

Bauordnungsrecht Hessen

Spannowsky / Pützenbacher

2020

ISBN 978-3-406-74791-5

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

eingehalten wird. Die nachträgliche Dämmung von Grenzwänden ist in § 4 Abs. 2 S. 2, 3 und 4 geregelt.

VII. Binnenabstand auf Gewerbe- und Industriegrundstücken (Abs. 7)

In Abs. 7 ist für den Binnenabstand von Gebäuden in Gewerbe- und Industriegebieten **81** eine Sonderregelung gegenüber Abs. 5 für Wände ohne Öffnungen festgelegt. In diesem Fall ist als einziges Schutzgut der Brandschutz betroffen, weshalb die Abstandsflächen zwischen diesen Wänden reduziert werden können. Diese Sonderregelung gilt gem. S. 2 nicht für Abstandsflächen gegenüber Nachbargrenzen. Diesen gegenüber sind die nach den Wandhöhen gem. Abs. 5 zu ermittelnden Abstandsflächen einzuhalten.

Die Tiefe der Binnenabstandsflächen des Grundstücks beträgt 1,50 m, wenn die Wände **82** feuerhemmend (F30-B nach DIN 4102-1) sind und einschließlich ihrer Verkleidungen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen. Sind die Wände mindestens feuerhemmend (F30 B nach DIN 4102-1) oder bestehen sie einschließlich ihrer Verkleidung aus nicht brennbaren Baustoffen, beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 3 m. Erforderlich ist eine Gebietsfestsetzung durch Bebauungsplan oder ein Gebietscharakter iSv § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB mit den entsprechenden baulichen Nutzungen.

VIII. Anlagen mit gebäudegleichen Wirkungen (Abs. 8)

1. Anwendungsbereich Anlagen und Einrichtungen

Nach Abs. 8 sind die Regelungen in Abs. 1-7, die an sich zunächst nur für Gebäude **83** gelten, auf Anlagen, von denen Wirkungen wie von oberirdischen Gebäuden ausgehen, entsprechend anzuwenden. Es muss sich dabei um räumlich und funktional eigenständige Anlagen und Einrichtungen handeln, nicht lediglich um Gebäudeteile. Deren Abstandsflächenrelevanz ist nicht eigenständig, sondern im Rahmen der Berechnung der Wandhöhe nach Abs. 4 bzw. der etwaigen Privilegierung nach Abs. 6 zu berücksichtigen.

Die entsprechende Anwendung von Abs. 1-7 hat zur Folge, dass nicht nur vor derartigen **84** Anlagen Abstandsflächen einzuhalten sind, die sich mit Abstandsflächen von Gebäuden und anderen Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nicht überdecken dürfen. Die Anlagen dürfen auch nicht in den Abstandsflächen von Gebäuden errichtet werden. Umfangreiche Ausnahmen hiervon sind in Abs. 9 und 10 ua für Garagen und untergeordnete Gebäude, Einfriedungen und Solaranlagen geregelt.

Für die entsprechende Anwendung der Abstandsflächenvorschriften für Gebäude ist **85** Voraussetzung, dass durch die Anlage oder Einrichtung mindestens eines der Schutzgüter bzw. eine der bauordnungsrechtlichen Gefahren, vor denen die Regelungen der Abs. 1-7 schützen sollen, tangiert ist. Es genügt also für die Anwendung der Abs. 1-7, wenn die Schutzgüter Brandschutz, Belichtung, Belüftung oder ausreichender Sozialabstand betroffen sein können. Für die Beurteilung sind die konkreten Umstände des Einzelfalles unter Berücksichtigung der Art der baulichen Anlage und der Grundstückssituation maßgeblich (6.8.1. HE-HBO).

2. Regelbeispiele für Anlagen ohne gebäudegleiche Wirkungen

Zur Vereinfachung sind mit der HBO 2011 Regelbeispiele für Anlagen aufgenommen **86** worden, von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen sollen. Diese sind in der aktuellen Fassung um weitere Regelbeispiele ergänzt worden. Danach sind folgende Anlagen und Einrichtungen ausdrücklich ausgenommen worden:

Nach Nr. 1 sind von Abfalleinrichtungen bis zum 1,5 m Höhe über der Geländeoberfläche **87** keine Wirkungen wie von Gebäuden anzunehmen; es handelt sich dabei um sämtliche Flächen oder bauliche Anlagen, auf denen oder in denen die Abfallbehältnisse abgestellt werden, die in der kommunalen Abfallsatzung vorgeschrieben sind.

Nach Nr. 2 gilt dasselbe für Aufschüttungen bis zu 1 m Höhe über der Geländeoberfläche, **88** einschließlich Stützmauern. Die Regelung erfasst sowohl selbständige als auch unselbständige Aufschüttungen. Umwehrungen sind nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 nicht erforderlich. Die Zulässigkeit von Einfriedungen an der Nachbargrenze ergibt sich aus Abs. 10 S. 1 Nr. 6. Die dort

in Bezug genommene Höhe ist die ursprüngliche Geländeoberfläche, nicht die Oberkante der Aufschüttung (6.8.2.3 HE-HBO). Die Aufschüttung darf an keiner Stelle innerhalb der in Betracht kommenden Abstandsfläche für Anlagen mit gebäudegleicher Wirkung das Maß von 1 m übersteigen.

- 89** Nach Nr. 3 gilt das für Außentreppe bis 1 m Höhe über der Geländeoberfläche.
- 90** Nach Nr. 4 sind bei Rampen zur barrierefreien Erreichbarkeit, die nicht mehr als 1 m über der Geländeoberfläche angeordnet oder einschließlich ihrer Umwehrung nicht mehr als 2 m hoch sind, keine Wirkungen wie von Gebäuden anzunehmen.
- 91** Nach Nr. 5 sind Freisitze keine gebäudegleichen Wirkungen anzunehmen; dabei handelt es sich um außerhalb geschlossener Räume liegende ebenerdige Sitzflächen. Die Freisitze dürfen nunmehr auch eine Überdachung aufweisen.
- 92** Nach Nr. 6 gilt dies ebenfalls für Terrassen, die nicht mehr als 1 m über der Geländeoberfläche angeordnet oder einschließlich ihrer Umwehrung nicht mehr als 2 m hoch sind.
- 93** Unter Geländeoberfläche ist dabei das natürliche Gelände zu verstehen. Aufschüttungen zählen daher zur Höhe der Außentreppe, der Rampe oder der Terrasse. Die Höhe von 1 m darf an keiner Stelle im Bereich der Mindesttiefe der Abstandsfläche überschritten werden.
- 93.1** Die Regelung in Nr. 5 und 6 erscheint unter dem Gesichtspunkt des Nachbarnschutzes nicht ganz unbedenklich, zumindest, wenn man für diese Regelbeispiele die Einzelfallbetrachtung ausschließt (so Allgeier/Rickenberg Rn. 125), die bisher in der Rechtsprechung für die Beurteilung der Abstandsflächenrelevanz dieser Anlagen für erforderlich gehalten wurde. Nach der bisherigen Rechtslage hatte die Rechtsprechung angesichts fehlender Höhenfestlegung in der HBO, welchen Anlagen gebäudegleiche Wirkungen zukommen, grundsätzlich die Orientierung an die Handlungsempfehlungen zum Vollzug der HBO für zulässig erachtet, wobei diese aber nicht als alleiniger Maßstab zu betrachten waren, sondern Besonderheiten des Einzelfalls, wie etwa die topografischen Verhältnisse, Länge und Tiefe einer Terrasse und auch die besondere Schutzwürdigkeit der auf dem Nachbargrundstück vorzufindenden genehmigten Nutzungen mit einzubeziehen sein sollten (VGH Kassel BeckRS 2010, 49927). Hierfür wäre nach der Neuregelung grundsätzlich kein Raum.

3. Beispiele von Anlagen und Einrichtungen iSv Abs. 8 S. 1

- 94** Die Rechtsprechung hat zur Abgrenzung der baulichen und sonstigen Anlagen oder Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, eine umfangreiche Kasuistik entwickelt. Maßgeblich für die Beurteilung, ob die Anlagen gebäudegleiche Wirkungen aufweisen, sind insbesondere die Abmessungen und ein evtl. Störpotenzial der Bebauung in Bezug auf die Schutzgüter der Abstandsflächenregelungen, also Belichtung, Belüftung, Brandschutz und Sozialabstand. Nicht unbedingt erheblich ist, ob von der zu beurteilenden Anlage oder Einrichtung Immissionen ausgehen. § 6 bezweckt unmittelbar nicht den Schutz vor Immissionen, der für die Anlagen und Einrichtungen jeweils in anderen Normen geregelt ist. Entsprechend der möglichen Gefahrenerheblichkeit im Sinne des Abstandsflächenrechts sind folgende Anlagen und Einrichtungen zu nennen:
- 95** Antennenträger und Antennenmasten.
- 96** Erdaufschüttungen.
- 97** Lärm- und Staubschutzwand: 8 m hohe Wand aus Seecontainern zur Baustellenabschirmung in der Straßenmitte (VGH Kassel BeckRS 2014, 51023).
- 98** Mobilfunkmast mit rund 30 m Höhe und 1 m Breite am Mastfuß; optisch bedrängenden Auswirkungen auf die Nachbargrenze (OVG Münster BeckRS 2007, 28039)
- 99** Parabolantennen je nach Größe und örtlichen Gegebenheiten; bejaht für zwei auf dem Flachdach einer ca. 2,5 m hohen Grenzgarage in unmittelbarer Nähe zur Grundstücksgrenze angebrachte Parabolantennen mit einem Durchmesser von ca. 1,2 m (VGH Kassel NVwZ-RR 1999, 297).
- 100** Lärmschutzwand (VGH Kassel NVwZ-RR 2008, 83; OVG Münster BeckRS 1999, 17610).
- 101** Stellplatz: Grundsätzlich eher keine gebäudegleiche Wirkung, da weder Belichtung noch Belüftung noch Sozialabstand mehr als unerheblich tangiert (Hornmann HBO, 2. Aufl. 2011, Rn. 132; aA wegen der Einbeziehung in Abs. 10 Allgeier/Rickenberg Rn. 124; Einzelfall entscheidend, offen gelassen für Stellplätze an der Nachbargrenze auf rund 1 m hoher Stützmauer (VGH München BeckRS 2013, 56187).

Überdachte Stellplätze (Carports) weisen gebäudegleiche Wirkungen auf und sind damit abstandsflächenrelevant. 102

Tiefgaragenzufahrten: grundsätzlich keine gebäudegleichen Wirkungen. Soweit durch das Befahren der Rampe Geräusche oder Abgase entstehen, handelt es sich nicht um Wirkungen von Gebäuden, sondern um Wirkungen, wie sie von Verkehrsflächen ausgehen (VGH Kassel BeckRS 2002, 21533; Beschl. v. 31.8.1993 – 4 TH 1263/93, BRS 55 Nr. 122). 103

Abstellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile können wegen der Größe der Fahrzeuge und der Dauernutzung gebäudegleiche Wirkung haben (Hornmann, HBO, 2. Aufl. 2011; Allgeier/Rickenberg Rn. 122). 104

Lagerplätze, je nach Länge und Höhe der gelagerten Materialien, zB Container oder anderes Lagergut, das in einer Höhe und Länge zur Nachbargrenze gelagert wird. 105

Stützmauern etc, jedenfalls ab etwa 1,50 m Höhe; bejaht für 1,50 m hohe, 1,10 m tiefe, 21,00 m lange Stützmauer (VGH Kassel BeckRS 2005, 26792); keine gebäudegleiche Wirkung einer 1,40 m tief gestaffelten, insgesamt 1,11 m hohen Stützkonstruktion an der Grundstücksgrenze (OVG Berlin-Brandenburg BeckRS 2015, 49859). 106

Wärmepumpen: Abstandsflächenunterschreitung durch im Grenzabstand zur Heizenergieversorgung errichtete Luftwärmepumpen (OLG Frankfurt a. M. NJW-RR 2013, 793). 107

Windkraftanlagen haben gebäudegleiche Wirkungen (OVG Münster NVwZ 1998, 978). Die Abstandsfläche ist nach Abs. 5 zu ermitteln wobei sich die Gesamthöhe aus der Nabenhöhe zuzüglich des Rotorradius ergibt. Der Kreis, den der Rotor beschreibt, bildet die fiktive Außenwand der Windkraftanlage, anhand deren Abmessungen durch Multiplikation mit dem Faktor 0,4 die Abstandsfläche zu ermitteln ist. 108

Auf die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen kommt es bei der Errichtung von Windkraftanlagen in der Regel jedoch nicht an, weil aus Gründen des Bauplanungsrechts der einzuhaltende Abstand das Maß von $0,4 \times$ Wandhöhe H erheblich übersteigt. Windkraftanlagen können gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen, weil von den Drehbewegungen ihrer Rotoren eine „optisch bedrängende“ Wirkung auf bewohnte Nachbargrundstücke ausgeht (BVerwG BeckRS 2007, 20399). Ob eine derartige Wirkung anzunehmen ist, beurteilt sich nach den Umständen des Einzelfalles, wobei Kriterien für die Beurteilung insbesondere die Höhe und Standort der Windenergieanlage, Größe des Rotordurchmessers, aber auch Blickwinkel, Hauptwindrichtung, Lage der Aufenthaltsräume und deren Fenster zur Anlage etc sind (OVG Münster BeckRS 2006, 25596). Als grobe Richtschnur kann von einer Rücksichtslosigkeit bei einem Abstand von weniger als dem zweifachen der fiktiven Wandhöhe der Anlage von einem Wohnhaus im Außenbereich ausgegangen werden, von einer Einhaltung des Rücksichtnahmegebots bei einem Abstand von mindestens der dreifachen Wandhöhe (VGH München BeckRS 2014, 51282). 108.1

Auch unter dem Gesichtspunkt des Immissionssschutzes wird der Abstand in der Regel größer als $0,4 H$ sein. Die höchsten in Betracht kommenden Richtwerte der TA Lärm für die Nachtzeit liegen für den Außenbereich vor, der als weniger schutzbedürftig eingestuft wird, sodass dort Nachtimmissionsrichtwert für Misch- bzw. Dorfgebiete in Höhe von 45 dB(A) hinzunehmen ist (OVG Koblenz ZUR 2003, 427). Die Einhaltung dieses Richtwerts wird vielfach einen deutlich größeren Abstand der Anlage erfordern, als dies nach Abs. 8 iVm Abs. 5 der Fall wäre. 108.2

Zur Vermeidung von Konflikten insbesondere mit Wohnnutzungen werden mit planerischen Mitteln oder mit landesrechtlichen gesetzlichen Regelungen erheblich größere Abstände von den Siedlungsgebieten angestrebt. In den Handlungsempfehlungen des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung und des Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu Abständen von raumbedeutsamen Windenergieanlagen zu schutzwürdigen Räumen und Einrichtungen (StAnz. Nr. 22/2010, 1506) wird für die Regionalplanung empfohlen, generell von einem Abstand von 1000 m zu vorhandenen oder geplanten, gem. den §§ 3–7 BauNVO dem Wohnen dienenden Gebieten auszugehen. Ein Mindestabstand von 1.000 m zu Siedlungsgebieten, der im Landesentwicklungsplan mit dem Vorsorgegrundsatz begründet wurde, stellt eine zulässige Zielfestlegung dar (VGH Kassel BeckRS 2015, 54626). Über § 249 Abs. 3 BauGB war bis zum 31.12.2015 die Möglichkeit zu landesrechtlichen Abstandsregelungen für Windkraftanlagen eröffnet. In Bayern wurde in Art. 82 Abs. 1 BayBO festgelegt, dass Windkraftanlagen zukünftig im Außenbereich nur noch privilegiert sind, wenn diese einen Abstand zu geschützten Wohnbebauungen von mindestens ihrer 10-fachen Gesamthöhe (10H) einhalten. 108.3

IX. Anlagen ohne Abstandsflächen (Abs. 9)

- 109** Abs. 9 bestimmt, welche Gebäude und bauliche oder sonstige Anlagen und Einrichtungen in den Abstandsflächen eines Gebäudes und zu diesem ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind. Die in Abs. 9 genannten Anlagen können bauplanungsrechtlich nach § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern nicht Festsetzungen in einem Bebauungsplan der Errichtung von Nebengebäuden in diesen Bereichen ausdrücklich entgegenstehen.
- 110** Nach Nr. 1 sind erdgeschossige Garagen bis 100 m² Nutzfläche, die als Kleingaragen bezeichnet werden, zulässig.
- 111** Nach Nr. 2 sind erdgeschossige untergeordnete Gebäude und sonstige Anlagen und Einrichtungen nach Abs. 8 zulässig, von denen gebäudegleiche Wirkungen ausgehen. Unter erdgeschossig ist zu verstehen, dass Gebäude und Anlagen oder Einrichtungen nur ein oberirdisches Geschoss haben dürfen. Unterirdische Gebäudeteile, also Unterkellerungen, sind nicht ausgeschlossen. Ein Kellergeschoss muss sich nicht vollständig unterhalb der Geländeoberfläche befinden.
- 112** Nach Nr. 3 sind gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer mittleren Höhe bis 3 m über der Geländeoberfläche und bis zu 9 m Länge und Solaranlagen an und auf erdgeschossigen Garagen nach Nr. 1 zulässig. Gebäudeunabhängig bedeutet, dass die Solaranlage unabhängig von einem Gebäude aufgebaut ist.
- 112.1** Die Länge von Solaranlagen auf Garagen nach Nr. 1 ist nur durch die Länge der Garage begrenzt (6.9.1.3 HE-HBO). Im Unterschied zu den Solaranlagen gem. Abs. 10 sind die in Abs. 9 genannten Anlagen nur in den Abstandsflächen eines Gebäudes und zu diesem ohne eigene Abstandsflächen zulässig. In alle anderen Richtungen müssen die Anlagen und Einrichtungen iSd Abs. 9 eigene Abstandsflächen einhalten.

X. An den Nachbargrenzen zulässige Anlagen (Abs. 10)

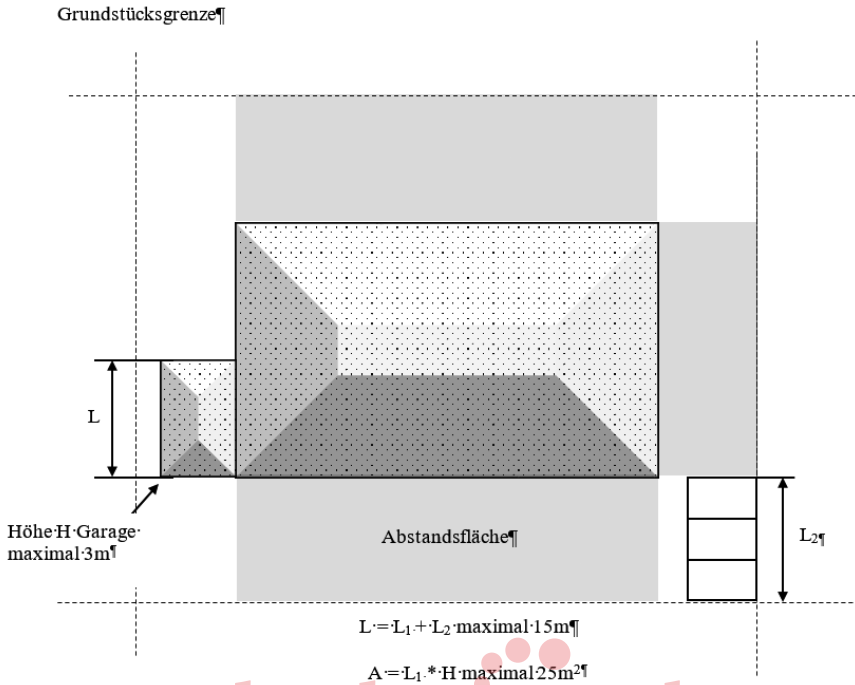
- 113** Ohne Abstandsfläche unmittelbar an Nachbargrenzen oder mit einem Mindestabstand von 1 m sind nach Abs. 10 unmittelbar bestimmte Anlagen zulässig, insbesondere Garagen, Stellplätze, überdachte Zufahrten und Nebengebäude sowie Einfriedungen. Die Länge der Grenzbebauung und die grenzseitige mittlere Wandhöhe bzw. die Fläche der Wände an den Nachbargrenzen wird durch S. 2 begrenzt.

1. Allgemeines

- 114** Die Anlagen nach Abs. 10 S. 1 Nr. 1–9 sind nunmehr nicht nur unmittelbar an den Nachbargrenzen zulässig im Sinne einer Grenzbebauung, sondern auch in einem Abstand von mindestens 1 m zu Nachbargrenzen. Ein etwaiger Dachüberstand bleibt außer Betracht. Soll die Außenwand nicht grenzständig errichtet werden, zB zum Zweck der Begrünung des Bereichs an der Nachbargrenze, bedarf es nicht mehr einer Abweichung gem. § 73. Aufgegeben wurde ferner in der HBO 2018 das Erfordernis des Aneinanderstoßens der Nachbargrenzen, sodass die Privilegierung jetzt auch für gegenüberliegende Nachbargrenzen gilt.
- 115** Mehrere der Anlagen iSv Abs. 10 S. 1 können kumulativ in den Grenzen von S. 2 und 3 errichtet werden. Die Formulierung „je Baugrundstück“ bedeutet, dass auf einem Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne jeweils die Anzahl der nach Anlagenart ggf. festgelegten Anlagen zulässig ist. Das betrifft nur noch die Zahl der Stellplätze, die auf drei begrenzt ist. Nicht mehr begrenzt ist die Zahl der Garagen oder der untergeordneten Abstellgebäude und Versorgungsgebäude. Innerhalb der Begrenzung der Länge und Wandfläche der Grenzbebauung in S. 2 und 3 können daher beliebig viele Anlagen (außer Stellplätzen) errichtet oder, zB Garagen und Stellplätze, kombiniert werden.

Grafik 9: An den Nachbargrenzen zulässige Anlagen

115a



Bauplanungsrechtlich sind Anlagen iSv Abs. 10 sowohl im Bereich von Bebauungsplänen als auch im unbeplanten Innenbereich gem. § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die dynamische Verweisung auf die Regelungen im Bauordnungsrecht dient dazu, Wertungswidersprüche zu den Privilegierungen in den abstandsrechtlichen Bestimmungen der Landesbauordnungen zu vermeiden. Ausgeschlossen sein kann die Bebauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Nebenanlagen durch entsprechende ausdrückliche Festsetzungen im Bebauungsplan. Ausnahmen und Befreiungen iSd § 31 Abs. 1 bzw. 2 BauGB kommen im Anwendungsbereich des § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO nicht in Betracht (BeckOK BauNVO/Hornmann, 2. Ed. 1.9.2015, BauNVO § 23 Rn. 71).

2. Grenzgaragen

Nach S. 1 Nr. 1 sind Garagen einschließlich Abstellraum oder -fläche zulässig. Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Fahrzeugen. Carports sind Garagen gem. § 2 Abs. 10 S. 2 (VGH Kassel NVwZ-RR 1999, 628). Sie sind offene Kleingaragen iSd § 1 Abs. 2, Abs. 8 Nr. 1 GaVO.

Unter Umständen sind auch vergleichbare Anlagen innerhalb der Abstandsflächen eines Gebäudes und ohne eigene Abstandsfläche an der Nachbargrenze zulässig. Nach Auffassung des OVG Hamburg ist ein Kraftfahrzeugaufzug einer Tiefgarage, der in seiner oberirdischen Gestaltung und in seinen Ausmaßen einem Carport vergleichbar ist, an den Nachbargrenzen zulässig (OVG Hamburg NVwZ-RR 2015, 367).

Das Grenzgaragenprivileg bezieht sich auch auf einen Abstellraum oder eine Abstellfläche, die mit der Garage verbunden sein darf. Eine Eigenständigkeit des Abstellgebäudes, das an der Garage errichtet werden kann, ist nicht erforderlich. Dies hatte vor Inkrafttreten der HBO 2011 zur Folge, dass Garagen bis 20m^2 Wandfläche und Abstellgebäude bis 5m^2 Wandfläche an der Nachbargrenze, auch zusammenhängend, errichtet werden konnten. Den konstruktiven Aufwand für die Trennung hielt der Gesetzgeber nicht für gerechtfertigt (Begründung Gesetzentwurf LReg LT-Drs. 18/2523). Der in der Garage zulässige Abstell-

raum kann grundsätzlich auch in einer Unterkellerung oder im Dachraum des Garagengebäudes angeordnet werden, muss dann aber funktional der Garagennutzung zugeordnet sein. Zulässig sind als Nebenräume der Hauptnutzung vollständig unter der Erdoberfläche liegende Kellerräume, da Abstandsflächen nur vor oberirdisch gelegenen Gebäuden etc. einzuhalten sind.

- 120** Auch sog. unselbständige Garagen, die Teil eines Hauptgebäudes sind und einen Zugang zu dem Gebäude aufweisen, fallen unter die Privilegierung. Das Hauptgebäude selbst hingegen muss die erforderlichen Abstandsflächen einhalten. Gleiches gilt, wenn bspw. die Dachkonstruktion des Hauptgebäudes und der Garage einheitlich sind. Maßgeblich ist die Funktion des Gebäudeteils in der Abstandsfläche. Entscheidend für die Privilegierung ist, ob der Gebäudeteil funktional als Garage dient, ohne Rücksicht darauf, ob es sich um selbständige Gebäude oder um Bauteile eines anderen Gebäudes handelt (VGH Kassel NVwZ-RR 1999, 628).
- 120.1** Eine Grenzgarage verliert ihre Privilegierung gem. S. 1 Nr. 1 bzw. fällt nicht unter die Privilegierung, wenn sie als Hauseingang zum Hauptgebäude dient. Sie verliert ebenfalls ihre Privilegierung, wenn auf dem Dach eine Dachterrasse oder ein Dachgarten errichtet wird (so VGH Kassel HessGVRspr. 1990, 20), jedenfalls, sofern dies ohne Einhaltung der für eine solche Anlage ggf. einzuhaltenden Mindestabstandsfläche erfolgt, s. Abs. 6 (OVG Münster NJOZ 2005, 5179; VGH München BeckRS 2015, 50396).
- 120.2** Nach der funktionalen Betrachtung entfällt die Privilegierung ebenfalls, wenn sie nicht zweckentsprechend zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wird, zB die Nutzung als Nebenräume der Hauptnutzung innerhalb der Abstandsflächen stattfindet (vgl. OVG Koblenz ZfBR 2010, 174).
- 121** Das Grenzgaragenprivileg und die hierbei zu beachtenden Begrenzungen in S. 2 und 3 sind auch bei wechselseitigem Anbau zu beachten. Andererseits ist der Bauherr durch das Abstandsflächenrecht nicht gehindert, die privilegierte Garage nicht an eine bestehende Grenzgarage oder sonstige bauliche Anlage auf dem Nachbargrundstück anzubauen. Diese Verpflichtung kann allenfalls nach sonstigen bauordnungs- oder bauplanungsrechtlichen Regelungen bestehen.
- 122** Der Bauherr, der über die Beschränkungen in S. 2 und S. 3 hinaus weitere Garagen oder sonstige privilegierte Grenzbebauung nach S. 1 Nr. 1–5 errichten will, muss eine Befreiung nach § 73 Abs. 2 beantragen. Fehlt es dabei in den Bauvorlagen bzw. der Baugenehmigung an einer eindeutigen Bestimmung, welche Garage oder sonstige Anlage nach Abs. 1 privilegiert sein soll, können alle betroffenen Nachbarn die Einhaltung der nach den allgemeinen Vorschriften erforderlichen Grenzabstände verlangen (VGH Kassel HessGVRspr 1995, 44).
- 123** Eine Grundstücksteilung mit dem Zweck der Privilegierung weiterer Garagen ist unzulässig, sofern hierdurch ein Grundstück entsteht, das nicht mehr mit einem Hauptgebäude bebaut werden kann. Sinn und Zweck der Privilegierung ist, den von einem Grundstück bzw. seinen Hauptnutzungen ausgehenden Stellplatzbedarf jedenfalls zum Teil zu decken und die öffentlichen Verkehrsflächen zu entlasten. Dieser Zweck ist nicht erreichbar, wenn die Bebauung mit einem Hauptgebäude, etwa wegen zu geringer Grundstücksgröße, gar nicht möglich ist (VG Frankfurt a. M. BeckRS 2011, 55932; Allgeier/Rickenberg Rn. 107).
- 123.1** Die Höchstmaße für die Wandhöhe und die Wandfläche gelten auch, wenn mit einem der in dieser Vorschrift genannten Gebäude ein Abstand zur Nachbargrenze eingehalten wird, anstatt direkt an die Grenze zu bauen. Sie sind in einem solchen Fall nicht im Verhältnis zur konkreten Abstandsflächentiefe relativierbar (VGH Mannheim NVwZ-RR 2010, 631).

3. Weitere an Nachbargrenzen privilegierte Anlagen

- 124** Nach S. 1 Nr. 2 sind überdachte Zufahrten zu Tiefgaragen zulässig. Die sog. Einhausung der Zufahrt führt zwar zur Beeinträchtigungen des Nachbarn in Bezug auf Belichtung und Belüftung, kann jedoch die von einer Tiefgaragenzufahrt verursachten Immissionen auf dem Nachbargrundstück deutlich reduzieren. Auch insoweit gelten die Größenbeschränkungen für die kumulierte Grenzbebauung nach S. 2 und S. 3. Nicht überdachte Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen sind nicht abstandsflächenrelevant, da von ihnen nach Auffassung der Rechtsprechung keine gebäudegleichen Wirkungen ausgehen (→ Rn. 83 ff.).
- 125** S. 1 Nr. 3 gestattet untergeordnete Gebäude für Abstellzwecke. In Betracht kommt die Unterbringung von Fahrrädern, Kinderwagen und von Geräten, die von in der Mobilität

eingeschränkten Personen benutzt werden. Sie bezieht sich nicht auf unselbständige Abstellräume eines Hauptgebäudes, sodass die Erweiterung von Abstellräumen des Hauptgebäudes in die Abstandsflächen ausgeschlossen ist.

Mit S. 1 Nr. 4 sind untergeordnete Gebäude zur örtlichen Versorgung mit Energie, Kälte oder Wasser zulässig. Erfasst werden damit keine Gebäude zur ausschließlich häuslichen Versorgung, wie etwa eine eingehauste Wärmepumpe (Allgeier/Rickenberg Rn. 169). Zu beachten ist allerdings die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm beim Betrieb derartiger Anlagen, insbesondere an der Grundstücksgrenze oder in Grenznähe. In diesen Fällen muss in der Baugenehmigung das Maß der Geräuschimmissionen festgelegt werden, zum einen durch Angabe der für eine Immissionsprognose erforderlichen Kenngrößen der Anlage, zum anderen durch Festlegung der Zumutbarkeitsgrenze der Nachbarn iSv § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO und § 22 Abs. 1 S. 1 BImSchG. Dazu wird in der Regel die Beauftragung der jeweiligen Richtwerte der TA Lärm für das betroffene Gebiet durch verbindliche Festlegung eines zielorientierten – nicht nur abstrakt einem Baugebiet zugeordneten – Immissionsrichtwerts der TA Lärm als Grenzwert erforderlich sein (VGH Mannheim BeckRS 2019, 3058).

Gemäß S. 1 Nr. 5 sind bis zu drei Stellplätze an der Nachbargrenze zulässig. Carports fallen aufgrund ihrer Bedachung nicht unter die Regelung für Stellplätze nach Nr. 5, sondern unter Nr. 1. Die drei Stellplätze sind an unterschiedlichen Nachbargrenzen zulässig, müssen also nicht zusammenhängend ausgeführt werden. Stellplätze können mit Grenzgaragen, Tiefgaragenzufahrten und untergeordneten Gebäuden zur örtlichen Versorgung mit Energie, Kälte oder Wasser sowie Abstellräumen in den Grenzen des S. 2 kombiniert werden.

Nicht erforderlich ist, dass die Stellplätze der Hauptnutzung zugeordnet sind oder es sich gar um notwendige Stellplätze nach der örtlichen Stellplatzsatzung handelt. Grundsätzlich ist es auch zulässig, die Stellplätze für die Fremdnutzung, beispielweise zur Vermietung, zu errichten.

Nach S. 1 Nr. 6 sind Einfriedungen, Sichtschutzzäune und Terrassentrennwänden außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Die zulässige Höhe von Einfriedungen wurde mit der HBO 2011 von 1,50 m auf 2,00 m erhöht. Nach der Gesetzesbegründung soll hierdurch das Anbringen von fertigen Lamellenelementen aus Baumärkten, die meist eine Höhe von 1,80 m bis 2,00 m aufweisen, erleichtert werden. Dies sei bei „kritischen Nachbarschaftsbeziehungen“ häufig gewünscht. Nach der bisherigen Regelung (zulässig nur bis zu einer Höhe von 1,50 m) musste über höhere Sichtschutzzäune oder Einfriedungen angesichts der Betroffenheit des Nachbarn in einem Genehmigungsverfahren entschieden werden. Zur Arbeits- und Kosteneinsparung in der Verwaltung wurde deshalb die in den meisten Landesbauordnungen übliche Höhe der Grundstückseinfriedungen für Hessen übernommen.

Die Höhe der Anlage ist anhand der Geländeoberfläche zu bestimmen, nicht aufgrund von Aufschüttungen oder anderen Veränderungen des Geländes, wie Stützmauern zur Abstützung einer Aufschüttung. Die nach Nr. 6 zulässige Höhe kann durch Bebauungspläne oder sonstige bauplanrechtliche Regelungen eingeschränkt sein. Ferner kann eine abweichende Höhe durch Gestaltungssatzungen nach § 91 Abs. 1 bestimmt sein.

Innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten sind Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände ohne Höhenbegrenzung zulässig.

Ferner sind nach S. 1 Nr. 7 an Nachbargrenzen Stützmauern zur Sicherung des natürlichen Geländes zulässig. Stützmauern zur Abstützung von Aufschüttungen sind hingegen nicht zulässig. Anwendungsbereich dürften damit im Wesentlichen Stützmauern zur Sicherung von Abgrabungen sein und insbesondere solche auf dem eigenen Grundstück, bei denen das natürliche Gelände des oberhalb der Abgrabung gelegenen Nachbargrundstücks abgestützt werden soll. Dass von einer solchen Stützmauer Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, wird nicht anzunehmen sein, sodass diese ohnehin nicht nach Abs. 8 abstandsflächenrelevant wären.

In S. 1 Nr. 8 ist die Anlage eines Holzlagerplatzes mit bis zu 1 m Höhe über der Geländeoberfläche und 6 m Länge je Grundstücksgrenze zulässig. Zulässig ist auch die Überdachung des Holzlagerplatzes, ohne dass dieser zu einem Gebäude wird. Zulässig ist es ferner, den Holzlagerplatz direkt hinter eine Einfriedung iSv Nr. 6 zu setzen.

Nach S. 1 Nr. 9 sind ferner Solaranlagen nach Abs. 9 Nr. 3 auf Gebäuden oder Gebäudeteilen nach Nr. 1–4. bei einer mittleren Gesamthöhe von 3,00 m zulässig. Es sind insbeson-

dere erdgeschossige Grenzgaragen mit Solaranlagen, die insgesamt eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m aufweisen dürfen, zulässig.

- 135 Nach S. 1 Nr. 10 sind gebäudeunabhängige Solaranlagen nach Abs. 9 Nr. 3 bei einer mittleren Gesamthöhe von 3,00 m über der Geländeoberfläche und einer Gesamtlänge von bis zu 9 m zulässig.

4. Begrenzung der Abmessungen für Anlagen nach S. 1 Nr. 1–5

- 136 Nach S. 2 darf die Länge der Grenzbebauung bei den Anlagen nach S. 1 Nr. 1–5 insgesamt 15 m nicht überschreiten, wobei Dachüberstände einzurechnen sind. Die zulässige Gesamtlänge der Grenzbebauung wurde bereits durch die HBO 2011 von 12 m auf 15 m erweitert. Bei der Ermittlung der Länge der Grenzbebauung werden nur Anlagen nach S. 1 Nr. 1–5 berücksichtigt. Eine grenzständige Bebauung mit einem Hauptgebäude, das nicht unter Abs. 10 S. 1 fällt, wird nicht nach S. 2 eingerechnet.
- 137 Die Regelung dient dazu, die Belastung des bzw. der Nachbargrundstücke durch grenzständige Bebauung zu begrenzen. Insbesondere kann durch die Möglichkeit der intensiven Bebauung mit Grenzgaragen eine „Einmauerung“ des Nachbarn entstehen, was angesichts der Möglichkeit der Errichtung von baulichen Anlagen an den Grundstücksecken sowie die Ausnutzung der Privilegierung durch sämtliche Grundstücksnachbarn jedenfalls bei kleineren Nachbargrundstücken durchaus zum Problem werden kann. Eine Einzelfallprüfung findet, soweit die Grenzen der Privilegierung nicht überschritten werden, insoweit allerdings nicht statt. Unter besonderen Umständen kann eine erdrückende Wirkung der Grenzbebauung gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot verstoßen (→ Rn. 1 ff. bzw. → Rn. 152 ff.).
- 138 Im Einzelfall können ggf. im Wege einer Abweichungsentscheidung gem. § 73 Abs. 1 weitere Anlagen und Einrichtungen an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, dann jedoch unter Würdigung der Belange der Nachbarschaft. Hierbei ist im Gegensatz zur Situation bei Einhaltung der Höchstmaße nach S. 2 und S. 3 die örtliche Situation auf dem Nachbargrundstück und insbesondere die Inanspruchnahme von dessen Nachbargrenzen durch privilegierte und sonstige bauliche Anlagen zu beachten.
- 139 Nach S. 3 darf eine grenzseitige mittlere Wandhöhe der baulichen Anlagen nach S. 1 Nr. 1–5 von 3,00 m nicht überschritten werden, ferner darf die Wandfläche oberhalb der Geländeoberfläche nicht mehr als 25,00 m² betragen. Die Inanspruchnahme der Maximalfläche gilt für jede in Anspruch genommene Nachbargrenze. Die Fläche wurde gegenüber der HBO 2002 mit der HBO 2011 zudem um 5,00 m² erhöht, allerdings war bisher neben einer Garage zusätzlich ein Gebäude für Abstellzwecke mit 5,00 m² grenzseitiger Wandfläche zulässig. Bei der Berechnung der Wandfläche bleiben Dachüberstände unberücksichtigt, sofern diese bis zu 1,50 m betragen. Nach Nr. 6.10.3 HE-HBO ist entsprechend Abs. 6 S. 1 Nr. 2 auf die Außenkante des Daches selbst abzustellen, sofern der Dachüberstand mehr als 1,50 m beträgt. Die Höhe einer Stützmauer, die nicht lediglich der Sicherung des natürlichen Geländes dient, sondern eine Aufschüttung begrenzt, ist der Höhe der eigentlichen Wandfläche der grenzständigen Anlage hinzuzurechnen.

XI. Vorrang bauplanungs- oder bauordnungsrechtlichen Satzungen (Abs. 11)

- 140 Nach Abs. 11 Nr. 1 gelten die Abs. 1–10 nicht, soweit Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder einer anderen bauplanungs- oder bauordnungsrechtlichen Satzung, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen. Nach Abs. 11 Nr. 2 gilt das Gleiche, soweit nach der umgebenden Bebauung iSd § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB abweichende Gebäudeabstände zulässig sind. Ziel der Regelung ist es, den Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit und ihrer Baugestaltungsfreiheit in Bezug auf bauordnungsrechtliche Satzungen die Möglichkeit zu geben, den besonderen örtlichen Gegebenheiten entsprechend von den Regelungen in Abs. 1–10 abzuweichen. Ziel der durch die HBO eingeführten Nr. 2 ist es, den Vorrang des Bauplanungsrechts auch für den unbeplanten Innenbereich festzulegen.
- 141 Bauplanungsrechtlich ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine abweichende Festsetzung der Tiefe der Abstandsflächen in Bebauungsplänen möglich. Derartige Festsetzungen erfordern, wie alle Festsetzungen nach § 9, das Vorliegen städtebaulicher Gründe. Dabei kommt sowohl die Festsetzung größerer als auch die Festsetzung kleinerer Abstandsflächen in Betracht;