



Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



Hessische Bauordnung (HBO) – Herbstnovelle 2005

Materiell rechtliche Änderungen:

- § 2 (4) - Staffel-Dachgeschossregelung
- § 6 (10) - Stellplätze an der Grundstücksgrenze
 - untergeordnete Gebäude an der Grundstücksgrenze
 - Terrassentrennwände
- § 7 (2) - Grundstücksteilungen
- § 35 (4) - Umwehrungen

Darüber hinaus wurden in die Anlagen 1 und 2 zur HBO marginale Änderungen eingearbeitet.

Baudirektor W.Klos, Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg



Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



Hessische Bauordnung (HBO) – Herbstnovelle 2005

Änderung vom 20. Juni 2005

§ 13 (5) - Brandschutz (Rauchmelder)

Baudirektor W.Klos, Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg



Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



Hessische Bauordnung (HBO) – Herbstnovelle 2005

§ 2 (4) -alte Fassung-

- (4) ¹Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. ²Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,20 m haben. ³Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Baudirektor W.Klos, Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg



Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

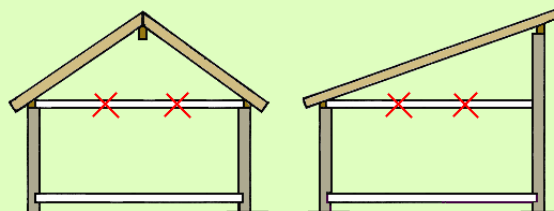
Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



Hessische Bauordnung (HBO) – Herbstnovelle 2005

Staffel-Dachgeschossregelung (alt):



d.h.

bei Zurücksetzen einer Außenwand war es möglich ein raumhohes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) zu errichten, allerdings ohne Zwischensparrenlage (weiteres Geschoss).

Baudirektor W.Klos, Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg



Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



Hessische Bauordnung (HBO) – Herbstnovelle 2005

§ 2 (4) -neue Fassung-; (Satz 2 ist neu)

(4) ¹Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

²Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

³Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,20 m haben. ⁴Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Baudirektor W.Klos, Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg



Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

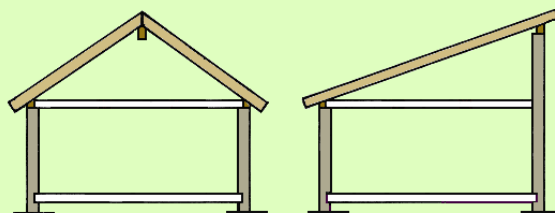
Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



Hessische Bauordnung (HBO) – Herbstnovelle 2005

Staffel-Dachgeschossregelung (neu):



Hierzu § 42 (1) Satz 2

²In Dachgeschossen muss diese Raumhöhe (mindestens 2,20 m) über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche vorhanden sein; Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m bleiben außer Betracht.

Baudirektor W.Klos, Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg



Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



Hessische Bauordnung (HBO) – Herbstnovelle 2005

§ 6 (10) ¹Ohne Abstandsfläche unmittelbar an der Nachbargrenze sind je Baugrundstück zulässig

1. Garagen einschließlich Abstellraum
2. eine überdachte Zufahrt zu Tiefgaragen

Nr. 3 -alte Fassung-

3. Stellplätze an einer Nachbargrenze des Grundstücks bis zu insgesamt 8 m Länge,

Baudirektor W.Klos, Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg



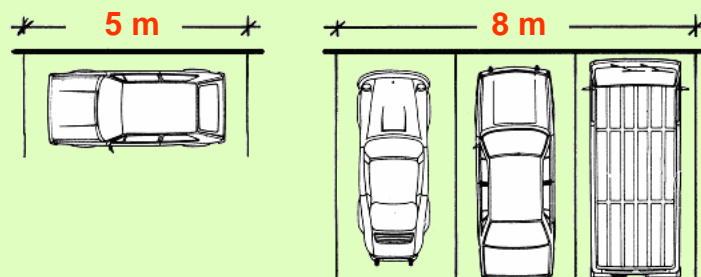
Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



Hessische Bauordnung (HBO) – Herbstnovelle 2005



d.h.

