

Landesrecht Hessen

# Öffentliches Baurecht in Hessen

für Architekten, Bauingenieure und Juristen

von

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

3. Auflage

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

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

Thematische Gliederung:

Baurecht der Länder



Verlag C.H. Beck München 2014

Verlag C.H. Beck im Internet:

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

ISBN 978 3 406 66121 1

# beck-shop.de

Eiding/Ruf/Herrlein  
Öffentliches Baurecht in Hessen

**beck-shop.de**

## Öffentliches Baurecht in Hessen

für Architekten, Bauingenieure und Juristen

Herausgegeben von

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

Bearbeitet von

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

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

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

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

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

3. Auflage 2014

# beck-shop.de

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

**www.beck.de**

ISBN 9783406661211

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

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

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

## Vorwort

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

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

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

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

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

Hanau, Darmstadt und Frankfurt am Main  
im Januar 2014

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

---

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

**beck-shop.de**

# beck-shop.de

## Inhaltsübersicht

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



**beck-shop.de**

## Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

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

**beck-shop.de**