oder Zertifizierungsstelle nach Bauordnungsrecht (PÜZ-Anerkennungsverordnung - PÜZAVO) wird hingewiesen. Das Verzeichnis der Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstellen nach den Landesbauordnungen wird vom DIBt herausgegeben. Eine Liste der bauaufsichtlich anerkannten PÜZ-Stellen wird durch das DIBt geführt und ist über https://wirtschaft.hessen.de/wohnen-bauen/baumaterialien/bauprodukte-bauarten abrufbar.
28	Zu § 28 - Besondere Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen
28.1	Auf die Verordnung über bauordnungsrechtliche Regelungen für Bauprodukte und Bauarten (BauPAVO) wird hingewiesen. Zu Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstellen siehe 27.
Vierter Abschnitt - Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Wände, Decken und Dächer	
29.0	Die Konkretisierungen und technischen Definitionen der schutzzielbezogenen Brandschutzanforderungen sind den Abschnitten A 2.1.2 und A 2.1.3 der H-VV TB zu entnehmen. Die Zuordnung der schutzzielbezogenen Brandschutzanforderungen zu den Baustoff- und Feuerwiderstandsklassen erfolgt durch die unter der lfd. Nr. A 2.2.1.2 eingeführte Technische Regel der H-VV TB (Anhang 4 zur H-VV TB).

29.2.4

Zuordnung des erforderlichen Brandverhaltens von Bauteilen in Abhängigkeit der geforderten Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen

	feuerhem-mend	hochfeuer-hemmend	feuerbe-ständig
Bauteile aus nichtbrennbaren Bau-stoffen	X	X ²	X ²
Tragende aussteifende Teile aus nichtbrennbaren Baustoffen	X	X ^{1,2}	X ^{1,2}
Raumabschluss durch eine in Bau-teilebene durchgehende Schicht aus nicht brennbaren Baustoffen	X	X ^{1,2}	X ^{1,2}
Tragende und aussteifende Teile aus brennbaren Baustoffen mit all-seitig brandschutztechnisch wirk-samer Bekleidung aus nichtbrenn-baren Baustoffen (Brandschutzbe-leidung) und Dämmstoffen aus nichtbrennbaren Baustoffen	X ¹	X ^{1,2}	---
Bauteile aus brennbaren Baustof-fen	X ¹	---	---

X Ausführung möglich --- Ausführung nicht möglich

¹weitergehende Anforderungen bleiben unberührt (z. B.: § 37 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und Abs. § 42 Abs. 3 S. 1 Nr. 1)

²Bei Übereinstimmung mit den Technischen Baubestimmungen nach § 90 HBO sind diese Bauteile aus brennbaren Baustoffen zulässig (siehe Nr. 29.2.5)

29.2.5

Voraussetzung für die Verwendung brennbarer Baustoffe für Bauteile, die feuerbeständig oder hochfeuerhemmend sein müssen ist, dass diese Bauteile nach den Vorgaben einer technischen Baubestimmung geplant, bemessen und ausgeführt werden.

Von der Möglichkeit, für eine von S. 4 abweichende Verwendung brennbarer Baustoffe für Bauteile, die feuerbeständig oder hochfeuerhemmend sein müssen, sind Bauteile ausgenommen, die aufgrund entsprechender Einzelschriften nach §§ 30 ff. ausdrücklich aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen müssen. S. 8 bleibt unberührt.

29.2.6

Bei der Anwendung von Bauarten, für die keine technische Baubestimmung, die eine Verwendung brennbarer Baustoffe für Bauteile, die feuerbeständig oder hochfeuerhemmend sein müssen, zulässt oder wird von einer solchen abgewichen, bedarf es einer Abweichungsentscheidung nach § 73 bei Regelbauten bzw. einer Erleichterung nach § 53 bei Sonderbauten.

29.2.7	Bauarten, die von einer technischen Baubestimmung nach 29.2.6 wesentlich abweichen, oder für die eine technische Baubestimmung nicht eingeführt ist, dürfen nur angewendet werden, wenn zusätzlich ein Nachweis nach § 17 erbracht ist. Auf die Übersichtsgrafik „Bauaufsichtliche Nachweise im Holzbau“ wird hingewiesen. (https://wirtschaft.hessen.de/sites/wirtschaft.hessen.de/files/2022-02/bauaufsichtliche_nachweise_im_holzbau_stand_02.02.2022.pdf)
30	Zu § 30 - Tragende Wände, Stützen
30.1.3.1	Ein Geschoss im Dachraum wird nach oben unmittelbar durch die Dachschrägen und nach unten durch die in Höhe der Traufe liegende Decke des obersten „Normalgeschosses“ i. S. von § 2 Abs. 7 S. 1 oder die Decke eines weiteren Geschosses im Dachraum begrenzt. Geschosse im Dachraum können nach unten erweitert sein, z. B. durch senkrechte Außenwandteile in Form eines Kniestocks oder Dremfels, das Raumvolumen des Geschosses muss aber überwiegend zwischen den Dachschrägen liegen. Geschosse unterhalb eines Flachdaches sind keine Geschosse im Dachraum. Für Normalgeschosse, welche nicht ohne Beeinträchtigung der nach § 50 Abs. 1 erforderlichen Höhe von Aufenthaltsräumen abgetrennt werden könnten, kommt eine Erleichterung von den Anforderungen nach Abs. 1 S. 2 im Rahmen einer Abweichungsentscheidung in Betracht.
30.1.3.2	Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit von Balkonen werden auch dann nicht gestellt, wenn diese Balkone als eine mit Rettungsgeräten erreichbare Stelle nach § 36 Abs. 2 S. 2 bestimmt sind.
31	Zu § 31 - Außenwände
31.3	Zweck der Regelung nach S. 1 ist, einer vertikalen und horizontalen Brandausbreitung entlang der Außenwände – insbesondere bei einer Brandbeanspruchung im Bereich von Außenwandöffnungen – vorzubeugen. Die Verwendung normalentflammbarer Baustoffe als Dämmstoffe zwischen Außenwänden und dem umliegenden Erdreich ist daher i. d. R. unschädlich. Handelsübliche Steckersolargeräte - bestehend aus photovoltaischen Modulen, Wechselrichter sowie den zugehörigen Leitungen - mit einer Höchstleistung von nicht mehr als 800 W, die nicht mit dauerhaften Verbindungen installiert sind und über Energies-teckvorrichtungen an den Endstromkreis angeschlossen sind, sind keine Bauprodukte nach § 2 Abs. 12 und bedürfen keines bauaufsichtlichen Verwendbarkeitsnachweises nach § 20. Einschränkungen bzgl. der Installation von Steckersolargeräten bestehen aufgrund von S. 2 nicht. Im Bereich von Sonderbauten können im Einzelfall weitergehende Anforderungen aufgrund von § 53 gestellt werden. Auf die die technischen Regeln des Verbandes der Elektrotechnik Elektronik Informati-onstechnik e. V. wird hingewiesen.
31.5	S. 3 lässt die Errichtung hinterlüfteter Außenwandbekleidungen aus normalentflamm-baren Baustoffen auch für Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 zu, wenn diese mit den Anforderungen technischer Baubestimmungen übereinstimmen. Anforderungen an Dämmstoffe nach Abs. 3 S. 1 bleiben unberührt.

32	Zu § 32 - Trennwände
32.2	Bei aneinander gebauten Gebäuden auf demselben Grundstück sind die Gebäudetrennwände gleichzeitig Trennwände zwischen Nutzungseinheiten und entsprechend auszubilden. Zum Begriff „Nutzungseinheit“ vgl. 2.4.1.1. Anders genutzte Räume sind z. B. Lagerräume, Technikräume oder Archive. Die im Raumverbund angeordneten nutzungstypischen Nebenräume - z. B. Teeküchen, Kopier- und Druckerräume, Vorratsräume, Ablagen etc. - sind keine anders genutzten Räume. Räume mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr sind Räume, in denen aufgrund ihrer Nutzung ein beträchtliches Risiko der Brandentstehung oder die Gefahr der Entstehung einer explosionsfähigen Atmosphäre besteht. Archivräume, Teeküchen oder Aufstellräume für Informationstechnik oder andere Bürogeräte begründen diese Eigenschaft i. d. R. nicht.
32.5	Ergibt sich aus den betrieblichen Anforderungen keine zwingende Notwendigkeit von Öffnungen, sind diese in Trennwänden nicht zulässig. Nutzungsbedingt erforderliche Öffnungen, sind in Zahl und Größe auf das notwendige Maß zu beschränken. Wirtschaftlichkeit und Gestaltung sind keine maßgeblichen Gründe für die Zulässigkeit. Die Öffnungen dürfen die Funktion der Trennwand nicht in Frage stellen. Leitungsdurchführungen und Durchführungen von Lüftungsleitungen gelten nicht als Öffnungen i. S. dieser Regelung; sie unterliegen § 43 Abs. 1 und Abs. 3 bzw. § 44 Abs. 2 (siehe Nr. 43 und 44).
33	Zu § 33 - Brandwände
33.0	Auf Abschnitt A 2.1.7 der H-VV TB wird hingewiesen.
33.2.1	Gebäudeabschlusswand i. S. dieser Regelung ist die einer Grundstücksgrenze zugewandte äußere Umfassungswand eines Gebäudes. Keine Relevanz haben dabei Grundstücksgrenzen zu nicht bebaubaren öffentlichen Flächen. Rechtwinklig zur Grundstücksgrenze angeordnete Außenwände sind von der Regelung nicht betroffen. Bei schräg zur Grundstücksgrenze verlaufenden Außenwänden ist der Abstand rechtwinklig von der Grundstücksgrenze aus zu messen. Nur solche Wandteile einer Außenwand, die den Mindestabstand unterschreiten, sind entsprechend auszubilden. Abs. 6 bleibt unberührt. Die Forderung, Gebäudeabschlusswände als Brandwände zu errichten, bezieht sich auf das jeweilige Gebäude. Auch bei einer Grenzbebauung von beiden Seiten muss jedes Gebäude für sich mit einer Brandwand ausgestattet werden.
33.2.2	Innere Brandwände sind nur erforderlich bei ausgedehnten Gebäuden. Auf einem gemeinsamen Grundstück errichtete Reihenhäuser unterliegen nicht dieser Anforderung, sofern es sich um selbständige Gebäude handelt (siehe Gebäudebegriff § 2 Abs. 3). Der Abstand von 40 m für die Anforderung einer inneren Brandwand ist entlang der Längsachse oder der Querachse eines Gebäudes zu bemessen. Bei Winkelgebäuden wird weder die Diagonale noch um die Ecke, als Abwicklung der längsten Gebäudeseite, gemessen. Sind größere Abstände nutzungsbedingt unentbehrlich, dies kann sich z. B. aus bestimmten Produktionsabläufen (z. B. Bandstraßen) oder aus der Art der Nutzung (z. B. Theaterbauten, Großsporthallen) ergeben, können diese im Rahmen einer Abweichungsentscheidung nach § 73 bzw. einer Erleichterung nach § 53 zugelassen

	werden. Eine Abweichung kommt in Betracht, wenn die zu erwartenden Gefahren von sich aus geringer sind als im Normalfall oder wenn mit der Vergrößerung der Brandabschnitte größere Gefahren durch zusätzliche Maßnahmen kompensiert werden. In Frage kommen beispielsweise Maßnahmen zur Brandfrüherkennung und Alarmierung, die Installation selbsttätiger Löschanlagen oder die Vorhaltung einer Werkfeuerwehr.
33.6	Das Anordnen von Gebäuden und Gebäudeteilen über Eck führt nicht dazu, dass Brandwände hergestellt werden müssen, die Regelung greift nur, sofern Brandwände nach Abs. 2 erforderlich sind.
33.8	Zum Begriff Öffnungen siehe 32.5.
33.9	Bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen bedarf es keiner bauaufsichtlichen Abweichungsentscheidung. Die Regelung erfasst nur feststehende Verglasung in inneren Brandwänden. Für Öffnungen gilt Abs. 8. Verglasungen in Brandwänden als Gebäudeabschlusswände können im Rahmen einer Abweichungsentscheidung nach § 73 in Betracht kommen. Zum Begriff Öffnungen siehe 32.5.
33.10	Die Regelung nach Abs. 10 nimmt Bezug auf Vorbauten nach § 6 Abs. 6, die nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand hervortreten.
34	Zu § 34 - Decken
34.0	Auf Abschnitt A 2.1.8 der H-VV TB wird hingewiesen.
34.1	Zum Begriff Geschosse im Dachraum siehe 30.1.3.1.
34.2.2.1	Zum Begriff Räume mit Explosions- und erhöhter Brandgefahr siehe 32.2.
34.4	Werden Öffnungen in Decken aufgrund von Erleichterungen nach § 53 im Einzelfall zugelassen, bleiben die Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit des Raumabschlusses der übrigen Deckenfläche, insbesondere in Bezug auf Leitungs- und Lüftungsleitungsdurchführungen, unberührt Zum Begriff Öffnungen siehe 32.5.
35	Zu § 35 - Dächer
35.0	Mit der Fortschreibung der HBO vom 28.05.2018 wurde auf die Vorschrift über die Installation von Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee und Eis nach § 29 Abs. 7 a. F. verzichtet. Damit entfällt nicht die zivilrechtlich bestehende Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers. Entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. Schneegitter oder Vordächer) können aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich sein.
35.4.1	„Teilflächen“ i. S. dieser Regelung können Teile der Dacheindeckung selbst sein (Lichtkuppeln, Oberlichte oder Dachflächenfenster). Lichtkuppeln und Oberlichte bei Wohngebäuden sind nach § 35 Abs. 3 Nr. 3 ohne Vorbehalte zulässig.
35.5.2	Solaranlagen i. S. dieser Regelung sind Anlagen zur thermischen oder photovoltaischen Nutzung von Solarenergie. Raumbildende Aufbauten i. S. dieser Regelung sind Bauteile, die einen über die Dachfläche hinaus aufragenden Raum ausbilden - z. B. Dachgauben, Triebwerksräume,

	Dachausstiege oder geschlossene, betretbare Einhausungen für technische Anlagen. Solaranlagen auf Dächern dürfen ohne Abstände zu Brandwänden und zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, errichtet werden: - auf Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 (vgl. Nr. 2.4), - wenn die Solaranlage aus nichtbrennbaren Baustoffen besteht oder - wenn die Solaranlage durch die o. g. Wände um mindestens 0,30 m überragt wird. Mit einem reduzierten Abstand von nur 0,50 m zu Brandwänden und zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, dürfen Solaranlagen errichtet werden, wenn: - die Solaranlagen nicht mehr als 0,30 m über der Dachhaut installiert ist oder - die Solaranlage im Dach integriert ist. In den übrigen Fällen müssen Solaranlagen aus brennbaren Baustoffen auf Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 einen Abstand von mindestens 1,25 m zu Brandwänden und zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, einhalten. Der erforderliche Mindestabstand ist horizontal von dem jeweiligen Bauteil oder der jeweiligen Anlage zu der dem Bauteil oder der Anlage zugewandten Wandfläche der nächstgelegenen Brandwand oder Wand, die anstelle einer Brandwand zulässig ist, zu bemessen. Auf den „Leitfaden Solaranlagen - Einzuhaltende Abstände auf Dächern von Doppel- und Reihenhäusern“ wird hingewiesen. (wirtschaft.hessen.de)
35.7	Auch Flachdächer und Dachterrassen („Dachdecken“) oder oberhalb von Kellergeschossen und unterhalb von Staffelgeschossen vor aufgehenden Außenwänden mit Öffnungen oder ohne Feuerwiderstandsfähigkeit, müssen den Anforderungen nach Abs. 7 genügen.
35.8	Die Forderung nach Abs. 8 bezieht sich auf die für Schornsteinfegerarbeiten und andere in regelmäßigen Abständen wiederkehrende Arbeiten erforderlichen Laufstege, Tritt- und Standflächen, Leitern, Geländer Sekuranten, Seilsicherungssysteme oder Sicherheitsdachhaken.
Fünfter Abschnitt - Rettungswege, Öffnungen, Umwehrungen	
36	Zu § 36 Erster und zweiter Rettungsweg
36.1.1	Zum Begriff Nutzungseinheit siehe 2.4.1.1 Das Freie, als Endpunkt eines Rettungsweges, ist ein im Freien Luftstrom liegender Bereich außerhalb der Gebäudehülle, in dem Personen nicht gefährdet werden können und von dem sich Personen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche selbstständig wegbe- wegen können.
36.1.2	Bedenken wegen der Personenrettung können insbesondere aufgrund höherer Personenzahlen, einem besonderen Personenkreis, der Art der Nutzung sowie aufgrund der Abmessungen oder geringen Übersichtlichkeit von Nutzungseinheiten bestehen. Bei erdgeschossigen Tageseinrichtungen für Kinder kann dies zutreffen.

	Die Regelung bezieht sich auf Nutzungseinheiten, nicht etwa auf Geschosse, die Teile von mehrgeschossigen Nutzungseinheiten sind. § 38 Abs. 2 bleibt unberührt.
36.2.2	Ist der Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr nicht möglich, sind bauliche Vorkehrungen zu treffen. Bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Rettungswege dienen der Selbst- und Fremdrettung. Notleitern, Rettungsschläuche oder -rutschen sind keine Rettungswege im Sinne des § 36. Festmontierte Notleitern mit Rückenschutz, Notrutschen, einklappbare Leitertreppen oder feste Leitern sind in der Regel als zweite Rettungswege nicht zulässig. Sie können ggf. im Rahmen repressiver Verfahren oder als Abweichungen nach § 73 bei Bestandsgebäuden, unter Berücksichtigung des auf die Leiter angewiesenen Personenkreises, in Betracht kommen.
36.2.3	Das Eindringen von Feuer und Rauch in Sicherheitstreppe Räume wird ohne weiteren Nachweis ausreichend verhindert, sofern der Treppenraum als Sicherheitstreppe Raum nach den Mustervorschriften der Fachgremien der Bauministerkonferenz ausgebildet ist oder der Treppenraumzugang in jedem angeschlossenen Geschoss im freien Luftstrom liegt.
36.3.1	Maßgeblich für die Höhenbestimmung nach S. 1 ist die Geländeoberfläche unterhalb der Brüstung des zum Anleitern bestimmten Fensters oder der zum Anleitern bestimmten Stelle. S. 1 trägt der unterschiedlichen Ausstattung der örtlichen Feuerwehren in Bezug auf höhere Gebäude Rechnung. Eine Personenrettung über tragbare Leitern ist in diesen Fällen baurechtlich nicht vorgesehen.
36.3.2	Bedenken wegen der Personenrettung können insbesondere aufgrund der Personenzahl, einem besonderen Personenkreis oder der Art der Nutzung bestehen.
37	Zu § 37 Treppen
37.0	Hinweis: Höhere Anforderungen an die Ausgestaltung von Treppen, insbesondere die Treppengeometrie und die lichte nutzbare Breite, die sich aus anderen Rechtsvorschriften, z. B. dem Arbeitsstättenrecht, ergeben, bleiben unberührt.
37.1.1	Nicht ebenerdig sind Geschosse, wenn sie nicht unmittelbar vom Außengelände betreten werden können. Ein Höhenausgleich bis zu zwei Stufen erfüllt noch nicht den Begriff der Treppe; das Geschoss ist noch als ebenerdig zu betrachten. Benutzbar ist ein Dachraum, wenn in ihm Aufenthaltsräume oder andere Nutzungen vorhanden oder möglich sind, die das Betreten durch Menschen erfordern, z. B. Abstell- oder Trockenraum.
37.1.2	Entsprechend der unter der lfd. Nr. A 4.2.2 eingeführten Technischen Regel der H-VV TB (DIN 18065) darf die Steigung einer Rampe nicht mehr als 6 Prozent (flache Neigung) betragen.
37.5	Die Anforderung an die nutzbare Breite notwendiger Treppen wird durch die Tabelle 1 der Technische Regel nach lfd. Nr. A 4.2.1 der H-VV TB (DIN 18065) konkretisiert. In Abhängigkeit der Art oder Nutzung des Gebäudes, können sich weitergehende Anforderungen aus den Sonderbauvorschriften ergeben.

	Auf die Regelungen für den Einbau von Treppenliften in notwendigen Treppenräumen in Anlage A 4.2/1 der H-VV TB wird hingewiesen.
37.6.2	Ab welcher nutzbaren Breite für Treppen Handläufe auf beiden Seiten für Treppen erforderlich sind, bestimmt sich nach der Gefahrenlage im konkreten Einzelfall. Maßgeblich sind die Frequentierung der Treppe, die Personenzahl und der Personenkreis (z. B. alte Menschen, Personen mit Kleinkindern, Kinder, Menschen mit Behinderung), die im Gefahrenfall auf die Treppen angewiesen sind, sowie das Steigungsverhältnis der Treppe. Auch bei einer nutzbaren Breite von 1,00 m kann ein zweiter Handlauf erforderlich sein. Die Notwendigkeit von Zwischenhandläufen ist entsprechend zu beurteilen. Es wird empfohlen, Treppen von mehr als 4 m nutzbarer Breite durch Zwischenhandläufe zu unterteilen. In den Teilen öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen, die dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienen und die nach § 54 Abs. 2 S. 1 barrierefrei sein müssen, sind i. d. R. Handläufe beidseitig von Treppenläufen vorzusehen.
37.7.2	Die Anforderung an Abmessungen von Treppenabsätzen vor Türen wird durch die Tabelle 1 der Technischen Regel nach lfd. Nr. A 4.2.1 der H-VV TB (DIN 18065) konkretisiert.
38	Zu § 38 - Notwendige Treppenräume, Ausgänge
38.1.2	Um die Rettung von Menschen sowie wirksame Löscharbeiten zu ermöglichen, müssen die Treppen notwendiger Treppenräume im Brandfall ausreichend lang sicher nutzbar sein. Diesem Schutzziel kann i. d. R. nur entsprochen werden, indem Treppenräume weitgehend von Brandlasten freigehalten werden.
38.1.3.2	Die innere Verbindung von Geschossen derselben Nutzungseinheit durch innenliegende Treppen ohne eigenen Treppenraum setzt einen zweiten, von der innenliegenden Treppe unabhängigen Rettungsweg in jedem der durch die Treppe verbundenen Geschosse voraus. Als zweiter Rettungsweg kommen beispielsweise in Betracht: - von der Feuerwehr anleiterbare Stellen wie Fensteröffnungen i. S. des § 40 Abs. 5, Terrassen, Balkone oder Ausstiege, - Außentreppen, - Ausgänge, die in notwendige Treppenräume oder auf notwendige Flure führen.
38.1.3.3	Die Nutzung von Außentreppen kann auch im Brandfall als ausreichend sicher angenommen werden, wenn: - Baustoffe und Bauteile dieser Treppen den Anforderungen nach § 37 Abs. 4 S. 2 entsprechen, - Außenwandöffnungen, aus denen es brennen kann, ausreichend weit entfernt angeordnet sind oder die Treppen durch bauliche Maßnahmen vor einer Brandeinwirkung geschützt sind, - die Begehbarkeit der Treppen auch bei winterlichen Bedingungen gewährleistet ist.
38.5.1	Keine Einbauten i. S. dieser Regelung sind Türen, Fenster und Handläufe notwendiger Treppen.

38.6.3	Dicht- und selbstschließend sind Abschlüsse, die den Anforderungen der Abschnitte 5.5.1 und 5.4 der Technischen Regel A 2.2.1.2 der H-VV TB entsprechen oder Abschlüsse, die eine CE-Kennzeichnung aufgrund der Verordnung (EU) Nr. 305 / 2011 tragen und den Anforderungen nach Abschnitt 5.5.2 i. V. m. Abschnitt 5.5.3 der der Technischen Regel nach Ifd. Nr. A 2.2.1.2 der H-VV TB aufweisen.
38.7.2	Die Sicherheitsbeleuchtung muss den Treppenraum und - sofern erforderlich - den Raum nach § 38 Abs. 3 S. 2, auch bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung so lange beleuchten, dass Personen das sichere Verlassen des Gebäudes ermöglicht wird.
38.8.2.1	Die Fensteröffnung muss im obersten Geschoss mindestens über dem Höhenniveau des Fertigfußbodens dieses Geschosses angeordnet sein. Anforderungen des § 41 bleiben unberührt.
38.8.2.2	Öffnungen zur Rauchableitung in notwendigen Treppenräumen sind keine natürlichen Rauchabzugsgeräte oder Rauchabzugsanlagen.
38.8.4	Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 können für notwendige Treppenräume ohne Fenster im Einzelfall besondere Vorkehrungen erforderlich sein, um eine Belüftung und Entrauchung zur Unterstützung wirksamer Löscharbeiten sicherzustellen. Zusätzliche Maßnahmen müssen begründet und verhältnismäßig sein. Je nach Lage des Treppenraums im Gebäude können sich die besonderen Vorkehrungen beispielsweise zur Zuluftzuführung erstrecken.
39	Zu § 39 - Notwendige Flure, offene Gänge
39.2	Die nutzbare Breite notwendiger Flure sollte die für notwendiger Treppen vorgeschriebene Breite i. d. R. nicht unterschreiten (vgl. 37.5).
39.3.1	Zweck der Regelung ist, einer vollständigen Verrauchung längerer Flure oder Flurabschnitte vorzubeugen. Die Unterteilung notwendiger Flure in mehrere Rauchabschnitte ist daher nicht grundsätzlich, sondern bei Überschreitung der zulässigen Rauchabschnittslänge nach S. 2 erforderlich. „Nichtabschließbar“ sind Abschlüsse, die jederzeit ohne Hilfsmittel mindestens von innen geöffnet werden können.
39.4.4	Die Forderung dicht schließender Türen führt nicht zur Notwendigkeit der Verwendung von Rauchschutztüren. Hinweis: Abschlüsse von Öffnungen in Wänden notwendiger Flure, die als Brandschutzverglasung hergestellt sind, müssen über die Grundanforderungen von S. 4 hinaus, als dicht- und selbstschließende Feuerschutzabschlüsse in der Feuerwiderstandsdauer der als Brandschutzverglasung ausgeführten Flurwand hergestellt werden.
39.5.1	S. 1 umfasst auch die äußere Umwehrung von offenen Gängen. Zur Mindesthöhe der Umwehrung siehe § 41.
40	Zu § 40 - Fenster, Türen, sonstige Öffnungen
40.1	„Gefahrlos“ gereinigt werden können Fenster i. d. R., wenn diese sich nach innen öffnen und somit auch an ihrer (meist der Witterung ausgesetzten) Außenseite von innen reinigen lassen. Auch Fenster und Fenstertüren, die von außen vom Erdboden oder von betretbaren und gesicherten Flächen, wie Balkonen, Veranden oder Loggien ausreichender Tiefe, aus gereinigt werden können, genügen dieser Anforderung.

40.2.1	Als „Kennzeichnung“ kommen z. B. farbliche Gestaltung oder das Anbringen von Gravuren oder Aufklebern in Frage.
40.2.2	„Größere“ Glasflächen liegen dann vor, wenn sie das übliche Maß von äußeren oder inneren Fenstern überschreiten, z. B. Schaufenster, Außenverkleidungen, Außenwandbauteile, bis zum Fußboden reichende Innenwandelemente.
40.3	Um die Zugänglichkeit mit dem Rollstuhl und für Krankentragen zu gewährleisten, muss der nutzbare Durchgang der geöffneten Eingangstür von Wohnungen eine Breite von mindestens 0,90 m haben (lichte Durchgangsbreite). Eine geringfügige Abweichung von der Durchgangsbreite von max. 10 mm kann zugelassen werden, wenn der verletzungsfreie Durchgang mit dem Rollstuhl bzw. einer Krankentrage möglich bleibt. Die Anforderung ist auf Wohnungseingangstüren in Gebäuden, die der Aufzugspflicht nach § 42 Abs. 5 unterliegen, beschränkt.
40.5	Austritte mit mehr als zwei Ausgleichsstufen gelten als Treppen und müssen mit Trep-pengeländern ausgestattet sein. Die Norm DIN 14094-2 kann orientierend herangezogen werden. Die Planung von Rettungspodesten kann ebenfalls anhand der Norm DIN 14094-2 erfolgen. Bei Plattformen bzw. Rettungspodesten, für die - etwa aufgrund einer besonders einfachen Zugänglichkeit - ein Aufenthalt von Personen anzunehmen ist, kann eine Umwehrung nach § 41 erforderlich sein. Fenster und Austritt bilden zusammen einen Rettungsweg nach § 36 Abs. 2 S. 2, der als solcher nur nutzbar ist, wenn die Fensteröffnung mindestens nach S. 1 bemessen ist. Ob die Fensteröffnung direkt oder nur mittelbar durch Rettungsgeräte erreicht werden kann, ist dabei unerheblich. Auf Außen- oder Fenstertüren, die auf Balkone führen, sind die Anforderungen nach § 40 Abs. 5 S. 1 auch dann nicht anzuwenden, wenn diese Balkone zusätzlich als Anleiterstellen bestimmt sind. Die Unterschreitung der lichten Mindestabmessungen nach S. 1 bedarf einer Abweichungsentscheidung nach § 73; eine Abweichung kommt beispielsweise in Betracht, wenn die Einschränkung des Öffnungsquerschnitts durch Rettungsgeräte der Feuerwehr nicht zu erwarten ist. Bei der Anordnung und Ausgestaltung von Fenstern, die als Rettungswege nach § 36 Abs. 2 S. 2 dienen, muss neben der Erreichbarkeit für die Feuerwehr auch gewährleistet sein, dass sich Nutzerinnen und Nutzer für die Einsatzkräfte bemerkbar machen können. Fenstergitter, Rollläden, fest montierte Gestaltungselemente wie Lamellen und auch Sonnenschutzvorrichtungen - je nach Ausgestaltung des Einzelfalls - können den Regelungszweck beeinträchtigen. Auch die Verwendung elektrischer Sonnenschutz- oder Verschattungseinrichtungen (Rollläden, Raffstore etc.) darf dem Schutzziel nicht entgegenstehen. In diesen Fällen ist es i. d. R. erforderlich, die Einrichtungen so auszustatten, dass diese auch bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung - etwa von Hand - betätigt werden können. Die gewählte Lösung muss jeweils der Art der Nutzung gerecht werden und darf die Entfluchtung nicht wesentlich verzögern. Dachflächenfenster giebelständiger Reihenhäuser, die als Rettungswege nach § 36 Abs. 2 S. 2 dienen, müssen mit Austritten ausgestattet werden, die so angeordnet sind, dass sie mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbar sind.
41	Zu § 41 - Umwehrungen
41.1.1	„Im Allgemeinen zum Begehen bestimmt“ sind z. B. Dachterrassen, Balkone, Emporen und Galerien. Nicht hierunter fallen Flachdächer, die nur gelegentlich für die

	Durchführung von Inspektions- oder Reparaturarbeiten betreten werden. Es kommt nicht auf die objektive Eignung, sondern auf die subjektive Bestimmung der Flächen an.
41.1.2	„Begehrbar“ sind Flächen, wenn sie durchtrittssicher ausgebildet sind.
41.1.3	„Zeitweilig“ i. S. des § 41 Abs. 1 Nr. 3 grenzt von dem längeren Aufenthalt ab, wie er z. B. auf einem Dachgarten erfolgt. Erfasst sind hiervon auch Verkehrswege, die zu Aufenthaltsflächen führen. Nicht erfasst ist der Aufenthalt von Personen zur Durchführung von Wartungs-, Reparatur- oder Inspektionsarbeiten; insofern sind nach § 35 Abs. 8 andere Sicherheitsvorkehrungen erforderlich.
41.3.1	Die Höhe der Brüstung ist i. d. R. von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Oberkante Fensterbank oder eines anderen feststehenden brüstungsähnlichen Bauteiles ohne Hinzurechnung des Fensterrahmens zu messen. Pfosten-Riegel-Fassaden mit festverglasten Brüstungselementen oder Paneelen sind keine brüstungsähnlichen Bauteile. Bei ihnen gelten bei öffenbaren Fenstern die Umwehrungshöhen nach Abs. 4. Befinden sich vor der Fensterbrüstung Bauteile, wie Leitungs- oder Lüftungskanäle, die zum Daraufsteigen geeignet sind, ist von der Oberkante dieser Bauteile zu messen. Die Ausnahme des § 41 Abs. 3 S. 1 erster Hs. betrifft nach dem Sinn der Regelung nur Brüstungen von Fenstern, bei denen der Fußboden des Aufenthaltsraumes nicht mehr als 1 m über der Geländeoberfläche liegt (vgl. Abs. 1 Nr. 1).
41.3.2	Fenstertüren, die nicht auf das angrenzende Geländeniveau oder nach Abs. 1 gesicherte, begehrbare Flächen führen, sind mit absturzsichernden Vorrichtungen zu versehen. Absturzsichernde Vorrichtungen, wie Geländer, sind außerdem bei Fenstern erforderlich, die nicht ausreichend hohe Brüstungen aufweisen oder selbst nicht absturzsichernd ausgeführt sind.
41.5.1	Gebäude, bei denen i. d. R. nicht mit der Anwesenheit von Kindern zu rechnen ist, sind insbesondere industrielle und gewerbliche Anlagen, Betriebsstätten, Lagerhäuser, Handwerksbetriebe, Bühnenbereiche von Versammlungsstätten und ähnliche Gebäude, die entsprechend abgeschlossen sind. Bei allen übrigen Gebäuden muss i. d. R. mit der Anwesenheit von Kindern gerechnet werden. Interne Bereiche von Gebäuden, die vornehmlich zur Wartung und Unterhaltung betreten werden und die nicht allgemein zugänglich sind, wie Heiz- und Lüftungszentralen, Aufzugsmaschinenräume, Stellwarten, Leit- und Steuerstände, elektrische Betriebsräume müssen nicht den Anforderungen des S. 1 entsprechen.
41.5.2	Der seitliche Zwischenraum von 0,06 m zwischen der zu sichernden Fläche und dem Geländer oder der Brüstung ist, wenn Geländer oder Brüstung nicht unmittelbar vor die zu sichernde Fläche geführt ist, nach der senkrechten Projektion zu bestimmen. Der Abstand zwischen der Oberkante der zu sichernden Fläche und der Unterkante des Geländers oder der Brüstung darf das Maß von 0,12 m nicht überschreiten.
41.5.3	Um das Überklettern von Umwehrungen, Geländern und Brüstungen für Kinder nicht zu erleichtern, ist ein Leitereffekt zu vermeiden. Ein Leitereffekt ist z. B. anzunehmen bei Öffnungen mit mehr als 1,5 cm Höhe und mehr als 2,5 cm Breite, die als Trittstellen für den Auftritt eines Kleinkinderfußes benutzt werden können. Soweit aus gestalterischen Gründen Geländer mit Querstreben versehen werden, kann durch andere Maßnahmen dem Leitereffekt entgegengewirkt werden. Dies kann z. B. durch zusätzlich vor den Querstreben angebrachte Platten mit einer Höhe von mindestens 0,70 m erfolgen. Denkbar ist aber auch, das Überklettern durch nach innen gezogene Geländerholme zu erschweren.

Sechster Abschnitt - Technische Gebäudeausrüstung	
42	Zu § 42 - Aufzüge
42.2.3	Aufzüge, die nach Nr. 1 ohne eigenen, notwendigen Fahrschacht zulässig sind, müssen vollständig innerhalb eines Treppenraums liegen und dürfen mit anderen Räumen oder Nutzungseinheiten nicht direkt in Verbindung stehen. Die Forderung einer sicheren Umkleidung von Aufzügen greift nach dem Sinn und Zweck der Regelung nicht für Treppenaufzüge, bei denen nutzungsbedingt eine Verkleidung nicht möglich ist (Treppenschrägaufzüge). Einer Abweichung nach § 73 bedarf es hierfür nicht. Sichere Umkleidungen von Aufzügen müssen nicht den Anforderungen genügen, die an notwendige Fahrschächte gestellt werden. Das gilt auch für sichere Umkleidungen, die in Massivbauweise errichtet sind. Treppenaufzüge sind nach Abschnitt I Nr. 13.11 der Anlage zu § 63 baugenehmigungsfrei.
42.5.1	Aufzüge sind i. d. R. in „ausreichender“ Zahl vorhanden, wenn für je 20 auf den Aufzug angewiesene Personen ein Aufzugsplatz zur Verfügung steht.
42.5.2	Ein Aufzug ist für die Aufnahme eines Rollstuhls geeignet, wenn er mindestens den Maßanforderungen des Typs 2 nach DIN-EN 81-70 entspricht. Demnach ist eine innere Fahrkorbbreite von 1,10 m und eine Fahrkorbtiefe von 1,40 m sowie eine lichte Öffnungsbreite der Türen von 0,90 m erforderlich.
42.5.3	S. 3 sieht die barrierefreie Erreichbarkeit von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Nutzungseinheit vor. Daraus ergeben sich Anforderungen an die äußeren und inneren Erschließungswege zum Gebäude, zu Gebäudeteilen und zu den Nutzungseinheiten, z. B. hinsichtlich der nutzbaren Breiten von Wegen, Oberflächenbeschaffenheit, Neigungswinkel, Bewegungs- und Begegnungsflächen oder vertikalen Erschließungen über einen Aufzug. In die Anforderungen eingeschlossen ist auch die Bewegungsfläche vor der Eingangstür zur Nutzungseinheit. Die lichte Durchgangsbreite von Wohnungseingangstüren ist nach § 40 Abs. 3 zu erfüllen, sie muss mindestens 90 cm betragen. § 54 bleibt unberührt. Anforderungen an die lichte Breite von Eingangstüren zu Arbeitsstätten regeln die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) in Kombination mit den Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) A2.3.
42.5.5	Der Verzicht auf die Errichtung eines nach S. 1 erforderlichen Aufzugs im Zuge eines nachträglichen Ausbaus, einer Nutzungsänderung des obersten Geschosses oder einer Aufstockung eines bestehenden Gebäudes, um nicht mehr als zwei Geschosse, bedarf keiner bauaufsichtlichen Abweichungsentscheidung nach § 73.
42.6.1	Die beschriebenen Aufzüge entsprechen dem Typ 3 nach DIN-EN 81-70.
42.6.4	„Ausreichend“ ist eine Bewegungsfläche vor den Aufzügen, die nach Abs. 5 S. 3 zur Aufnahme von Krankentragen geeignet sein müssen, wenn eine von zwei Personen getragene (oder gerollte) belegte Krankentrage mit einer Breite von 0,60 m und einer Transportlänge von 2,30 m ungehindert in den Aufzug ein- und ausgebracht werden kann.

43	Zu § 43 - Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle
43.0	Auf die folgenden, mit der H-VV TB bauaufsichtlich eingeführten Technischen Regeln wird hingewiesen: A 2.2.1.2 – Abschnitte 2 und 6 Bauaufsichtliche Anforderungen, Zuordnung der Klassen, Verwendung von Bauprodukten, Anwendung von Bauarten A 2.2.1.8 Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (Muster-Leitungsanlagenrichtlinien – MLAR) und A 2.2.1.9 Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Systemböden (Muster-Systembödenrichtlinie – MSysBöR).
43.1	Raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, sind beispielsweise Trennwände (§ 32), Brandwände (§ 33), Decken (§ 34), Wände und obere Abschlüsse notwendiger Treppenträume (§ 38) und notwendiger Flure (§ 39) sowie Decken, Fahrschachtwände und Wände von Triebwerksräumen (§ 42). Die Brandausbreitung ist bei Leitungsdurchführungen ausreichend lang nicht zu befürchten, wenn die jeweils an die raumabschließenden Bauteile gestellten brandschutztechnischen Bauteilanforderungen durch die Leitungen nicht beeinträchtigt werden.
44	Zu § 44 - Lüftungsanlagen
44.0	Auf die folgende, mit der H-VV TB bauaufsichtlich eingeführte Technische Regel wird hingewiesen: A 2.2.1.11 Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen (Muster-Lüftungsanlagen-Richtlinie – M-LüAR) und A 2.2.1.16 – Abschnitt 6 Technische Regel Technische Gebäudeausrüstung – Lüftungsanlagen.
44.2.2	Zur Brandausbreitung durch raumabschließende Bauteile im Bereich von Lüftungsleitungsdurchführungen siehe Nr. 43.1 entsprechend.
44.5.1.3	Zum Begriff "Nutzungseinheit" siehe Nr. 2.4.1.1.
45	Zu § 45 - Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen
45.0	Die Anforderungen des § 45 werden durch die Verordnung über Feuerungsanlagen und Brennstofflagerung (FeuV) konkretisiert.
45.3.1	Anlagen, die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ohne eine Einrichtung zur Ableitung der Abgase betrieben werden, müssen nicht an Abgasanlagen angeschlossen werden.

45.5	Ortsfeste Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen und Verdichter müssen entsprechend den Anforderungen nach Abs. 1 bis 3 aufgestellt und betrieben werden, unterliegen aber selbst nicht dem Bauordnungsrecht.			
46	Zu § 46 - Sanitäre Anlagen, Toilettenanlagen in Gaststätten			
46.1	Die „wirksame Lüftung“ fensterloser Bäder und Toiletten, setzt den Einbau einer Lüftungsanlage voraus.			
46.3.1	Schank-/Speiseraumfläche	Spültoiletten		PP-Becken
	m²	Damen	Herren	Stück
	bis 50	1 Spültoilette		-
	über 50 bis 150	2	1	2
	über 150 bis 300	4	2	4
	darüber Festsetzung im Einzelfall			
	Die ausreichende Anzahl bestimmt sich im Verhältnis zur Gastraumfläche und zur Gästeszahl. Bei Innen- und Außenbestuhlung kann im Einzelfall berücksichtigt werden, dass in den Sommermonaten überwiegend die Außenbestuhlung anstelle der Innenraumbestuhlung genutzt wird und insoweit zwischen einer Addition der Plätze und der einseitigen Betrachtung Innen-/Außenbestuhlung vermittelt werden darf. Ein Anhalt für eine ausreichende Bemessung kann § 4 Abs. 2 der Berliner Gaststättenverordnung vom 10.09.1971, zuletzt geändert durch Verordnung vom 01.09.2020, entnommen werden.			
48	Zu § 48 - Aufbewahrung fester Abfallstoffe			
48.1.3	Räume zur vorübergehenden Aufbewahrung fester Abfallstoffe müssen unmittelbar vom Freien entleert werden können, um durch den direkten Zugang für die Einsatzkräfte der Feuerwehr und durch die Möglichkeit das Brandgut im Freien zu vereinzeln, wirksame Löscharbeiten zu ermöglichen.			
49	Zu § 49 Blitzschutzanlagen			
49.0	Ein Blitzschlag kann leicht eintreten bei Anlagen in exponierter Höhenlage oder in besonders solitärer Lage in der Ebene. Insbesondere hohe Einzelgebäude erfüllen die Kriterien für eine Gefährdung auf Grund der Bauart. Schwere Folgen können eintreten bei brand- oder explosionsgefährdeten Gebäuden und Anlagen wie Betriebe der Holzverarbeitung, Farbenfabriken, Munitions- und Sprengstofffabriken, Feuerwerkproduktion, Gefahrstofflager, Lager brennbarer Flüssigkeiten, Gasbehälter und landwirtschaftliche Gehöfte größeren Umfangs. Schwere Folgen sind weiterhin denkbar bei Gebäuden oder Anlagen, in oder auf denen sich große Menschenmengen aufhalten. Die Beurteilung über das Erfordernis eines Blitzschutzes obliegt i. d. R. der für den vorbeugenden Brandschutz nachweisberechtigten bzw. prüfsachverständigen Person. Bei Sonderbauten können sich weitergehende Anforderungen an den Blitzschutz im			

	Einzelfall zur Verwirklichung der bauaufsichtlichen Schutzziele nach § 3 geboten sein.
Siebenter Abschnitt - Nutzungsbedingte Anforderungen	
50	Zu § 50 - Aufenthaltsräume
50.1.1	Die „lichte Raumhöhe“ ist der Abstand vom Fertigfußboden bis zur Unterkante Fertigdecke. Einzelne Bauteile wie Balken oder Unterzüge bleiben unberücksichtigt. Dies gilt jedoch nicht, wenn z. B. die erforderliche lichte Raumhöhe unter den gesamten Sparren oder Deckenbalken unterschritten ist. Durch Abweichungen nach § 73 kann im Einzelfall zugelassen werden, dass die erforderliche lichte Mindesthöhe unterschritten wird. Abweichungen sind im Regelfall nur beim Ausbau oder bei der Nutzungsänderung bestehender Gebäude gerechtfertigt. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere der nachträgliche Ausbau von Keller- und Dachgeschossen eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung darstellen kann. Das Arbeitsstättenrecht fordert in der Regel höhere lichte Höhen von Aufenthaltsräumen. Die konkreten Anforderungen an Raumabmessungen von Arbeitsräumen nach § 3a Abs. 1 der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) ergeben sich aus den Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR). Die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes werden auch bei Sonderbauten bauaufsichtlich nicht geprüft (siehe § 66 S. 3).
50.1.3	Die Formulierung "Abweichend von Satz 1 und 2" bezieht sich nur auf die lichte Raumhöhe als solches. Die weiteren Voraussetzungen des Satzes 2 werden damit nicht ausgeschlossen und sind auch in den Fällen des Satzes 3 zu beachten.
50.2.1	Die Forderung nach ausreichender Belichtung und Belüftung ist ein eigenständiger Regelungszweck, der losgelöst von der Höhe zu beurteilen ist. Auf welche Weise die geforderte ausreichende Belüftung erbracht wird, obliegt der Bauherrschaft. Eine Belichtung mit Tageslicht und eine Belüftung durch Fenster sind in der Regel ausreichend, wenn die nach S. 2 erforderlichen Fenster vorhanden sind und keine Gebäudeteile (z. B. Carports, Lichtschächte, Wärmepumpen) die Belichtung und Belüftung einschränken. Werden z. B. Schallschutzfenstern mit Belüftungseinrichtungen vorgesehen, sind die Belüftungseinrichtungen so zu bemessen, dass eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel) gewährleistet wird. Auf die DIN 1946 Teil 6 „Lüftung von Wohnungen“ wird hingewiesen.
50.2.2	Fenster sind in Abgrenzung zu lichtdurchlässigen Außenwandbestandteilen (z. B. Pfosten-Riegel-Konstruktion) i. d. R. zu öffnen. Das Rohbaumaß nach S. 2 bezieht sich auf die Fensteröffnungen. Feststehende Oberlichter oder Seitenteile bleiben hinsichtlich der Belüftung unberücksichtigt. Da auf das Rohbaumaß abzustellen ist, sind die Fensterrahmen nicht einzurechnen. Sind in das Fenstersystem Rollladenkästen integriert, sind die hierfür in Anspruch genommene Flächen der Öffnung bei der Bemessung ebenfalls nicht zu berücksichtigen. Fenster müssen aufgrund ihres Zweckes im Wesentlichen lichtdurchlässig sein. Fensterelemente mit opaken Paneel-Füllungen können nicht angerechnet werden. Bei Dachgeschossen ist die gesamte Netto-Raumfläche für die Bemessung von notwendigen Fensterflächen maßgeblich. Abs. 1 S. 2 zweiter Hs. hinsichtlich der Unbeachtlichkeit von Raumteilen mit lichter Raumhöhe von bis 1,50 m ist nicht anzuwenden, da diese Regelung sich nur auf die Berechnungsgrundlage zur Ermittlung der durchschnittlichen Raumhöhe nach Abs. 1 bezieht. Fenster über die der 2. Rettungsweg führt (§ 40 Abs. 5 S. 1), müssen jederzeit offenbar sein. Fehlen notwendige Fenster oder entsprechen die Maße nicht den

	Mindestmaßen von Öffnungen, die als Rettungswege dienen, müssen nach § 36 erforderliche Rettungswege gleichwohl vorhanden sein.
50.3	Aufenthaltsräume, deren Benutzung eine Belichtung mit Tageslicht (z. B. durch die Anordnung von Fenstern) verbietet, sind z. B. Kinos. Bei Abs. 3 handelt es sich um eine Zulässigkeitsregelung. Im Einzelfall können über den Katalog des Abs. 3 hinaus Abweichungen auf Grund des § 73 zugelassen werden. Als „ähnliche Räume“ kommen Hörsäle, Sitzungssäle und sonstige Räume sowie Nassräume und Speisekammern in Wohnungen in Frage, in denen sich derselbe Personenkreis nur während weniger Stunden aufhält.
51	Zu § 51 - Wohnungen
51.1	Die „wirksame Lüftung“ von Küchen und Kochnischen, die nicht durch Fenster belüftbar sind, setzt i. d. R. den Einbau einer Lüftungsanlage voraus.
51.2	Hinsichtlich der Lüftung fensterloser Bäder und Toiletten gilt 51.1 entsprechend (siehe 46.1).
51.3.4	Maßgebend ist, dass das Gebäude rechtmäßig errichtet wurde und der Dachausbau, die Aufstockung oder Umnutzung zeitlich danach ausgeführt werden. § 51 Abs. 3 Satz 4 ist daher auch dann anwendbar, wenn die Maßnahmen bereits ausgeführt worden sind und legalisiert werden sollen.
51.4/ 51.5	In Fällen, in denen Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in rechtmäßig bestehenden Gebäuden in Wohnraum umgenutzt werden, sind nur auf bestehende Gebäude und Bauteile die Regelungen zu tragenden Wänden und Stützen, Außenwänden, Trennwänden, Brandwänden, Decken, Dächern, Treppen und notwendigen Fluren sowie einzelne Regelungen zur Beschaffenheit notwendiger Treppenräume nicht anzuwenden. Ergeben sich im Zuge der Umnutzung weitergehende Anforderungen, bspw. hinsichtlich der Rettungswege (Einrichtung eines Rettungsweges einer bislang nicht vorhandenen Nutzungseinheit) oder der Zahl notwendiger Stellplätze, ist die Voraussetzung eines baugenehmigungsfreien Vorhabens nach Abschnitt III Nr. 1 der Anlage zu § 63 nicht erfüllt. Bei Dachgeschossausbauten sowie Aufstockungen bestehender Gebäude um ein Geschoss finden die Regelungen zu tragenden Wänden und Stützen, Trennwänden, Brandwänden, Decken, Dächern, Treppen und notwendigen Fluren sowie einzelne Regelungen zur Beschaffenheit notwendiger Treppenräume keine Anwendung auf bestehende Bauteile. In Fällen, in denen das Gebäude aufgrund des Vorhabens einer höheren Gebäudeklasse zuzuordnen ist, gelten für die tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile des Ausbaugeschosses bzw. der Aufstockung erleichternd die Anforderungen der bisherigen Gebäudeklasse. Die Erleichterungen gelten unter der Voraussetzung, dass der Ausbau bzw. die Aufstockung der Schaffung von Wohnraum dient und die Bedingungen nach Abs. 5 Satz 1 Buchst. c bis f erfüllt sind. Außenwände sind von dieser Regelung bewusst ausgenommen. Die Anforderungen nach Abs. 5 Buchstaben c, d, e und f dienen der Kompensation der mit diesem Absatz geschaffenen Erleichterungen und sind nur auf die notwendigen Treppenräume des Gebäudes anzuwenden, die von dem Bauvorhaben berührt sind.
Achter Abschnitt - Besondere Anlagen	
52	Zu § 52 - Garagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder
52.0	Vorschriften für den Bau und den Betrieb von Garagen und Stellplätzen, die zur Gewährleistung der sicheren Benutzung erforderlich sind, enthält die GaV.

	Vorschriften für die Gestaltung, Größe und Zahl der Abstellplätze für Fahrräder enthält die Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung). Zuständigkeiten: Nur im Verfahren nach § 66 wird die Einhaltung der Stellplatzpflicht durch die Bauaufsichtsbehörde präventiv geprüft. Im Rahmen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach § 65 wird die Stellplatzpflicht nur bei beantragter Abweichung geprüft. Im Übrigen sind Bauherrschaft und Entwurfsverfasserinnen oder Entwurfsverfasser selbst verantwortlich; eine Abstimmung der Zahl der notwendigen Stellplätze mit der Gemeinde ist zu empfehlen. Zuständig für repressive Maßnahmen zur Durchsetzung der Stellplatzregelung sind auf Grund der generellen Zuständigkeitsregelung des § 60 Abs. 1 S. 3 die Bauaufsichtsbehörden. Dagegen obliegen die Entscheidung über die Ablösung der Stellplatzpflicht und die damit verbundenen Aufgaben - wie die Einnahme und ggf. erforderliche Beitreibung der Ablösebeträge - der Gemeinde (§ 52 Abs. 7 S. 1). Weiterhin ist die Gemeinde bei Verstoß gegen eine Stellplatzsatzung die zuständige Ordnungswidrigkeitsbehörde (§ 86 Abs. 5 i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 23). Die Herstellung der notwendigen Stellplätze kann auch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks erfolgen, welches nicht im Eigentum der Bauherrschaft steht, sondern gemietet oder gepachtet wird. In diesem Fall empfiehlt sich eine Sicherung im Wege einer Baulast.
52.1.1	Nach § 52 Abs. 1 S. 1 legen die Gemeinden fest, ob und in welchem Umfang geeignete Stellplätze für Kraftfahrzeuge errichtet werden müssen, um den Erfordernissen des ruhenden Verkehrs zu genügen (notwendige Stellplätze). Der Hessische Städtetag und der Hessische Städte- und Gemeindebund haben eine gemeinsame Mustersatzung einschließlich einer Richtzahltablette erarbeitet; maßgeblich ist allein die Satzung der jeweiligen Gemeinde. Die Gemeinden sind nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, notwendige Stellplätze, Garagen und Abstellplätze durch eine Stellplatzsatzung festzulegen, wenn die örtlichen Verkehrsverhältnisse dies erfordern. Wenn sich diese Probleme mit dem ruhenden Verkehr nicht stellen, kann die Gemeinde auf eine Stellplatzsatzung verzichten. „Geeignet“ sind Stellplätze, wenn sie den ihnen zugedachten Zweck erfüllen, die öffentlichen Verkehrsflächen von dem ruhenden Verkehr zu entlasten, der von baulichen Anlagen ausgelöst wird. Hierzu gehört, dass - der Standort geeignet ist, insbesondere die Anordnung auf dem Baugrundstück selbst oder - sofern in der Stellplatzsatzung der Gemeinde für zulässig erklärt - in dessen Nähe. Nach allgemeiner Erfahrung werden Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht angenommen, wenn diese mehr als 300 m vom Baugrundstück entfernt liegen. - keine Hindernisse tatsächlicher, planungsrechtlicher oder bauordnungsrechtlicher Art oder allgemein aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, insbesondere des Verkehrs, entgehen,

	- „Gefangene“ Stellplätze (hintereinanderliegende Stellplätze, bei denen der hintere nur über den davorliegenden Stellplatz befahren werden kann) können im Regelfall nicht als notwendige Stellplätze anerkannt werden. Im Falle von Wohnnutzungen sind gefangene Stellplätze möglich, wenn sie derselben Nutzungseinheit dienen. Die Gemeinde kann in ihrer Stellplatzsatzung hierzu abweichende Regelungen treffen.
52.1.2	Wenn durch nachträglichen Ausbau von Dach- oder Kellergeschossen, die Errichtung von untergeordneten Anbauten sowie durch Umnutzung und Aufstockung von rechtmäßig bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, dürfen nach § 52 Abs. 1 Satz 2 keine zusätzlichen notwendigen Stellplätze gefordert werden. Die Maßnahmen sind „nachträglich“, wenn sie bereits fertig gestellte Gebäude betreffen. Maßgebend ist, dass das Gebäude rechtmäßig errichtet wurde und die bezeichneten Maßnahmen zeitlich danach ausgeführt werden. § 52 Abs. 1 Satz 2 ist daher auch dann anwendbar, wenn die Maßnahmen bereits ausgeführt worden sind und legalisiert werden sollen. Die Definition der untergeordneten Anbauten entspricht der Definition für untergeordnete Bauteile des § 6 Abs. 6 S. 1 HBO. Wohnraumschaffung meint die flächenmäßige Schaffung von neuem bisher noch nicht bestehendem Wohnraum. Dies umfasst insofern auch die Erweiterung/Vergrößerung einer bereits bestehenden Wohneinheit. Die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten ist keine Voraussetzung dieser Vorschrift. Auch bei einer Teilung von Wohnungen nach § 7 HBO dürfen nach § 52 Abs. 1 Satz 2 keine zusätzlichen notwendigen Stellplätze gefordert werden. Hier kommt es jedoch nicht darauf an, ob sich die Fläche des Wohnraums erhöht. Der Entfall von Stellplätzen nach § 52 Abs. 1 S. 2 gilt kraft Gesetzes und geht etwaigen anderslautenden kommunalen Satzungen vor. Auch eine Ablösung für diese Stellplätze kommt nicht in Betracht. Ergibt sich infolge einer Umnutzung eines rechtmäßig errichteten Gebäudes rechnerisch ein geringerer Stellplatzbedarf als für die bisher genehmigte Nutzung, kann auf die Herstellung oder den Nachweis von Stellplätzen in Höhe der Differenz verzichtet werden. Eine Verpflichtung zum Erhalt oder zur Weiterführung des bisherigen Stellplatzbestandes besteht insoweit nicht. Voraussetzung ist allerdings, dass die bisherige Nutzung rechtmäßig genehmigt war und die zugrunde gelegte Stellplatzzahl nachvollziehbar ermittelt werden kann.
52.1.a	Die Regelung betrifft ausschließlich die Städte, die zum Stichtag 14.10.2025 kreisfrei waren (Darmstadt, Frankfurt am Main, Kassel, Offenbach am Main und Wiesbaden). In diesen Städten dürfen bis zum 31.12.2030 bei der Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu 14 Wohnungen keine Stellplätze gefordert werden. Ab der 15. Wohnung gilt ein Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit, der aber dann alle Wohneinheiten (Wohnung 1 bis x) erfasst. Sofern gemischt genutzte Gebäude errichtet werden, gilt der reduzierte Stellplatzschlüssel ausschließlich für den jeweiligen Wohnanteil bzw. Wohnungen. Für alle andere Nutzungen bzw. Nutzungseinheiten, die nicht dem Wohnen dienen, gelten die Stellplatzanforderungen und -regelungen der HBO und kommunaler Satzung unverändert fort. Abs. 1a gilt unabhängig vom Bestehen einer Stellplatzsatzung nach § 52 Abs. 1. Die reduzierte Anzahl von Stellplätzen für Wohnungen gilt kraft Gesetzes und geht etwaigen kommunalen Satzungen vor. Für den Zeitraum seiner Geltung verdrängt Abs. 1a insofern etwaige höhere Anforderungen in bestehenden Stellplatzsatzungen; diese müssen jedoch nicht an Abs. 1a angepasst werden. Abs. 1a lässt konkrete anderslautende Anforderungen zu Stellplätzen und Garagen unberührt, die nach § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr.

	4 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen worden sind. Ein pauschaler Hinweis in dem Bebauungsplan, dass die jeweilige Stellplatzsatzung einzuhalten ist, genügt jedoch nicht. Auf die reduzierten Stellplatzzahlen des Abs. 1a finden die Regelungen der Stellplatzablöse keine Anwendung. Dies bedeutet, dass die geringere Anzahl keine Ablösepflichten auslöst, aber auch, dass die Mindestanzahl der Stellplätze nicht noch weiter durch etwaigen Ablösezahlungen reduziert werden kann. Maßgeblicher Zeitpunkt für den Entfall bzw. die Reduzierung der notwendigen Stellplätze nach Abs. 1a ist der Zeitpunkt der Baugenehmigung bzw. bei genehmigungsfreien Bauvorhaben der Zeitpunkt, zu dem die Bauherrschaft mit der Ausführung des Vorhabens beginnt, da ab diesem Zeitpunkt die Verantwortung für die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften vollständig bei ihr liegt. Auch wenn nach Ablauf der Frist des Abs. 1 a Satz 1 mit dem Vorhaben noch nicht begonnen worden ist, bleibt es beim Entfall bzw. der Reduzierung der notwendigen Stellplätze. Es müssen auch keine Flächen für ansonsten nach der Stellplatzsatzung erforderliche Stellplätze vorgehalten werden. Die unteren Bauaufsichtsbehörden der betroffenen kreisfreien Städte berichten der zuständigen Aufsichtsbehörde bis zum 30. April 2029 über die Anwendung der Regelung des Abs. 1a. Art und Umfang der Berichtspflicht werden die Regierungspräsidien den betroffenen Bauaufsichtsbehörden separat mitteilen. Die Regelung des § 52 Abs. 1a gilt ausschließlich für notwendige Stellplätze im Sinne des § 52 Abs. 1 S. 1 und nicht auch für Abstellplätze für Fahrräder. Diesbezüglich gelten die Regelungen des § 52 Abs. 5 sowie kommunaler Satzungen unverändert fort.
52.2.1.4	Nach § 52 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 können die Gemeinden auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen verzichten. Dies hat zur Folge, dass die Herstellungspflicht nach Nr. 1 und Nr. 2 entfällt; § 52 Abs. 1 S.2 und Abs. 1a sind zu beachten. Weitere Folge ist, dass eine Ablösung nach Nr. 7 nicht in Betracht kommt. Eine freiwillige Herstellung ist durch den Verzicht nicht ausgeschlossen. Ein vollständiger oder teilweiser Verzicht kommt nach den Regelbeispielen in Ziffer a) und b) insbesondere in Betracht, soweit der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen verringert wird oder kein Stellplatzbedarf besteht. Das Carsharing aus lit. a) richtet sich nach der Regelung des § 16a Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG). Erforderlich ist insofern die Nutzung öffentlicher Straßen (nicht des Baugrundstücks des Vorhabens oder sonstiger dritter Baugrundstücke) als örtlich festgelegte Abhol- oder Rückgabestelle vorab reservierbarer Carsharingfahrzeuge eines Unternehmens, das unabhängig von seiner Rechtsform Carsharingfahrzeuge stationsbasiert zur Nutzung für eine unbestimmte Anzahl von Kunden und Kundinnen nach allgemeinen Kriterien anbietet. Ein Carsharingfahrzeug ist ein Kraftfahrzeug, das einer unbestimmten Anzahl von Fahrern und Fahrerinnen auf der Grundlage einer Rahmenvereinbarung zu einem die Energiekosten miteinschließenden Zeit- oder Kilometerarif oder Mischformen solcher Tarife angeboten wird und selbstständig reserviert und genutzt werden kann. Der Nachweis des Bestehens eines Carsharings sowie die dauerhafte Sicherung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Geringere Stellplatzanforderungen können sich auch aus kommunalen Mobilitätskonzepten ergeben. Erforderlich ist hierfür, dass in der betroffenen Kommune ein entsprechendes Mobilitätskonzept beschlossen wurde, das im Rahmen einer Gesamtstrategie den Verkehr in der Kommune definiert, regelt und koordiniert und insofern auch konkrete Aussagen zu Stellplatzbedarfen enthält.
52.2.1.5	„Gründe des Verkehrs“ i. S. des § 52 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 können z. B. vorliegen, wenn die Herstellung von Fußgängerzonen, von verkehrsberuhigten Straßen oder Plätzen,

	von Wohn- oder Spielstraßen gesichert werden soll. Grund kann auch sein, den mit weiteren Stellplätzen oder Garagen verbundenen Quell- oder Zielverkehr zu verhindern, wenn dessen Zunahme die Sicherheit oder Leichtigkeit oder Ordnung des Verkehrs ernsthaft gefährden würde oder ein weiterer Ausbau des Straßennetzes nicht mehr von dem kommunalen Verkehrskonzept getragen wird. „Städtebauliche Gründe“ i. S. der Nr. 5 liegen vor, wenn mit der Satzung (auch) bestimmte städtebauliche Entwicklungsvorstellungen verfolgt werden sollen. Diese können sich z. B. auf die Berücksichtigung des Belangs der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB) und der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 5 BauGB) stützen.
52.2.1.6	Nach § 52 Abs. 2 S. 1 Nr. 6 sind z.B. neben Stapelgaragen auch Stapelstellplätze als Maßnahmen des verdichteten Bauens möglich.
52.2.1.7	Die Ablösung der Herstellungspflicht durch Zahlung eines in der Satzung festzulegenden Geldbetrages an die Gemeinde (§ 52 Abs. 2 S. 1 Nr. 7) ist eine Form der Erfüllung der Stellplatzpflicht.
52.2.3/ 52.5.5	Nach Abs. 2 S. 3 haben die Kommunen in der Satzung den Standort der notwendigen Stellplätze zu bestimmen. Dies gilt nach Abs. 5 S. 5 für Abstellplätze für Fahrräder entsprechend. Da der Standort des Stellplatzes oder des Fahrradstellplatzes zur Funktionserfüllung geeignet sein muss, ist eine Nähe zu dem Ort nötig, an dem der Bedarf zur Nutzung der abgestellten Fahrzeuge entsteht, weil ansonsten die Akzeptanz entfällt. Zumutbar ist eine Entfernung, die nach allgemeiner Erfahrung erwarten lässt, dass der Standort von den Benutzern der baulichen Anlage und ihren Besuchern auch in der Praxis angenommen wird und somit der gewollten Entlastungsfunktion für den öffentlichen Verkehrsraum entspricht. Bei einer Büronutzung ist möglicherweise eine weitere Entfernung als bei einer Wohnnutzung zumutbar. Es kommt stets auf die jeweiligen Umstände vor Ort an. Als Anhaltswert bei Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sollte eine Fußwegeentfernung zwischen Baugrundstück und Stellplatz/Abstellplatz von max. 300 m nicht überschritten werden
52.2.4/ 52.7.1	Die Ablösebeträge sind zweckgebundene Mittel. Die Möglichkeiten der Verwendung dieser Mittel sind abschließend geregelt. Die Gemeinde ist nach dem Gesetz nicht verpflichtet, eine solche Satzungsregelung nach § 52 Abs. 2 S. 1 Nr. 7 zu erlassen. Sie kann frei darüber bestimmen, ob sie zusätzliche, auf der fortfallenden Herstellungspflicht der Stellplatzpflichtigen beruhende Aufgaben in ihre Verkehrssicherungspflicht übernehmen kann und will. Der an die Gemeinde zu zahlende Geldbetrag ist in der Satzung festzulegen. Es können unterschiedliche Geldbeträge für nach Kraftfahrzeugart unterschiedlich große Stellplätze (z. B. für Krafträder, Personenkraftfahrzeuge, Lastkraftfahrzeuge, Omnibusse) festgelegt werden. Bei Zonen mit sehr unterschiedlichen Bodenwerten im Gemeindegebiet kann eine entsprechende Differenzierung in der Satzung geboten sein.

52.3.1.1	Die Verwendung des Geldbetrages für die Herstellung zusätzlicher Parkeinrichtungen zugunsten des Gemeindegebietes (Abs. 3 S. 1 Nr. 1) ist möglich, wenn die Stellplätze der Entlastung des innerhalb der Gemeinde insgesamt anfallenden ruhenden Verkehrs dienen. Auch in anderen Gemeindegebietsteilen oder außerhalb des Gemeindegebiets hergestellte Parkeinrichtungen, insbesondere Parkeinrichtungen in der Nähe von Haltestellen leistungsfähiger Verkehrsmittel des öffentlichen Personennahverkehrs können finanziert werden, wenn sie eine Verminderung des ruhenden Verkehrs im Gemeindegebiet bewirken. Die Zahlung des geforderten Geldbetrages kann nicht vom Nachweis eines konkreten Objektes, für welches der Geldbetrag verwendet werden soll, abhängig gemacht werden.
52.3.1.2	Die Verwendung des Geldbetrages zur Unterhaltung bestehender Parkeinrichtungen (Abs. 3 S. 1 Nr. 2) setzt nicht voraus, dass die Herstellung zusätzlicher Parkeinrichtungen nicht möglich ist oder dass in der Gemeinde bereits ausreichende Parkeinrichtungen vorhanden sind.
52.3.1.3	„Investiv“ i. S. des Abs. 3 S. 1 Nr. 3 sind Maßnahmen, die das bestehende Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs verbessern oder erweitern. Der Zweck der Ablösung zielt in diesem Zusammenhang darauf, den Benutzern sowie den Besuchern der baulichen Anlage die Benutzung des öffentlichen Personennahverkehrs erst zu ermöglichen bzw. Anreize für die Benutzung zu schaffen. Die Deckung laufender Kosten, z. B. Lohnkosten, Kosten der Unterhaltung, bewirkt keine Verbesserung des Angebotes; die Verwendung der Ablösebeträge hierfür ist von der gesetzlichen Ermächtigung nicht gedeckt. Zu den „investiven Maßnahmen des Fahrradverkehrs“ i. S. des Abs. 2 S. 1 Nr. 3 gehören insbesondere der Bau und die Einrichtung neuer Fahrradwege oder die Errichtung von Fahrradabstellanlagen, nicht jedoch Maßnahmen der Unterhaltung.
52.3.1.4	Ladestationen für Elektromobilität meint hier ausschließlich Ladestationen, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen und damit der grundsätzlichen Stärkung der Infrastruktur und Elektromobilität dienen. Für Ladestationen auf bzw. für notwendige Stellplätze oder sonstige Stellplätze eines einzelnen Bauvorhabens selbst kann der Geldbetrag der Stellplatzablässe insofern nicht verwendet werden.
52.3.2	Der Ablösebetrag soll einen Vorteil für die Erreichbarkeit des Bauvorhabens bewirken. Der „Vorteil für das Baugrundstück“ i. S. des § 52 Abs. 3 S. 2 liegt darin, dass die Bauvorhaben mit dem öffentlichen Nahverkehr oder mit dem Fahrrad erreichbar bzw. besser erreichbar sind. Ein unmittelbares Nutzungsrecht an bestimmten Stellplätzen oder Abstellplätzen bzw. Einrichtungen folgt aus dieser Anforderung nicht. Mit der Änderung der Vorschrift in eine Soll-Vorschrift wird den Kommunen mehr Flexibilität in Bezug auf kommunale Mobilitätskonzepte und grundsätzliche Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen im Gemeindegebiet gegeben. Gleichwohl ist der konkrete Vorteil bzw. etwaiger Entfall des konkreten Vorteils für das Bauvorhaben bei der Verwendung der Ablösemittel im Rahmen einer ordnungsgemäßen Ermessensausübung zu beachten und zu bewerten. Die entsprechende Dokumentation wird dringend empfohlen.
52.3.3	„Pflichtgemäßes Ermessen“ i. S. des § 52 Abs. 3 S. 3 erfordert bei größeren Städten für eine nachvollziehbare Verwendung der Ablösebeträge im Regelfall ein Verkehrskonzept, das sowohl den aktuellen Stellplatzbedarf als auch die Möglichkeiten der Verringerung des Stellplatzbedarfs durch die alternativen Maßnahmen nach Abs. 3 S. 1 Nr. 3 einbezieht.

52.4	Nach Abs. 4 S. 1 können bis zu einem Viertel der notwendigen Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder ersetzt werden. Dabei sind für einen notwendigen Stellplatz vier Abstellplätze für Fahrräder herzustellen, die zur Hälfte auf die Verpflichtung nach Abs. 5, notwendige Abstellplätze für Fahrräder zu schaffen, angerechnet werden (Abs. 4 S. 2). Aus dieser Viertel-Regelung folgt zudem, dass erst bei mindestens vier notwendigen Stellplätzen die Ersetzung eines Stellplatzes durch Fahrradabstellplätze möglich ist. Ab acht notwendigen Stellplätzen können zwei davon durch acht Fahrradabstellplätze ersetzt werden, ab zwölf notwendigen Stellplätzen drei davon und so weiter. Die Gemeinden können nach § 52 Abs. 4 S. 3 durch Satzung von dieser Regelung abweichen, indem sie die Regelung modifizieren oder deren Anwendung auch ganz ausschließen.
52.5.1	Nach § 52 Abs. 5 sind bei der Errichtung von Anlagen geeignete Abstellplätze für Fahrräder in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen (notwendige Abstellplätze). Dies gilt entsprechend für den durch Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen ausgelösten Mehrbedarf an Abstellplätzen für Fahrräder. „Geeignet“ sind Abstellplätze für Fahrräder, wenn sie den ihnen zugedachten Zweck erfüllen, die öffentlichen Verkehrsflächen von dem ruhenden Verkehr zu entlasten, der von baulichen Anlagen ausgelöst wird. Abstellplätze für Fahrräder werden nach allgemeiner Erfahrung nur angenommen, wenn der Weg vom Abstellplatz zu der baulichen Anlage nur wenige Schritte beträgt.
52.5.4	§ 52 Abs. 5 S. 4 legt fest, dass die notwendigen Abstellplätze den Vorgaben der Fahrradabstellplatzverordnung entsprechen müssen, sofern durch eine kommunale Satzung nichts Anderes vorgegeben wird. Eine kommunale Regelung hat immer Vorrang, und es besteht auch die Möglichkeit, dass eine Kommune als Zahl notwendiger Stellplätze null vorgibt.
52.6.1	Eine „Zweckentfremdung“ liegt vor, wenn die Anlage nicht mehr dem ihr zugedachten Zweck dient. Unzulässig ist z. B. eine anderweitige Nutzung, wie als Abstellraum oder Werkstatt.
52.6.2	§ 52 Abs. 6 S. 2 lässt die Vermietung an Dritte nur zum bestimmungsgemäßen Gebrauch zu, wenn und solange die Parkeinrichtungen für Personen, die die Anlage ständig benutzen und sie besuchen, nicht benötigt werden. Die Verpflichtung der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, entsprechende Mietverträge mit Dritten bei Bedarf zu kündigen, kann durch Baulast (§ 85) gesichert werden.
52.7	Die Entscheidung der Gemeinde über den Fortfall der Herstellungspflicht und über die Zahlung des Geldbetrages nach Abs. 7 S. 1 ist Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit eines Bauvorhabens, wenn die Stellplätze nicht real hergestellt werden. Bei baugenehmigungsfreien Vorhaben (§§ 63, 64) und bei Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 65), in dem das Bauordnungsrecht - also auch die Einhaltung der Stellplatzpflicht - nicht präventiv geprüft wird, darf die Bauherrschaft das Vorhaben nicht in Nutzung nehmen, bevor der Nachweis des Zahlungseingangs der Ablöse durch die Gemeinde vorliegt. Findet ein Baugenehmigungsverfahren nach § 66 statt, kann nach § 52 Abs. 7 S. 2 die Baugenehmigung bedingt erteilt werden. Die Baugenehmigung wird erst wirksam, wenn die Ablösungsentscheidung vorliegt und der Geldbetrag an die Gemeinde gezahlt ist. Über die Ablösung entscheidet die Gemeinde allein. Ein Mitwirkungsakt der Bauauf-

	sichtsbehörde ist nicht erforderlich. Da es sich um eine Entscheidung der Gemeinde handelt, hat diese ggf. auch die Forderung gegenüber der Bauherrschaft durchzusetzen (§ 16 Abs. 1 HVwVG). Die Bauaufsichtsbehörde ist bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 73 durch § 52 Abs. 7 nicht gehindert, eine Abweichung von den Anforderungen der Stellplatzpflicht zu erteilen. Mit der Abweichung von der Stellplatzpflicht entfällt auch die Verpflichtung zur Ablösung nicht herstellbarer Stellplätze. Eine Abweichung (§ 73) sollte mit der Gemeinde abgestimmt werden; einen förmlichen Mitwirkungsakt sieht das Gesetz nicht vor.
52.7.1	Die Ablösebeträge sind zweckgebundene Mittel. Die Möglichkeiten der Verwendung dieser Mittel sind abschließend geregelt. Die Gemeinde ist nach dem Gesetz nicht verpflichtet, eine solche Satzungsregelung nach § 52 Abs. 2 S. 1 Nr. 7 zu erlassen. Sie kann frei darüber bestimmen, ob sie zusätzliche, auf der fortfallenden Herstellungspflicht der Stellplatzpflichtigen beruhende Aufgaben in ihre Verkehrssicherungspflicht übernehmen kann und will. Der an die Gemeinde zu zahlende Geldbetrag ist in der Satzung festzulegen. Es können unterschiedliche Geldbeträge für nach Kraftfahrzeugart unterschiedlich große Stellplätze (z. B. für Krafträder, Personenkraftfahrzeuge, Lastkraftfahrzeuge, Omnibusse) festgelegt werden. Bei Zonen mit sehr unterschiedlichen Bodenwerten im Gemeindegebiet kann eine entsprechende Differenzierung in der Satzung geboten sein.
52.7.1.2	Im Rahmen des Stellplatznachweises des Bauantragsverfahrens ist darzustellen, in welcher Form die notwendigen Stellplätze erfolgen sollen (Errichtung, ggf. auf Drittgrundstück oder Ablöse). Die Bestätigung der Gemeinde, dass sie einer Ablöse zustimmt, muss vor Erteilung der Baugenehmigung vorliegen. Der Nachweis des Zahlungseingangs des Ablösebetrags bei der Gemeinde ist der Bauaufsichtsbehörde dann spätestens mit der Fertigstellungsanzeige und vor Nutzungsaufnahme vorzulegen.
53	Zu § 53 - Sonderbauten
53.0	Für einige Sonderbauten sind die besonderen Anforderungen oder Erleichterungen in ermessensleitenden Sonderbauvorschriften enthalten. Auf die Aufzählung in 2.9 wird hingewiesen.
53.1.1	Besondere Anforderungen an Großgaragen sind auf Grund des § 89 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 in der GaV enthalten. Weitergehende materielle Anforderungen, die über die Verordnung hinausgehen, können nur bei atypischen Fällen gestellt werden, um einer im Einzelfall bestehenden Gefahr zu begegnen.
53.1.2	Erleichterungen von Anforderungen in Verordnungen können nur durch eine Abweichung nach § 73 Abs. 1 zugelassen werden. Erleichterungen können im Einzelfall gestattet werden, wenn - die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage oder Räume der Einhaltung einer Vorschrift ganz offensichtlich nicht bedarf, weil sie von dem Regelfall, der der Vorschrift zugrunde liegt, erheblich abweicht, - die Erleichterung durch eine besondere Anforderung kompensiert wird (z. B. automatische Feuerlöschanlagen bei größeren Brandabschnitten, Brandmeldeanlagen

	bei längeren Rettungswegen, Maßnahmen zur Entrauchung für wirksame Löscharbeiten).
53.2.8	Maßgeblich für die Löschwasserrückhaltung (Nr. 8) ist § 20 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen 1, 2 (AwSV) - Zur Umsetzung siehe: https://umwelt.hessen.de/Wasser/Gewaesserschutz/Wassergefaehrden-Stoffe/Rueckhaltung-bei-Brandereignissen
53.2.19	Bei Sonderbauten ist in den überwiegenden Fällen die Vorlage eines Brandschutzkonzepts erforderlich. Auf Anlage 2 Nr. 7 des Bauvorlagenerlasses wird hingewiesen. Grundsätzlich dürfen Bauvorlagenberechtigte oder auch Fachplaner Brandschutzkonzepte aufstellen, wenn nicht die Bauaufsichtsbehörde nach § 53 Abs. 2 Nr. 19 im Einzelfall andere Anforderungen stellt.
53.2.20	Es kann eine Eigenprüfung oder eine Beauftragung Dritter von der Bauherrschaft, den Eigentümberechtigten oder den Nutzern der baulichen Anlage gefordert werden. Als Nachweis der erfolgten Prüfung kann die Vorlage von Bescheinigungen gefordert werden. Prüfungen und Nachprüfungen können mit der Baugenehmigung oder unter den Voraussetzungen des § 61 Abs. 3 auch nachträglich angeordnet werden. Wiederkehrende Sicherheitsüberprüfungen (WKP) von Sonderbauten durch die Bauaufsichtsbehörde erfolgen auf Grund des § 61 Abs. 2. Die nach § 15 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) durchzuführende Gefahrenverhütungsschau bleibt hiervon unberührt. Für die Prüfung sicherheitstechnisch bedeutsamer Anlagen gilt die Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und Einrichtungen in Gebäuden (Technische Prüfverordnung) vom 04.12.2020 (GVBl. S. 857).
53.2.21	Die Forderung einer Überwachung der Bauausführung durch Sachverständige oder eine Fachbauleitung, beispielsweise für den vorbeugenden Brandschutz, ist eine Ermessensentscheidung und muss aufgrund der besonderen Anforderungen des Einzelfalls nachvollziehbar begründet werden können. Nachweise und Bescheinigungen nach § 68 Abs. 1 S. 1, Abs. 4 S. 3 oder § 83 Abs. 2 fallen nicht unter die Nr. 21.
54	Zu § 54 - Barrierefreies Bauen
54.0	Der Begriff "barrierefrei" ist in § 2 Abs. 8 allgemein definiert. Die materiellen Anforderungen an die Barrierefreiheit sind insbesondere in § 54 definiert. Sie sind sowohl für die Errichtung, als auch für die Änderung und die Nutzungsänderung maßgebend.
54.1.1	Die Anforderungen gelten für Gebäude ab drei Wohnungen (Whg.). Das Wort „mindestens“ vor dem Prozentsatz legt fest, dass ausnahmslos bei der Berechnung der Anzahl barrierefreier Wohnungen auf ganze Wohnungen aufzurunden ist (z. B. 31 Whg. x 20 Prozent = 6,2 also 7 Whg.).

	Wohnungen sind „barrierefrei erreichbar“, wenn die Infrastruktur von der öffentlichen Verkehrsfläche bis in die Wohnung so ausgebildet ist, dass insbesondere auch Personen im Rollstuhl die Wohnung ohne fremde Hilfe erreichen können.
54.1.2	Die „barrierefreie Zugänglichkeit“ der in S. 2 genannten Räume bezieht sich neben dem Maß der lichten Durchgangsbreite von 80 cm der Türen innerhalb der Wohnung insbesondere auch auf die Breite der Flure von 120 cm.
54.1.3	Räume gelten als für eine barrierefreie Nutzung leicht einzurichten und auszustatten, wenn sie bauseits raumgeometrisch unter Zugrundelegung einer wohnungsüblichen Möblierung eine zumindest ausreichend Bewegungsflächen zum Wenden und drehen sowie vor Möbeln bieten, die auch eine Nutzung mit Rollator oder Rollstuhl zulässt. Hierfür reicht eine Bewegungsflächen von 120 cm x 120 cm pro Raum und von 90 cm entlang von Möbeln. In Bädern gehört zur bauseitigen Vorbereitung z. B., dass der Duschbereich niveaugleich zum angrenzenden Bodenbereich ausgeführt oder unter dem Waschtisch ausreichend Beinfreiraum vorhanden ist. Die Wände im Dusch- und WC-Bereich müssen so tragfähig gestaltet sein, dass die Nachrüstung von Stütz- und Haltegriffen ohne spätere wandverstärkende Maßnahmen möglich ist.
54.1.4	„Schwellenlos“ bedeutet, dass der Übergang auf den Freisitz im Wesentlichen eben ist und keine unteren Türanschläge vorhanden sind. Technische Lösungen, die die Anforderungen einer schwellenlosen Zugänglichkeit von der Wohnung in den Außenbereich erfüllen, sind in verschiedenen technischen Ausführungen erhältlich. Konstruktionsbedingte Aufkantungen und abgerundete oder abgeschrägte Übergangsprofile bis 0,5 cm über dem Fußbodenniveau gelten als schwellenlos.
54.2.1	„Öffentlich zugänglich“ sind bauliche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung grundsätzlich von jedermann betreten und genutzt werden können. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die angebotene Dienstleistung öffentlicher oder privater Natur ist oder ob sie unentgeltlich oder gegen Entgelt erbracht wird. Die barrierefreie Erreichbarkeit und zweckentsprechende Nutzung muss nur in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen gewährleistet sein. Es wird unterschieden zwischen Personen, die die öffentlich zugänglichen Gebäude besuchen oder die sie benutzen. Benutzerinnen und Benutzer sind z. B. Kinder in einer Kita. Besucherinnen und Besucher einer Kita sind z. B. die Personen, die Kinder bringen und abholen. In nicht öffentlich zugänglichen Bereichen der baulichen Anlage, die z. B. Beschäftigten vorbehalten sind, gelten die Verpflichtungen nicht. Anforderungen an eine barrierefreie Ausgestaltung dieser Bereiche können sich aus dem Arbeitsstättenrecht ergeben, in Sonderbauverordnungen enthalten sein oder im Einzelfall auf Grund des § 53 gestellt werden. Die Räume von öffentlich zugänglichen Gebäuden müssen barrierefrei sein. D. h. sie müssen so gestaltet sein, dass eine zweckentsprechende Nutzung möglich ist. In Kitas sind beispielsweise Aufenthalts- und Gruppenräume sowie zugehörige Sanitäranlagen mit einer für Kinder geeigneten barrierefreien Ausstattung vorzusehen. Die Bereiche, die von Personengruppen besucht werden, müssen für den Zweck des Besuches barrierefrei zugänglich und nutzbar sein.
54.2.2	Die in S. 2 enthaltene Aufzählung ist beispielhaft und nicht abschließend. Zu den „Einrichtungen des Gesundheitswesens“ (Nr. 3) zählen z. B. auch Arztpraxen und Praxen für Physiotherapie. Mit der HBO 2018 sind in Nr. 4 der Aufzählung Bürogebäude aufgenommen worden. Damit wird hervorgehoben, dass Bürogebäude im Sinne des S. 1 barrierefrei herzustellen sind, wenn dort Nutzungen mit Besucherverkehr vorgesehen sind. Dies können beispielsweise Notariate, Rechtsanwaltskanzleien oder

	Niederlassungen von Gewerbetreibenden sein oder Konferenz- oder Veranstaltungsräume, die öffentlich zugängliche Bereiche darstellen.
54.2.3	Durch den 2018 in die HBO aufgenommenen S. 3 wird klargestellt, dass die Anforderungen an die Barrierefreiheit sich auf die zweckentsprechende Nutzung beziehen. D. h. Barrierefreiheit darf sich auf Bereiche der öffentlich zugänglichen Anlage beschränken, wenn dadurch die vorgesehene Nutzung trotzdem möglich ist. Dies kommt z. B. in Betracht, wenn mehrere gleichartige Räume oder Anlagen, wie funktionsgleiche Klassenräume in einer Schule oder Besucherplätze in einem Versammlungsraum zur Verfügung stehen. In einem Theater ist eine durchgängige barrierefreie Zugänglichkeit bis zu den barrierefreien Plätzen im Zuschauerraum zu gewährleisten. Dies gilt auch für die dazugehörige Infrastruktur wie WC-Anlagen und Catering.
54.3	Bei Neubauten ist Barrierefreiheit grundsätzlich herzustellen. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse kann in einzelnen Bereichen die umfassende Einhaltung der Barrierefreiheit nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein. Mit dem Wort „jeweils“ wird klargestellt, dass die Ausnahmen sich nur auf die Teile des Gebäudes oder die technische Einrichtung beschränken, für die die Tatbestände der Ausnahme zutreffen. Es bedarf keiner Abweichungsentscheidung nach § 73 durch die Bauaufsichtsbehörde. Es obliegt der Eigenverantwortung der Bauherrschaft und der von ihr beauftragten am Bau Beteiligten, den Wegfall der Verpflichtung zu prüfen. Die Barrierefreiheit ist mittels der Bauvorlagen nachzuweisen, siehe Anlage 2 Nr. 10 Bauvorlagenerlass. Soll von der Ausnahme nach Abs. 3 Gebrauch gemacht werden, ist dies in den Bauvorlagen zu begründen. Ein „unverhältnismäßiger Mehraufwand“ kann nicht ohne weiteres aus dem Verhältnis der Mehrkosten der barrierefreien Ausgestaltung zu den Gesamtbaukosten geschlossen werden. Dies trifft beispielsweise zu, wenn durch eine Nutzungsänderung nur Baukosten aufgrund der Herstellung der Barrierefreiheit entstehen. Ob der Aufwand gerechtfertigt ist, kann vielmehr nur im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung der Art der baulichen Anlage entschieden werden. Von besonderer Bedeutung ist, ob auf Barrierefreiheit angewiesene Personen gerade auf die Nutzung der jeweiligen baulichen Anlage angewiesen sind oder ob Alternativen zur Verfügung stehen. Unverhältnismäßigkeit kann im Übrigen angenommen werden, wenn die sonst - also ohne erschwerte Bedingungen - für die Herstellung der Barrierefreiheit anfallenden Kosten um mehr als 50 Prozent überschritten würden.
Vierter Teil: Die am Bau Beteiligten	
56	Zu § 56 - Bauherrschaft
56.1.2	Neben den Verwendbarkeitsnachweisen zu verwendeten Bauprodukten, Anwendbarkeitsnachweisen zu angewandten Bauarten und Leistungserklärungen, zählen insbesondere als erforderliche Nachweise und Unterlagen u. a. die - Übereinstimmungserklärungen nach § 17 Abs. 5, - Einbau-, Montage- und Wartungsanleitungen zu diesen Bauprodukten und Bauarten und - Gebrauchsanleitungen nach Art. 11 Abs. 6 der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 bzw. Art. 24 Abs. 3 der Verordnung (EU) Nr. 2024/3110. Die Bauherrschaft hat die Nachweispflicht gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Dies kann auch elektronisch erfolgen. Nachweise müssen über die gesamte Nutzungsdauer des Gebäudes erbracht werden können. Dies gilt in besonderem Maße, soweit eine bauaufsichtliche Prüfung entfällt. Insbesondere spätere Nutzungsänderungen oder

	Umbau- und Erweiterungsbaumaßnahmen können aufgrund einer mangelhaften Dokumentation mit erheblichem Mehraufwand verbunden sein.
56.3	Für die Mitteilung des Wechsels der Bauherrschaft ist keine Form vorgeschrieben. Gewährleistet sein muss jedoch eine sichere und nachvollziehbare Verknüpfung der Erklärungen mit der jeweiligen Person des Erklärenden (z.B. E-Mail, persönlich; in der Regel aber nicht telefonisch). Für den Fall von persönlichen bzw. ausnahmsweise telefonischen Mitteilungen sollten aus Gründen der Beweissicherung und Dokumentation mündliche Mitteilungen mit Angabe des Datums, Uhrzeit, Telefonnummer und Name sowie konkreten Mitteilungsinhalt durch die Bauaufsicht schriftlich zur Akte genommen werden.
56.4.1	Der Beauftragung von am Bau Beteiligten und Nachweisberechtigten bedarf es nicht, soweit die Bauherrschaft selbst die erforderlichen Qualifikationsvoraussetzungen nachweist und die Verantwortung auch insoweit übernimmt. Die Übernahme der Verantwortung ist in den Bauvorlagen durch die entsprechenden Eintragungen zu verdeutlichen.
56.4.3	Im Falle der Selbsthilfe übernimmt die Bauherrschaft, die nicht selbst Unternehmen i. S. des § 58 ist, allein oder mit ihren Angehörigen einen Teil der Bauarbeiten. Im Falle der Nachbarschaftshilfe werden i. d. R. die Bauarbeiten oder Teile von Bauarbeiten von mehreren Bauherrschaften, die sich bei der Errichtung ihrer Gebäude gegenseitig unterstützen, gemeinsam ausgeführt.
57	Zu § 57 - Entwurfsverfasserin, Entwurfsverfasser
57.0	Die Vorschrift regelt die Anforderungen an Entwurfsverfasser und deren öffentlich-rechtliche Pflichten. „Geeignet“ i. S. des § 57 Abs. 1 S. 1 sind Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser für die in § 67 Abs. 1 S. 1 genannten Vorhaben grundsätzlich dann, wenn sie die in Abs. 2 bis 4 des § 67 gestellten Anforderungen an die für das Bauobjekt erforderliche Bauvorlageberechtigung erfüllen. Die Entwurfsverfasserin bzw. der Entwurfsverfasser ist verpflichtet in Eigenverantwortung zu prüfen, ob die an sie bzw. ihn gestellten Anforderungen hinsichtlich Sachkunde und Erfahrung für das konkrete Bauobjekt erfüllt werden können. Die Entwurfsverfasserin bzw. der Entwurfsverfasser sind für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit des Entwurfs verantwortlich.
58	Zu § 58 - Unternehmen
58.1	Das Unternehmen muss die von der Bauherrschaft übernommenen Arbeiten entsprechend den eingeführten Technischen Baubestimmungen (§ 90 Abs. 1) ausführen. Das Unternehmen ist auch dafür verantwortlich, dass die Einrichtung und der Betrieb der Baustelle den Anforderungen des § 11 genügen. Es hat auch weitere der Sicherheit dienenden Vorschriften zu beachten (z. B. Baustellenverordnung - BaustellV, Arbeitsschutzgesetz - ArbSchG; Jugendarbeitsschutzgesetz, - JArbSchG; Arbeitsstättenverordnung - ArbStättV, Unfallverhütungsvorschriften der zuständigen Berufsgenossenschaften, Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV).
58.1.2	Neben den Verwendbarkeitsnachweisen zu verwendeten Bauprodukten, Anwendbarkeitsnachweisen zu angewandten Bauarten und Leistungserklärungen, zählen insbesondere als erforderliche Nachweise und Unterlagen u. a. auch die

	- Einbau-, Montage- und Wartungsanleitungen zu diesen Bauprodukten und Bauarten und - Gebrauchsanleitungen nach Art. 11 Abs. 6 der Verordnung (EU) NR. 305/2011 bzw. Art. 24 Abs. 3 der Verordnung (EU) Nr. 2024/3110. Auf den Bußgeldtatbestand § 86 Abs. 1 Nr. 9 wird hingewiesen. Die Unternehmer haben die erforderlichen Nachweise und Unterlagen auf der Baustelle bereitzuhalten. Dies kann auch elektronisch erfolgen. Die dauerhafte Dokumentation obliegt nach Abschluss der Arbeiten der Bauherrschaft (siehe zu 56.1.2).
58.3	Zu den bedeutsamen Arbeiten, für die ein besonderer Eignungsnachweis erforderlich ist vgl. § 2 BauPAVO. Besondere Eignungsweise können sich zudem aus An- oder Verwendbarkeitsnachweis oder Herstellerangaben ergeben.
59	Zu § 59 - Bauleitung
59.1	Nimmt die Bauleitung ihre Aufgaben nicht ordnungsgemäß wahr, begeht sie eine Ordnungswidrigkeit (§ 86 Abs. 1 Nr. 9). Die mit der Bauleitung beauftragte Person muss auf der Baustelle anwesend oder durch eine geeignete Person vertreten sein, soweit dies die Überwachungspflicht erfordert.
59.2.1	Gegenüber der Bauaufsicht muss mit der Baubeginnsanzeige nur auf Verlangen ein Nachweis der Qualifikation vorgelegt werden. Es ist grundsätzlich Sache der Bauherrschaft, sich von der Eignung der vorgesehenen bauleitenden Person zu überzeugen.
Fünfter Teil: Bauaufsichtsbehörden und Verwaltungsverfahren	
Erster Abschnitt - Bauaufsichtsbehörden	
61	Zu § 61 - Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden
61.2.1	Die Bauaufsichtsbehörde kann Maßnahmen auch ergreifen, wenn ein Vorhaben anderem öffentlichen Recht als dem Bauordnungs- oder Bauplanungsrecht widerspricht. Dies steht seit der Novellierung der HBO 2018 unter dem Vorbehalt, dass nicht andere Behörden zuständig sind. Die Aufgabenzuweisung an die Bauaufsichtsbehörden ist damit grundsätzlich subsidiär ausgestaltet. Eine bauaufsichtliche Aufgabe besteht nicht, wenn die Überwachung der Einhaltung bestimmter öffentlich-rechtlicher Anforderungen anderen (Fach-) Behörden zugewiesen ist, bspw. den der Naturschutzbehörden.
61.2.2	§ 61 Abs. 2 S. 2 ist die bauaufsichtliche Befugnisgeneralklausel. Sie kommt dann zur Anwendung, wenn die speziellen Befugnisnormen (§§ 81 bis 83) nicht einschlägig sind. Die Eingriffsbefugnis der Bauaufsichtsbehörden nach S. 2 gilt unabhängig davon, ob es sich um verfahrensfreie oder genehmigungspflichtige Anlagen handelt. Auch gegen verfahrensfreie, aber materiell rechtswidrige Baumaßnahmen ist i. d. R. einzuschreiten. Die Wahrnehmung dieser Aufgabe setzt voraus, dass der Bauaufsichtsbehörde alle relevanten Genehmigungen und Bauvorlagen der jeweiligen baulichen Anlage jederzeit verfügbar sind. Die Bauakten sind daher mindestens so lange aufzubewahren, wie die bauliche Anlage Bestand hat. Es kann davon ausgegangen werden, dass fünf Jahre nach Beseitigung der baulichen Anlage ein Interesse an der weiteren Vorhaltung der Bauakten nicht mehr besteht.“ Die Frist von fünf Jahren entspricht dem Bericht Nr. 4/2006 der Kommunalen Gemeinschaftsstelle (KGSt) mit dem Titel „Aufbewahrungsfristen für Kommunalverwaltungen“,

	S. 35, dessen Anwendung vom Hessischen Landesarchiv (Archivberatung Hessen) empfohlen wird, sowie Nr. B 7 des Aktenführungserlasses (AfE) des Landes Hessen vom 29.11.2022, StAnz. S. 1380. Aufzubewahren sind alle Bauakten, soweit deren Hinzuziehung im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Einschreitens oder in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren erforderlich werden kann. Wird die denkmalschutzrechtliche Genehmigung mit der Baugenehmigung erteilt, ist sie Bestandteil der Bauakte, die fünf Jahre aufzubewahren ist. Eine elektronische Aufbewahrung ist möglich und - soweit eine revisions- und rechtssichere elektronische Aufbewahrung gewährleistet ist - ausreichend. Im Hinblick auf die verschiedenen Regelungen und Bemühungen auf EU-, Bundes- und Landesebene E-Government auszuweiten, ist die Umstellung auf eine elektronische Aufbewahrung zudem äußerst begrüßenswert. So sind bspw. Landesbehörden durch § 7 des Hessischen E-Government-Gesetz bereits zur elektronischen Aktenführung verpflichtet. Wiederkehrende Sicherheitsüberprüfungen (WKP) von Sonderbauten gehören zu den erforderlichen Maßnahmen nach S. 2. Sie sind mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um frühzeitig Gefahren für Leben oder Gesundheit von Personen oder schwere Nachteile für die Allgemeinheit erkennen und abwehren zu können. Die Bauaufsicht entscheidet auf der Grundlage des § 61 Abs. 2 S. 2 sowohl über das „Ob“ als auch hinsichtlich der Wiederholungsfristen nach pflichtgemäßem Ermessen mit dem Ziel, Sicherheitsdefizite rechtzeitig zu erkennen und Schaden abzuwenden. Den Bauaufsichtsbehörden wird empfohlen, sich soweit im Einzelfall sinnvoll, bei der Durchführung der Prüfung an der „Checkliste zur wiederkehrenden bauaufsichtlichen Sicherheitsüberprüfung baulicher Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten)“ - zu orientieren. Die Organisation und Durchführung sowie die Mitwirkung anderer Sicherheitsbehörden ist Sache der Bauaufsichtsbehörde. Eine Bündelung verschiedener Überprüfungen ist sinnvoll. Zur WKP bei baulichen Anlagen in öffentlicher Trägerschaft siehe 79.6. Daneben können Prüfungen und Nachprüfungen, die die Eigentumsberechtigten zu veranlassen haben, auf Grund von Rechtsvorschriften (TPrüfV) erforderlich sein oder bauaufsichtlich angeordnet werden (siehe 53.2.20). Die Bauaufsichtsbehörde kann hinsichtlich Prüfintensität und Häufigkeit der bauaufsichtlichen Prüfungen die von den Eigentumsberechtigten veranlassten Prüfungen berücksichtigen. Vor dem Hintergrund der in Art. 14 Abs. 1 GG verankerten Eigentumsgarantie ist bei bauaufsichtlichen Verfügungen gegebenenfalls der Bestandschutz zu berücksichtigen. Dieser gewährt dem Eigentümer eines Grundstücks das Recht, eine nach früherem materiellem Recht rechtmäßige, aber mit heutigem Recht nicht mehr vereinbare bauliche Anlage in ihrem Bestand zu halten und sie wie bisher auch zu nutzen, und schützt den Eigentümer damit vor Änderungswünschen von Seiten der Behörden gegenüber dem vorhandenen Bauwerk. Es sind zwei Fallgruppen zu unterscheiden: Eine bestehende bauliche Anlage, die mit dem aktuell geltenden Recht nicht übereinstimmt, wurde auf Grund einer erteilten Genehmigung errichtet (formelle Legalität), oder wurde zwar ohne Genehmigung errichtet, hat aber zum Zeitpunkt der Errichtung oder für einen nicht nur unerheblichen Zeitraum während ihres Bestehens dem materiellen Recht entsprochen (materielle Legalität). Der (passive) Bestandsschutz schützt das Bauwerk in seiner baulichen Substanz, in der es errichtet wurde, und in seiner Funktion und schließt andersartige oder wesentlich geänderte Nutzungen nicht ein. Der Bestandsschutz berechtigt nicht nur, eine
--	--

	rechtmäßig errichtete bauliche Anlage in ihrem Bestand zu erhalten und sie wie bisher zu nutzen, er gestattet dem Eigentümer auch die Durchführung von notwendigen Maßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz, also insbesondere Instandsetzung- und Renovierungsarbeiten (sog. „einfach-aktiver Bestandschutz“). Der Bestandsschutz entfällt aber bei Maßnahmen, die einer Neuerrichtung (Ersatzbau) gleichkommen, § 6 Abs. 12 S 1 Nr. 4 bleibt unberührt. Gleiches gilt, wenn die für den baulichen Eingriff notwendigen Arbeiten den Aufwand für einen Neubau erreichen oder gar übersteigen. Ebenso, wenn der Eingriff in den vorhandenen Bestand so intensiv ist, dass er die Standfestigkeit des gesamten Gebäudes berührt und eine statische Nachberechnung des gesamten Gebäudes erforderlich macht. Wird die bisherige, vom Bestandsschutz gedeckte Nutzung durch eine andere Nutzung abgelöst, endet der Bestandsschutz, es sei denn, die Nutzungsänderung ist erkennbar nur vorübergehend erfolgt und die Aufnahme der ursprünglichen Nutzung erkennbar beabsichtigt. Auch bleibt der Bestandsschutz bestehen, wenn die jeder Nutzung immanente Variationsbreite eingehalten ist. Wer sich auf Bestandsschutz beruft, hat die Beweislast, dass eine Genehmigung vorlag oder die Voraussetzungen dafür vorgelegen haben. Erweist sich im Einzelfall als unaufklärbar, wann eine Anlage errichtet oder eingerichtet worden ist oder ob für sie eine Genehmigung vorliegt, beispielsweise bei fehlenden Hausakten aufgrund des Alters des Gebäudes oder bei ihrem Verlust durch Brand, Wasserschaden etc., geht dies zu Lasten desjenigen, der dieses Recht für sich in Anspruch nimmt.
61.2.3	Durch die weitestgehende Genehmigungsfreiheit militärischer Bauvorhaben und die nach § 79 Abs. 6 HBO ohnehin geltenden Eigenverantwortlichkeit der öffentlichen Trägerschaft für Liegenschaften dient der neu eingefügte Satz 3 der Klarstellung, dass eine bauaufsichtliche Aufgabenwahrnehmung für diese baulichen Anlagen ausgeschlossen ist.
61.3	Abs. 3 bestimmt, unter welchen Voraussetzungen in den Bestandsschutz einer baulichen Anlage eingegriffen werden kann. Es bedarf in jedem Einzelfall der auf Tatsachen basierenden Feststellung einer erheblichen Gefahr für Leben und Gesundheit oder schwerer Nachteile für die Allgemeinheit. Es reicht nicht aus, wenn im Grundzustand ein Gefahrenpotenzial herrscht und typischerweise ein Schaden im Einzelfall eintreten pflegt (abstrakte Gefahr). Sondern es muss in dem zu beurteilenden Einzelfall eine Sachlage vorliegen, die bei ungehinderter Ablauf des objektiv zu erwartenden Geschehens in überschaubarer Zukunft mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu einer Verletzung der Schutzgüter führt (konkrete Gefahr; zur Abgrenzung BVerwG, Urteil vom 26.06.1970 - IV C 99/67, NJW 1970, 1890, beck-online). Liegen die Voraussetzungen nicht vor, hat die bauliche Anlage materiellen Bestandsschutz. Die Änderung des materiellen Rechts allein rechtfertigt eine Maßnahme nach Abs. 3 nicht (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 03.11.1999 - 8 A 10951/99, NVwZ-RR 2000, 580, beck-online). Bauaufsichtliche Maßnahmen nach Abs. 3 erfordern nicht, dass zuvor eine Baugenehmigung geändert oder zurückgenommen wird.
61.4	Abs. 4 ermöglicht, dass die Bauaufsichtsbehörden allgemein zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige oder sachverständige Stellen heranziehen. Überprüfungsaufträge an Sachverständige dürfen nur nach Bedarf und objektbezogen erteilt werden. Beispielsweise ist eine vollständige und flächendeckende Übertragung solcher WKP, die eine originäre Pflichtaufgabe der Bauaufsichtsbehörde sind, nicht statthaft. Die Entscheidungskompetenz der Bauaufsichtsbehörde wird durch solche Gutachten oder gutachterliche Stellungnahmen weder ersetzt noch eingeschränkt. Ob und inwieweit die Bauaufsichtsbehörde den Auffassungen und Empfehlungen von Sachverständigen und

	sachverständigen Stellen folgt, hat sie allein selbst, ggf. auch im Verwaltungs- und Rechtsstreitverfahren, zu verantworten.
Zweiter Abschnitt - Verwaltungsverfahren	
62	Zu § 62 - Grundsatz
62.2	Der Begriff „öffentlich-rechtlichen Vorschriften“ i. S. des Abs. 2 erfasst über das Bauordnungsrecht hinaus das gesamte öffentliche Recht, soweit es Bezug zum Baurecht hat. Insbesondere können baugenehmigungsfreie Vorhaben nach anderem öffentlichen Recht, z. B. nach dem BNatSchG, genehmigungspflichtig sein. Auf die Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses (<u>Bauvorlagen, Bauvorlagenerlass und Vordrucke wirtschaft. hessen.de</u>) wird hingewiesen.
62.4	§ 62 Abs. 4 Satz 1 HBO stellt deklaratorisch klar, dass die Bauaufsichtsbehörde ein elektronisches Verfahren anbieten kann, und regelt, dass in diesem Fall das Schriftformerfordernis entfällt. Wesentlicher Bestandteil des Schriftformerfordernisses ist die Unterschrift (§ 126 BGB). Im elektronischen Verfahren bedarf es daher insbes. keiner Unterschrift, auch dann nicht, wenn das von der Bauaufsichtsbehörde zur Verfügung gestellte elektronische Verfahren die Verwendung eines nach dem Bauvorlagerlass eingeführten Vordruckes vorsieht, der ein Unterschriftsfeld enthält (vgl. § 3 Abs. 6 Hessisches E-Government-Gesetz – HEGovG). § 62 Abs. 4 Satz 2 HBO n.F. eröffnet den Bauaufsichtsbehörden die Möglichkeit zu bestimmen, dass allgemein oder für bestimmte Verfahren (z. B. das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 65 HBO) oder für bestimmte Arten von Vorhaben ausschließlich das elektronische Verfahren zu nutzen ist. Die Bauaufsichtsbehörden können Ausnahmen allgemein oder für bestimmte Fälle anordnen und diese Verfahren dann auch vollständig oder in bestimmten Fällen analog oder hybrid abwickeln. Die Einreichung des Antrages in Papierform soll zugelassen werden, wenn die Einreichung in elektronischer Form für die Bauherrschaft unzumutbar ist oder wenn dies aus technischen oder organisatorischen Gründen erforderlich ist.
62.5	Nach § 62 Abs. 5 muss auch dann, wenn kein Schriftformerfordernis besteht, eine sichere und nachvollziehbare Verknüpfung der Erklärungen mit der jeweiligen Person des Erklärenden gewährleistet sein. Dies Vorschrift gilt für alle Verfahren und Erklärungen auf der Grundlage der HBO, nicht nur für das elektronische Baugenehmigungsverfahren. Die Anforderungen des § 62 Abs. 5 HBO werden bei Verwendung des „Bauportals Hessen“ durch die eingeführten Authentifizierungsverfahren erfüllt. Darüber hinaus ist diese Voraussetzung stets gegeben, wenn der elektronische Identitätsnachweis über „BundID“ (ein zentrales, vom Bund bereitstelltes Bürgerkonto) oder (für Unternehmen und Behörden) über „Mein Unternehmenskonto“ auf Basis von ELSTER erbracht wird. Ansonsten kommt es auf den Einzelfall an. Entscheidend ist, dass hinreichend sicher sein muss, dass die Erklärung von der Person stammt und mit deren Willen in Verkehr gebracht wurde. Bestehen Zweifel an der Echtheit von Dokumenten, können diese insbesondere durch die Vorlage des unterschriebenen Originals ausgeräumt werden.
63	Zu § 63 Baugenehmigungsfreie Vorhaben
63.0	Soweit die Freistellungstatbestände selbst keine Einschränkung enthalten, sind die Vorhaben nach der Anlage in allen Baugebieten und im Außenbereich baugenehmi-

	gungsfrei. Andere Rechtsvorschriften bleiben unberührt. Ein baugenehmigungsfreies Vorhaben kann beispielsweise nach Naturschutz- oder Denkmalschutzrecht genehmigungspflichtig sein. Die Baugenehmigungsfreiheit entfällt selbst dann nicht, wenn genehmigungsfreie Maßnahmen an oder auf bestehenden Sonderbauten ausgeführt werden sollen, außer bei den in der Anlage genannten Vorhaben. Freigestellt sind nur die in der Anlage genannten Vorhaben als selbständige Einzelvorhaben. Sind genehmigungsfreie Vorhaben Teil eines baugenehmigungspflichtigen Gesamtvorhabens, ist auch dieses Teil im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Bedarf ein nach § 63 genehmigungsfreies Vorhaben für seine Zulässigkeit einer Abweichung, Ausnahme oder Befreiung, ist diese zu beantragen. Das Vorhaben darf ausgeführt werden, wenn eine Zulassungsentscheidung erfolgt (§ 73 Abs. 3). Sind ausschließlich örtliche Bauvorschriften betroffen (§ 73 Abs. 4) ist die Gemeinde zuständig. Sie hat die Bauaufsicht von der Erteilung einer Abweichung, Ausnahme oder Befreiung zu unterrichten.
63a	Zu § 63a – Abbruch, Beseitigung
63a.0	Abbruch und Beseitigung von Anlagen sind seit dem in Kraft treten des Dritten Änderungsgesetzes zur HBO (GVBl. 2025 Nr. 66, „Baupaket I“) am 14.10.2025 baugenehmigungsfrei. Dies gilt sowohl für die Beseitigung nach § 63a Satz 2 anzeigepflichtiger Anlagen, als auch für die Beseitigung von Anlagen, die keiner Anzeige bedürfen (§ 63a Satz 1). Für die Beseitigung von Anlagen können jedoch noch Genehmigungen nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sein. Mit der Beseitigung darf daher erst begonnen werden, wenn diese anderen ggf. noch erforderlichen Genehmigungen vorliegen. Verfahrensfrei gestellt sind die in Satz 1 genannten Anlagen, weil deren Beseitigung in aller Regel keine statisch-konstruktiven Schwierigkeiten aufwirft. Soweit die Beseitigung von Anlagen nicht bereits nach S. 1 verfahrensfrei ist, ist nach S. 2 für alle übrigen Anlagen eine Anzeige sowie gegebenenfalls ein Nachweis der Standsicherheit der direkt angrenzenden Bebauung vorgesehen. Eine Prüfpflicht der unteren Bauaufsichtsbehörden ist hiermit nicht verbunden, repressives Einschreiten aber nicht ausgeschlossen. Die Anzeige hat mindestens einen Monat vor der beabsichtigten Beseitigung bei der Bauaufsichtsbehörde nach den Vorgaben des Bauvorlagenenerlasses mit dem verbindlich eingeführten Vordruck BAB 33 zu erfolgen. Die Bauaufsichtsbehörde soll auf diese Weise Gelegenheit haben zu entscheiden, ob bauaufsichtliche Anordnungen zweckmäßig sind. Eine Information weiterer betroffener Behörden (z.B. Naturschutz,- Denkmalschutz oder Abfallbehörden) über das angezeigte Abbruchvorhaben kann im Einzelfall sinnvoll sein. Im Falle der teilweisen Beseitigung einer Anlage ist zu prüfen, ob der verbleibende Teil der Anlage noch von der ursprünglich erteilten Baugenehmigung abgedeckt ist oder eine Änderung der Baugenehmigung für das bestehende Gebäude notwendig ist. Darüber hinaus muss für den weiterbestehenden Gebäudeteil die Standsicherheit gewährleistet sein. Die Verantwortung hierfür liegt bei der Bauherrschaft oder einer von der Bauherrschaft im Innenverhältnis beauftragten Person. Die Abbruchanzeige ist erforderlich egal, ob es sich um ein rechtmäßig errichtetes Bauwerk oder um einen Schwarzbau handelt. Die Anzeigepflicht gilt allerdings nicht für durch die Bauaufsichtsbehörde angeordnete Beseitigungen im Sinne des § 82 HBO.
63a.3	Bei nicht freistehenden Anlagen ist die Standsicherheit der Anlagen, an die die zu beseitigende Anlage angebaut ist, durch eine entsprechend berechnete Person zu bescheinigen und auch ggfls. eine Überwachung der Beseitigung durch die entsprechend

	berechtigte Person erforderlich. Der Standsicherheitsnachweis ist von der Bauherrschaft vorzuhalten aber nicht regelmäßig der unteren Bauaufsicht vorzulegen. „Freistehend“ sind Gebäude, die nicht aneinandergebaut sind.
64	Zu § 64 - Genehmigungsfreistellung
64.0	Dem Anwendungsbereich des § 64 unterliegen alle baulichen Anlagen mit Ausnahme der Sonderbauten (vgl. hierzu 2.9). Durch die Einleitung „keiner Baugenehmigung bedarf über § 63 hinaus“ wird in Abs. 1 Satz 1 klargestellt, dass ein Rückgriff auf § 64 HBO nicht möglich ist, sobald ein Tatbestand zur Genehmigungsfreiheit nach § 63 i.V.m. der Anlage zur HBO erfüllt wird. Insofern besteht ein Vorrang der genehmigungsfreien Vorhaben nach § 63 vor der Anwendung der Genehmigungsfreistellung nach § 64. Für die nach § 63 genehmigungsfreien Vorhaben besteht auch kein Wahlrecht der Bauherrschaft, ein Genehmigungsverfahren zu fordern. § 62 Abs. 3 gilt für diese Vorhaben nicht. § 64 kann auch auf bestehende, formell illegal ausgeführte oder genutzte Gebäude oder Gebäudeteile angewandt werden, um diese zu legalisieren. Die Bauaufsichtsbehörde kann nach § 82 Abs. 2 verlangen, dass die erforderlichen Bauvorlagen nach § 64 Abs. 3 Satz 1 (nachträglich) eingereicht werden. Die Bauaufsichtsbehörde leitet diese der Gemeinde zu, die auch in diesem Fall berechtigt ist, einen Bauantrag zu fordern. Nach Ablauf der in § 64 Abs. 3 genannten Monatsfrist ist davon auszugehen ist, dass die Gemeinde keinen Bauantrag fordert. Soll jedoch zusätzlich ein formell illegales Gebäude oder ein formell illegal ausgeführter oder umgenutzter Gebäudeteil (noch einmal) umgebaut oder umgenutzt werden (z.B. Ausbau eines ohne Anzeige nach § 64 zu Wohnzwecken geänderten oder umgenutzten Dachgeschosses), kann die Legalisierung insgesamt nur im Baugenehmigungsverfahren nach § 65 oder § 66 erfolgen. Denn auch die Genehmigungsfreistellung nach § 64 und § 64a für eine Änderung eines Gebäudes setzt nicht nur voraus, dass das Vorhaben als solches rechtlich möglich ist, sondern dass sich diese Änderung auf ein Gebäude bezieht, das rechtmäßig errichtet, insbesondere nicht ohne bzw. abweichend von einer Genehmigung gebaut wurde (vgl. VGH Kassel, Urteil vom 06.04.1989 - 4 UE 3377/87 und Urteil vom 16.6.2004 – 3 UE 2041/01). Es muss sich also zur Anwendung des § 64 Abs. 1a HBO um die Änderung und Nutzungsänderung von rechtmäßig errichteten Dachgeschossen zu Wohnzwecken handeln, auch wenn sich diese Einschränkung – anders als etwa bei § 6 Abs. 12 – nicht im Gesetzeswortlaut findet.
64.1	Wurde ein Vorhaben ausgeführt, ohne dass die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllt sind, hat die Bauaufsichtsbehörde die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen. Die Gemeinde hat insoweit keine Kompetenzen, wenn sie nicht zugleich untere Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde kann aber die Bauaufsichtsbehörde unterrichten. Der Bauherrschaft ist dringend zu empfehlen, die Nachbarschaft rechtzeitig und ausreichend vor Durchführung des Bauvorhabens zu informieren. Hierdurch wird das Risiko von Bauverzögerungen auf Grund von Nachbarwidersprüchen oder -klagen erheblich reduziert.
64.1.1.1	Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB ist der qualifizierte Bebauungsplan. Dieser muss mindestens Festsetzungen enthalten über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB) sowie die während der Planaufstellung nach § 33 BauGB zulässigen Vorhaben können nicht Gegenstand der Genehmigungsfreistellung sein. Letzteres gilt auch, wenn die

	Bauherrschaft die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans für sich als verbindlich anerkennt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist dem qualifizierten Bebauungsplan gleichgestellt, weil er diesem nach Inhalt und Wirkung entspricht (§ 30 Abs. 2 BauGB). Bebauungspläne müssen rechtsverbindlich (wirksam) sein. Dies sind sie grundsätzlich, solange sie nicht durch Aufhebung oder Änderung (im Umfang der Änderung) außer Kraft gesetzt worden sind. Ein auf Grund eines nichtigen Bebauungsplans im Rahmen der Genehmigungsfreistellung entstandenes Vorhaben ist formell illegal, weil die Voraussetzung der Nr. 1 (Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans) nicht vorlag und damit für das Vorhaben Baugenehmigungspflicht bestand. Die formelle Rechtswidrigkeit des Vorhabens kann entweder durch Nachholung eines Baugenehmigungsverfahrens oder durch Heilung des Mangels des Bebauungsplans beseitigt werden.
64.1.1.2	Die Genehmigungsfreistellung ist nach Nr. 2 ausgeschlossen, wenn eine Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich ist. Es ist aber nicht ausgeschlossen, wenn es sich um geringfügige Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans handelt, die direkt nach der BauNVO und ohne eine förmliche Ausnahmeentscheidung nach § 31 Abs.1 BauGB zugelassen werden kann. In der BauNVO finden sich an mehreren Stellen Regelungen für Abweichungen von den einzelnen Vorschriften zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche. Die Vorschriften unterscheiden dabei zwischen sich unmittelbar aus der Vorschrift ergebenden Überschreitungen in geringem Umfang sowie weiteren Abweichungen, die als Ausnahme im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Unmittelbar aufgrund der BauNVO zugelassen werden können: - geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 2 BauNVO); - in geringfügigem Ausmaß die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die dort genannten Anlagen auch um mehr als 50% sowie über eine GRZ von 0,8 hinaus (§ 19 Abs. 4 Satz 2 zweiter Halbsatz BauNVO). In bestimmten Einzelfällen kann darüber hinaus auch von der Einhaltung dieser Grenzen abgesehen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO); - im Einzelfall die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen auch um mehr als 0,1 der Fläche des Baugrundstückes (§ 21 a Abs. 3 BauNVO); - ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über eine festgesetzte Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO); - ein Vor- und Zurücktreten von Gebäuden und Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über eine festgesetzte Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO); - Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie Anlagen, die nach HBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Die Entscheidung über diese Abweichungen wird im bauaufsichtlichen Verfahren nach pflichtgemäßem Ermessen von den zuständigen Behörden

	(Baugenehmigungsbehörde bzw. bei nach § 63 genehmigungsfreigestellten Vorhaben unter den in § 73 Abs. 4 genannten Voraussetzungen von der Gemeinde) getroffen. Es handelt sich nicht um eine Ausnahme nach § 31 BauGB, sondern die Entscheidung basiert unmittelbar auf der BauNVO. Es bedarf auch nicht des Einvernehmens der Gemeinde nach § 36 BauGB. Dies schließt die Genehmigungsfreistellung nach § 64 daher nicht aus. Soweit der Bebauungsplan darüber hinaus beispielsweise nach § 19 Abs. 4 Satz 3 sowie § 23 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 3 und Abs. 4 Satz 1 BauNVO weitere Abweichungen als Ausnahmen vorsieht, ist eine Ausnahmeentscheidung nach § 31 Abs. 1 BauGB notwendig mit der Folge, dass die Genehmigungsfreistellung nach § 64 ausgeschlossen ist. Beispielsweise kann ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen, die nach § 6 Abs. 6 HBO bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben, von einer festgesetzten Baulinie nach § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ohne Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden. Wird jedoch eine Überschreitung größeren Ausmaßes beantragt, die nach § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO von der Gemeinde im Bebauungsplan als Ausnahme festgesetzt worden ist, schließt das die Genehmigungsfreistellung nach § 64 aus. Stellt sich während der Bauausführung die Notwendigkeit einer Ausnahme oder Befreiung heraus, entfällt die Voraussetzung der Genehmigungsfreistellung. Zur weiteren Ausführung des Bauvorhabens bedarf es einer Baugenehmigung. Eine Baugenehmigung ist ebenfalls nachträglich einzuholen, wenn sich die Notwendigkeit einer Ausnahme oder Befreiung nach Fertigstellung herausstellt.
64.1.1.4	Erforderliche Abweichungen nach § 73 von bauordnungsrechtlichen Vorschriften führen zur Notwendigkeit eines Baugenehmigungsverfahrens. Das materielle Bauordnungsrecht, von dem im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nicht abgewichen werden darf, schließt auch die örtlichen Bauvorschriften ein, die auf seiner Grundlage (vgl. § 91 Abs. 1 und Abs. 2) ergangen sind.
64.1.1.5	Die Erklärung nach Nr. 5 ist gegenüber der Bauherrschaft abzugeben. Die Bauaufsichtsbehörde sollte eine Mehrausfertigung der Erklärung erhalten. Fordert die Gemeinde ein Baugenehmigungsverfahren, ist dies im vereinfachten Verfahren nach § 65 durchzuführen. Bei der Erklärung (Schweigen) der Gemeinde handelt es sich nicht um einen Verwaltungsakt, sondern um eine bloße Realhandlung. Die Gemeinde erhält durch die Unterrichtung nach § 64 Abs. 3 S. 1 nicht die Stellung einer Bauaufsichtsbehörde. Somit hat sie gegenüber der Bauherrschaft keine Schutzfunktion wahrzunehmen, um diese vor Baurechtsverstößen zu bewahren. Sie wird von dem Vorhaben in Kenntnis gesetzt, um die Möglichkeit zu erhalten, eigene Rechte, die sich aus der kommunalen Planungshoheit ergeben, wahrzunehmen. Der Gemeinde kommen keinerlei Prüfpflichten zu, die sie als Amtspflichten gegenüber Dritten zu erfüllen hätte. Dies gilt auch in den Fällen, in denen die Gemeinde gleichzeitig untere Bauaufsichtsbehörde ist. Vorläufige Untersagung: Die nach Landesrecht bestimmte Frist, innerhalb der die Gemeinde bei der Bauaufsichtsbehörde die vorläufige Untersagung des Vorhabens nach § 15 Abs. 1 S. 2 BauGB beantragen kann, ist die Monatsfrist nach § 64 Abs. 3 S. 4.

	Der Antrag an die Bauaufsichtsbehörde muss von der Gemeinde innerhalb eines Monats nach Eingang der erforderlichen Bauvorlagen gestellt sein.
64.1a	Der neu eingefügte Abs. 1a erweitert die Genehmigungsfreistellung für Änderungen und Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Gleiches gilt für entsprechende Bauvorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans, die bauplanungsrechtlich im Übrigen ohnehin nach § 34 BauGB zu beurteilen sind (§ 30 Abs. 3 BauGB). Diese Neuregelung soll eine Regelungslücke zwischen verfahrensfreien Dachgeschossausbauten und der Genehmigungsfreistellung im qualifizierten Bebauungsplan nach § 64 HBO schließen. In Bereichen nach § 30 Abs. 3 und § 34 BauGB hat der Dachgeschossausbau regelmäßig keine Auswirkungen auf das Tatbestandsmerkmal des „Einfügen“ hinsichtlich des Maßes baulicher Nutzung, da sich die Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert. Damit ist das Risiko, dass ohne Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Dachgeschossausbaus städtebauliche Missstände verursacht oder verschärft werden, gering. Der kommunalen Planungshoheit der Gemeinde wird durch § 64 Abs. 1 Nr. 5 HBO Rechnung getragen. Die Gemeinde kann bei Zweifeln an der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 64 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 ohne weitere Begründung die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangen. Den Belangen des Brandschutzes und der Standsicherheit wird durch die weiterhin nach § 64 Abs. 5 erforderliche Erbringung bautechnischer Nachweise Rechnung getragen. Die Genehmigungsfreistellung gilt nicht, wenn das Gebäude durch den Dachgeschossausbau zu einem Sonderbau wird. In diesem Fall ist das Genehmigungsverfahren nach § 66 durchzuführen.
64.2	Die HBO-Novelle vom 28.05.2018 hat durch den Entfall der Genehmigungsfreistellung bei „Seveso III“ relevanten Vorhaben die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit alle betroffenen Bauvorhaben in der Nachbarschaft eines unter die Seveso-III-Richtlinie fallenden Betriebes einem Genehmigungsverfahren unterfallen, ohne dafür ein eigenes Prüfverfahren schaffen zu müssen.
64.3.1	Erforderlich sind die Bauvorlagen, die die planerische Beurteilung des Vorhabens ermöglichen. Sie müssen die Identifikation des Vorhabens nach Lage, Art und Ausführung ermöglichen. Für die Mitteilung des Vorhabens an die Bauaufsichtsbehörde ist der Vordruck BAB-Nr. 33 / 2022 (Anlage 1 Nr. 11 zum Bauvorlagenerlass) zu verwenden. Da die Flächen der Stellplätze und Garagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO seit 1990 bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, sind diese in den Bauvorlagen darzustellen. Für die im Einzelfall erforderlichen Bauvorlagen und ihre notwendige Anzahl (s. die Hinweise auf Seite 2 dieses Vordrucks) empfiehlt es sich, in Absprache mit der Bauaufsichtsbehörde zu klären, welche Bauvorlagen sie konkret für erforderlich hält. Zur Nachforderung von Bauvorlagen und etwa von der Bauaufsichtsbehörde für erforderlich gehaltenen weiteren Unterlagen siehe 64.3.3. Eine von den nach § 64 Abs. 3 S. 1 eingereichten Bauvorlagen abweichende Bauausführung erfüllt den Ordnungswidrigkeitstatbestand des § 86 Abs. 1 Nr. 12. Die Gemeinde kann, da die Genehmigungsfreistellung nach § 64 kein „Anzeige- oder Kenntnisgabeverfahren“ im verfahrensrechtlichen Sinne ist, die Einreichung der Unterlagen vielmehr nur dazu dient, eigene Rechte zur Wahrung der Planungshoheit

	wahrnehmen zu können, die Unterlagen nicht zurückweisen, es sei denn, sie verlangt zugleich die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens. Die Bauherrschaft ist nicht verpflichtet, auf Grund der Erklärung der Gemeinde, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, einen Bauantrag bei der Bauaufsichtsbehörde zu stellen und damit ein Baugenehmigungsverfahren einzuleiten. Sie kann auch erneut die erforderlichen Unterlagen zur Durchführung der Genehmigungsfreistellung bei der Gemeinde einreichen. Die Gemeinde ist dabei an ihre Erstentscheidung nicht gebunden. Vielmehr kann sie - selbst wenn das Vorhaben laut den eingereichten Unterlagen völlig unverändert ist - bei der nochmaligen Vorlage von dem Verlangen auf Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens absehen, z. B. weil sie das Vorhaben inzwischen anders beurteilt oder ein Erfordernis für plansichernde Maßnahmen nicht mehr besteht.
64.3.2	Die Bauaufsicht beteiligt formal auch dann die Gemeinde, wenn der Bauherr die Unterlagen der Gemeinde bereits nach S. 1 vorgelegt hat.
64.3.3/ 64.3.4	Die Verantwortung für die Ordnungsmäßigkeit und Vollständigkeit der notwendigen Bauvorlagen liegt ausschließlich bei der Bauherrschaft bzw. ihrer Entwurfsverfasserin bzw. ihrem Entwurfsverfasser. Reichen der Gemeinde die eingereichten Bauvorlagen nicht für die planungsrechtliche Beurteilung aus, kann sie die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangen. Für die Baufreigabe genügt das „Schweigen“ der Gemeinde, einer ausdrücklichen „Positivklärung“ bedarf es nicht. Ob die Bauherrschaft das Recht zur Bauausführung unmittelbar danach nutzt, steht ihr frei; die Ausführungsfrist des § 64 Abs. 3 S. 7 ist jedoch zu beachten. Vorhaben, die nach § 64 Abs. 3 ausgeführt werden dürfen, werden von einer nachfolgenden Veränderungssperre nicht berührt (§ 14 Abs. 3 BauGB). Die Monatsfrist des S. 4 ist nicht verlängerbar. Auch das Aussetzen der Frist sieht das Gesetz nicht vor. Die Bauausführung vor Ablauf der Frist nach S. 3 erfüllt den Ordnungswidrigkeitentatbestand des § 86 Abs. 1 Nr. 12.
64.3.4	Eine Rücknahme der abgegebenen Erklärung der Gemeinde ist nicht möglich. Hierzu besteht auch kein Bedarf, da sich die Gemeinde bei Feststellung der Rechtswidrigkeit des Bauvorhabens jederzeit an die Bauaufsichtsbehörde wenden kann (vgl. 64.1). Die Rückgabe der eingereichten Bauvorlagen ist nicht gefordert. Die Bauausführung vor Ablauf der Frist nach S. 4 erfüllt den Ordnungswidrigkeitentatbestand des § 86 Abs. 1 Nr. 12.
64.3.7	Eine Verlängerung der Frist, in deren Rahmen zulässigerweise ausgeführt werden kann wie bei der Baugenehmigung (§ 74 Abs. 7), ist nicht möglich.
64.4.1	Die weite Fassung der Erklärungsmöglichkeit bedeutet nicht, dass die Gemeinde hinsichtlich der Gründe, aus denen sie ihre Erklärung abgibt, vollkommen frei ist. Sie ist vielmehr an das Recht gebunden und hat davon entsprechend dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung Gebrauch zu machen (Grenzen des Willkürverbots).
64.5.2	Die Verantwortung für die Einhaltung der bautechnischen Anforderungen wird nach Maßgabe des § 68 durch Nachweisberechtigte und Prüfsachverständige getragen. Eine bauaufsichtliche Prüfung entfällt.

64a	Zu § 64a – Erweiterte Genehmigungsfreistellung für die Errichtung von Wohngebäuden
64a.0	§ 64a HBO erweitert befristet bis zum 31. Dezember 2030 die Genehmigungsfreistellung nach § 64 HBO auf Wohngebäude im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Damit können bestimmte Wohngebäude ohne Baugenehmigung errichtet werden, sofern die Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt und alle Bauvorlagen vollständig eingereicht sind. Erfasst wird nur die „Errichtung von Wohngebäuden“, nicht aber eine Erweiterung oder Umnutzung. Aus dem Verweis auf § 64 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 bis 5 wird deutlich, dass auch die Genehmigungsfreistellung nach § 64a auf die Vorhaben begrenzt ist, bei denen die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit weitgehend klar ist und insbesondere keine Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall getroffen werden muss (vgl. Hornmann HBO, 4. Aufl. 2022, § 64 Rn. 33). Zu den zwingenden Voraussetzungen der erweiterten Genehmigungsfreistellung nach § 64a HBO gehört daher, dass für das Vorhaben keine Ausnahmen oder Befreiungen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften nach § 34 Abs. 2 i.V.m. § 31 BauGB erforderlich sein dürfen. Auch das Erfordernis einer Abweichung nach § 34 Abs. 3a und 3b oder § 246e BauGB schließt das Freistellungsverfahren nach § 64a HBO aus und es ist zwingend ein förmliches Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Der Bauherr hat ausreichend darzulegen, dass sich das Bauvorhaben einfügt. Liegen keine ausreichenden Unterlagen vor, können die Gemeinde oder die untere Bauaufsicht ein Baugenehmigungsverfahren verlangen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu 64.3.1 verwiesen. Die Bauaufsicht und Gemeinde haben ein Prüfungsrecht, aber – wie in § 64 Abs. 3 S. 3 hervorgehoben – keine Prüfungspflicht, ob die übrigen Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung vorliegen. Die gemeindliche und bauaufsichtliche Erklärungsmöglichkeit soll nach dem unmissverständlichen Willen des Landesgesetzgebers vielmehr sicherstellen, dass für besonders problematische Vorhaben im Ausnahmefall die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens weiterhin möglich ist. Die Forderung zur Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens darf daher nicht aus willkürlichen Gründen erfolgen, sondern bedarf besonderer sachlicher Anknüpfungspunkte, bspw. aufgrund städtebaulich oder denkmalrechtlich relevanter Sachverhalte. Es wird empfohlen, besondere sachliche Anknüpfungspunkte, die in den Abwägungsprozess der Bauaufsicht einfließen, im Falle einer Eröffnung des Baugenehmigungsverfahrens schriftlich niederzulegen und dem Antragsteller mitzuteilen. § 64a HBO ist auch auf Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs einfacher Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB anzuwenden, sofern diese Bebauungspläne im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Ergibt sich jedoch aus dem einfachen Bebauungsplan oder der Planungssituation, dass eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung erforderlich ist, ist die Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen und ein förmliches Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Für die Bemessung der Gebühren können die entsprechenden Ansätze zu § 64 HBO i.V.m. § 2 Abs. 2 HVwKostG herangezogen werden (vgl. Ziffer 643 der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum (VwKostO-MWVW) bzw. die entsprechenden Ziffern der jeweiligen Bauaufsichtsgebührensatzungen).
65	Zu § 65 - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
65.0	Dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterliegen alle bauliche Anlagen, die keine Sonderbauten sind, soweit sie nicht in der Anlage zu § 63 (baugenehmigungsfreie Vorhaben) aufgeführt oder von § 64 (Genehmigungsfreistellung) erfasst sind. Auf

	das Recht der Bauherrschaft, nach § 62 Abs. 3 die Durchführung des Verfahrens nach § 66 zu verlangen, wird hingewiesen.
65.1	Der Prüfkatalog ist abschließend. Die nach § 65 zu erteilende Baugenehmigung bescheinigt vor allem eine Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem Bauplanungsrecht. Die Bauaufsichtsbehörde darf den Bauantrag auch ablehnen, wenn das Vorhaben offensichtlich gegen Bauordnungsrecht oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt (§ 74 Abs. 1, zweiter Hs.). Eine Erweiterung des Prüfumfangs ist hiermit nicht verbunden. Die Ermächtigung ist eine Option. Die Verwendung des Wortes „darf“ soll klarstellen, dass es sich nicht um eine Ermessensentscheidung handelt.
65.1.1.1	Die präventive Prüfung nach S. 1 Nr. 1 schließt auch die Prüfung und Entscheidung über beantragte Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB ein. Nach Bauplanungsrecht erforderliche Genehmigungen sind der Baugenehmigung vorgreiflich. Die Baugenehmigung kann somit erst erteilt werden, wenn diese Genehmigungen vorliegen. Sie kann auch unter der aufschiebenden Bedingung erteilt werden, dass mit der Bauausführung erst begonnen werden darf, wenn die erforderliche Genehmigung erteilt ist. Als vorgreiflich kommen insbesondere Genehmigungen in Umlagegebieten nach § 51 Abs. 1 S. 1 BauGB in Betracht. Auch soweit die bauaufsichtliche Prüfung entfällt, sind die Bauvorlagen spätestens vor Baubeginn der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen (§ 69 Abs. 3). Zu Erschließungsanlagen siehe 4.1.2
65.1.1.2	Die präventive Prüfung nach Nr. 2 schließt auch die Prüfung und Entscheidung über die Zulässigkeit von Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften nach § 91 ein. Erkennt die Bauaufsicht, dass erforderliche Ausnahmen oder Befreiungen nicht gesondert beantragt worden sind, wird empfohlen, die Bauherrschaft auf diese Verpflichtung nach § 73 hinzuweisen. Im Übrigen wird auf den entsprechenden Bußgeldtatbestand § 86 Abs. 1 Nr. 13 hingewiesen.
65.1.1.3	Nach Nr. 3 hat die Bauaufsichtsbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften nur zu prüfen, wenn das jeweilige Fachrecht dies ausdrücklich selbst bestimmt. In Betracht kommen danach - Konzentrationsregelungen, die die selbständige Entscheidung der Fachbehörde ersetzen (z. B. § 9 Abs. 3 S. 2 HDSchG), - Übertragung der Zuständigkeit für die fachrechtliche Entscheidung auf die Bauaufsichtsbehörde, hiermit verbunden ggf. Beteiligungsrechte (Benehmen, Einvernehmen, Zustimmung) der anderen Fachbehörde (z.B. § 17 Abs. 1 BNatSchG).
65.2.1	Vollständig ist ein Bauantrag, wenn er die Angaben und Bauvorlagen enthält, die zur Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 65 Abs. 1 S. 1 erforderlich sind. Dazu gehören auch vorgreifliche Genehmigungen oder Erlaubnisse nach anderem öffentlichem Recht (siehe 65.1.1.1). Die für die bauaufsichtliche Prüfung erforderlichen Bauvorlagen sind nach § 69 Abs. 2 S. 1 grundsätzlich mit dem Bauantrag einzureichen. Fehlende Bauvorlagen soll die Bauaufsichtsbehörde auf Grund des § 70 Abs. 2 S. 2 nachfordern. § 69 Abs. 2 S. 2, wonach die Bauaufsichtsbehörde zulassen kann, dass einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden, bleibt unberührt. Sind Bauvorlagen so unzureichend, dass der

	Bauantrag nicht bearbeitet werden kann (vgl. § 70 Abs. 2 S. 1), kann die Bauaufsichtsbehörde den Antrag zurückweisen. Soweit die bauaufsichtliche Prüfung entfällt, sind die entsprechenden Bauvorlagen spätestens vor Baubeginn einzureichen. Nach § 68 erforderliche bautechnische Nachweise sind, spätestens vor Ausführung des jeweiligen in der Baugenehmigung definierten Bauabschnitts, bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Die Vorlagepflicht ergibt sich aus der allgemeinen Regelung des Baugenehmigungsverfahrens (§ 69 Abs. 3). Die Erfüllung dieser Verpflichtung kann auch mit der Anzeige des Baubeginns verbunden werden. Mit der HBO 2018 wurde auf das Schriftformerfordernis für die Bestätigung der Vollständigkeit des Bauantrags verzichtet. Bis zur Verfügungsstellung eines elektronischen Verfahrens durch die Bauaufsichtsbehörde sollte die Bestätigung immer schriftlich erfolgen. Die Bestätigung ist wichtig für den Nachweis, wann die Bearbeitungsfrist zu laufen beginnt. Stellt sich nach der Bestätigung heraus, dass erforderliche Bauvorlagen fehlen, sind diese nachzufordern und klar zu stellen, dass die Bestätigung der Vollständigkeit gegenstandslos ist. Mit Einreichung der nachgeforderten Unterlagen beginnt die Frist erneut zu laufen.
65.2.2	Die nach S. 2 erster Hs. innerhalb von regelmäßig drei Monaten zu treffende Entscheidung erfordert auch deren Bekanntgabe innerhalb der Frist. Denn wird die Entscheidung nicht bekanntgegeben, tritt die Fiktion der Baugenehmigung ein. Die Baugenehmigung muss der Bauherrschaft innerhalb der Frist zugegangen sein; es genügt nicht, dass sie innerhalb der Frist von der Bauaufsichtsbehörde abgesandt worden ist. Die Anhörungs- und Beteiligungsfristen sind allgemein auf einen Monat verkürzt; für förmliche Mitwirkungsakte gilt dies aber nur, soweit nicht durch Rechtsvorschrift (z. B. § 36 Abs. 2 BauGB) abweichende Fristen bestimmt sind (§ 70 Abs. 1 S. 3). Ein „wichtiger Grund“ zur Fristverlängerung kann vorliegen, wenn wegen der erforderlichen Beteiligung von Fachbehörden die Frist nicht eingehalten werden kann. Im Hinblick auf § 70 Abs. 1 kann dies nur in besonders gelagerten schwierigen Fällen überhaupt in Erwägung gezogen werden. Zur Frage, ob ein wichtiger Grund vorliegt, wenn die Gemeinde rechtswidrig das erforderliche Einvernehmen versagt hat, siehe <u>VGH Kassel, Beschluss vom 20.12.2006 - 9 UE 1572/06</u>. Eine unzureichende Personalausstattung ist kein wichtiger Grund i.S. dieser Regelung. Ein wichtiger Grund kann auch bei der Bauherrschaft liegen, z. B. wenn eine erforderliche Baulasterklärung (65.2.1) der Nachbarschaft nicht vorgelegt werden kann, weil diese nicht erreichbar ist. Die Frist kann einmal oder auch mehrfach verlängert werden, jedoch nicht über weitere zwei Monate hinaus. Stellt sich z. B. aufgrund einer Stellungnahme einer zu beteiligenden Stelle heraus, dass noch weitere Unterlagen erforderlich sind, beginnt die Frist erneut, wenn die fehlenden Unterlagen eingereicht wurden. Die für die Entscheidung über den Bauantrag zur Verfügung stehende Frist wird durch eine Zurückstellung nach § 15 Abs. 1 S. 1 BauGB lediglich ausgesetzt. Sie beginnt am Ende der Zurückstellungsfrist nicht neu zu laufen. Die Bauherrschaft kann auf den Eintritt der Fiktionswirkung wirksam verzichten (<u>VGH Kassel, Beschluss vom 13.08.2007 - 3 UZ 522/07</u>)

65.2.3	Die fiktive Baugenehmigung berechtigt zum Baubeginn (§ 65 Abs. 1), sie ist verfahrensrechtlich und prozessual wie eine tatsächlich erteilte Baugenehmigung zu behandeln. Die fiktive Baugenehmigung steht einer ausdrücklich erteilten Baugenehmigung in jeder Hinsicht gleich. Sie hat die gleichen Wirkungen wie sie und bescheinigt daher die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den in § 65 Abs. 1 genannten Anforderungen einschließlich der Übereinstimmung mit anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird. Das gilt auch dann, wenn die Gemeinde ein nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderliches Einvernehmen fristgerecht verweigert hat. Im Rahmen des Verfahrens beantragte Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen (§ 73) gelten nach Ablauf der Frist des Abs. 2 S. 2 ebenfalls als erteilt. Sie können somit ebenso wie die Baugenehmigung nicht schriftlich nachgeholt werden. Nach § 74 Abs. 6 hat die Bauaufsichtsbehörde die Gemeinde über den Eintritt der Fiktion zu unterrichten. Den Bauaufsichtsbehörden wird empfohlen, eine Durchschrift hiervon der Bauherrschaft zu übersenden. Im Übrigen kann die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag auch eine schriftliche Bestätigung über den Eintritt der Fiktion ausstellen. Eine nachträgliche Erteilung der Baugenehmigung ist nicht möglich. Für die Rücknahme und Widerruf gelten die allgemeinen Grundsätze. Auf §§ 48 ff. HVwVG wird Bezug genommen.
66	Zu § 66 - Baugenehmigungsverfahren
66.0	Der Anwendungsbereich des herkömmlichen Baugenehmigungsverfahrens ist in § 66 S. 1 und 2 abschließend geregelt. Bei Verfahren, die der Genehmigungsfreistellung (§ 64) oder dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 65) unterliegen, kann die Bauherrschaft das Verfahren nach § 66 wählen (§ 62 Abs. 3). Zeitgleich mit dem Hauptgebäude oder der Hauptanlage zu errichtende oder zu ändernde Nebengebäude oder Nebenanlagen, die z.B. bei isolierter Errichtung oder Änderung dem vereinfachten Genehmigungsverfahren (§ 65) unterliegen, sind zusammen mit dem Hauptgebäude oder der Hauptanlage im Baugenehmigungsverfahren nach § 66 abzuwickeln. Dasselbe gilt für baugenehmigungsfreie Nebengebäude oder Nebenanlagen nach der Anlage oder auf Grund des § 89 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 sowie nach § 64, soweit sie bauaufsichtlich nur zusammen mit dem Hauptgebäude oder der Hauptanlage beurteilt werden können oder nach dem Willen der Bauherrschaft einheitlich beurteilt werden sollen. Der Bauherrschaft ist es aber unbenommen, Nebengebäude oder Nebenanlagen aus dem Bauantrag herauszunehmen und damit ihre Genehmigungsfreiheit zu erhalten, wenn sie nicht notwendiger Bestandteil des Hauptgebäudes oder der Hauptanlage sind, insbesondere nicht in baulichem Zusammenhang damit stehen, oder das Hauptgebäude oder die Hauptanlage ohne sie unzulässig wäre.
66.1.3	Wie beim vereinfachten Verfahren nach § 65 sind auch im Verfahren nach § 66 (unabhängig vom Sonderbautatbestand) öffentlich-rechtliche Vorschriften, die kein Baurecht sind, nur dann Prüfungsgegenstand, wenn Entscheidungen nach diesen Vorschriften durch die Baugenehmigung ersetzt werden. Dies gilt z.B. für das Denkmal- und Naturschutzrecht. Insofern sind hingegen z.B. der Artenschutz nicht mehr Gegenstand des Baurechts sowie baurechtlicher Verfahren und seitens der Bauherrschaft separat und eigenverantwortlich mit den entsprechenden Fachstellen und -behörden zu klären.

66.1.4	Aus der Verweisung in S. 4 folgt, dass auch im Baugenehmigungsverfahren nach § 66 die bautechnischen Anforderungen allein durch Nachweisberechtigte und Prüfsachverständige verantwortet werden, soweit sich dies aus § 68 ergibt.
66.3	Aus der Verweisung in S. 3 folgt, dass auch im Baugenehmigungsverfahren nach § 66 die bautechnischen Anforderungen allein durch Nachweisberechtigte und Prüfsachverständige verantwortet werden, soweit sich dies aus § 68 ergibt.
67	Zu § 67 - Bauvorlageberechtigung
67.0	Die Vorschrift regelt die Anforderungen an die Bauvorlageberechtigung, die entsprechend dem Aufbau der Musterbauordnung (MBO) von den Bestimmungen zum Entwurfsverfasser (§57) getrennt und den Verfahrensvorschriften zugeordnet werden. Der Nachweis der Bauvorlageberechtigung ist wie folgt zu führen: 1. in den Fällen des Abs. 2 Nr. 1 bis 3 durch eine von der zuständigen Stelle eines Landes erteilte Bescheinigung; dies ist in Hessen für Architektinnen und Architekten nach Abs. 2 Nr. 1 sowie für Innenarchitektinnen und Innenarchitekten nach Abs. 2 Nr. 3 die Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, für Ingenieurinnen und Ingenieure nach Abs. 2 Nr. 2 die Ingenieurkammer Hessen, 2. im Falle des Abs. 2 Nr. 4 durch eine Bestätigung der Dienststelle, 3. im Falle des Abs. 3 S. 1 durch eine Bescheinigung über die bestandene Prüfung, 4. im Falle des Abs. 3 S. 2 durch einen Nachweis eines abgeschlossenen, einschlägigen Hochschulstudiums der Fachrichtungen nach Abs. 2, 5. bei Bauvorlageberechtigten aus anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder diesen nach dem Recht der Europäischen Union gleichgestellten Staaten, für Architektinnen und Architekten durch Bescheinigung der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, für Ingenieurinnen und Ingenieure durch Bescheinigung der Ingenieurkammer Hessen. Ist die Ausbildung auf dem Gebiet Bautechnik abgeschlossen oder mit einer Meisterprüfung des Bauhauptgewerbes vergleichbar, ist die Arbeitsgemeinschaft der Hessischen Handwerkskammern zuständige Behörde für die erstmalige Bescheinigung über die Erfüllung gleichwertiger Anforderungen. Bei Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind und nicht über eine Qualifikation nach Abs. 2 oder 3 verfügen, sind bauvorlageberechtigt, wenn das Regierungspräsidium Darmstadt bescheinigt hat, dass sie gleichwertige Qualifikationsanforderungen erfüllen. Diese Regelungen dienen der Umsetzung der Richtlinie 2006/123/EG. Die materielle Anforderung der Bauvorlageberechtigung gilt auch, wenn die Baugenehmigung in anderen Genehmigungen eingeschlossen ist. Bauvorlagen, die üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung als nach Abs. 2 bis 4 verfasst werden, sind z. B. Bauvorlagen für maschinentechnische Anlagen, wie für wasser- oder abwasserwirtschaftliche Anlagen, ebenso Bauvorlagen für Heizungs- und Lüftungstechnik oder sonstige haustechnische Anlagen oder für kleinere Gebäude, die üblicherweise im Rahmen der Landschaftsplanung von Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten geplant werden. Die Verpflichtung zur Weiterbildung tritt bei Berechtigten nach § 67 Abs. 3 nicht ein, wenn von der Bauvorlageberechtigung kein Gebrauch gemacht wird. Die Verpflichtung zur Fortbildung und zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung in Abs. 5 richtet sich unmittelbar an die bauvorlageberechtigte Person und unterliegt nicht

	der Prüfpflicht der Bauaufsichtsbehörde. Es steht der Bauherrschaft frei, sich hierüber die entsprechenden Nachweise vorlegen zu lassen.
67.1.2	Im Genehmigungsverfahren für selbstständige freiraumtypische bauliche Anlagen einschließlich Windenergieanlagen oder Freiflächen-, Photovoltaikanlagen bedarf es keiner Bauvorlageberechtigung nach § 67 Abs. 1, denn diese gilt nur für Gebäude. Entwurfsverfasser müssen aber gemäß § 57 Abs. 1 S. 1 nach Sachkunde und Erfahrung für das jeweilige Bauvorhaben geeignet sein. Typischerweise ist diese Eignung bspw. bei Sport-, Spiel- und Zeltplätzen, Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätzen, Stellplätzen für Kfz, Aufschüttungen und Abgrabungen bei Landschaftsarchitekten gegeben. Geringfügige oder technisch einfache Bauvorhaben sind bspw. Gartenhütten vom Baumarkt mit mehr als 30m³ Brutto-Rauminhalt, so dass die Freistellung nach Abschnitt I 1.1. der Anlage zur HBO nicht mehr greift. Im Übrigen muss es sich um Bauvorhaben handeln, die gemessen an ihren baulichen Anforderungen, unterhalb der Schwelle der in § 67 Abs. 3 S. 1 genannten Bauvorhaben einzustufen sind.
67.2.3	§ 67 Abs. 2 Nr. 3 stellt bezüglich des Umfangs der Bauvorlageberechtigung der Innenarchitektinnen und Innenarchitekten einen Verweis auf die Berufsaufgaben nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 des Hessischen Architekten- und Stadtplanergesetzes (HASG) dar. Innerhalb dieses Umfangs sind auch Innenarchitektinnen und Innenarchitekten ohne Listeneintragung und ohne das Erfordernis der Berufspraxis nach § 67 Abs. 3 S. 2 bei Vorhaben nach § 67 Abs. 3 S. 1 eingeschränkt bauvorlageberechtigt.
68	Zu § 68 - Bautechnische Nachweise, Typenprüfung
68.0	Keine Anwendung findet § 68 bei - Fliegenden Bauten (§ 78), - Vorhaben in öffentlicher Trägerschaft im Rahmen des Zustimmungs- oder Kenntnisgabeverfahrens (§ 79), - baugenehmigungsfreien Vorhaben (§ 63). Hinsichtlich bautechnischer Nachweise bei Typengenehmigungen siehe § 77a Abs. 4 und 5. Verstöße gegen die Bescheinigungspflichten bei Standsicherheitsnachweisen nach Abs. 3 S. 1 und bei Nachweisen des vorbeugenden Brandschutzes nach Abs. 4 S. 1 sind bußgeldbewehrt (§ 86 Abs. 1 Nr. 15). Ebenso kann ein Verstoß gegen die Bescheinigungspflicht und die Inbetriebnahme von Energieerzeugungsanlagen ohne Bescheinigung nach § 68 Abs. 6 i. V. m. § 84 Abs. 2 S. 5 als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 16). Bei Vorhaben in öffentlicher Trägerschaft, die im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden, bleibt es bei der Verpflichtung der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68. Die nach § 83 Abs. 2 S. 1 und 2 erforderlichen Bescheinigungen der mit den bautechnischen Nachweisen übereinstimmenden Bauausführung durch Prüfsachverständige und Nachweisberechtigte sind nicht gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu erbringen, da der öffentliche Bauherr nach § 79 Abs. 6 für die Ausführung und den Zustand der baulichen Anlage selbst verantwortlich ist. Es obliegt der Entscheidung der öffentlichen Bauherrschaft, sich bei der Überwachung der Ausführung der bautechnischen Nachweise Prüfsachverständiger und Nachweisberechtigter Personen zu bedienen; dies gilt auch für die Beauftragung der Bauüberwachung durch Prüfberechtigte für Standsicherheit.

68.1	Die verantwortlichen Nachweisberechtigten und Prüfsachverständigen sind von der Bauherrschaft zu beauftragen. Die Bauherrschaft entscheidet selbst, wen sie beauftragt. Dementsprechend sind auch die bautechnischen Nachweise gegenüber der Bauherrschaft zu bescheinigen. Die Bauherrschaft hat sich von der Eignung der von ihr beauftragten nachweisberechtigten oder prüfsachverständigen Personen zu überzeugen. Dies ist keine Pflichtaufgabe der Bauaufsichtsbehörde. In Zweifelsfällen können die Listen der Eintragungs- und Anerkennungsbehörden, in denen die Nachweisberechtigten und Prüfsachverständigen geführt werden, über das Internet eingesehen werden. Bei Bekanntwerden des Auftretens nicht hinreichend qualifizierter oder legitimer Personen hat die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen einzuschreiten (§ 56 Abs. 5). Zudem kann ein Bußgeldverfahren in Betracht kommen (§ 10 Nachweisberechtigten-Verordnung (NBVO), § 42 Nr. 1 und 2 Hessische Prüfberechtigten- und Prüfsachverständigenverordnung (HPPVO), § 86 Abs. 1 Nr. 9).
68.1.1/ 68.1.4	Durch die Änderung von § 68 Abs. 1 und 5 bedarf es künftig keines Wärmeschutznachweises mehr. Die Verpflichtung, die Einhaltung des Gebäudeenergiegesetz (GEG) durch eine Erfüllungserklärung gemäß § 92 GEG nachzuweisen, bleibt davon unberührt. Nachweisberechtigte für Wärmeschutz nach § 4 der Nachweisberechtigten-Verordnung (NBVO) gehören entsprechend § 3 Abs. 4 der Heizkosten- und Energieverfahrsverordnung (HEVV) i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 GEG auch weiterhin zu dem zur Ausstellung einer Erfüllungserklärung berechtigten Personenkreis. Alternativ wird auf die in § 88 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 i. V. m. Abs. 2 GEG aufstellungsberechtigten Personenkreise hingewiesen. Eine Listeneintragung nach der NBVO ist für aufstellungsberechtigte Personen nach § 88 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 und Abs. 2 GEG nicht erforderlich. Eine Anpassung der NBVO ist geplant.
68.1.3	Für den Abbruch von Sonderbauten bedarf es keiner bautechnischen Nachweise nach § 68.
68.2	Die Bauvorlageberechtigung ist für die Erstellung des brandschutztechnischen Nachweises in den Gebäudeklassen 1-3 ausreichend. Die Bauvorlageberechtigten können im Rahmen ihrer Bauvorlageberechtigung auch für andere Bauvorhaben abweichend von der jeweiligen Regel-Anforderung bautechnische Nachweise der Standsicherheit sowie des vorbeugenden Brandschutzes aufstellen. Die Nachweise müssen dann aber von einer oder einem bauaufsichtlich anerkannten Prüfsachverständigen i. S. des "Vier-Augen-Prinzips" auf ihre Übereinstimmung mit den bauordnungsrechtlichen Anforderungen geprüft und das Prüfergebnis bescheinigt sein. Dies folgt aus der Alternativregelung des Abs. 1 S. 1. Die in § 57 und 67 gestellten Anforderungen an die Eignung und die Bauvorlageberechtigung sind von den Personen, die bautechnische Nachweise erstellen, auch dann einzuhalten, wenn die Nachweise durch Prüfsachverständige zu prüfen sind oder geprüft werden.
68.3.1	Die unbestimmten Rechtsbegriffe nach Abs. 3 S. 1 Nr. 1 und Nr. 3 sind durch Anlage 1 zu § 2 Abs. 5 NBVO konkretisiert. Die oder der Nachweisberechtigte für Standsicherheit entscheidet auf Grund des Kriterienkatalogs der Anlage 1 der NBVO, ob es sich um ein Vorhaben i. S. des § 68 Abs. 3 S. 2 handelt, für das eine Prüfung und Bescheinigung nach den Anforderungen des § 68 Abs. 3 S. 1 nicht erforderlich ist. Der Nachweisberechtigte hat dies der Bauherrschaft nach dem Formblatt der Anlage 2 zu § 2 Abs. 5 der NBVO vor Baubeginn schriftlich zu bestätigen.
68.3.1.2	Der Begriff „sonstige bauliche Anlagen“ grenzt den Anwendungsbereich der Regelung von Gebäuden ab. Gebäude fallen nicht unter Nr. 2. Gebäude unterliegen nur unter

	den Voraussetzungen der Nr. 1, 3 und 4 der Prüfpflicht durch Prüfsachverständige für Standsicherheit.
68.3.1.5	Um eine ausreichende Standsicherheitsprüfung für das Fundament sicherzustellen, wenn es sich bei der Gondel und dem Turm um Maschinenteile mit europäischer Konformitätserklärung handelt, wird mit Nr. 5 klargestellt, dass auch in diesem Falle weiterhin ein ausreichender Standsicherheitsnachweis durch einen Prüfsachverständigen erstellt werden muss, soweit sich dieser auf das Fundament bezieht. Im Übrigen ist der Anwendungsbereich der HBO gem. § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 10 und Satz 2 HBO nicht eröffnet, dennoch müssen entsprechende Lasten, die von Maschinenteilen ausgehen, mit in die Berechnung des Standsicherheitsnachweises für das Fundament einfließen. Soweit auch der Turm nicht als Maschine in Verkehr gebracht wurde, ist der Standsicherheitsnachweis für Turm und Fundament weiterhin über § 68 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 HBO zu führen. Diesem kann auch weiterhin eine Typenprüfung nach Satz 3 zugrunde gelegt werden.
68.3.2	Die Entscheidung, ob eine nachweisberechtigte oder eine andere geeignete Person mit der Folge der Prüf- und Bescheinigungspflicht mit der Erstellung der Nachweise beauftragt wird, liegt allein bei der Bauherrschaft; das Wahlrecht besteht auch unabhängig davon, ob entsprechend Nachweisberechtigte zu Verfügung stehen.
68.4.1	Brandschutznachweise von Gebäuden, die nur in Teilen als Großgarage genutzt werden, sind nach S. 1 durch Prüfsachverständige für vorbeugenden Brandschutz zu bescheinigen.
68.4.2	Brandschutznachweise von Gebäuden, die nur in Teilen als Mittelgarage genutzt werden, müssen nach S. 2 durch Nachweisberechtigte für Brandschutz erstellt sein.
68.4.3	Die Regelung des Abs. 4 S. 3 kommt nur hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes bei Sonderbauten in Betracht, die Prüfung der Standsicherheit ist in Abs. 3 geregelt. Die Bauaufsichtsbehörde kann zur Prüfung und Überwachung des vorbeugenden Brandschutzes bei Sonderbauten Prüfsachverständige (PSV) hinzuziehen. Sie entscheidet über die Auswahl des PSV und den Umfang der Beauftragung. Es obliegt ihr, die notwendigen Stellungnahmen Dritter (wie der Brandschutzdienststellen oder der Denkmalschutzbehörden) einzuholen und in der Baugenehmigung neben der Stellungnahme des PSV zu würdigen. Eine Bescheinigung des PSV i. S. des § 68 Abs. 1 S. 1 bzw. § 83 Abs. 2 S. 1 erfolgt nicht. Eine Gebühren- oder Auslagenerhebung durch die Bauaufsichtsbehörde kommt vor dem Hintergrund der für Sonderbauten erhöhten Baugenehmigungsgebühr im Regelfall nicht in Betracht.
68.5	Der Nachweis des Wärmeschutzes ist entfallen. Eines solchen bedarf es nicht, da die Einhaltung des Mindestwärme- und Feuchteschutzes durch das Gebäudeenergiegesetz geregelt ist.
68.6	Der Begriff „Prüfsachverständige für Energieerzeugungsanlagen“ ist in § 28 HPPVO bestimmt. Auf die Anforderungen an Feuerstätten und Abgasanlagen, die sich neben dem Bauordnungsrecht aus anderen Rechtsbereichen, wie der 1. BImSchV oder § 97 GEG ergeben, wird hingewiesen. Die Bescheinigung schließt nicht mit ein, dass die Anforderungen aus diesen Rechtsbereichen auch erfüllt sind.

69	Zu § 69 - Bauantrag, Bauvorlagen
69.1	Bei der Einreichung des Bauantrags ist eine sichere und nachvollziehbare Verknüpfung der Erklärung mit der jeweiligen Person des Erklärenden zu gewährleisten (§ 62 Abs. 5 HBO).
69.2.3	Für den Nachweis der Bauvorlageberechtigung genügt i. d. R. die Vorlage von Ablichtungen oder Abschriften der entsprechenden Unterlagen.
69.2.4	Von den Ermächtigungen des Abs. 2 S. 4 ist durch den Bauvorlagenerlass Gebrauch gemacht worden. (Bauvorlagen, Bauvorlagenerlass und Vordrucke wirtschaft.hessen.de)
69.3	Die Verpflichtung des Abs. 3 erfasst alle Bereiche bauaufsichtlicher Prüfverzichte (§§ 64 bis 68), ausgenommen baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 oder auf Grund des § 89 Abs. 4 S. 1 Nr. 1. Daraus folgt, dass eine komplette Bauakte bei der Bauaufsichtsbehörde zu führen ist. Dies schließt auch die Nachweise über die Stellplatzpflicht ein. Die Bauvorlagen i.S. des Abs. 3 sind von der Bauaufsichtsbehörde lediglich auf Vollständigkeit zu prüfen. Die Bauaufsichtsbehörde sollte dem Wunsch der Gemeinde auf Übersendung der Stellplatznachweise entsprechen. Auf § 86 Abs. 1 Nr. 12 wird hingewiesen.
69.5	Für die Bauherrschaft kann eine Person unterschreiben, die von ihr zur Vertretung bevollmächtigt worden ist. Die für den Entwurf oder für Fachentwürfe verantwortlichen Personen haben selbst zu unterschreiben (§ 57 Abs. 1 S. 2). Auf den Entfall der Schriftform in einem von der Bauaufsicht zur Verfügung gestellten digitalen elektronischen Verfahren wird hingewiesen (§ 62 Abs. 5).
70	Zu § 70 - Behandlung des Bauantrags
70.1.1	Die Brandschutzdienststellen sind bei Sonderbauten (§ 2 Abs. 9) nach S. 1 Nr. 2 in den überwiegenden Fällen zu hören. Im Übrigen kommt die Anhörung insbesondere in Frage - vor Erteilung von Abweichungen von Brandschutzanforderungen oder - vor Entscheidung eines Widerspruchs gegen Brandschutzanforderungen. Ist der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen planmäßig vorgesehen, sollen die Nachweisberechtigten für vorbeugenden Brandschutz (vgl. § 6 Abs. 6 NBVO) bzw. die Prüfsachverständigen für Brandschutz (vgl. § 19 Abs. 1 HPPVO) die zuständige Brandschutzdienststelle regelmäßig zu den Einsatzmöglichkeiten hören und deren Anforderungen im Nachweis des vorbeugenden Brandschutzes würdigen. Wurde die Brandschutzdienststelle bereits durch die Bauaufsichtsbehörde zur Entscheidung über Abweichungen bzgl. des Einsatzes von Hubrettungsfahrzeugen angehört, kann von einer Beteiligung der Brandschutzdienststelle durch die Nachweisberechtigten oder die Prüfsachverständigen abgesehen werden.
70.1.2	Bei der hiermit eröffneten Verfahrensweise handelt es sich um eine Option für die Bauherrschaft, nicht um eine rechtliche Verpflichtung. Mit der vorgezogenen Beteiligung einer anderen Fachbehörde wird eine verbindliche Entscheidung, die nur die Bau-

	aufsichtsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens treffen kann, nicht vor- weggenommen.
70.1.3	Die Regelung bewirkt den Ausschluss des Anspruchs auf Berücksichtigung verspätet geltend gemachter Anregungen und Einwendungen im weiteren Verlauf des Baue- nehmigungsverfahrens (sog. "formelle Präklusion"). Die formelle Präklusion bedeutet, dass die Bauaufsichtsbehörde verspätete Anregungen und Einwendungen bei ihrer Entscheidungsfindung nicht mehr berücksichtigen muss, nicht dagegen, dass sie sie nicht berücksichtigen darf.
70.3	Durch S. 2 wird klargestellt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht durchzuführen ist, wenn eine solche Prüfung be- reits in einem anderen Verfahren erfolgt.
70.4	Eine Genehmigungsfiktion - wie im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 65 Abs. 2 S. 3 - ist an den Ablauf der Entscheidungsfrist nicht geknüpft.
70.5	Die Regelung setzt Artikel 15 Abs. 1 Unterabsatz 2 Buchstabe a, Artikel 16 Abs. 1 bis 3 der Richtlinie (EU) 2018/2001 (RED II-Richtlinie) um. § 70 Abs. 4 Satz 2 ermöglicht die Verfahrensabwicklung über eine einheitliche Stelle im Sinne der §§ 71a ff. HVwVfG. Die Inanspruchnahme der einheitlichen Stelle durch die Bauherrschaft ist freiwillig. Das Verfahren über eine einheitliche Stelle schließt alle Zulassungsverfahren ein, die für die Durchführung des Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht erforderlich sind. Sofern für ein Bauvorhaben neben dem Genehmigungsverfahren eine Anzeige erfor- derlich ist, umfasst die Abwicklung über die einheitliche Stelle auch die Anzeige. Die einheitliche Stelle hat, abgesehen von den im jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahren geregelter Zuständigkeiten, keine materiellen Befugnisse, sondern verfahrensbezo- gen allein koordinierende Aufgaben. Im Fall ihrer Inanspruchnahme dient die einheitli- che Stelle als Kontaktpunkt im Verhältnis zur Bauherrschaft. Die Zuständigkeiten der jeweils für die sachliche Prüfung und Entscheidung zuständigen Behörden und das durch sie zu vollziehende Fachrecht bleiben unberührt. Einzelheiten zur Bestimmung der Zuständigkeit der einheitlichen Stelle bleiben einer Verordnung im Sinne des § 89 Abs. 1 Satz 2 Nr. 7 vorbehalten.
71	Zu § 71 - Beteiligung der Nachbarschaft
71.1.1	Geregelt ist lediglich ein Unterrichtsrecht der in ihren subjektiven Rechten betroffe- nen Nachbarschaft. In der Regel erfolgt die Beteiligung der Nachbarschaft, wenn von nachbarschützenden Vorschriften abgewichen, befreit oder eine Ausnahme erteilt wer- den soll. Eine Zustimmung der Nachbarschaft ist für die Erteilung der Abweichung, Ausnahme oder Befreiung nicht erforderlich. Eine erteilte Zustimmung versetzt die Bauaufsichtsbehörde nicht in die Lage, die Abweichung, Ausnahme oder Befreiung ohne weitere Prüfung zu gestatten; ebenso wenig zwingt ein Nachbareinspruch die Be- hörde dazu, den Antrag zu versagen. Die Nachbarschaft kann ihre Zustimmung durch Unterschrift auf den Bauvorlagen oder durch eine gesonderte schriftliche Zustimmung erklären. In jedem Fall muss der kon- krete Gegenstand der Zustimmung erkennbar sein.
71.1.2	Die Bauaufsichtsbehörde hat die Nachbarschaft auf die Frist hinzuweisen.
71.2	Abs. 2 dient der Verfahrensbeschleunigung.

72	Zu § 72 - Beteiligung durch öffentliche Bekanntmachung
72.1.1	§ 72 regelt die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Anwendung der Regelung führt zu einer Präklusion aller öffentlich-rechtlichen Einwendungen. Dieses Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung bietet den Vorteil, dass Rechts- und Investitionssicherheit auch bei einer unüberschaubaren Anzahl von Nachbarn geschaffen werden kann. Zudem kann sie herangezogen werden, wenn es Anhaltspunkte dafür gibt, dass der dingliche Nachbarbegriff zu kurz greift. Die Ersetzung der Zustellung der Baugenehmigung durch öffentliche Bekanntmachung setzt allerdings einen gesonderten Antrag des Bauherrn voraus. § 72 setzt hingegen nicht voraus, dass nachbarschützende Vorschriften tatsächlich betroffen bzw. berührt sind.
73	Zu § 73 - Abweichungen
73.0	Obwohl § 73 die Überschrift „Abweichungen“ trägt, betrifft die Vorschrift nicht nur die in § 73 Abs. 1 aufgeführten „Abweichungen“ von bauordnungsrechtlichen Vorschriften, sondern auch Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung sowie von Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Entscheidung über eine in Vorschriften der BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche zugelassene Abweichung (siehe 64.1.1.2) trifft nach pflichtgemäßem Ermessen die Baugenehmigungsbehörde bzw. in den Fällen des § 73 Abs. 4 bei nach § 63 baugenehmigungsfreien Vorhaben die Gemeinde. Es handelt sich nicht um eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB, sondern um eine Regelung eigener Art, über die bei genehmigungspflichtigen Vorhaben zusammen mit der Entscheidung über die Genehmigung entschieden wird. Bei genehmigungsfreien oder von der Genehmigungspflicht freigestellten Vorhaben ergeht die Entscheidung „isoliert“ in einem eigenen Verfahren Die Vorschrift betrifft nur das materielle Recht, erfasst aber keine Verfahrensregelungen.
73.1	Nach § 73 Abs. 1 Satz 1 soll die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von Vorschriften der HBO oder aufgrund der HBO zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 vereinbar sind (Schutzzielbetrachtung). Liegen die tatbestandlichen Voraussetzungen vor, sieht der Gesetzgeber ermessenslenkend in der Regel eine Zulassung der Abweichung vor („soll“-Vorschrift). Abs. 1 S. 2 enthält drei Regelbeispiele, die Situationen skizzieren, in denen eine Abweichung erteilt werden soll; die Aufzählung ist aber nicht abschließend. Die drei Regelbeispiele greifen zukunftsorientierte Themen (Nutzung vorhandener Bausubstanz, Energiewende und innovative Projekte (Gebäudetyp E) auf. Auf eine „Atypik“, die ausnahmsweise eine Zulassung durch eine Abweichungsentscheidung ermöglicht, kommt es nicht an.
73.1.1	Im Bereich von Sonderbauten wird über Erleichterungen im Rahmen der Baugenehmigung auf der Grundlage des § 53 entschieden, soweit nicht zugleich von einer Verordnung abgewichen werden soll. Bei Abweichungen von Sonderbauverordnungen ist eine Abweichungsentscheidung nach § 73 erforderlich (s. hierzu auch Hinweise unter 53.1.2). Zur Notwendigkeit von Abweichungen von technischen Baubestimmungen siehe 90.

73.2	Soweit die jeweilige Bauaufsichtsbehörde kein elektronisches Genehmigungsverfahren (insbes. DigiBauG) im Sinne des § 62 Abs. 4 HBO bereitstellt, ist das BAB 10 zu verwenden. Die Vorlage ist abrufbar unter https://wirtschaft.hessen.de/Bauvorlagen-Bauvorlagenerlass-und-Vordrucke
73.3	Abs. 3 regelt das sog. isolierte Zulassungsverfahren („isolierte Abweichung“) für Abweichungen nach § 73 Abs. 1 (einschließlich Ausnahmen von örtlichen Bauvorschriften nach § 91) sowie von städtebaulichen Vorschriften nach § 73 Abs. 2. Abs. 3 gilt bei Vorhaben, die nach § 63 baugenehmigungsfreigestellt sind, für bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Vorschriften, und bei Vorhaben, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind, für bauordnungsrechtliche Vorschriften, deren Prüfung nach § 65 ausgenommen ist. In der Genehmigungsfreistellung (§ 64) ist Abs. 3 grundsätzlich nicht anwendbar, da die Notwendigkeit einer Abweichung, Ausnahme oder Befreiung ein Baugenehmigungsverfahren erfordert. Anders jedoch bei den nicht unter § 31 BauGB fallenden Ausnahmen in der BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche (siehe 64.1.1.2) Soweit es sich um die Beantragung einer isolierten Abweichung für ein ansonsten genehmigungsfreies Vorhaben handelt, ist nach § 67 Abs. 1 keine Beteiligung eines Bauvorlageberechtigten erforderlich.
73.4	Abs. 4 enthält eine von § 73 Abs. 1 abweichende Bestimmung der Zuständigkeit für Abweichungsentscheidungen bei baugenehmigungsfreien Vorhaben, bei denen es ausschließlich um die dort genannten Vorschriften geht. Ist dies nicht der Fall, verbleibt es bei der Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden. Es handelt sich um eine Aufgabe im übertragenen Wirkungskreis, nicht um eine Selbstverwaltungsaufgabe. Die Aufgabe ist zwar nach § 73 Abs. 4 „der Gemeinde“ übertragen, diese wird aber dadurch nicht zur Bauaufsichtsbehörde. § 60 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1a bleibt unberührt. Die Gemeinde erhält keine über § 73 Abs. 4 hinausgehenden Befugnisse (z. B. §§ 81, 82). Diese stehen ausschließlich der Bauaufsichtsbehörde zu. Widerspruchsbehörde ist bei Entscheidungen nach § 73 Abs. 4 die Gemeinde als Ausgangsbehörde (§ 73 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 VwGO i. V. m. § 16a Abs. 4 Hessisches Gesetz zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung - HessAGVwGO). Da die Gemeinden bei der Entscheidung nach § 73 Abs. 4 für diesen speziellen Fall die Funktion einer unteren Bauaufsichtsbehörde wahrnehmen, ist zuständige Fachaufsichtsbehörde das Regierungspräsidium.
74	Zu § 74 - Baugenehmigung
74.1	Für die Erteilung der Baugenehmigung ist nur ausnahmsweise erforderlich, dass andere fachrechtliche Genehmigungen vorliegen. Soweit das Vorhaben z. B. einer sanierungsrechtlichen Genehmigung der Gemeinde bedarf (§ 144 BauGB), muss diese vor Erteilung der Baugenehmigung vorliegen (siehe 65.1.1.1). Der Regelungsumfang der Baugenehmigung reicht nur soweit wie der Prüfungsumfang des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nach § 65 bzw. § 66. Sind neben der Baugenehmigung andere Genehmigungen (z. B. nach Wasserrecht) erforderlich, obliegt es der Bauherrschaft, diese einzuholen.

	Die Beschränkung des Prüfumfanges im Baugenehmigungsverfahren lässt die allgemeine Eingriffsbefugnis der Bauaufsichtsbehörden nach § 61 Abs. 2 S. 2 unberührt. § 74 Abs. 1 zweiter Hs. ist keine Ermessensvorschrift. Die Vorschrift räumt der Bauaufsicht die Befugnis ein, einen Bauantrag abzulehnen, wenn das Bauvorhaben z. B. gegen brandschutzrechtliche Bestimmungen verstößt, die nicht zum Prüfungsumfang des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens gehören. Eine Prüfpflicht entsteht dadurch nicht. Die Erteilung einer Baugenehmigung kann jedenfalls dann versagt werden, wenn sie für den Bauherrn ersichtlich nutzlos wäre, da er schlechterdings von ihr keinen Gebrauch machen kann“. VGH Kassel, Beschluss vom 24.05.2012 - 3 A 1532/11.Z -, Rn. 9, juris:
74.3.1	Siehe § 62 Abs. 5.
74.7	Die Geltungsdauer der Baugenehmigung wurde mit dem Baupaket I auf fünf Jahre (verzögerter Baubeginn nach Genehmigung) bzw. auf zwei Jahre (Bauunterbrechung) verlängert. Wird die Baugenehmigung von einem Nachbarn angefochten, ist der Ablauf der Baugenehmigung nach 74.7 für die Dauer des Widerspruchsverfahrens und eines sich anschließenden Gerichtsverfahrens gehemmt. Dies gilt auch dann, wenn weder die Bauaufsichtsbehörde (als Ausgangs- oder Widerspruchsbehörde), noch das Verwaltungsgericht den Vollzug der Baugenehmigung ausgesetzt haben. Mit Bestandskraft bzw. Rechtskraft läuft die Frist weiter, sie beginnt nicht neu zu laufen. Eine mehrmalige Verlängerung ist möglich.
75	Zu § 75 - Baubeginn
75.2	Die Pflichten nach Abs. 2 gelten für nach §§ 65, 66 baugenehmigungspflichtige Vorhaben sowie für baugenehmigungsfreigestellte Vorhaben im beplanten Bereich nach § 64, nicht dagegen für baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 i. V. m. der Anlage zu § 63 oder auf Grund des § 89 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 (§ 75 Abs. 5).
75.2.1	Die Absteckung des Gebäudes darf nur in Übereinstimmung mit der Baugenehmigung und im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach § 64, entsprechend den eingereichten Bauvorlagen (§ 69 Abs. 3 i. V. m. § 64 Abs. 5 S. 1) erfolgen. Ein Abweichen davon, auch wenn sich bei der Absteckung erst herausstellt, dass entscheidende Vorgaben (Grenzabstände, Höhen, Abstandsflächen usw.) nicht eingehalten werden können, bedarf bei baugenehmigungspflichtigen Gebäuden einer neuen Genehmigung, bei Gebäuden im Rahmen der Genehmigungsfreistellung einer erneuten Unterrichtung der Gemeinde nach § 64. Dies ist i. d. R. bei geringfügigen Überschreitungen nicht erforderlich (max. 0,10 m).
75.2.2	Die Absteckungsbescheinigung durch eine prüfsachverständige Person für Vermessungswesen nach § 26 HPPVO ist bei Vorhaben, die nicht nach § 63 baugenehmigungsfrei sind, immer erforderlich, wenn - Grenzbebauung vorgesehen ist - die Lage eines Gebäudes durch Bezug auf die Grundstücksgrenzen bestimmt ist (z. B. Abstandsflächen von Gebäuden reichen bis an die Grundstücksgrenze heran). Für die Absteckungsbescheinigung ist der mit dem Bauvorlagenerlass verbindlich vorgeschriebene Vordruck „Absteckungsbescheinigung nach Abs. 2 S. 2 i. V. m. § 27

	HPPVO“ - BAB 11 zu verwenden (s. Bauvorlagenerlass Anlage 2 Nr. 20.1 vom 20.01.2022). Sie ist für die Bauherrschaft bestimmt und muss nur im Einzelfall auf Grund des § 61 Abs. 2 S. 2 auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden.
75.3	Die Mitteilungs- und Benennungspflichten nach Abs. 3 S. 1 sind bei Verstoß bußgeldbewehrt (§ 86 Abs. 1 Nr. 8).
75.3.1.2	Auf Grund der Mitteilung nach Abs. 3 S. 1 Nr. 2 kann die prüfsachverständige Person für Energieerzeugungsanlagen selbst entscheiden, wann sie eine Prüfung der beabsichtigten Anlagen, insbesondere auch Bauzustandsbesichtigungen, vornehmen will. Die Verpflichtung zur Durchführung von Bauzustandsbesichtigungen ergibt sich aus § 83 Abs. 2 S. 1. Die Überwachung der ordnungsgemäßen Bauausführung kann sich auf Stichproben der Ausführung der jeweils wesentlichen Bauteile beschränken.
75.4.1.1	Die Verpflichtung der Bauherrschaft nach Abs. 4 S. 1 Nr. 1, Bescheinigungen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen, gilt auch in den Fällen, in denen Prüfsachverständige der in § 68 Abs. 3 S. 2 und Abs. 4 S. 2 genannten Fachbereiche tätig geworden sind.
75.4.1.2	Die Qualifikation der Bauleiterin oder des Bauleiters ist auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.
75.5	§ 75 findet ebenfalls keine Anwendung auf Vorhaben nach § 63a HBO.
Dritter Abschnitt - Besondere Verfahrensregeln	
76	Zu § 76 - Bauvoranfrage, Bauvorbescheid
76.1.1	Für baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 i. V. m. der Anlage zu § 63, aufgrund des § 89 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und nach § 64 kann eine Bauvoranfrage nicht gestellt werden. Das gleiche gilt für Vorhaben in öffentlicher Trägerschaft (vgl. § 79 Abs. 3). Die Bauvoranfrage muss sich auf ein bestimmtes Bauvorhaben beziehen. Gegenstand der Bauvoranfrage für das geplante Bauvorhaben können nur einzelne Fragen sein, die im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens auch zu prüfen wären. In diesem Rahmen kann sich der Bauvorbescheid auch auf andere öffentlich-rechtliche Vorschriften beziehen (z. B. denkmalschutzrechtliche Zulässigkeit). Beteiligungsrechte sind zu beachten. Gegenstand einer Bauvoranfrage können auch Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen sein, denn sie sind auf gesonderten und schriftlich begründeten Antrag auch im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen (§ 73 Abs. 2). Dies gilt nicht, wenn die Entscheidung über die Ausnahme, Befreiung oder Abweichung durch die Gemeinde zu treffen ist (§ 73 Abs. 4). Die Fragestellung, ob eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung erforderlich ist, ist nicht zulässig.
76.2	Eine Bauvorlageberechtigung ist gemäß § 67 Absatz 1 S. 2 Nr. 2 bei geringfügigen oder technisch einfachen Bauvorhaben nicht erforderlich. Gleiches kommt in § 56 Abs. 4 S. 2 zum Ausdruck, wonach Nutzungsänderungen ohne bauliche Änderungen keines bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers bedürfen.

	Keine technischen Anforderungen bestehen beispielsweise auch bei Bauvoranfragen, die einzig und alleine die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstückes zum Inhalt haben. Der Bauherr ist es in diesen Fällen freigestellt, eine bauvorlageberechtigte Person zu beauftragen. Es empfiehlt sich dennoch, die Beteiligung von Personen mit ausreichender Sachkenntnis.
77a	Zu § 77a - Typengenehmigung
77a.0	Zur Typengenehmigung siehe https://rp-giessen.hessen.de/wirtschaft-und-planung/bauwesen
78	Zu § 78 Fliegende Bauten
78.1	Fliegende Bauten sind gemäß Legaldefinition „bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind an wechselnden Orten aufgestellt und zerlegt zu werden“. Maßgebend ist somit nicht nur die Eignung, sondern insbesondere auch die Absicht der Betreiberin/des Betreibers der Nutzung an verschiedenen Orten. Eine feste Beziehung des Fliegenden Baus zum Grundstück liegt nicht vor, die städtebauliche oder bauplanungsrechtliche Anforderungen auslösen würde. Von einer überwiegend ortsfesten Nutzung ist auszugehen, wenn z. B. eine zerlegbare Tribüne zur Nutzung auf einem bestimmten Gelände je nach Bedarf auf- und abgebaut wird. Verbleibt ein Fliegender Bau länger als drei Monate am selben Ort, ist laut Muster-Verwaltungsvorschrift über Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten und deren Gebrauchsabnahme (M-FIBauVwV) zu prüfen, ob es sich um die Errichtung einer genehmigungspflichtigen Anlage handelt, die dann z. B. bauplanungsrechtliche Anforderungen zu erfüllen hätte.
78.2	Bundeseinheitlich - wenn auch in anderen Bauordnungen nicht wortgleich - ist durch die besonderen Verfahrensvorschriften dem Umstand Rechnung getragen, dass Fliegende Bauten an wechselnden Orten und damit im Geschäftsbereich verschiedener Bauaufsichtsbehörden und in verschiedenen Bundesländern aufgestellt werden. Dementsprechend ist für Fliegende Bauten ein zweiteiliges Sonderverfahren vorgesehen: 1. anlagebezogen: die Ausführungsgenehmigung 2. standortbezogen: die Gebrauchsabnahme Durch dieses bewährte Verfahren wird vermieden, an jedem Aufstellort eine gesonderte Baugenehmigung zu beantragen. Auf die durch Erlass bauaufsichtlich bekannt gemachten Muster-Verwaltungsvorschriften über Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten und deren Gebrauchsabnahmen und die Muster-Richtlinie über den Bau und Betrieb Fliegender Bauten wird hingewiesen (https://wirtschaft.hessen.de/fliegende-bauten).
78.6.1/ 78.7	Die in S. 1 festgelegte Frist von mindestens drei Werktagen versetzt die Behörde in die Lage, vorab u. a. auf örtliche standortspezifische Faktoren im Zusammenhang mit der Art, der Größe und den Besonderheiten des aufzustellenden Fliegenden Baus einzugehen. Ggf. sind Entscheidungen weiterer Fachbehörden (z. B. hinsichtlich Wald- oder Gewässerabstand) bei der Aufstellung zu berücksichtigen. Liegen entsprechende durch die Betreiberin/den Betreiber beantragte Entscheidungen nicht vor oder kann eine positive Gebrauchsabnahme nur unter Auflagen erfolgen, verbleibt Zeit die Betreiberin oder den Betreiber darüber zu informieren.

	Mit der Neufassung der HBO vom 07.07.2018 wurde mit S. 3 neu eingeführt, dass auch ein Verzicht auf die Gebrauchsabnahme in das Prüfbuch einzutragen ist. Damit kann belegt werden, dass die nach S. 1 geforderte Anzeige der Aufstellung erfolgte. Zudem ist dies zur Dokumentation, an welchen Standorten der Fliegende Bau betrieben wurde, von Bedeutung. Für die Behörde stellt die Eintragung keinen Aufwand dar, da nach S. 1 das Prüfbuch bei der Anzeige vorliegen muss.
79	Zu § 79 - Vorhaben in öffentlicher Trägerschaft
79.1.1	Das Zustimmungsverfahren findet nur statt, wenn es sich um ein Vorhaben in öffentlicher Trägerschaft handelt und diese sich einer Baudienststelle des Bundes oder eines Landes zur Vorbereitung und Ausführung des Vorhabens bedient. Alle Voraussetzungen des Abs. 1 S. 1 müssen kumulativ erfüllt sein. Die Regelung knüpft nicht an die Eigentumsverhältnisse der baulichen Anlage an, sondern bezieht sich auf den öffentlichen Vorhabenträger. „Öffentliche Trägerschaft“ bedeutet, dass eine rechtsfähige Körperschaft (z. B. Bund, Land, Landkreis, Stadt/Gemeinde), Anstalt oder Stiftung des öffentlichen Rechts Bauherrschaft ist. Erfüllt die öffentliche Hand Aufgaben in privatrechtlicher Form, z. B. GmbH, AG, Vereine (Energieversorgungsunternehmen), handelt sie nicht als Träger öffentlicher Verwaltung. Dies gilt selbst dann, wenn ein Träger öffentlicher Verwaltung 100-prozentiger Anteilseigner ist (siehe 79.6). Das Zustimmungsverfahren ist nur anwendbar, wenn die Leitung der Entwurfsarbeiten und der Bauüberwachung einer Baudienststelle des Bundes oder eines Landes übertragen ist. Dies schließt nicht aus, dass externe Entwurfsverfasser bei der Erarbeitung beteiligt werden. Erforderlich ist die Übernahme der Verantwortung der Baudienststelle durch Unterschrift eines Bediensteten im Sinne des § 60 Abs. 2 S. 2 auf dem Antrag und den Bauvorlagen. Liegt die Leitung der Entwurfsarbeiten bei einem externen Entwurfsverfasser, der diese selbstständig einreicht (und damit zu verantworten hat), kann sich die Baudienststelle nicht auf die Durchführung eines Zustimmungsverfahrens nach § 79 Abs. 1 berufen. Der Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) betreut im Regelfall nur Bauvorhaben des Bundes und des Landes Hessen. Er kann nach besonderer Vereinbarung auch die Betreuung von Bauvorhaben in anderer öffentlicher Trägerschaft übernehmen. Nur unter dieser Voraussetzung können auch Vorhaben von Landkreisen, Städten oder Gemeinden dem Zustimmungsverfahren unterfallen. Auf Baudienststellen der Gemeinden und Gemeindeverbände ist das Verfahren nicht anwendbar. Auch wenn die Voraussetzungen aus Abs. 1 vorliegen, kann die öffentliche Bauherrschaft die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangen. Soweit HessenMobil oder ein sonstiger Träger der Straßenbaulast Baumaßnahmen für eigene bauliche Anlagen in eigener Verantwortung durchführen, gelten die § 4 FStrG bzw. § 47 HStrG als spezialgesetzliche Grundlage, die der HBO vorgehen. Der Träger der Straßenbaulast muss dafür weder ein Baugenehmigungs- noch ein Zustimmungsverfahren bei der Bauaufsichtsbehörde beantragen. Dass die Anlage dem anzuwendenden materiellen Bauordnungsrecht entspricht, hat der Träger der Straßenbaulast eigenverantwortlich zu gewährleisten. Ein Prüfauftrag besteht für die untere Bauaufsichtsbehörde nicht.
79.1.3	Die Regelung des S. 3 ist mit dem Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung für Vorhaben im beplanten Bereich (§ 64) vergleichbar. Zusätzlich werden jegliche genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben unabhängig vom Plangebiet erfasst. Damit gilt § 79 auch für Sonderbauten und für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich.

79.2.1	Zum Prüfprogramm nach Abs. 2 S. 1 Nr. 1 und Nr. 3 vgl. 65.1.1.1 und 65.1.1.3.
79.3	Die im Zustimmungsverfahren anzuwendenden Vorschriften wurden im Zuge der Novellierung des HBO 2018 um einen Verweis auf die dreimonatige Entscheidungsfrist und die Genehmigungsfiktion nach § 65 Abs. 2 S. 2 und S. 3 ergänzt. Darüber hinaus gelten folgende Verfahrensvorschriften entsprechend: - § 69 (Bauantrag, Bauvorlagen) unter Ausschluss des Abs. 3 zum Vorlagezeitpunkt; auf den anzuwendenden Bauvorlagenerlass wird verwiesen - § 70 (Behandlung des Bauantrages) - § 72 (Beteiligung durch öffentliche Bekanntmachung) - § 73 (Abweichungen) unter der Einschränkung des § 79 Abs. 2 S. 1 Nr. 2, S. 2 nur bei Abweichungen von nachbarschützenden Vorschriften - § 74 (Baugenehmigung) - § 75 Abs. 1 und Abs. 2 S. 1 (Baubeginn) - § 77 (Teilbaugenehmigung) Im Zustimmungsverfahren sind keine bautechnischen Nachweise vorzulegen. Hinsichtlich des Baugenehmigungsverfahrens siehe 68.
79.4	Eine Übernahme der Zuständigkeit durch die obere Bauaufsichtsbehörde nach § 79 Abs. 4 kommt nur in besonderen Einzelfällen, z. B. wegen eines besonderen Geheimhaltungsinteresses, in Betracht. Sie bedarf eines entsprechenden Antrages der öffentlichen Bauherrschaft.
79.5.1	Bauliche Anlagen, die der Landesverteidigung dienen, sind solche nach § 37 Abs. 2 BauGB. Handelt es sich um ein ansonsten grundsätzlich genehmigungsbedürftiges Vorhaben, ist vor Baubeginn das Vorhaben der oberen Bauaufsichtsbehörde in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen. Beachte hierzu auch die Genehmigungsfreiheit nach § 63 i.V.m. Abschnitt I Nr. 16 der Anlage zur HBO. Es bedarf im Kenntnissgabeverfahren nicht der Vorlage vollständiger Bauvorlagen wie im Zustimmungsverfahren. Es ist jedoch erforderlich, alle Unterlagen vorzulegen, die es der oberen Bauaufsichtsbehörde ermöglichen, sich einen Überblick über das Vorhaben zu verschaffen; insbesondere muss die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach §§ 29 ff. BauGB möglich sein. Im Rahmen des Kenntnissgabeverfahrens werden nur bauordnungsrechtliche Aspekte zur Kenntnis genommen. Genehmigungen nach anderem Recht sind von der Bauherrschaft selbst einzuholen (insbesondere hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit). Die Regierungspräsidien führen das planungsrechtliche Verfahren nach § 37 Abs. 2 BauGB durch. Fliegende Bauten, die der Landesverteidigung dienen, fallen nach § 78 Abs. 10 nicht in den Anwendungsbereich des § 78 Abs. 1 bis Abs. 9. Mit Aufgabe der militärischen Nutzung fällt der bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Bestandsschutz der Anlagen weg. Eine förmliche Entwidmung ist nicht erforderlich.

79.6	Die öffentliche Bauherrschaft ist umfassend für die Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen verantwortlich. Dies gilt ausdrücklich für die Ausführungs- und Zustandsverantwortung. Anders als bisher entfällt die Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung (§§ 83, 84) durch die - Bauaufsichtsbehörde bei Vorhaben in öffentlich Trägerschaft nun generell, d. h. auch soweit diese im Baugenehmigungsverfahren abgewickelt werden. Dies gilt auch für die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse (Baueinstellung, Nutzungsverbot und Beseitigungsanordnung (§§ 81, 82). Die öffentliche Bauherrschaft ist ohnehin für die ordnungsgemäße Bauausführung verantwortlich. Gleiches gilt für die Zustandsverantwortung. Dies umfasst auch die Sicherstellung der notwendigen bautechnischen Nachweise. Für den staatlichen Hochbau wird dies in der Regel von den hausverwaltenden Dienststellen betreut (vgl. Kapitel A.6 und C. der Geschäftsanweisung für den Staatlichen Hochbau des Landes Hessen - GABau; abrufbar auf der Seite des LBIH). Trotz dieser umfassenden Verantwortlichkeit der öffentlichen Bauherrschaft für Entwurf und Ausführung des Vorhabens obliegen der Bauaufsichtsbehörde gegenüber Dritten für den von ihr im Zustimmungsverfahren geprüften Bereich die Überwachung nachbarschützender Vorschriften. Nach § 61 Abs. 2 S. 2 obliegen ihr jedoch keine Eingriffspflichten gegenüber der öffentlichen Bauherrschaft. Daraus folgt, dass auch WKP von Sonderbauten nicht mehr von der Bauaufsichtsbehörde durchzuführen sind, sondern im Verantwortungsbereich des verantwortlichen Trägers öffentlicher Verwaltung liegen. Es wird diesem dringend empfohlen, wiederkehrende Prüfungen bei Sonderbauten durchzuführen und sich hinsichtlich der Durchführung der Prüfung an der „Checkliste zur wiederkehrenden bauaufsichtlichen Sicherheitsüberprüfung baulicher Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten)“ - zu orientieren. Die nach § 15 HBKG durchzuführende Gefahrenverhütungsschau bleibt hiervon unberührt. Auf die „Richtlinien für die wiederkehrende Überprüfung der Standsicherheit und Verkehrssicherheit von baulichen Anlagen des Landes Hessen“ des HMdF (Stand 01.01.2023) wird verwiesen. Ebenso besteht keine öffentlich-rechtliche Verantwortlichkeit der Bauaufsichtsbehörde für die repressive Gefahrenabwehr im Bestand. Dritte müssen sich bei Beeinträchtigungen ihrer öffentlich-rechtlich geschützten Rechte somit unmittelbar an den verantwortlichen Träger öffentlicher Verwaltung wenden. Die Sonderregelung betrifft nur die baulichen Anlagen, die im Eigentum eines Trägers öffentlicher Verwaltung stehen. Soweit dieses Eigentum auf Private übergeht, endet die besondere Zustandsverantwortlichkeit nach § 79 Abs. 6. Der Bauaufsichtsbehörde obliegt dann auch die Durchführung der wiederkehrenden Überprüfung. Der Übergang des Eigentums eines Trägers öffentlicher Verwaltung auf Private ist vom Träger öffentlicher Verwaltung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen. Bestehende Unterlagen bezüglich der erfolgten Durchführung von WKPs sind an die Bauaufsichtsbehörde zu übergeben. Darüber hinaus ist die Zustandsverantwortlichkeit auch auf die Baumaßnahmen der Landesbaudienststelle anzuwenden, solange diese durch die Landesbaudienststelle betreut werden. Eingriffsmaßnahmen der Bauaufsichtsbehörde gegen den Mieter einer im öffentlichen Eigentum stehenden baulichen Anlage sind durch § 79 Abs. 6 nicht ausgeschlossen,
------	---

	wenn dieser in seiner Eigenschaft als Handlungsstörer in Anspruch genommen wird. Der Landeswohlfahrtsverband Hessen ist Träger öffentlicher Verwaltung, soweit seine Einrichtungen nicht als GmbH geführt werden. Bei Kirchen und Religionsgemeinschaften zählt die Bauherreneigenschaft nicht zu dem Bereich der Hoheitsgewalt, der mit der Anerkennung als Körperschaft des öffentlichen Rechts verbunden ist. Bauordnungsrechtlich sind die Kirchen und Religionsgemeinschaften wie jede andere private Bauherrschaft zu behandeln.
Vierter Abschnitt - Bauaufsichtliche Maßnahmen	
81	Zu § 81 Baueinstellung
81.1	§ 81 kommt regelmäßig bei formeller Illegalität in Betracht (vgl. § 81 S 2 Nr. 1 und 2). Daneben kommt die Baueinstellung z. B. bei Verstößen gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften in Betracht, die nicht Prüfungsgegenstand im Genehmigungsverfahren sind (z. B. § 6, aber auch bei Verstößen gegen örtliche Bauvorschriften nach § 91 oder städtebauliche Satzungen). Bei baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 63 ist für eine Baueinstellung die materielle Illegalität des Vorhabens notwendig. Das Einschreiten durch eine Baueinstellungsverfügung muss sowohl zeitlich als auch räumlich erforderlich sein. Eine vorbeugende Untersagung ist nach § 81 nicht möglich. Liegen die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 81 nicht mehr vor, ist die Baueinstellung von Amts wegen aufzuheben. Soweit die Arbeiten räumlich in Bauabschnitte teilbar sind, kann die Anordnung im Einzelfall auf die Abschnitte begrenzt werden. Regelmäßig ist die Anordnung der sofortigen Vollziehung nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO geboten und gesondert von der Baueinstellung als Nebenentscheidung zu begründen. Das besondere öffentliche Interesse an der Anordnung der sofortigen Vollziehung ist regelmäßig gegeben, da andernfalls entgegen der Ordnungsfunktion des öffentlichen Baurechts eine Verfestigung des rechtswidrigen Zustands zu erwarten ist und mit der Maßnahme in der Regel keine unverhältnismäßigen, irreparablen Schäden entstehen. Ob die illegale Bauausführung mit oder ohne Kenntnis der Bauaufsicht bereits über einen längeren Zeitraum andauert, schließt die Eilbedürftigkeit nicht aus (VGH Kassel, Beschluss vom 23.07.2003 - 9 TG 820/03, juris; OVG Münster, Beschluss vom 29.03.2018 - 7 B 324/18, juris).
82	Zu § 82 - Nutzungsverbot, Beseitigungsanordnung
82.1	Das Nutzungsverbot ist gegenüber der Beseitigungsanordnung das nach pflichtgemäßem Ermessen anzuwendende mildere Mittel, wenn auf diese Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Wie für die Baueinstellung rechtfertigt allein die formelle Rechtswidrigkeit der Anlage oder Einrichtung ein Nutzungsverbot, siehe 81.1. Grundsätzlich können schon formell illegale Nutzungen im Interesse der Wahrung der Ordnungsfunktion des Baurechts sofort vollziehbar untersagt werden. Nur so lässt sich wirksam vermeiden, dass sich ein Schwarzbauer einen zeitlichen Vorteil vor rechts-treuen Bauantragstellern verschaffen, was unabhängig von der illegalen Vorgehensweise auch mit dem Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG nicht vereinbar wäre.
82.1.1	Auf Grund der einschneidenden Auswirkungen der Maßnahme erfordert die Beseitigungsanordnung tatbestandlich sowohl die zeitlich ununterbrochene formelle als auch die materielle Illegalität der baulichen Anlage. Soweit eine Beseitigungsanordnung zu keinem Substanzverlust und zu keinen unverhältnismäßig hohen Kosten des

	Betroffenen führt, ist für sie gleich der Nutzungsuntersagung die formelle Illegalität ausreichend (z. B. Beseitigung eines Wohnwagens). Ist eine Beseitigungsanordnung nur mit Einverständnis eines Dritten als Störer möglich, ist gleichzeitig eine Duldungsverfügung gegen diesen anzuordnen. Auch wenn der § 82 Abs. 1 S. 1 nach seinem Wortlaut als Ermessensentscheidung formuliert ist, sind die Bauaufsichtsbehörden auf Grund der gesetzlichen Aufgabenzuweisung regelmäßig zum Einschreiten verpflichtet. Ein Absehen von einem Einschreiten ist nur in Einzelfällen gerechtfertigt, z. B. wenn aufgrund konkreter Umstände des Einzelfalls eine Duldung angebracht ist. Dies kann z. B. bei Vorliegen eines Bagatellfalles, einer Wohnraum- oder Unterbringungsnot (temporäre Flüchtlingsunterkünfte) oder eines Verstoßes gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, anzunehmen sein. Mildere Mittel gehen im Rahmen der Ermessensausübung vor. Beim Umfang einer Beseitigungsanordnung kann es geboten sein, nur die Beseitigung bestimmter Bauteile anzuordnen. Soweit zwischen rechtmäßig und rechtswidrig errichteten Anlagenteilen und Gebäudeabschnitten zu unterscheiden ist, kommt es auf die Möglichkeit der Herstellung rechtmäßiger Zustände an. Liegen mehrere vergleichbare illegale bauliche Anlagen vor, ist nach dem allgemeinen Gleichheitsgrundsatz ein systematisches Einschreiten gegen alle Anlagen geboten. Dies schließt nicht aus, dass zunächst gegen eine der baulichen Anlagen im Einzelfall vorgegangen wird, soweit dafür sachliche Gründe bestehen (bspw. zur Reduzierung des Prozessrisikos bei unklarer Rechtslage oder die Bauaufsicht mit der baulichen Anlage bereits in einem anderen Verfahren befasst ist). In diesen Fällen muss in einem Konzept erkennbar sein, dass die Bauaufsicht auch die Beseitigung der vergleichbaren Missstände anderer baulicher Anlagen verfolgt (OVG Lüneburg, Urteil v. 29.10.1993 – 6 L 72/92, juris, vgl. auch VGH Kassel, Beschluss vom 28.01.2009 - 4 B 2166/08, juris, DÖV 2009, S. 593). Für die Umsetzung der Beseitigungsanordnung ist dem Adressaten eine angemessene Frist einzuräumen. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO muss gesondert begründet werden und ist nur in Ausnahmefällen möglich, wenn die Beseitigungsanordnung mit einem Nutzungsverbot vergleichbar ist (kein Substanzverlust, z. B. bei Werbetafeln und Wohnwägen).
82.1.2	Für ein Nutzungsverbot genügt grundsätzlich die formelle Illegalität der Nutzung (<u>VGH Kassel, Urteil vom 25.06.2014 - 3 A 1024/13</u>).
82.2	Die Befugnis, nachträglich die Durchführung eines Verfahrens bzw. die Vorlage der nach § 64 Abs. 3 S. 1 erforderlichen Bauvorlagen zu verlangen, soll den Bauaufsichtsbehörden die Informationen verschaffen, die für die nachträgliche bauaufsichtliche Prüfung der formell illegalen Anlage erforderlich sind. Die Befugnis bezieht sich ebenso auf die Beantragung von Abweichungen und planungsrechtlichen Ausnahmen, Befreiungen und sonstigen Zulässigkeitsentscheidungen. Gesonderte Bauvorlagen, wie beispielsweise Standsicherheitsnachweise, können über den § 61 Abs. 2 S. 1 gefordert werden, soweit eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit besteht.
Fünfter Abschnitt - Bauüberwachung	
83	Zu § 83 - Bauüberwachung
83.1	Die Bauüberwachung beginnt mit der technischen Bauausführung und nicht schon bereits bei vorbereitenden Arbeiten. Erfasst wird die Einhaltung aller Normen des

	Bauordnungsrechts, des Bauplanungsrechts und aller sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften nach § 3. Hierzu zählt auch die Anforderungen der §§ 17 - 28. Die Bauüberwachung ist in das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde gestellt. Soweit Prüfsachverständige und Nachweisberechtigte die Bauausführung überwachen, entspricht die Reduzierung der Bauüberwachung auf die Kontrolle der Vorlage der Bescheinigungen nach § 83 Abs. 2 i. V. mit § 84 Abs. 2 dem pflichtgemäßen Ermessen. Der Bauüberwachung unterliegen baugenehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 65, 66) auch hinsichtlich des bauaufsichtlich nicht geprüften Bereichs. Ihr unterfallen ebenso baugenehmigungsfreie Vorhaben (§§ 63, 64). Bei baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 63 oder auf Grund des § 89 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 ist die Bauaufsichtsbehörde im Regelfall nur eingebunden, wenn sie von diesen Vorhaben, z. B. durch Beschwerden der Nachbarschaft, Kenntnis erhält.
83.2	Für den Zeitpunkt der Vorlage der Bescheinigung nach § 84 Abs. 2 ist zu differenzieren: Mit der Fertigstellung des Rohbaus sind i. d. R. die Bescheinigung für die Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile, ggf. als Zwischenbescheinigung, vorzulegen. Die Bescheinigungen für den vorbeugenden Brandschutz und den Schallschutz sind mit der Fertigstellungsanzeige vorzulegen. Bei Sonderbauten gilt dies nur für den Bereich des Schallschutzes (§ 68 Abs. 1 S. 3 i. V. m. Abs. 5). Im Übrigen verbleibt die Bauüberwachung bei Sonderbauten bei der Bauaufsichtsbehörde. Überträgt die Bauaufsichtsbehörde die Bauüberwachung auf eine prüfberechtigte Person, ergibt sich der Prüfumfang aus diesem Auftragsverhältnis. Die Bauüberwachung durch Prüfsachverständige und Nachweisberechtigte fordert keine ständige Anwesenheit auf der Baustelle. Umfang und Häufigkeit der Bauüberwachung ist in das pflichtgemäße Ermessen der Prüfsachverständigen und Nachweisberechtigten unter Berücksichtigung der Art der Baumaßnahme gestellt. Ist wegen fortgeschrittener Bauausführung eine unmittelbare Inaugenscheinnahme wesentlicher Bauteile nicht mehr möglich, sind die für die Ausstellung einer unbeschränkten Bescheinigung erforderlichen Maßnahmen zu veranlassen, auch wenn dies mit Eingriffen in die Substanz verbunden ist. Eine rechtzeitige Terminabstimmung entsprechend dem Baufortschritt wird dringend empfohlen.
84	Zu § 84 - Bauzustandsbesichtigung, Aufnahme der Nutzung
84.6	Die Regelung erfasst nicht nur Gebäude, sondern bauliche Anlagen allgemein, unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig oder baugenehmigungsfrei sind. Der Verstoß gegen die bauaufsichtliche Anordnung ist nach § 86 Abs. 1 Nr. 18 bußgeldbewehrt.
Sechster Abschnitt - Baulasten	
85	Zu § 85 Baulasten, Baulastenverzeichnis
85.0	Der Gegenstand der Baulasterklärung muss dem öffentlichen Recht angehören, grundstücksbezogen und von baurechtlicher Bedeutung sein. In der Regel werden mit der Eintragung einer Baulast Hindernisse durch dem Bauvorhaben entgegenstehende öffentlich-rechtliche Vorschriften beseitigt. Die Baulast kann planungsrechtliche Vorgaben absichern, ist aber kein Mittel, planungsrechtliche Vorschriften oder Festsetzungen zu verdrängen, aufzuheben oder zu verändern. Eine Baulast (z. B. Vereinigungsbaulast) kann insbesondere Grundlage für

	die Erteilung einer Befreiung sein. Die Teilung eines Grundstücks, das mit einem Gebäude bebaut ist, das abgerissen werden soll, ist nicht ohne weiteres möglich, da durch die Teilung baurechtswidrige Zustände entstehen können (§ 7 Abs. 2 HBO). Um eine Teilung und die Bildung neuer Baugrundstücke, die im Zusammenhang mit einem geplanten Neubauvorhaben stehen müssen, bereits vor Abbruch des Altbestandes zu ermöglichen, kommt die Eintragung einer temporären Vereinigungsbaulast bis zum Abbruch in Betracht. Die temporäre Vereinigungsbaulast muss so formuliert sein, dass sie sich nur auf den baurechtsmäßigen Erhalt des Bestandsgebäudes bis zu dessen Abbruch bezieht. Da der Abbruch aufgrund des § 63a HBO nicht mehr genehmigungspflichtig ist, muss dieser vor Löschung der Baulast in geeigneter Weise angezeigt und ggfls. belegt werden. Hierdurch wird es ermöglicht, eine Teilungsgenehmigung bzw. Unbedenklichkeitsbescheinigung nach § 7 bereits vor Abbruch zu erteilen und damit dem allgemeinen Bedürfnis nach Beschleunigung im Wohnungsbau Rechnung getragen. Bei der Eintragung einer Baulast wird selten Anlass bestehen, zwischen einer ober- und einer unterirdischen Bebauung des Grundstücks zu unterscheiden, außer vielleicht, wenn ein Durchleitungsrecht Anlass für die Eintragung der Baulast ist. In Zeiten des angespannten Wohnungsmarktes besteht ein Bedürfnis, die vorhandenen Bauflächen effizient und bodensparend zu nutzen. Hieraus resultieren Bebauungszusammenhänge (mehrere Grundstücke), die unterirdisch durch die gemeinsame Nutzung einer Tiefgarage verbunden sind. In diesen Fällen ist denkbar, eine Vereinigungsbaulast einzutragen, die sich nur auf die unterirdische Bebauung bezieht, nicht aber auf die oberirdischen Teile der weiterhin selbständigen Grundstücke. Eine solche partikuläre Vereinigungsbaulast wird in Teilen Hessens bereits im Baulastenverzeichnis eingetragen. Erfordert die Erteilung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung (§ 7 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) die Eintragung von Baulasten oder ist nach Beurteilung der Vermessungsstelle absehbar, dass eine konkrete Baulast in naher Zukunft für eine spätere Bebauung von Bedeutung sein kann (Vorratsbaulast), soll die untere Bauaufsichtsbehörde die beantragten Baulasten in das Baulastenverzeichnis aufnehmen. Mit dem Antrag sind der unteren Bauaufsichtsbehörde die Beurteilung der Vermessungsstelle, welche Baulasten erforderlich sind, vorzulegen und Informationen zum Hintergrund des Bauvorhabens beizufügen. Eine Eintragung der Baulast ist dann ausgeschlossen, wenn offensichtlich erkennbar ist, dass die Baulast unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt eintragungsfähig ist.
85.1	Die Baulast bedarf der Erklärung der Eigentumsberechtigten gegenüber der Bauaufsichtsbehörde (Verpflichtungserklärung). Bei Miteigentum an dem Grundstück ist die Erklärung von allen Miteigentumsberechtigten abzugeben. Ruht auf dem Grundstück ein Erbbaurecht, ist auch eine Verpflichtungserklärung der Erbbauberechtigten erforderlich. Werden Grunddienstbarkeiten (§§ 1018 ff. BGB) oder beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB) durch die Baulast beeinträchtigt, ist in der Verpflichtungserklärung hierauf hinzuweisen und sind schriftliche Einverständniserklärungen der Berechtigten beizufügen. Ebenso ist bei Eintragung einer Auflassungsvormerkung (§§ 883 ff. BGB) zu verfahren. Die Baulast wird nicht schon mit Entgegennahme der Erklärung durch die untere Bauaufsichtsbehörde wirksam, sondern erst mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis (§ 85 Abs. 1 S. 2, erster Hs.). Die Eintragung in das Baulastenverzeichnis ist konstitutiv. Der Nachweis der Baulasten erfolgt nicht mehr, wie nach früherem Recht, im Liegenschaftskataster der Katasterbehörde, sondern ausschließlich nur noch im Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde.

85.2	Die Verpflichtungserklärung bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss - öffentlich beglaubigt (§ 129 BGB, § 13 Abs. 1 Ortsgerichtsgesetz i. d. F. vom 02.04.1980 (GVBl. I S. 114) oder - von einer Behörde oder Person nach § 15 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.09.2012 (GVBl. S. 290), beglaubigt sein oder - vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder - vor der Bauaufsichtsbehörde anerkannt werden. Auf § 3a HVwVfG (elektronische Kommunikation) wird hingewiesen. Nach § 85 Abs. 2 S. 2, zweiter Hs. gelten die Anforderungen des ersten Hs. nicht für Träger öffentlicher Verwaltung. Für diese wird somit die jeweils einschlägige rechtliche Regelung für Verpflichtungserklärungen maßgeblich sein, z. B. für Gemeinden § 71 Abs. 2 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO). Das Eigentum, das Erbbaurecht und andere Rechte müssen bei Entgegennahme der Verpflichtungserklärung durch die Bauaufsichtsbehörde durch Auszüge aus dem Grundbuch nachgewiesen sein. Der Nachweis ist in den Baulastakten festzuhalten. Die Auszüge müssen neuen Datums sein. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass Auszüge, die bei Entgegennahme der Verpflichtungserklärung nicht älter als ein Monat sind, einen ausreichenden Nachweis darstellen. Ist bekannt, dass während dieser Zeit ein Vorgang des Bodenverkehrs stattgefunden hat, ist ein Grundbuchauszug zu verlangen, der die neuen Rechtsverhältnisse wiedergibt. Wird eine Verpflichtungserklärung durch eine bevollmächtigte Person abgegeben, hat diese eine öffentlich beglaubigte Vollmacht vorzulegen. Die Vollmacht ist zu den Baulastakten zu nehmen. Sonstige Vertretungsberechtigungen sind nachzuweisen und in der Baulastakte zu vermerken. Wird der Inhalt durch Text allein nicht eindeutig beschrieben, ist der Verpflichtungserklärung als deren Bestandteil ein Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Ortsvergleich beizufügen, in der die von der Baulast betroffene Fläche durch eine fachkundige Stelle oder Person dargestellt ist. Erfolgt die Verpflichtungserklärung im Zusammenhang mit einem bauaufsichtlichen Verfahren, sind Kopien der Liegenschaftskarten aus diesem Verfahren ausreichend, soweit sie einen Ortsvergleich beinhalten. Die untere Bauaufsichtsbehörde weist rechtlich unzulässige, unrichtige, unvollständige oder sonst mangelhafte Verpflichtungserklärungen zurück; das gilt auch, wenn offensichtlich, z. B. nach den Eintragungen im Grundbuch, sonstige Rechte am Grundstück durch die Baulast verletzt werden, ohne dass eine Einverständniserklärung der Berechtigten vorliegt. Bei behebbaren Mängeln soll die untere Bauaufsichtsbehörde Gelegenheit geben, die Erklärung richtig zu stellen oder zu ergänzen.
85.3	Die Baulast geht nur durch Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Vor dem Verzicht sollen die Verpflichteten und die durch die Baulast Begünstigten gehört werden (§ 85 Abs. 3 S. 3). Wer einen Antrag auf Verzicht gestellt hat, braucht nicht mehr gehört zu werden. Nach § 61 Abs. 1 S. 3 BauGB kann die Umlegungsstelle im Umlegungsverfahren nach dem 4. Teil des Baugesetzbuches bestehende Baulasten aufheben, ändern oder neu begründen. Diese Regelungen bedürfen des Einvernehmens der unteren Bauaufsichtsbehörde. Sie werden mit der Bekanntmachung nach § 71 BauGB wirksam (§ 72 Abs. 1 BauGB). Ihrer Eintragung in das Baulastenverzeichnis kommt nur feststellende

	Bedeutung zu. Dies gilt sinngemäß auch für die Neuordnung von Baulasten nach § 80 Abs. 4 BauGB im Zuge der vereinfachten Umlegung.
85.4	Das Baulastenverzeichnis wird von der unteren Bauaufsichtsbehörde oder von der durch Rechtsverordnung bestimmten Stelle geführt. Das Baulastenverzeichnis wird in Loseblattform geführt. Es besteht aus den Baulastenblättern. Das Baulastenverzeichnis kann auch in digitaler Form geführt werden. Jedes Grundstück erhält ein eigenes Baulastenblatt mit einer eigenen Nummer. Das Baulastenblatt wird bei der ersten das Grundstück betreffenden Eintragung angelegt. Werden Veränderungen im Bestand der Flurstücke mitgeteilt, die eingetragene Baulasten betreffen, ist für die neu gebildeten oder geänderten Grundstücke, soweit sich die Baulasten auf sie erstrecken, ein neues Baulastenblatt anzulegen. Eine aufgehobene Baulast ist zu löschen. Die gelöschte Eintragung muss immer lesbar bleiben. Ein vollständiges oder teilweises Löschen ist unzulässig. Eintragungen in das Baulastenverzeichnis werden nur auf Grund besonderer Eintragungsverfügungen der hierzu bestellten Bediensteten vorgenommen. Die Verfügung hat den vollständigen Wortlaut der Eintragung sowie die genaue Bezeichnung des von der Eintragung betroffenen, ggf. auch des begünstigten Grundstücks zu enthalten. Sie erhält das Aktenzeichen der Verpflichtungserklärung oder des sonst maßgeblichen Vorgangs. Sie ist auf die Urschrift der Verpflichtungserklärung zu setzen oder mit ihr zu verbinden. Die Eintragung eines Verzichts wird erst verfügt, wenn dieser unanfechtbar geworden ist. Die Eintragung von Regelungen der Umlegungsstelle nach § 61 Abs. 1 S. 3 BauGB wird erst verfügt, wenn die Bekanntmachung nach § 71 BauGB erfolgt ist. Sie ist wie der Verzicht von Amts wegen vorzunehmen. Dies gilt auch für die Neuordnung von Baulasten nach § 80 Abs. 4 BauGB im Zuge der vereinfachten Umlegung und der Bekanntmachung nach § 83 Abs. 1 BauGB. Andere baurechtliche Verpflichtungen können sich aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben, aber auch aus Auflagen baurechtlichen Inhalts. Sie sind nur einzutragen, soweit ein öffentliches Interesse an der Eintragung besteht. Kein öffentliches Interesse an der Eintragung von Verpflichtungen aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist anzunehmen, wenn Inhalt und Umfang der Verpflichtung eindeutig der öffentlich-rechtlichen Vorschrift selbst, z.B. bei Festsetzungen eines Bebauungsplanes und bei Veränderungssperren nach den §§ 14 ff. BauGB, oder in Verbindung mit amtlichen, auf der öffentlich-rechtlichen Vorschrift beruhenden Verzeichnissen, z. B. dem Denkmalsbuch nach § 10 des Denkmalschutzgesetzes, oder nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Eintragungen (§ 9 Abs. 6 BauGB) entnommen werden können oder solange die Verpflichtungen keine baulichen Wirkungen entfalten. An der Eintragung von Verpflichtungen aus Auflagen, die sich nur auf ein einmaliges Tun, Dulden oder Unterlassen beziehen, besteht ebenfalls in der Regel kein öffentliches Interesse. Nach § 11 Abs. 7 Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) vom 28.09.2007, (GVBl. I S. 652) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602, ber. S. 701) kann die Aufrechterhaltung von Sicherungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 7 und 8 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) Gegenstand einer Baulast sein. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte dürfen nur eingetragen werden, wenn sie unanfechtbar geworden sind. Nach erfolgter Eintragung oder Löschung erhalten eine beglaubigte Abschrift, Durchschrift oder Ablichtung aus dem Baulastenverzeichnis

	- die dinglich Berechtigten des betroffenen Grundstücks, ggf. auch die Erbbauberechtigten, - die dinglich Berechtigten des begünstigten Grundstücks, - die Bauherrschaft, sofern sie nicht dinglich Berechtigte des begünstigten Grundstücks ist, - die Gemeinde. Das gleiche gilt bei Schließung und Umschreibung des Baulastenblattes.
85.5	Die Einsicht in das Baulastenverzeichnis ist jeder Person gestattet, die ein berechtigtes Interesse darlegt. Das gleiche gilt für die Einsicht in die Baulastakten, soweit dies zur Feststellung des Inhalts und Umfangs der Baulast erforderlich ist. Ein berechtigtes Interesse kann unter anderem bei den dinglich Berechtigten am Grundstück sowie bei kaufinteressierten Personen und künftigen Hypotheken- und Grundschuldgläubigerinnen und -gläubigern angenommen werden, bei Notarinnen und Notaren ist allgemein von einem berechtigten Interesse auszugehen. Soweit die Einsicht gestattet ist, können Abschriften oder Auszüge gefordert werden. § 85 Abs. 5 S. 2 ermöglicht den unteren Bauaufsichtsbehörden, Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis in digitaler Form, öffentlich verfügbar bereitzustellen. Voraussetzung ist jedoch auch in diesem Fall die Darlegung des berechtigten Interesses. Neben dem Baulastenverzeichnis ist ein Nachweis zu führen, aus dem jederzeit ersichtlich ist, ob für ein bestimmtes Grundstück ein Baulastenblatt angelegt ist. Jedes Grundstück, für das ein Baulastenblatt angelegt wird, ist in den Nachweis aufzunehmen. Änderungen der Bezeichnung des Grundstückes sind, alsbald in dem Nachweis zu vermerken.
Sechster Teil: Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften, Übergangs- und Schlussvorschriften	
86	Zu § 86 - Bußgeldvorschriften
86.0	Die Vorschrift des § 86 fasst die Ordnungswidrigkeitentatbestände der HBO und der aufgrund der HBO erlassenen Verordnungen zusammen. Um ein möglichst einheitliches und wirksames Vorgehen gegen Ordnungswidrigkeiten nach dem Bauordnungsrecht zu sichern und zur Vereinfachung und zur Beschleunigung der Bußgeldverfahren beizutragen, wurde in der Vergangenheit ein sogenannter Bußgelderlass verfügt. Die letzte Fassung dieses Bußgelderlasses vom 11. März 2014 (StAnz. S. 286) ist im Wege der Erlassbereinigung untergegangen. Im Rahmen der Evaluierung des Bußgelderlasses wurde festgestellt, dass es nicht zweckdienlich ist, jeden einzelnen Bußgeldtatbestand in einem Bußgeldkatalog zu erfassen. Vielmehr sollen zukünftig im Rahmen der HE-HBO für wenige ausgewählte, in der Anwendung relevante Tatbestände Richtwerte vorgegeben werden. Diese Richtwerte tragen der gestärkten Eigenverantwortung der Bauherrschaft sowie der übrigen am Bau Beteiligten und der daraus folgenden Verringerung der hoheitlichen Prüf- und Überwachungstätigkeit Rechnung. Dieser Katalog der relevanten Bußgeldtatbestände ist der

	HE-HBO als Anlage beigefügt und wird durch in Bezug stehende Bußgeldtabellen und ein Ablaufdiagramm zum Bußgeldverfahren ergänzt.
90	Zu § 90 - Technische Baubestimmungen
90.0	Mit der Änderung HBO vom 28.05.2018 wurde § 90 neu eingefügt. Die Vorschrift bildet die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass von Technischen Baubestimmungen. Die durch die Bauministerkonferenz als Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB) erarbeiteten Technischen Baubestimmungen wurden unter Anpassung an das hessische Landesrecht als Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen - H-VV TB bauaufsichtlich bekannt gemacht.
90.1	Mit S. 2 wird die allgemeine Verbindlichkeit der Technischen Baubestimmungen gesetzlich angeordnet. Aufgrund der Innovationsklausel des S. 3 kann von in Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen ohne formale Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde nach § 73 abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die Anforderungen erfüllt werden und die Gleichwertigkeit der alternativen Lösung bzw. die Erreichung der Schutzziele nach § 3 tatsächlich nachgewiesen werden können. Sollen unregelmäßige Bauarten bzw. Bauprodukte zur Anwendung kommen, so bedarf es eines Anwendbarkeitsnachweises für Bauarten bzw. eines Verwendbarkeitsnachweises für Bauprodukte, soweit dies die §§ 17 bis 28 vorsehen.
90.5	Auf die Verordnung zur Feststellung der wasserrechtlichen Eignung von Bauprodukten und Bauarten durch Nachweise nach der WasBauPVO wird hingewiesen
91	Zu § 91 - Örtliche Bauvorschriften
91.1	Sofern von örtlichen Bauvorschriften nach § 91 abgewichen werden soll, unterliegt dies auch dann, wenn sie nach § 91 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB in einen Bebauungsplan oder einer sonstigen Satzung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches erlassen worden ist, nicht einer Ausnahme oder Befreiung nach § 31 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB, sondern der Abweichungszulassung nach § 73. Zuständig ist nach § 60 Abs. 1 S. 3 i. V. m. § 73 Abs. 1 und 2 die untere Bauaufsichtsbehörde. Bei baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 63 ist die Gemeinde zuständig, wenn sich die Abweichungsentscheidung ausschließlich auf die örtlichen Bauvorschriften nach § 91 bezieht (§ 73 Abs. 4). Dies gilt für Stellplatzsatzungen nach § 52 Abs. 2 sowie Satzungen über Fahrradabstellplätze nach § 52 Abs. 5 S. 4 entsprechend.
91.1.1	In einer Gestaltungssatzung können z. B. folgende Elemente baulicher Anlagen als baugestalterische Forderung geregelt werden: Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten, Werkstoff und Farbe der Außenwände, Farbe der Dacheindeckung, Fassadengestaltung, Fassadenbeschriftung etc. Die Gemeinde als Satzungsgeber hat allerdings immer die widerstreitenden privaten und öffentlichen Interessen gerechte abzuwägen.
91.1.3	§ 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 ermächtigt die Gemeinden, in Satzungen über die Gestaltung und Bepflanzung der aufgeführten baulichen Anlagen unbebauten Flächen z. B. die Höhenlage ihrer Oberfläche festzusetzen oder die Veränderung der Erdoberfläche durch Aufschüttungen oder Abgrabungen (z. B. Sichtgräben) zu verbieten.
91.1.4	§ 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 ermöglicht es den Gemeinden, auch unabhängig von einer nach § 52 bestehenden Satzung für Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie für Abstellplätze für Fahrräder die Größe, Zahl, Ausstattung und Gestaltung von Stellplätzen für Kfz und Abstellplätzen für Fahrräder durch Gestaltungssatzung zu regeln. Anders als nach § 52

	Abs. 2 Nr. 6 ist es jedoch nicht möglich, allein in einer Stellplatzsatzung die Verbindlichkeit bestimmter Konstruktionen von notwendigen oder nicht notwendigen Stellplätzen, einschließlich der Unterbringung in Garagen oder Gebäuden, zu regeln. Zur Erhaltung des natürlichen Geländes kann für Tiefgaragen deren Anordnung unter den Gebäuden verlangt werden oder (in Verbindung mit § 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 5), dass zur Begrünung nicht überbauter Tiefgaragenflächen eine geländeebene Erdüberdeckung von mindestens 60 cm Stärke aufzubringen ist.
91.1.5	§ 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 ermöglicht es den Gemeinden, in örtlichen Bauvorschriften auch Vorgaben für eine besondere gärtnerische Gestaltung durch die Anlage von Vorgärten und deren Ausgestaltung sowie die Art der Bepflanzung zu regeln. Mit dieser bauordnungsrechtlichen Satzung können z. B. Ziele zur Verbesserung des Wohnklimas oder dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlage verfolgt werden. Die geforderte Bepflanzung kann mittels einer Pflanzliste vorgeschrieben werden. Dies ermöglicht insbesondere, sogenannte Schottergärten oder die Bepflanzung mit bestimmten, etwa nicht heimischen Gewächsen, zu untersagen. Verstöße können von der Bauaufsichtsbehörde geahndet werden (§ 61 Abs. 2). So kann die Bauaufsichtsbehörde nach § 82 Abs. 1 die Beseitigung einer baulichen Anlage anordnen, sofern sie im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert wurde und wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Bei einer Zuwiderhandlung gegen eine schriftliche Anordnung kann ggf. auch ein Ordnungswidrigkeitsverfahren mit entsprechendem Bußgeld i. S. d. § 86 verhängt werden. Das Einschreiten gegen die baurechtswidrigen Zustände sowie das Einleiten eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens stehen im pflichtgemäßen Ermessen der jeweiligen Bauaufsichtsbehörde.
91.1.7	Nach Abs. 1 Nr. 7 können die Gemeinden Regelungen zur Beschränkung von Werbeanlagen und Warenautomaten über den bisher eingegrenzten Bereich hinaus treffen. Dabei können auch Regelungen zur Vermeidung der störenden Häufung von Werbeanlagen getroffen werden.
91.3	Für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von in einem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften nach § 91 Abs. 1 als auch von Stellplatzsatzungen nach § 52 Abs. 2 sowie Satzungen über Fahrradabstellplätze nach § 52 Abs. 5 S. 4 gelten die verfahrensrechtlichen Vorschriften über die Aufstellung von Bebauungsplänen nach dem BauGB entsprechend. Anders als nach der bis 2011 geltenden HBO können solche bauordnungsrechtlichen Regelungen aus den örtlichen Bauvorschriften, wenn sie nach § 9 Abs. 4 BauGB in Bebauungspläne aufgenommen worden sind, nicht mehr mit einfachem Satzungsbeschluss geändert werden. Es ist insbesondere auch nicht möglich, eine eigenständige Gestaltungssatzung nach § 91 Abs. 1 zu erlassen, welche die integrierte Regelung im Bebauungsplan ersetzt. Die mit der HBO 2018 übernommene Regelung der Musterbauordnung und die damit erfolgte Erklärung die verfahrensrechtlichen Vorschriften des BauGB anzuwenden haben zur Folge, dass bei Nichteinhaltung der Regelungen aus den örtlichen Bauvorschriften bei der Beurteilung § 31 BauGB zu Grunde zu legen ist. Ausweislich der Gesetzesbegründung zur HBO-Änderung 2018 wollte der Gesetzgeber hier eine eindeutige Anwendung erreichen und verhindern, dass zwischen Abweichungen nach § 73 HBO und bspw. einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zu unterscheiden ist. Die Erklärung, die verfahrensrechtlichen Vorschriften des BauGB anzuwenden, ändert aber nichts an der grundsätzlichen Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften und ihrem materiell-rechtlichen Rechtscharakter als Landesrecht nach der HBO. Da es sich bei der Neueinführung des § 52 Abs. 1 Satz 2 HBO um materielles Recht handelt, welches eine höherrangige, gesetzliche Regelung des Landesgesetzgebers für den

	nachträglichen Dachgeschossausbau ist, ist diese vorrangig gegenüber den bauaufsichtlichen Satzungen anzuwenden. Insofern stellt sich hier nicht die Frage, des „richtigen Verfahrens“, also ob § 73 HBO oder § 31 Abs. 2 BauGB zur Anwendung kommt. Vielmehr handelt es sich um eine allgemeine gesetzliche Ausnahme für etwaige nachträgliche Errichtungspflichten und nicht um eine behördliche Entscheidung, die seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde noch zu treffen wäre. Auf die Aufhebung oder Änderung von Satzungen, die als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen worden und vor dem 7. Juli 2018 in Kraft getreten sind, kann § 81 Abs. 3 in der am 6. Juli 2018 geltenden Fassung angewendet werden. Danach findet lediglich die Vorschrift über die örtliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB Anwendung, nicht aber die übrigen Verfahrensvorschriften des BauGB. Diese Satzungen können daher insbesondere durch einfachen Beschluss der Gemeindevertretung geändert oder aufgehoben werden.
91.4	Um militärische Bauvorhaben auf Militärgelände (vgl. § 61 Abs. 2 Satz 3 HBO) weitestgehend bauordnungsrechtlich zu erleichtern und den unterschiedlichen Maßstäben bei der Anwendung von baugestalterischen Vorgaben Rechnung zu tragen, werden entsprechende militärische Bauvorhaben vom Anwendungsbereich von Gestaltungssatzungen ausgenommen.
Anlage zu § 63 Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63	
	Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 i. V. m. mit dieser Anlage müssen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen (§ 62 Abs. 2). Freigestellt wird nur vom Erfordernis einer Baugenehmigung. Die Verpflichtung zur Einholung anderer Genehmigungen bleibt hiervon unberührt (z. B. denkmalschutzrechtliche Genehmigung oder naturschutzrechtliche Eingriffsgenehmigung). Die in der Anlage aufgelisteten Vorhaben sind nur als selbständige Einzelvorhaben baugenehmigungsfrei. Sind sie Teil eines genehmigungspflichtigen Gesamtvorhabens, ist das gesamte Vorhaben baugenehmigungspflichtig. Dies gilt ausnahmsweise dann nicht, wenn das Vorhaben tatsächlich und rechtlich teilbar ist und der baugenehmigungsfreie Teil aus dem Bauantrag herausgenommen ist. Soweit sich aus der Anlage nichts anderes ergibt, sind die Freistellungstatbestände grundsätzlich nebeneinander anwendbar; für die Baugenehmigungsfreiheit reicht es aus, wenn das Vorhaben einen der Tatbestände erfüllt. Bei Vorhaben an bestehenden baulichen Anlagen ist zu beachten, dass zwischen der Neuerrichtung einer baulichen Anlage einerseits (neues Dach, Errichtung einer Solaranlage etc.) und dem Eingriff in die bestehende Bausubstanz (Änderung eines bestehenden Gebäudes) zu unterscheiden ist. Für Ersteres gilt I und für Letzteres II. Liegt zudem noch eine Nutzungsänderung vor, wäre noch III anzuwenden. Werden auf einem Grundstück mehrere selbständige verfahrensfreie Gebäude (z. B. Garagen, Gebäude zum Abstellen von Fahrrädern, Gerätehütten usw.) errichtet, ändert das an der Verfahrensfreiheit nichts. Dies gilt auch, wenn sie aneinandergebaut sind. Nur wenn mehrere Gebäude durch die Verwendung gemeinsamer Bauteile ihre Selbständigkeit verlieren (z. B. gemeinsame Bodenplatte oder gemeinsames Dach), sind deren Flächen zu addieren. § 6 ist zu beachten.

	Auf die für einige Vorhaben aufgenommenen Vorbehalte wird hingewiesen. Für manche Vorhaben müssen mehrere Vorbehalte gleichzeitig erfüllt sein.
I	Abschnitt I - Errichtung, Aufstellung, Anbringung
I. 1	Zu den Begriffen „Errichtung“, „Aufstellung“, „Anbringung“ siehe § 62 Abs. 1 S. 1.
I. 1.2	Die Baugenehmigungsfreiheit für Garagen ist nicht erfüllt, wenn die Garage Bestandteil eines baugenehmigungspflichtigen Vorhabens ist. Dies gilt insbesondere, wenn durch die Garage eine „notwendige Garage“ i. S. des § 52 Abs. 1 S. 1 nachgewiesen wird. Die Bauherrschaft kann jedoch die Baugenehmigungsfreiheit erhalten, wenn sie die Garage vor Durchführung des Hauptgebäudes errichtet; die freiwillig errichtete Garage kann dann als „notwendige Garage“ dem Hauptgebäude zugeordnet werden, indem ein entsprechender Stellplatznachweis geführt wird. Carports sind im baurechtlichen Sinne offene Garagen.
I. 1.3	Nr. I. 1.3. ist vor dem Hintergrund des Gebots der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs eng auszulegen, um Missbräuche, insbesondere hinsichtlich eines getarnten nicht privilegierten Aufenthalts im Außenbereich zu verhindern. Baugenehmigungsfrei sind nur Gebäude, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. Für die Auslegung des Begriffes Landwirtschaft ist auf die Definition in § 201 BauGB abzustellen. Forstwirtschaft ist eine Bewirtschaftung von Wald, die planmäßig Anbau, Pflege und Einschlag zum Zwecke der Holzgewinnung umfasst. Ein Gebäude ist nur dann zum vorübergehenden Schutz von Pflanzen oder Tieren bestimmt, wenn seine Nutzungsmöglichkeit nach Bauausführung, Größe, Gestaltung und dergleichen bei objektiver Betrachtung auf diesen Zweck beschränkt ist und es nicht zur dauerhaften Unterbringung von Tieren geeignet ist (OVG Koblenz, Beschluss vom 25.2.2004, Az. 8 B 10256/04, BauR 2004, 1284, BeckRS 2004, 21226). Dem dienen vor allem die auf Viehweiden üblichen, ohne Fundament und leicht gebauten Weidehütten und saisonal begrenzt verwendbare Unterstände. Da Ställe nicht zum vorübergehenden, sondern zum dauernden Schutz von Tieren bestimmt sind, fallen sie nicht unter Nr. I. 1.3. Dies gilt auch für solche Ställe, bei denen die Tiere im sog. „Rein-Raus-Verfahren“ gemästet werden, auch wenn der Stall zwischen den einzelnen Mastgängen planmäßig mehrere Wochen leer steht. Nur Gebäude zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen insbesondere landwirtschaftlicher Betriebe dürfen durchgängig genutzt werden. Zwar ist die Grundfläche der Gebäude in Nr. I 1.3 nicht begrenzt, aber aufgrund ihrer erhöhten bauplanungsrechtlichen Relevanz (siehe dazu BVerwG, Urteil vom 7. 5. 2001, Az. 6 C 18/00, BVerwGE 114, 206, BeckRS 2001, 30178870) empfiehlt es sich bei größeren Gebäuden, dass die Gemeinden von der Möglichkeit des Vorbehalts nach Nr. V.1 Gebrauch machen und ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird. Als Anhaltspunkt kann hier die in der Musterbauordnung und den meisten Bauordnungen anderer Länder festgelegte Brutto-Grundfläche von 100 m² herangezogen werden.
I. 1.10	Die Schutzhütten dürfen keine Aufenthaltsräume haben; zum Begriff „Aufenthaltsräume“ vgl. § 2 Abs. 10. Darüber hinaus folgt aus ihrer Zweckbestimmung, dass sie auch keine (provisorischen) Küchen und keine Toiletten haben dürfen.
I. 1.10.1	Die Schutzhütten dürfen nicht verschlossen sein, sodass sie jederzeit sowie uneingeschränkt für Wanderer und Radwanderer als kurzzeitige Unterstellmöglichkeit, z.B. bei Regen, zur Verfügung stehen.
I. 1.10.2	Die Verfahrensfreiheit für Wald- und Naturkindergärten greift nur, wenn die Gebäude nicht mehr als 30 m ³ Brutto-Rauminhalt haben, keine Sonderbauten und auch nur zum

	vorübergehenden Schutz von Kindern bestimmt sind. Nur zum vorübergehenden Schutz dient z.B. eine kurzzeitige Unterstellmöglichkeit bei Regen. Ist eine Nutzung nicht nur zum vorübergehenden Schutz vorgesehen und soll die Schutzhütte zur regulären Kindergartennutzung (Aufenthalt, Essen, Basteln und Betreuung, etc.) dienen, greift der Freistellungstatbestand nicht; es gelten hier die Ausführungen unter I 1.10 entsprechend. Generell müssen die Vorhaben nach Ziffer I. 1.10.2 auch bauplanungsrechtlich zulässig sein (§ 35 Abs. 2 BauGB).
I. 1.12	Als Wintergärten werden eingeschossige, überwiegend verglaste Anbauten an Gebäuden verstanden. Wintergärten dienen in der Regel dem Übergang zwischen Wohnräumen und ins Freie, und sind für das Abstellen von Pflanzen gedacht.
I. 1.15	Die ausdrücklich aufgezählten Vorbauten sind Beispiele. Der Freistellungstatbestand erfasst deshalb auch andere vergleichbare Vorbauten ohne Aufenthaltsräume. Der Begriff „Brutto-Rauminhalt“ (BRI) verweist auf die in der DIN 277 geregelte Berechnungsmethode. Der Brutto-Rauminhalt ist nach Abschnitt 7.1 der Norm aus den Brutto-Grundflächen und den dazugehörigen Höhen zu ermitteln. Als Höhen gelten dabei die vertikalen Abstände zwischen den Oberkanten der Boden- oder Deckenbeläge im jeweiligen Geschoss bzw. bei Dächern die Oberkanten der Dachbeläge. Für die Bestimmung des BRI von nicht überdeckten Loggien, Balkonen oder Dachterrassen ist die Höhendifferenz zwischen der Oberkante des Boden- bzw. Deckenbelages und der Oberkante der die betreffende Grundfläche umschließenden Baukonstruktionen (z. B. Brüstungen, Attiken, Geländer) maßgebend.
I. 1.16	Dachaufbauten sind unselbständige Bauteile auf Dächern (z. B. Dachgauben, Laternengeschosse). Aus der Außenwand eines Gebäudes vorspringende Vorbauten, die in den Dachraum hineinragen (Zwerchhaus oder Erhöhung der Außenwand in den Dachraum hinein), sind keine Dachaufbauten; dies gilt auch für Anbauten mit Quergiebel. Auf Abschnitt III wird hingewiesen. Eine Einschränkung der Genehmigungsfreistellung kann aus dem Begriff "Dachaufbau" folgen. Handelt es sich um einen Teil des Gebäudes, der nicht mehr "auf dem Dach aufgebaut" ist, entfällt die Genehmigungsfreistellung. Dies trifft z. B. zu, wenn sich der "Aufbau" konstruktiv als selbständiges Geschoss darstellt.
I. 2.3	Dachloggien sind von diesem Freistellungstatbestand nicht erfasst; er lässt nur die Änderung bestehender Dachflächen durch Fenster und Türen und die dafür bestimmten Öffnungen, nicht dagegen Dacheinschnitte baugenehmigungsfrei zu. Dachloggien fallen aber unter den Freistellungstatbestand nach Abschnitt I. 2.5.
I. 2.5	Der Freistellungstatbestand erfasst alle Bestandteile eines Daches, welches sich aus der Dacheindeckung, einschließlich deren Unterkonstruktion (z. B. Lattung oder Schalung), der Wärmedämmschicht sowie der Tragkonstruktion (z. B. Pfetten, Sparren, Fachwerkbinder) zusammensetzt. Für nicht tragende Teile eines Daches siehe Abschnitt II. 3. Erfasst von der Regelung ist auch die Herstellung von Dacheinschnitten zur Errichtung von Dachterrassen. Dachgauben sind nicht in den Regelungsbereich der Nr. 2.5 eingeschlossen. Sie sind in Abschnitt I. 1.16 erfasst. In Verbindung mit § 63a ist es möglich, ein Dach oder einen Teil des Daches baugenehmigungsfrei - auch unter Änderung der bisherigen Dachkonstruktion - abzubrechen und anschließend neu zu errichten. Hierunter fällt auch die Herstellung einer flacheren Dachneigung, in Verbindung mit einem (teilweisen) Abbruch der Giebelwand. Nicht Gegenstand des Freistellungstatbestandes der Nr. 2.5 ist die Herstellung oder Erhöhung eines Dremfels oder einer Giebelwand. Diese Bauteile sind nicht Teil eines

	Daches und somit von dem Freistellungstatbestand nicht erfasst. Eine Ausnahme hiervon bildet, in Anlehnung an die mit der HBO 2002 eingeführte Regelung in § 6 Abs. 6, die Erhöhung einer Giebelwand um die Stärke einer erforderlichen Aufsparren-Dämmung.
I. 3.2	Mit den Worten "bis insgesamt nicht mehr" ist klargestellt, dass das Aufstellen mehrerer Anlagen innerhalb eines Aufstellraumes von der Regelung nur bis zur Grenze einer Gesamtnennwärmeleistung aller Anlagen von 350 kW erfasst wird.
I. 3.3	„Regelfeuerstätten“ sind Feuerstätten für Brennstoffe nach § 3 der 1. BImSchV.
I. 3.8	Auf den Erlass des HMLU vom 21.04.2014 (StAnz. S. 383) betreffend Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden wird hingewiesen: https://umwelt.hessen.de/wasser/gewaesserschutz/erdwaermesonden. Zu den von Wärmepumpen einzuhaltenden Abstandsflächen siehe § 6 Abs. 9 Nr. 4 und Abs. 10 Nr. 11.
I. 3.9	Der Begriff Solaranlagen schließt sowohl Sonnenkollektoren als auch Photovoltaikanlagen ein. Zu den von Solaranlagen einzuhaltenden Abstandsflächen siehe § 6 Abs. 9 Nr. 3 und Abs. 10 Nr. 9 und 10.
I. 3.9.1	Anders als andere Freistellungstatbestände enthält die Freistellung nach Abschnitt I. 3.9.1 keine generelle Ausnahme für Sonderbauten, sondern lediglich eine Ausnahme für Hochhäuser. Der Freistellungstatbestand erfasst auch die Änderung der äußeren Gestalt der baulichen Anlage, insbesondere des Gebäudes, in, an oder auf der die Solaranlage errichtet wird, nicht aber (weitere) bauliche Änderungen insbesondere des Gebäudes. Insoweit ist aber regelmäßig der Freistellungstatbestand in Abschnitt II. 4 ergänzend einschlägig. Dieser enthält - anders als die Freistellungstatbestände in Abschnitt II. 1 und 3 im Hinblick auf die Eingriffe in die tragende Konstruktion - keine Einschränkung. Die Verantwortung zur Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften, etwa zu Standsicherheit und Brandschutz, hat nach § 62 Abs. 2 auch bei freigestellten Vorhaben die Bauherrschaft. Zu einzuhaltenden Abständen von Solaranlagen auf Dächern von Doppel- und Reihenhäusern zu Brandwänden, beziehungsweise zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, wird auf den „Leitfaden Solaranlagen“ verwiesen. Dieser wurde auf der Homepage unter folgendem Link veröffentlicht: Die HBO und auf ihr beruhende Vorschriften wirtschaft.hessen.de
I. 3.9.2	Die für die Genehmigungsfreiheit von Solaranlagen nach Abschnitt I. 3.9.2 maßgebliche Höhe von 3 m bemisst sich nach der Höhe des höchstgelegenen Bemessungspunktes der Anlage im Verhältnis zur Geländeoberfläche. Es ist kein Mittelwert zu bilden. Die Baugenehmigungsfreiheit insbesondere gebäudeunabhängiger Solaranlagen ist nicht gleichbedeutend mit einem Wegfall sämtlicher Genehmigungserfordernisse. Im Außenbereich sind insbesondere regelmäßig naturschutzrechtliche Eingriffsgenehmigungen erforderlich (§ 18 Abs. 2 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).
I. 3.9.3	Anders als nach der bisherigen Rechtslage wird nunmehr insbesondere zwischen den nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 Buchst. b) und § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB privilegierten und den sonstigen Solaranlagen differenziert, Künftig sind nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 Buchst. b) BauGB privilegierte Freiflächen-Photovoltaikanlagen und nach § 35 Abs. 1 Nr. 9

	BauGB privilegierte Agri-Photovoltaikanlagen ohne Höhenbegrenzung verfahrensfrei möglich. Nr. I 3.9.3 der Anlage zur HBO erfasst nicht die in der Praxis üblichen Umzäunungen, die gegen unbefugtes Betreten der Freiflächen-Photovoltaikanlage schützen. Sie sind zwar regelmäßig als untergeordnete Teile der Gesamtanlage als „mitgezogene“ Nutzung nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 oder 9 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig, aber dies ist lediglich eine materiell-rechtliche Frage und bewirkt nicht, dass sie unter den Genehmigungstatbestand fällt. Bei der Prüfung, ob ein Vorhaben der Genehmigungsfreistellung nach § 63 i.V.m. der Anlage zur HBO unterfällt, sind grundsätzlich für jeden Bestandteil des Vorhabens die jeweils einschlägigen Freistellungstatbestände zu prüfen, so dass es sich bei den Umzäunungen um eine offene Einfriedung handeln muss (Nr. I 7.1 der Anlage zur HBO). Gleiches gilt für eine etwaige Transformatorenstation, deren Genehmigungsfreiheit nach Nr. I 3.12 der Anlage zur HBO auf Anlagen bis 50 m³ Brutto-Rauminhalt begrenzt ist. Bei Anlagen im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung, insbesondere eines Bebauungsplans, oder einer Satzung nach § 91 kommt es darauf an, ob die Solaranlagen den Festsetzungen der Satzung nicht widersprechen. Voraussetzung für die Verfahrensfreiheit nach Nr. I 3.9.3. der Anlage zur HBO ist, dass die PV-Anlage die materiell-rechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 8 Buchst. b) BauGB oder § 35 Abs. 1 Nr. 9 und § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1, Satz 3 BauGB erfüllt. Nach letztgenannter Vorschrift ist eine Verpflichtung zum Rückbau abzugeben und der Rückbau gegenüber der Baugenehmigungsbehörde abzusichern. Da es sich auch bei dieser Pflicht um eine materiell-rechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung handelt, ist ihr trotz Verfahrensfreiheit nachzukommen. Die Verpflichtungserklärung ist gegenüber der zu ständigen unteren Bauaufsichtsbehörde abzugeben, die auch für die rechtliche Absicherung zuständig ist. Soweit für verfahrensfreie Freiflächen-Photovoltaikanlagen fachgesetzliche Genehmigungen oder Ausnahmen z.B. im Natur- oder Artenschutzrecht erforderlich sind, müssen diese in den dafür vorgesehenen Verfahren beantragt und erteilt werden. Soweit das Verfahren eine Prüfung des § 35 BauGB vorsieht, ist im Rahmen der fachgesetzlichen Genehmigung sicherzustellen, dass die in § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB geregelte Verpflichtung zum Rückbau gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde abgegeben und der Rückbau ihr gegenüber abgesichert wird. Dies kann vergleichbar zu den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für Windenergieanlagen als Nebenbestimmung in die Genehmigung aufgenommen werden. Beginnt der Bauherr mit der Errichtung der Freiflächen Photovoltaikanlage oder der Agri-Photovoltaikanlage ohne Abgabe der Rückbauverpflichtung und ohne rechtliche Sicherung, erfüllt das Vorhaben die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Privilegierung und damit auch für die Verfahrensfreiheit nicht. In diesem Fall kann die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde im Rahmen einer Ermessensentscheidung über ein bauaufsichtliches Einschreiten entscheiden.
I. 4.7	Entsprechend dem Anlagenbegriff erfasst der Begriff alle Anlagenteile, die für den konkreten Bewässerungs- oder Entwässerungszweck erforderlich sind. Hierzu können auch Behälter oder Wasserbecken gehören, in denen das zur Bewässerung erforderliche Wasser gesammelt wird. Die Größenbegrenzung für die Wasserbehälter oder Becken folgt hinsichtlich der Genehmigungsfreistellung aus Abschnitt I. 6.
I. 5.2	Nach der Änderung vom 31.05.2023 unterfallen der Genehmigungsfreiheit die Errichtung, Aufstellung und Anbringung temporärer Antennenanlagen, unabhängig, ob diese gleich fliegender Bauten ortsveränderlich sind (vgl. § 78 Abs. 1). Maßgeblich ist die Gesamtaufstelldauer mit bis zu 24 Monaten. Mit der Änderung bleibt die bisherige Rechtslage für Antennenanlagen mit bis zu drei Monaten Aufstelldauer bestehen. Für Antennenanlagen mit einer Aufstelldauer von

	mehr als drei Monaten bis zu 24 Monaten gelten bei Überschreitung der vorgegebenen Höhenbegrenzungen die zusätzlichen Vorbehalte nach Abschnitt V. 1 und bzw. oder Abschnitt V. 4. Ob für die Antennenmasten eine Ausführungsgenehmigung nach § 78 Abs. 2 oder hinsichtlich der Standsicherheit eine Typenprüfung vorliegt, ist für die Genehmigungsfreiheit und auch für die Hinzuziehung einer prüfsachverständigen Person gemäß dem Vorbehalt nach Abschnitt V. 4 unerheblich. Durch die Neuregelung werden zusätzlich Versorgungseinheiten und Funkcontainer unter die Genehmigungsfreiheit temporärer Antennenanlagen erfasst. Die Vorbehalte des Abschnittes I. 5.1.2 gelten entsprechend Auf den Erlass betr. <u>„Baurechtliche Beurteilung und Behandlung von Mobilfunkanlagen“</u> wird zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung hingewiesen.
I. 6	Die in einzelnen Freistellungstatbeständen genannten Rauminhalte, Behälterinhalte oder Fassungsvermögen beziehen sich auf den jeweiligen einzelnen Behälter selbst. Das Fassungsvermögen richtet sich nach der Aufnahmekapazität des Innenraumes des einzelnen Behälters. Es können mehrere Behälter kommunizierend aufgestellt werden, wenn das jeweils zulässige Gesamtvolumen nicht überschritten wird.
I. 6.6	Wasserbecken sind z. B. auch Schwimmbecken und Fischzuchtbecken. Dies gilt nicht für Fischteiche, die sich ohne Verwendung fester Bauteile zum Untergrund oder Ufer abgrenzen und lediglich durch das Aufstauen von Gewässern hergestellt sind. Folien sind keine festen Bauteile. Soweit es bei der Herstellung von Fischteichen zu Abgrabungen oder Aufschüttungen kommt, vgl. Abschnitt I. 12.
I. 7.1	Anforderungen an Einfriedungen können sich aus öffentlichen (z. B. Gestaltungssatzungen, Bebauungsplan) oder privaten (z. B. NachbG HE) Rechtsbereichen ergeben. „Offene“ Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z. B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. „Geschlossene“ Einfriedungen sind vor allem Mauern, Sichtschutzzäune und sonstige durchgehende Bretterwände. Als „geschlossene“ Einfriedungen gelten auch solche mit mehr als 50 Prozent geschlossener Fläche, d. h. wenn die Baustoffe (z. B. Latten) breiter sind als die Zwischenräume.
I. 10.1.1	Für die „Ansichtsfläche“ maßgeblich ist die Gesamtgröße der werbewirksamen Fläche, nicht die tatsächlich zu Werbezwecken genutzte Fläche.
I. 10.1.3	Der Begriff „zeitlich begrenzt“ bedeutet eine vorherbestimmte Dauer der Aufstellung oder Anbringung. Die zeitliche Begrenzung richtet sich nach der Dauer der jeweiligen Veranstaltung mit einer darauf abgestellten angemessenen Frist vor deren Beginn bis spätestens zu ihrer Beendigung. Die Größe der Anlage ist in diesem Freistellungstatbestand nicht eingeschränkt. Er erfasst daher grundsätzlich auch großflächige Werbeanlagen wie Verhüllungen oder Spanntransparente an Hochhäusern oder Sonderbauten. Dies gilt allerdings nicht für solche Werbeanlagen als dauerhafte Anlagen, bei denen lediglich die jeweilige Information ausgetauscht wird.
I. 10.1.4	Für die „Öffentlichkeit“ des Verkehrsraums kommt es nicht auf den Begriff der öffentlichen Straße im straßen- oder straßenverkehrsrechtlichen Sinn an. Maßgeblich ist allein, ob die fragliche Fläche tatsächlich einem öffentlichen Verkehr dient, d. h. ohne weiteres für jedermann zugänglich ist.
I. 11.4	Erdgeschossige Zelte und erdgeschossige betretbare Verkaufsstände, die Fliegende Bauten sind, bedürfen ab 75 m ² Grundfläche einer Ausführungsgenehmigung.

I. 11.14	„Behelfsbauten“ sind Anlagen, die nach ihrer Ausführung für eine dauernde Nutzung nicht geeignet sind und lediglich für eine begrenzte Zeit aufgestellt werden sollen.
I. 12.2	Eine Bodenverbesserung landwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzter Böden ist nur gegeben, wenn die Bodenpunktezahl < 60 und wenn die aufgebrachte Schicht i. d. R. nicht mächtiger als 20 cm ist. Die Vorschriften des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 des Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetzes sind zu beachten. Unter Abschnitt I 12.2 fallen nur selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen, also nicht solche, die zusammen mit einer baulichen Anlage durchgeführt werden, z. B. Ausschachtungen für einen Neubau.
I. 12.3	Eigens für die spezifischen Anforderungen von Reisemobilen und ihrer Nutzer ausgestattete Übernachtungsplätze, deren Benutzung rund um die Uhr möglich ist (Reisemobilstellplätze) werden nicht von Abschnitt I. 12.3. erfasst, sondern bedürfen grundsätzlich eines Baugenehmigungsverfahrens; § 64 sowie Abschnitt I. 8 bleiben unberührt.
I. 12.4	Mit der Änderung der HBO 2018 wurden zusätzlich überdachte Abstellplätze für Fahrräder aufgenommen, wobei für Abstellplätze mit mehr als 50 m² der Vorbehalt nach Abschnitt V. 1 gilt.
I. 12.5	Die Größe der baugenehmigungsfreien Ausstellungsplätze bezieht sich auf die Gesamtfläche je Grundstück. Verbindungswege zu den Plätzen sind bei der Flächenbemessung nicht zu berücksichtigen.
I. 13.6	Auf die Erweiterung des Abschnitts I. 13.6 um Zuwegungen zu Anlagen der Energieerzeugung wird hingewiesen.
I. 13.16	Durch die weitestgehende Genehmigungsfreiheit von Vorhaben inländischer Streitkräfte, die auf einem Militärgelände im Sinne des § 61 Abs. 2 Satz 3 errichtet werden, wird nur noch in Einzelfällen ein Kenntnissgabeverfahren nach § 79 Abs. 5 HBO erforderlich sein. Dem Bund obliegt weiterhin die Einhaltung der materiell-rechtlichen Anforderungen (vgl. 61.2.3 und 79.6). Für Bauvorhaben von ausländischen Gaststreitkräften gelten gesonderte verfahrensrechtliche Erleichterungen, sodass eine Ausweitung der Genehmigungsfreiheit auf diese Bauvorhaben nicht erforderlich ist.
I. 13.17	Zu den anderen vergleichbaren unbedeutenden Anlagen zählen beispielsweise Packstationen.
II	Abschnitt II - Ausbau, Auswechselung, bauliche Änderung
II. 3	Baugenehmigungsfreiheit nach Abschnitt II. 3 besteht nur, wenn das bestehende Tragwerk des Daches nicht verändert oder angetastet wird. Baugenehmigungsfrei ist z. B. die Erneuerung oder Auswechselung der Dachhaut, Lattung und Dämmung des Daches, nicht aber die Erneuerung von Pfetten, Pfosten oder Sparren. Von der Genehmigungsfreistellung nicht erfasst ist auch der Abriss des gesamten Dachstuhls und dessen Wiederaufbau in gleicher Konstruktionsform. Vgl. hierzu wie zu Fällen, bei denen in die Konstruktion des Daches eingegriffen wird, aber Abschnitt I Nr. 2.5 i. V. m. Abschnitt IV. 1 sowie Abschnitt II. 5 i. V. m. Abschnitt IV. 1.
II. 7	Die Änderung dient der Umsetzung des Artikels 16 Abs. 6 der Richtlinie (EU) 2018/2001, wonach das Repowering bestehender Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien verfahrensrechtlich erleichtert werden soll. Dies erfasst auch Windenergieanlagen unabhängig von ihrer Höhe.

	Im Gegensatz zum Repowering als Begriff des Immissionsschutzrechts (insbesondere § 16 b BImSchG) gelten bezüglich der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfreiheit als weitere Voraussetzungen, dass es zu keiner Standortverschiebung kommt. Zur ausreichenden Gewährleistung der Standsicherheit ist die entsprechende Beteiligung eines Nachweisberechtigten bzw. eines Prüfsachverständigen für Standsicherheit geboten.
III	Abschnitt III - Nutzungsänderung
III. 1	Andere oder weitergehende öffentlich-rechtliche Anforderungen können auch Stellplatzanforderungen auf Grund einer kommunalen Satzung sein. Sieht die neue Nutzung eine höhere Stellplatzzahl vor, entfällt die Genehmigungsfreistellung.
IV	Abschnitt IV - Freistellungsvorbehalte
IV. 0	Wird ein Vorhaben ausgeführt, ohne dass einer der geforderten Vorbehalte erfüllt ist, liegt eine Ordnungswidrigkeit vor (§ 86 Abs. 1 Nr. 14). Erfüllt die Bauherrschaft einen Vorbehalt nicht, kann die Bauaufsichtsbehörde von der Bauherrschaft die nachträgliche Erfüllung des Vorbehalts fordern. Ist dies nicht möglich oder wird von der Bauherrschaft verweigert, kann die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangt (§ 82 Abs. 2) oder ein Nutzungsverbot verhängt werden. Die vorgenannten Befugnisse stehen nur der Bauaufsichtsbehörde zu, der Gemeinde nur, wenn sie zugleich Bauaufsichtsbehörde ist. Die Beteiligten nach Abschnitt V. Ziffer 2 bis 6 werden im Auftrag der Bauherrschaft privatrechtlich tätig. Die Bauaufsichtsbehörden sollen in diesen Fällen unbeteiligt bleiben; ihr sind daher auch die erforderlichen Unbedenklichkeitsbescheinigungen nicht vorzulegen. Die Bescheinigungen erhält die Bauherrschaft zur Aufbewahrung. Das schließt Eingriffsmaßnahmen der Bauaufsichtsbehörde nicht aus, wenn festgestellt wird, dass die Bauherrschaft ihren Verpflichtungen nicht nachgekommen ist.
IV. 1	Beim Einreichen der erforderlichen Bauvorlagen an die Gemeinde muss eine sichere und nachvollziehbare Verknüpfung der Erklärungen mit der jeweiligen Person des Erklärenden nach § 62 Abs. 5 HBO n.F. gewährleistet sein (z.B. E-Mail, persönlich; in der Regel aber nicht telefonisch). Unterbleibt eine gebotene Beteiligung der Gemeinde, kann dies eine Pflicht zum Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde nur auslösen, wenn die Gemeinde bei erfolgter Beteiligung von den ihre Planungshoheit sichernden Instrumenten des § 36 BauGB oder des § 15 Abs. 1 S. 2 BauGB rechtmäßig Gebrauch machen könnte. Die Forderung der Gemeinde nach einem Bauantrag kann nicht angefochten werden.
IV. 5	Zum Begriff "Prüfsachverständiger für Energieerzeugungsanlagen" siehe 68.6. Abschnitt IV. Nr. 5 bestimmt die Prüfpflicht des Prüfsachverständigen für Energieerzeugungsanlagen als Freistellungsvorbehalt abschließend. Es ist nicht verlangt, dass der prüfsachverständigen Person eine nach Abschnitt V. 6 zu beauftragende Fachfirma benannt bzw. die Beauftragung einer Fachfirma nachzuweisen ist. § 17 Abs. 5 bleibt unberührt. Werden mit Flüssiggas betriebene Feuerungsanlagen auf Erdgas umgestellt oder umgekehrt, ist ein Prüfsachverständiger für Energieerzeugungsanlagen nur dann zu beteiligen, wenn eine baurechtlich relevante Änderung an den Feuerstätten vorgenommen wird. Eine bauaufsichtliche Relevanz ist dabei nicht nur vom Umfang der materiellen Änderungsmaßnahmen, sondern insbesondere auch vom Ausmaß der sicherheitstechnischen Auswirkung und ggf. von umstellungsbedingten Veränderungen der

	anzuwendenden bauaufsichtlichen Bestimmungen abhängig. Eine Umstellung von Flüssiggas auf Erdgas zieht in der Regel keine baurechtlich relevante Änderung der Feuerstätte mit sich, sofern Leistung bzw. Abgaswertetripel weitestgehend gleich und der Brenner als solcher erhalten bleibt. Die Arbeiten sind unabhängig von baurechtlichen Vorschriften von einem Fachbetrieb (Vertragsinstallationsunternehmen) durchzuführen. Bei Anlagen bis 350 kW Gesamtnennwärmeleistung bedarf es mithin unter der genannten Voraussetzung keiner baurechtlichen Feststellung und Bescheinigung der sicheren Benutzbarkeit. Bei einer Umstellung von Erdgas auf Flüssiggas sind zusätzlich brennstoffspezifische bauaufsichtliche Anforderungen anzuwenden, die unabhängig vom Umfang der Umstellungsmaßnahmen eine baurechtlich relevante Änderung implizieren. Auch im baugenehmigungsfreien Bereich (≤ 350 kW Gesamtnennwärmeleistung) greifen deshalb die Freistellungsvorbehalte gemäß Abschnitt IV. 5 und 6 uneingeschränkt.
--	---

Anlage zur HE-HBO:

Katalog ausgewählter Bußgeldtatbestände mit Tabellen, Ablaufdiagramm und Verfahrenshinweise

Zur Zusammenstellung ist Folgendes festzustellen:

1. Die im Katalog enthaltenen Bußgelder sind als Richtlinie zu werten. Die im Katalog ausgewiesenen Geldbußen sind Regel- und Rahmensätze. Sie setzen aber stets die Tatwürdigung beziehungsweise Ermessensabwägung im Einzelfall voraus.
2. Die Regel- und Rahmensätze des Katalogs gelten für vorsätzliche Zuwiderhandlungen. Unter Berücksichtigung der Schwere der Schuld beziehungsweise der Tatwürdigung hinsichtlich ihres Unrechtsgehaltes ist im Einzelfall eine höhere oder mindere Geldbuße festzusetzen. Für fahrlässiges Handeln kommt als Höchstmaß nur die Hälfte des angedrohten Höchstbetrages von 500.000 Euro (§ 86 Abs. 3 HBO) in Betracht (§ 17 Abs. 2 OWiG). Bei milderer Schuld (zum Beispiel leicht fahrlässigem Verbotsirrtum) oder bei mildernden Umständen ist die Geldbuße gegenüber dem Katalog angemessen – in der Regel bis um die Hälfte – zu verringern. In besonders leichten Fällen gegebenenfalls auch unter die Untergrenze des Rahmenbetrages. Fahrlässig handelt, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt, das heißt, wer eine objektive Zuwiderhandlung begeht, die er bei Anwendung der verkehrsüblichen Sorgfalt – ohne Rücksicht auf seine individuellen Kenntnisse – hätte erkennen müssen. Bei erschwerenden Umständen (zum Beispiel Wiederholungsfall, Weiterbauen trotz Einstellungsverfügung) soll der ermittelte Bußgeldbetrag angemessen – in der Regel um das Doppelte – bei besonders schwerwiegenden Störungen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung bis zum Höchstbetrag von 500.000 Euro erhöht werden. In Fällen, die nicht als geringfügig einzustufen sind, können die wirtschaftlichen Verhältnisse der ordnungswidrig handelnden Person eine Verminderung oder Erhöhung der Geldbuße rechtfertigen (§ 17 Abs. 3 Satz 2 OWiG).
3. Die Geldbuße soll einen durch die Ordnungswidrigkeit erlangten wirtschaftlichen Vorteil übersteigen. Bei entsprechender Höhe des wirtschaftlichen Vorteiles kann auch das gesetzliche Höchstmaß von 500.000 Euro aus § 86 Abs. 3 HBO überschritten werden (§ 17 Abs. 4 OWiG).
4. Grundlage für die Zumessung der Geldbuße sind die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit und der Vorwurf, der die ordnungswidrig handelnde Person trifft (§ 17 Abs. 3 Satz 1 OWiG). In der Regel ist die Höhe des Bußgeldes im Einzelfall anhand der Regel- und Rahmensätze in dem Bußgeldkatalog selbst beziehungsweise bei einem entsprechenden Verweis anhand der Bußgeldtabellen unter Beachtung der vorstehenden Ziffern 1 bis 3 zu ermitteln. Die Bußgeldtabellen und Vorgehensweisen sind grundsätzlich auch auf alle hier nicht explizit benannten Bußgeldtatbestände des § 86 anwendbar, wobei stets die Besonderheiten des Einzelfalls zu beachten sind. Es empfiehlt sich deshalb, die im Rahmen der Tatwürdigung beziehungsweise Ermessensabwägung zur Festsetzung des Bußgeldes im Einzelfall zugrunde gelegte Bezugsgröße beziehungsweise die sonstigen Kriterien der Entscheidung aktenkundig zu machen.
5. Die Regel- und Rahmensätze beziehen sich auf materiell illegale Maßnahmen. Als materiell illegal ist jede Maßnahme anzusehen, deren Zulässigkeit rechtliche Hindernisse –

einschließlich fehlender Abweichungs-, Ausnahme- oder Befreiungsgründe – entgegenstehen. Bei offensichtlich materieller Rechtmäßigkeit soll das Bußgeld angemessen – bis maximal um die Hälfte des entsprechenden Regel- oder Rahmensatzes – reduziert werden.

6. Werden durch eine ordnungswidrig handelnde Person mehrere Bußgeldtatbestände in Zusammenhang mit derselben (Bau-) Maßnahme erfüllt (Tateinheit § 19 OWiG), ist ein einheitliches Bußgeld zu verhängen.

Die Höhe des Bußgeldes ist anhand des Rahmensatzes für die schwerwiegendste Zuwiderhandlung zu ermitteln, wobei die erschwerenden Umstände der mehrfachen Ordnungswidrigkeit zu würdigen sind.

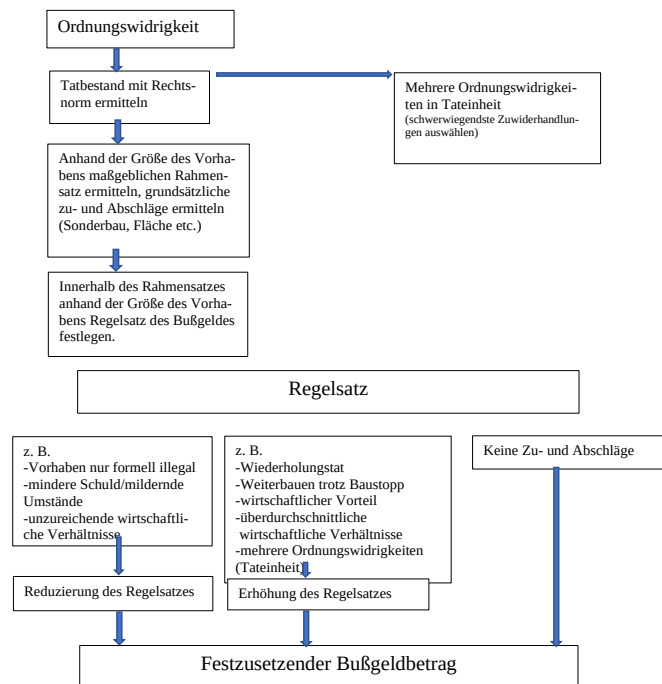
§ 86 Abs. 1	Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig	Bußgeld von/bis €, Sonderbauzuschlag x 1,5, Abschlag für Mitteilungen, Nachweis- und Bescheinigungswesen allgemein x 0,1, Nr.9 x 0,5																									
		<table><tr><th colspan="3">Tabelle 1: Grundtabelle</th></tr><tr><th rowspan="2">Gebäude und Gebäudeteile, Aufschüttungen und Abgrabungen (Raummaße m³ umbauter Raum)</th><th>von (€)</th><th>bis (€)</th></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td>a) > 0 – 100 m³</td><td>700</td><td>2.000</td></tr><tr><td>b) > 100 – 1.000 m³</td><td>2.000</td><td>12.500</td></tr><tr><td>c) > 1.000 – 5.000 m³</td><td>12.500</td><td>62.500</td></tr><tr><td>d) > 5.000 – 20.000 m³</td><td>62.500</td><td>187.500</td></tr><tr><td>e) > 20.000 m³</td><td>187.500</td><td>375.000</td></tr></table>			Tabelle 1: Grundtabelle			Gebäude und Gebäudeteile, Aufschüttungen und Abgrabungen (Raummaße m³ umbauter Raum)	von (€)	bis (€)			a) > 0 – 100 m³	700	2.000	b) > 100 – 1.000 m³	2.000	12.500	c) > 1.000 – 5.000 m³	12.500	62.500	d) > 5.000 – 20.000 m³	62.500	187.500	e) > 20.000 m³	187.500	375.000
Tabelle 1: Grundtabelle																											
Gebäude und Gebäudeteile, Aufschüttungen und Abgrabungen (Raummaße m³ umbauter Raum)	von (€)	bis (€)																									
a) > 0 – 100 m³	700	2.000																									
b) > 100 – 1.000 m³	2.000	12.500																									
c) > 1.000 – 5.000 m³	12.500	62.500																									
d) > 5.000 – 20.000 m³	62.500	187.500																									
e) > 20.000 m³	187.500	375.000																									
Nr. 6	einer vollziehbaren Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die nach diesem Gesetz oder nach einer aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnung oder Satzung erlassen worden ist, sofern die Anordnung auf die Bußgeldvorschrift verweist																										
Nr. 8	die Mitteilungen, Anzeigen oder Unterlagen nach § 56 Abs. 3 oder § 75 Abs. 3 Satz 1 nicht oder nicht rechtzeitig erstattet oder zuleitet																										

Nr. 9	entgegen § 56 Abs. 4 Satz 1 oder Abs. 5 Satz 1 der Pflicht zur Beauftragung von am Bau Beteiligten und Prüfsachverständigen nicht nachkommt oder seinen Pflichten nach § 57 Abs. 1 Satz 3, § 58 Abs. 1 Satz 2 oder § 59 Abs. 1 Satz 1 oder § 78 Abs. 6 Satz 1 zuwiderhandelt	
Nr. 11	entgegen § 59 Abs. 1 Satz 2 die Bescheinigung nicht vorlegt	
Nr. 12	vor Ablauf der Frist des § 63a Satz 5 Abrissarbeiten vornimmt, des § 64 Abs. 3 Satz 4 oder abweichend von den nach § 64 Abs. 3 Satz 1 oder § 69 Abs. 3 eingereichten Bauvorlagen Anlagen errichtet, aufstellt, anbringt, ändert oder dies als Bauherrschaft nach § 56 Abs. 1 oder als für die Bauleitung oder fachliche Bauleitung nach § 59 Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 2 Satz 3 verantwortliche Person zulässt	
Nr. 13	ohne erforderliche Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung nach § 62 Abs. 1 Satz 1, § 75 Abs. 1 oder § 77 Abs. 1 in Verbindung mit § 75 Abs. 1 oder ohne die erforderliche Abweichung, Ausnahme oder Befreiung nach § 73 Abs. 3 oder abweichend davon Anlagen errichtet, aufstellt, anbringt,	

	ändert, benutzt, benutzen lässt oder dies als Bauherrschaft nach § 56 Abs. 1 oder als für die Bauleitung oder fachliche Bauleitung nach § 59 Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 2 Satz 3 verantwortliche Person zulässt																			
Nr. 14	entgegen den Freistellungsvorbehalten des Abschnitts IV der Anlage zu § 63 bauliche Anlagen errichtet, aufstellt, anbringt, ändert, erneuert, in Betrieb nimmt oder die Nutzung ändert																			
Nr. 15	entgegen § 68 Abs. 3 Satz 1 oder Abs. 4 Satz 1 bautechnische Nachweise nicht bescheinigen lässt																			
Nr. 16	entgegen § 68 Abs. 6 in Verbindung mit § 84 Abs. 2 Satz 5 Anlagen ohne Bescheinigung in Betrieb nimmt	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Tabelle: Energieerzeugungsanlagen:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> - Feuerungsanlagen - Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung - verbrennungsmotorisch betriebene Wärmepumpen, - feuerbeheizten Sorptionswärmepumpen - Abgasanlagen ortsfester Verbrennungsmotoren </td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>(Nennwärmeleistung / Feuerungswärmeleistung in kW)</td><td>von (€)</td><td>bis (€)</td> </tr> <tr> <td>a) ≤ 50 kW</td><td>400</td><td>1.000</td> </tr> <tr> <td>b) > 50 kW - ≤ 350 kW</td><td>1.000</td><td>5.000</td> </tr> <tr> <td>c) > 350 kW</td><td>5.000</td><td>50.000</td> </tr> </tbody> </table>	Tabelle: Energieerzeugungsanlagen:			- Feuerungsanlagen - Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung - verbrennungsmotorisch betriebene Wärmepumpen, - feuerbeheizten Sorptionswärmepumpen - Abgasanlagen ortsfester Verbrennungsmotoren			(Nennwärmeleistung / Feuerungswärmeleistung in kW)	von (€)	bis (€)	a) ≤ 50 kW	400	1.000	b) > 50 kW - ≤ 350 kW	1.000	5.000	c) > 350 kW	5.000	50.000
Tabelle: Energieerzeugungsanlagen:																				
- Feuerungsanlagen - Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung - verbrennungsmotorisch betriebene Wärmepumpen, - feuerbeheizten Sorptionswärmepumpen - Abgasanlagen ortsfester Verbrennungsmotoren																				
(Nennwärmeleistung / Feuerungswärmeleistung in kW)	von (€)	bis (€)																		
a) ≤ 50 kW	400	1.000																		
b) > 50 kW - ≤ 350 kW	1.000	5.000																		
c) > 350 kW	5.000	50.000																		
Nr. 17	entgegen § 78 Abs. 2 Satz 1 Fliegende Bauten ohne Ausführungsgenehmigung aufstellt oder in Gebrauch nimmt, entgegen § 78 Abs. 6 Satz 1 die Aufstellung eines Fliegenden Baues nicht rechtzeitig anzeigt oder entgegen § 78 Abs. 6																			

	Satz 2 ohne eine von der Bauaufsichtsbehörde geforderte Abnahme in Gebrauch nimmt	
Nr. 18	entgegen § 83 Abs. 3 Satz 2 eine von der Bauaufsichtsbehörde verlangte Bescheinigung, Bestätigung oder sonstige Erklärung nicht vorlegt, entgegen § 84 Abs. 2 Satz 3 und 4 Bescheinigungen nicht vorlegt oder entgegen § 84 Abs. 4 eine von der Bauaufsichtsbehörde verlangte Anzeige nicht erstattet	
Nr. 19	entgegen § 84 Abs. 1 die Anzeige der Fertigstellung nicht erstattet	
Nr. 20	entgegen § 84 Abs. 5 mit dem weiteren Ausbau beginnt, entgegen § 84 Abs. 6 Arbeiten fortsetzt, Anlagen benutzt oder benutzen lässt oder entgegen § 84 Abs. 7 Aufenthaltsräume benutzt oder benutzen lässt	
Nr. 22	unzutreffende Bescheinigungen nach § 59 Abs. 1 Satz 2, § 68 Abs. 3, 4 und 6, § 75 Abs. 2 Satz 2, § 83 Abs. 2, Anlage zu § 63 Abschnitt IV Nr. 2 bis 4 ausstellt	

Ablaufdiagramm



Der Ordnungswidrigkeit ist ein Bußgeldtatbestand zuzuordnen. Bei mehreren Ordnungswidrigkeiten derselben Person in Zusammenhang mit derselben (Bau-) Maßnahme (Tateinheit) richtet sich das weitere Verfahren nach der schwerwiegendsten Zuwiderhandlung. Wird in der Spalte Bußgeld auf eine Tabelle verwiesen, so ist in der entsprechenden Tabelle anhand der Größe des Vorhabens bzw. der Leistung der Anlage der maßgebliche Rahmensatz auszuwählen. Innerhalb des ausgewählten Rahmensatzes ist nach Größe oder Leistung des Vorhabens dann zunächst der „Regelsatz“ für das festzusetzende Bußgeld zu ermitteln.

Von dem Regelsatz werden jetzt ggfs. Zu- bzw. Abschläge vorgenommen:

Ist das Vorhaben lediglich formell illegal, kann der Regelsatz bis maximal um die Hälfte reduziert werden. Ebenso bei milderer Schuld oder mildernden Umständen. Auch bei unzureichenden wirtschaftlichen Verhältnissen ist eine Minderung gerechtfertigt.

Handelt es sich um einen Wiederholungsfall, kann der Regelsatz bis um das Doppelte erhöht werden. Übersteigt der wirtschaftliche Vorteil den ermittelten Regelsatz, ist eine erhöhende Anpassung vorzunehmen. Im Fall von „Tateinheit“ ist ein angemessener Zuschlag vorzunehmen.

Der Regelbetrag mit den individuellen Zu- und Abschlägen ergibt das Bußgeld im Einzelfall. Die entsprechenden Erwägungen sollen aktenkundig gemacht werden.

Weitere Informationen finden Sie unter:

www.hessen.de/



Im Auftrag des
Hessischen Ministeriums des Innern,
für Sicherheit und Heimatschutz
Friedrich-Ebert-Allee 12
65185 Wiesbaden

<https://wirtschaft.hessen.de/wohnen-und-bauen/baurecht-und-bautechnik>



HESEN