**zulässig war ein Stellplatz parallel
oder maximal drei Stellplätze in Senkrechtaufstellung zur
Grundstücksgrenze,**

Baudirektor W.Klos, Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg



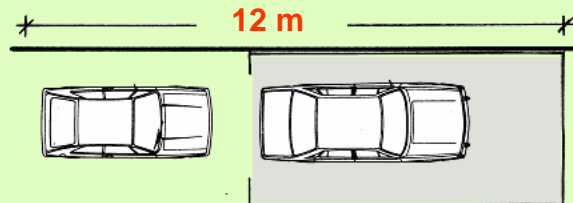
Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



Hessische Bauordnung (HBO) – Herbstnovelle 2005



und in Verbindung mit einer Garage § 6 (10) Nr. 1) war davor noch ein Stellplatz zulässig, sofern die Gesamtlänge der Grenzbebauung insgesamt 12 m nicht überschritten hat (§ 6 (10) Satz 2)

Baudirektor W.Klos, Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg



Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

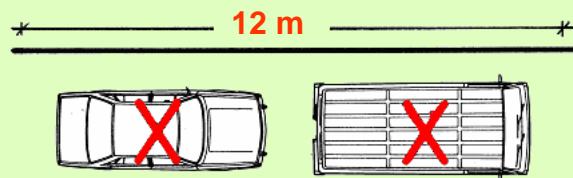
Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



Hessische Bauordnung (HBO) – Herbstnovelle 2005

.... aber unzulässig waren zwei Stellplätze hintereinander, obwohl dabei die 12 m zulässige Gesamtlänge bei weitem noch nicht ausgeschöpft war.



Baudirektor W.Klos, Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg



Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

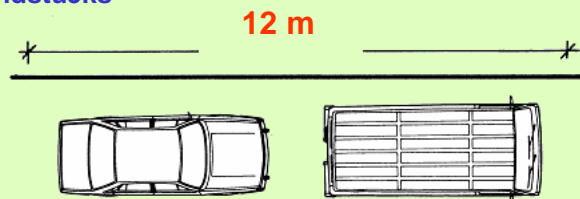
Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



Hessische Bauordnung (HBO) – Herbstnovelle 2005

Nr. 3 -neue Fassung-

3. bis zu drei Stellplätze an einer Nachbargrenze des Grundstücks



Begründung:

Die Anordnung von zwei Stellplätzen parallel zur Grundstücksgrenze soll zugelassen werden.

Baudirektor W.Klos, Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg



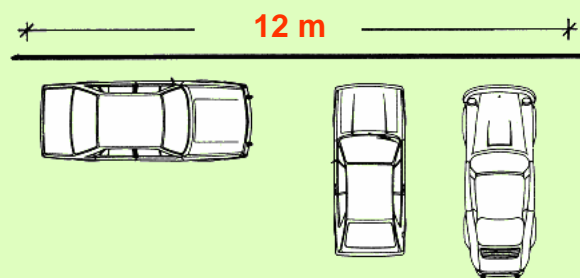
Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



Hessische Bauordnung (HBO) – Herbstnovelle 2005



bzw. ein Stellplatz parallel und zwei in Senkrechtaufstellung an einer Grundstücksgrenze. Möglich sind aber auch weiterhin drei Stellplätze in Senkrechtaufstellung.

Baudirektor W.Klos, Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg



Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



Hessische Bauordnung (HBO) – Herbstnovelle 2005

Nr. 4 -alte Fassung-

4. ein untergeordnetes Gebäude bis zu 5 m² grenzseitiger Wandfläche über der Geländeoberfläche zur Unterbringung von Fahrrädern und Kinderwagen,

Begründung:

Diese Regelung war praktisch nicht umsetzbar!

Nr. 4 -neue Fassung-

4. ein untergeordnetes Gebäude ohne Feuerstätten bis zu 5 m² grenzseitiger Wandfläche über der Geländeoberfläche für Abstellzwecke,

Baudirektor W.Klos, Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg



Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



Hessische Bauordnung (HBO) – Herbstnovelle 2005

als Nr. 7 wird neu eingefügt:

7. Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 3 m zwischen Doppelhäusern und Hausgruppen.

Begründung:

Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände waren nach Ziffer I Nr. 7.2 der Anlage 2 bereits „echt“ baugenehmigungsfreigestellt (§ 55 HBO), bedurften aber wegen ihrer Höhe einer „isolierten“ Abweichungsgenehmigung; dies ist nach dieser Änderung nicht mehr erforderlich.

Baudirektor W.Klos, Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg



Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



Hessische Bauordnung (HBO) – Herbstnovelle 2005

Beachtlich bleibt bei all den baulichen Anlagen, die an der Nachbargrenze ohne Abstandsflächen zulässig sind auch weiterhin Satz 2

²Die Länge der Grenzbebauung darf bei den Anlagen nach Satz 1 Nr. 1 bis 5 insgesamt 12 m nicht überschreiten.

Satz 1

Nr. 1 Garagen,

Nr. 2 überdachte Zufahrten zu Tiefgaragen,

Nr. 3 Stellplätze

Nr. 4 untergeordnetes Gebäude zu Abstellzwecken und

Nr. 5 untergeordnetes Gebäude zur örtlichen Versorgung.

Baudirektor W.Klos, Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg



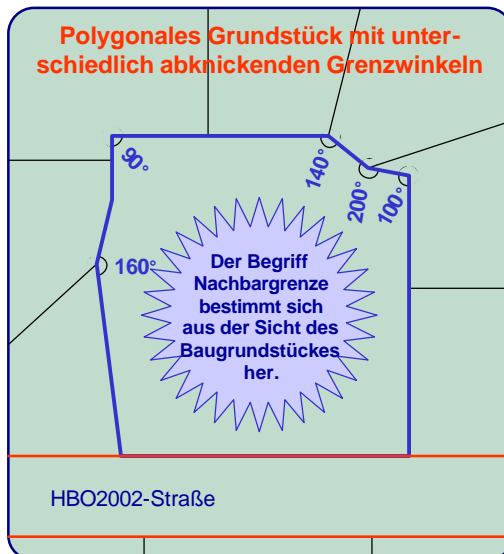
Architektengespräch 2004 - Vertiefungsseminar HBO 2002

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



Polygonales Grundstück mit unterschiedlich abknickenden Grenzwinkeln



Definition der Nachbargrenze

§ 6 Abs.1 Satz 5 HBO:

„Nachbargrenzen sind Grundstücksgrenzen zu benachbarten Grundstücken, die mit Gebäuden bebaut sind oder für eine Bebauung mit Gebäuden in Betracht kommen.“

Die Grenze, die an öffentliche (Verkehrs-)Flächen angrenzt, ist keine Nachbargrenze.

07.05.2004

Baudirektor W.Klos, Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg



Architektengespräch 2004 - Vertiefungsseminar HBO 2002

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



Polygonales Grundstück mit unterschiedlich abknickenden Grenzwinkeln

Der Begriff Nachbargrenze bestimmt sich aus der Sicht des Baugrundstückes her.

HBO2002-Straße

Definition der Nachbargrenze

§ 6 Abs.1 Satz 5 HBO:

„Nachbargrenzen sind Grundstücksgrenzen zu benachbarten Grundstücken, die mit Gebäuden bebaut sind oder für eine Bebauung mit Gebäuden in Betracht kommen.“

- Nachbargrenze
- Nachbargrenze
- Nachbargrenze
- Nachbargrenze

Die Grenze, die an öffentliche (Verkehrs-)Flächen angrenzt, ist keine Nachbargrenze.

Baudirektor W.Klos, Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg



Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



Hessische Bauordnung (HBO) – Herbstnovelle 2005

§ 7 (2) erhält folgende Fassung:

- (2) Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen.

Begründung:

Bisher waren lediglich die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Es sind jedoch darüber hinaus -insbesondere im Bereich des Brandschutzes-, maßgebliche materielle Forderungen vorstellbar, die im Fall einer Grundstücksteilung zwingend einzuhalten sind. Dem wird mit der Erweiterung auf alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprochen.

Baudirektor W.Klos, Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg



Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



Hessische Bauordnung (HBO) – Herbstnovelle 2005

§ 35 (4) erhält folgende Fassung:

(4) Andere notwendige Umwehrungen müssen folgende Mindesthöhen haben:

1. Bei Absturzhöhen bis 12 m:

- a) bei Wohngebäuden und bei anderen baulichen Anlagen, die keine Arbeitsstätten sind: 0,90 m
- b) bei Arbeitsstätten: 1,00 m

2. Bei Absturzhöhen von mehr als 12 m: 1,10 m

Begründung:

Anpassung an die Musterbauordnung (MBO). Beibehalten wird die aus Gründen des Arbeitsschutzes notwendige Höhe bei Arbeitsstätten.

Baudirektor W.Klos, Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg



Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



Hessische Bauordnung (HBO) – Herbstnovelle 2005

Änderung vom 20.Juni 2005 (GVBl. I S. 434)

§ 13 (5) wird neu eingefügt:

(5) In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Bestehende Wohnungen sind bis zum **31. Dezember 2014** entsprechend auszustatten.

Baudirektor W.Klos, Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg



HBO – Herbstnovelle 2005

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit