

# I. Einführung

Die ersten Hamburger Bauordnungen gehen auf die **Baupolizeigesetze vom 3.7.1865, vom 31.1.1872 und vom 23.6.1882** zurück. Bei diesen Baupolizeigesetzen stand ebenso wie bei der nachfolgenden Bauordnung für die Stadt Hamburg vom 30.7.1918 noch der polizeirechtliche Schutz im Vordergrund.

Dem gegenüber enthielt die **Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8.6.1938 (BPVO)** nicht nur bauordnungsrechtliche, sondern erstmals auch Vorschriften des Bauplanungsrechts. Auf der Rechtsgrundlage der Baupolizeiverordnung wurden Anfang und Mitte der 50er Jahre zahlreiche **Baustufenpläne** erlassen, die durch das **Bundesbaugesetz (BBauG)** und das **Baugesetzbuch (BauGB)** übergeleitet wurden, sodass die Baustufenpläne als einfache Bebauungspläne alten Rechts **auch noch heute in Hamburg Gültigkeit besitzen**, sofern sie nicht durch neue Bebauungspläne überplant wurden. **Für diese fortgeltenden Baustufenpläne finden noch einzelne planungsrechtliche Vorschriften der Baupolizeiverordnung von 1938 Anwendung.**

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der BPVO gelten heute hingegen **nicht mehr**, da sie mit Inkrafttreten der **Hamburgischen Bauordnung vom 10.12.1969** aufgehoben wurden. Gleichwohl ist zu erwähnen, dass die planungsrechtlichen Vorschriften weiterhin gelten, die da sind:

- § 10 Abs. 4, 6            Baustufenpläne
- § 11 Abs. 1            Bauweise und Umfang der Bebauung (Baustufentafel mit den rechtsgültigen Spalten „1. Nutzungsgebiet“, 2. „Zahl der Vollgeschosse“, 3. „Bauweise“, 4. „Stufenbezeichnung“ und 8. „Bebaubare Fläche“)
- § 13 Abs. 1, 3, 5        Bau- und Straßenlinien
- § 14 Abs. 1 bis 3        Bebauung hinterer Grundstücke
- § 34 Abs. 1, 5        Viehställe

Wesentliche Neuerungen in der HBauO wurden mit der **HBauO-Novelle vom 1.5.2018** eingeführt.

**Kleinere, eher redaktionelle Änderungen** erfolgten noch ab November 2018, die hier in der Kommentierung vernachlässigt werden können.

Wichtig und bedeutsam sind allerdings die **Änderungen zu § 6 „Abstandsflächen“ und § 30 „Dächer“**, die durch die Novelle des Hamburgischen Klimaschutzgesetz am **1.1.2024** in Kraft traten und **abstandrechtliche Privilegierungen** zugunsten des Einbaus und der Montage von Wärmepumpen und Photovoltaik-Anlagen einführten.

Hamburg, im Februar 2024

## II. Kommentierung

(Paragrafen, hinter denen sich keine Gesetzesangabe befindet, sind solche der HBauO Stand 1.1.2024)

# Hamburgische Bauordnung (HBauO i. d. F. 1.1.2024)

## Erster Teil: **Allgemeine Vorschriften**

### § 1 Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für bauliche Anlagen und Bauprodukte.

Es gilt auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen wurden, Anforderungen gestellt werden.

(2) Dieses Gesetz gilt nicht für

1. Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Zubehör, Nebenanlagen und Nebenbetrieben, ausgenommen Gebäude,
2. Anlagen, die der Bergaufsicht unterliegen, ausgenommen Gebäude,
3. Leitungen und nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität, Wärme, der öffentlichen Abwasserentsorgung oder der Telekommunikation dienen, ausgenommen Gebäude,
4. Rohrleitungen, die dem Ferntransport von Stoffen dienen,
5. Kräne und ähnliche Anlagen, mit Ausnahme ihrer ortsfesten Bahnen und Unterstützungen,
6. öffentliche Hochwasserschutzanlagen nach §§ 3a und 4a des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29.3.2005 (HmbGVBl. S. 97), ausgenommen Gebäude,
7. nach wasserrechtlichen Vorschriften zulassungsbedürftige Kaianlagen, Dalben und Vorsetzen sowie Schiffe und andere schwimmende Anlagen, die ortsfest benutzt werden, einschließlich ihrer Aufbauten.

## Kommentierung

### Übersicht

	Rn.
1. Geltungsbereich der HBauO (Abs. 1) .....	1-8
2. Anlagen, für die die HBauO nicht gilt (Abs. 2) .....	9-23

## 1. Geltungsbereich der HBauO (Abs. 1)

§ 1 regelt den materiell-rechtlichen Anwendungsbereich der HBauO. Der **örtliche Geltungsbereich** wird durch die **Landesgrenzen der Freien und Hansestadt Hamburg** bestimmt. 1

Sachlich findet die HBauO auf **bauliche Anlagen** Anwendung. Die **Legaldefinition einer baulichen Anlage** findet sich in § 2 Abs. 1 (vgl. die dortigen Ausführungen). 2

**Die HBauO gilt für bauliche Anlagen über und unter der Erde** ohne Rücksicht auf ihr Volumen, Art und Umfang ihrer Nutzungen sowie auf die Baumaterialien, die zu ihrer Herstellung verwendet werden. Gleichgültig ist auch, ob Bauherr eine Privatperson oder die öffentliche Hand ist. Dementsprechend ist auch nicht entscheidend, ob der Bauherr Eigentümer des Baugrundstücks oder der baulichen Anlage ist oder nur Verfügungsberechtigter. 3

**Daneben gilt die HBauO auch für Bauprodukte.** Diese sind in § 2 definiert, und zwar in Abs. 10. Der Begriff Bauprodukte geht auf die EG-Bauproduktenrichtlinie vom 21.12.1988 zurück. Nach dieser Richtlinie (Art. 1 Abs. 2) ist ein Bauprodukt jedes Produkt, das hergestellt wird, um dauerhaft in Bauwerke des Hoch- oder Tiefbaus eingebaut zu werden. 4

**Auch auf Grundstücke findet die HBauO Anwendung.** Grundsätzlich ist in der HBauO von dem **bürgerlich-rechtlichen Begriff** des sog. „**Buchgrundstücks**“ auszugehen. Ein Buchgrundstück ist ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch unter einer eigenen Nummer eingetragen ist. 5

Von dem Begriff des Buchgrundstücks ist im **Erschließungsbeitragsrecht** eine Ausnahme zu machen, wenn dieses aus Gründen der Beitragsgerechtigkeit geboten ist. Dieses ist z. B. der Fall, wenn **ein Eigentümer mehrere nebeneinanderliegende Buchgrundstücke besitzt**, die jeweils separat nicht bebaut werden können, sondern nur gemeinsam. **Dann sind alle Grundstücke als wirtschaftliche Einheit anzusehen und zu einem Erschließungsbeitrag heranzuziehen**, selbst wenn eines oder mehrere der Buchgrundstücke separat betrachtet nicht beitragspflichtig wäre, beispielsweise keine Belegenheit an einem öffentlichen Weg besitzt. 6

**Von dem Grundstücksbegriff ist der Begriff des Baugrundstücks zu unterscheiden.** Ein Baugrundstück liegt vor, wenn es nach dem Bauplanungsrecht bebaut werden darf. Davon wiederum abzugrenzen ist die bebaubare Fläche eines Grundstücks, d. h. die sog. **Grundfläche**. Diese ist in § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. **Die Grundfläche ist der Anteil eines Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen zulässigerweise überdeckt werden darf.** 7

**Zu guter Letzt gilt die HBauO auch für andere Anlagen und Einrichtungen** an die in der HBauO oder aufgrund der HBauO besondere Anforderungen gestellt werden. Hierzu zählen beispielsweise **Anlagen der Außenwerbung**, selbst wenn dieser nur aus einer Bemalung oder einer beschrifteten Folie mit Werbebesatz bestehen. 8

2. **Anlagen, für die die HBauO nicht gilt (Abs. 2)**

- 9 In diesem Absatz sind sieben Anlagen aufgezählt, für die es eigene, besondere Vorschriften gibt, sodass sie nicht noch unter den Geltungsbereich der HBauO fallen.
- 10 Dieses sind zunächst nach Nr. 1 **Anlagen des öffentlichen Verkehrs** einschließlich Zubehör, Nebenanlagen und Nebenbetriebe, ausgenommen Gebäude. Zu diesen Anlagen des öffentlichen Verkehrs zählen zunächst die **öffentlichen Straßen, Wege und Plätze** für die es Sonderregelungen im Hamburgischen Wegegesetz (HWG) gibt. Auch Bundesfernstraßen, Betriebsanlagen der Deutschen Bundesbahn, U-Bahn-Anlagen sowie öffentliche Anlagen, die dem Verkehr auf Gewässern dienen, sind vom Geltungsbereich der HBauO ebenso ausgenommen, wie öffentliche Verkehrsflächen des Luftverkehrs.
- 11 Grundsätzlich müssen diese Verkehrsanlagen aber **für den öffentlichen Verkehr gewidmet sein**. Ist dieses nicht der Fall, wie etwa bei Privatstraßen, Privatwegen oder auch privaten Verkehrsanlagen, so unterliegen diese sehr wohl dem Geltungsbereich der HBauO.
- 12 Entsprechend Sinn und Zweck der Ausnahmenvorschrift der Ziffer 1 für öffentliche Verkehrsanlagen **gilt die HBauO nur dann nicht für Büro- und Verwaltungsgebäude der Bundesbahn-, Schifffahrtsdirektionen etc., sofern sich diese innerhalb der jeweiligen Betriebsanlagen befinden**. Demgemäß bleiben selbst Verkaufsläden und Abfertigungseinrichtungen für den Personen- und Güterverkehr auf einem Bahnhofsgelände vom Geltungsbereich der HBauO nach § 6 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) ausgenommen. Wird hingegen ein Verwaltungs- oder Bürogebäude **außerhalb des Betriebsgeländes** errichtet, ist die HBauO anzuwenden.
- 13 Etwas anderes gilt aber, **wenn die öffentliche Zweckbindung bzw. Widmung von Verwaltungsgebäuden und ihrer Nebenanlagen (z. B. Bahnhoﬂächen stillgelegter Bahnstrecken) weggefallen ist**. Wird ein zunächst **planfestgestellter Güterbahnhof entwidmet und in einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb umgenutzt, so findet für das gesamte Vorhaben – wieder – die HBauO Anwendung**.
- 14 Besteht jedoch die öffentliche Zweckbindung fort, so unterliegt selbst eine **bahnfremde Nutzung**, wie z. B. das **Abhalten von Floh- und Jahrmärkten auf einem öffentlichen Güterbahnhof** der Deutschen Bundesbahn nicht der HBauO. Erst mit dem Wegfall der Zweckbestimmung durch einen Entwidmungsakt wird die Bahnanlage wieder den Regelungen der HBauO unterworfen.
- 15 Die Ausnahmenvorschrift der Nr. 3 bezieht sich nicht nur auf **Leitungen**, sondern auch auf **Anlagen der öffentlichen Versorgung**. Leitungen sind unterirdische oder oberirdische Einrichtungen, die feste oder flüssige Stoffe und Energie befördern. Hierzu gehören folglich alle **Leitungen der Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung**. Zu den **Leitungsanlagen** zählen beispielsweise **Pump- und Verteilerstationen ebenso wie Düker**, die der öffentlichen Abwasserversorgung dienen.

**Auch für Strommasten und Verteilungsstationen für die Telekommunikation** gilt die HBauO nach Nr. 4 nicht, es sei denn, sie sind in einem Gebäude untergebracht, Dann ist die gesamte Anlage entsprechend der HBauO bauaufsichtlich zu genehmigen. **16**

Unter **Ferntransportrohrleitungen** im Sinne von Nr. 4 sind im Wesentlichen **Pipelines für Gas- und Erdöl** zu verstehen. **17**

Ebenso findet die HBauO nach Nr. 5 für **Kräne im Hafen** und **Baukräne** keine Anwendung, mit Ausnahme ihrer ortsfesten Bahnen und Unterstützungen. **18**

Sind **Kräne** und **Krananlagen** allerdings **Teil eines Gesamtbauvorhabens** (z. B. Teil eines Lagerplatzes, eines metallverarbeitenden Betriebes, eines Handelsbetriebes etc.), so bedürfen auch sie einer bauaufsichtlichen Genehmigung. **19**

Erwähnt sei, dass **Baukräne** natürlich als **Teil einer Baustelleneinrichtung** den Anforderungen des § 14 HBauO genügen müssen. **20**

Nicht mehr dem Geltungsbereich der HBauO wurden die **öffentlichen Hochwasserschutzanlagen** nach Nr. 6 unterworfen, für die die Spezialvorschriften des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) gelten. **21**

Neu wurde in die Nr. 7 aufgenommen, dass auch **Schiffe** und **schwimmende Anlagen, die ortsfest genutzt werden**, nicht unter die HBauO fallen. **Diese Ausnahmegvorschrift gilt** demnach nicht nur für Schiffe, die dem Transport oder der Arbeit auf dem Wasser dienen, sondern **auch für Wohn- oder Restaurantschiffe**. Dadurch wird der Umbau oder die Umnutzung ausgedienter Schiffe für Wohnzwecke im Sinne Hamburgs als „grüne Stadt am Wasser“ erheblich erleichtert. **22**

FAQ zu § 1 Abs. 2 Nr. 3 – Anwendungsbereich. **23**

## § 2 Begriffe

**(1) Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen; eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage**

1. durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder
2. auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder
3. nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

Bauliche Anlagen sind auch

1. Aufschüttungen und Abgrabungen,
2. Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,
3. Sport-, Spiel- und Freizeitflächen,
4. Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze,
5. Freizeit- und Vergnügungsparks,
6. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie für Camping-, Verkaufs- und Wohnwagen,
7. Standplätze für Abfallbehälter,

## II HBauO § 2

8. Gerüste,

9. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen.

Anlagen sind bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 S. 2.

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

(3) Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

1. Gebäudeklasse 1:

- a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>,
- b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,

2. Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>,

3. Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7,0 m,

4. Gebäudeklasse 4:

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

5. Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Höhe im Sinne des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum zulässig ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.

Geländeoberfläche ist die Höhe, die im Bebauungsplan festgesetzt ist oder die von der Bauaufsichtsbehörde bestimmt wird. Ist die Geländeoberfläche nicht festgesetzt oder bestimmt worden, ist die natürliche Geländeoberfläche maßgeblich.

Als Nutzungseinheit gilt jede Wohnung sowie alle anderen für eine selbstständige Nutzung bestimmten Räume. Die Grundflächen der Nutzungseinheiten im Sinne dieses Gesetzes sind die Bruttogrundflächen; bei der Berechnung der Bruttogrundflächen nach S. 1 bleiben Flächen in Kellergeschossen außer Betracht.

(4) Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:

1. Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach Abs. 3 S. 2 von mehr als 22 m),
2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
3. Gebäude mit mehr als 1600 m<sup>2</sup> Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude,
4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> haben,
5. Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln eine Grundfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup> haben,
6. Gebäude mit Räumen, die einzeln für die Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind,
7. Versammlungsstätten
  - a) mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,
  - b) im Freien mit Szenenflächen und Freisportanlagen, die jeweils über ortsfeste Tribünen verfügen und mehr als 1000 Besucher fassen,

8. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen in Gebäuden oder mehr als 1000 Gastplätze im Freien, Beherbergungsstätten mit mehr als zwölf Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m<sup>2</sup> Grundfläche,
  9. Krankenhäuser,
  - 9a. Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit erheblich eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten
    - a) einzeln für mehr als sechs Personen bestimmt sind oder
    - b) einen gemeinsamen Rettungsweg haben, der von insgesamt mehr als zwölf Personen benutzt wird,
  - 9b. sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen sowie Wohnheime,
  10. Tageseinrichtungen für jeweils mehr als zehn Kinder, Menschen mit Behinderung oder alten Menschen,
  11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
  12. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
  13. Camping- und Wochenendplätze,
  14. Freizeit- und Vergnügungsparks,
  15. Fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen,
  16. Regallager mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,5 m,
  17. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,
  18. Anlagen und Räume, die in den Nrn. 1 bis 17 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden ist.
- (5) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.
- (6) Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Das oberste Geschoss und Geschosse im Dachraum sind Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über mindestens zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses haben.
- (7) Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Carports (überdachte Stellplätze) gelten als Garagen.
- (8) Feuerstätten sind in oder an Gebäuden ortsfest benutzte Anlagen oder Einrichtungen, die dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.
- (9) Rettungswege sind Flächen auf Grundstücken sowie Flächen und Öffnungen in baulichen Anlagen, die dem sicheren Verlassen von Grundstücken und baulichen Anlagen, der Rettung von Menschen und den Löscharbeiten dienen.
- (10) Bauprodukte sind
1. Baustoffe, Bauteile und Anlagen, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden,
  2. aus Baustoffen und Bauteilen vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden wie Fertighäuser, Fertigaragen und Silos.
- (11) Bauart ist das Zusammenfügen von Bauprodukten zu baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen.

## Kommentierung

Übersicht	Rn.
1. Bauliche Anlagen (Abs. 1) .....	1-6
2. Gebäude (Abs. 2) .....	7-16
3. Gebäudeklassen (Abs. 3) .....	17-35
4. Sonderbauten (Abs. 4) .....	36-42
5. Aufenthaltsräume (Abs. 5) .....	43-45
6. Geschosse (Abs. 6) .....	46-66
7. Garagen (Abs. 7) .....	67, 68
8. Feuerstätten (Abs. 8) .....	69
9. Rettungswege (Abs. 9) .....	70
10. Bauprodukte (Abs. 10) .....	71
11. Bauarten (Abs. 11) .....	72
12. Ergänzende Rechtsvorschriften .....	73-78

### 1. Bauliche Anlagen (Abs. 1)

- 1 Zunächst wird in Abs. 1 der **Begriff bauliche Anlage definiert**. Danach ist für eine bauliche Anlage kennzeichnend, dass sie **dauerhaft oder künstlich mit dem Erdboden verbunden und aus Bauprodukten hergestellt** ist. Typisch für eine Verbindung mit dem Erdboden sind Gebäudefundamente. Es reicht aber auch eine **mittelbare Verbindung mit dem Erdboden** aus, etwa wenn auf einem Gebäude eine Antennenanlage oder an einer Häuserwand Werbeanlagen angebracht werden.
- 2 Gefordert wird für das Vorliegen einer baulichen Anlage auch eine **gewisse Dauerhaftigkeit**. Dieses Merkmal entfällt nicht, wenn die bauliche Anlage jederzeit abgebaut und an einem anderen Ort wieder aufgestellt werden kann, wie etwa **mobile Verkaufskioske**. Auch ein **Wohnwagen, der an seinem Standort als Wochenendhaus-Ersatz dient**, ist eine bauliche Anlage.
- 3 Auch wenn der Begriff der baulichen Anlage in der HBauO nicht vollkommen identisch ist mit dem baulichen Anlagenbegriff des Bauplanungsrechts, so gleichen sie sich doch in ihren wesentlichen Merkmalen, wie „Bauen“ und „Erdverbundenheit“. Beispielhaft seien daher Fälle genannt, in denen **die Rechtsprechung das Vorliegen einer bauplanungsrechtlichen baulichen Anlage angenommen hat**, nämlich für
  - Verkaufswagen, auch wenn diese nur regelmäßig einmal in der Woche aufgestellt werden;
  - Bodenbefestigungen aus Bauschutt, Split, Platten, Zement etc.;
  - Bootshütten;
  - Tennisanlagen;
  - Tragluftschwimmhallen.
- 4 Zu baulichen **Anlagen aus bauordnungsrechtlicher Sicht** gehören etwa:
  - Aufzugsanlagen;
  - Baracken und Behelfsbauten;
  - Beleuchtungsanlagen für Straßen, Parkplätze und Sportanlagen;



- Container, wenn sie überwiegend ortsfest benutzt werden;
- Fliegende Bauten, wie Karusselle, Zirkuszelte, Tribünen usw. (siehe hierzu auch die Ausführungen zu § 66);
- Garagen, auch ohne Fundamente oder Pfeiler;
- Golfplätze und Driving Ranges;
- Modellflugplätze;
- Transportbetonanlagen;
- Solaranlagen;
- Fotovoltaik-Anlagen.

**Als ortsfeste Bahnen sind beispielsweise anzusehen die Achterbahnen auf dem Hamburger Dom.** 5

Von einer überwiegend ortsfesten Nutzung ist beispielsweise bei einem **Wohnmobil** auszugehen, das zur Ausübung der Prostitution am Straßenrand abgestellt wird. Ebenso eine Werbeanlage auf einem Anhänger. 6

## 2. Gebäude (Abs. 2)

Zunächst muss ein **Gebäude selbständig benutzbar**, d. h. schon optisch als eigenständiges Bauwerk erkennbar sein. Kennzeichnend dafür ist in der Regel, dass ein Gebäude **direkt von außen durch einen Eingang betreten werden kann. Dieses trifft für Eigentumswohnungen nicht zu**, die nur mittelbar über ein Treppenhaus erreichbar sind. 7

**Doppelhäuser und Reihenhäuser** sind in diesem Sinne selbständig benutzbar, es sei denn, es gibt einen gemeinsamen Hauseingang, hinter dem von einem gemeinsamen Flur dann erst die eigentlichen Wohnungs-Eingangstüren der jeweiligen Hauseinheiten abzweigen. **Eine Reihenhauseinheit enthält daher eine Mehrzahl von Gebäuden.** Dies gilt auch dann, wenn **nicht jedes Reihenhäuser eine eigene Brandwand besitzt.** Für ein Gebäude ist es also nicht notwendig, dass es auch in statischer und baukonstruktiver Hinsicht abtrennbar ist. Daher besteht auch ein Doppelhaus aus zwei Gebäuden. 8

Nach der Rechtsprechung des Hamburgischen Obergerichtes ist im Hinblick auf die **Zwei-Wohnungs-Klausel** zu unterscheiden, ob es sich bei einem Gebäude mit 8 Wohneinheiten um ein **Mehrfamilienhaus oder um 4 Gebäude mit jeweils 2 Wohneinheiten handelt.** Allein die Tatsache, dass die verschiedenen Wohneinheiten über jeweils eigene Eingänge verfügen, reicht nicht aus, um das Bauwerk als Einzelhaus, bestehend aus 4 Gebäuden mit jeweils 2 Wohneinheiten und damit 4 Gebäuden im Sinne der Zwei-Wohnungs-Klausel zu qualifizieren. 9

Da der geplante Baukörper eine von allen 8 Wohneinheiten **gemeinsam genutzte Tiefgarage** besitzt, einen „gemeinsamen“ **Haustechnikraum sowie 20 Fahrradstellplätze im Untergeschoss**, liegt kein Einzelhaus bestehend aus 4 Gebäuden mit jeweils 2 Wohnungen vor. Hinzu kommt, dass der **Zugang zum Untergeschoss für alle 8 Einheiten nur über eine Innentreppe und einen Aufzug möglich** ist, die von der Erdgeschossenebene in die Tiefgarage führen. Insoweit fehlt 10

es an einer **funktionalen Selbständigkeit** der einzelnen Gebäudeteile, sodass rechtlich ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten gegeben ist.

- 11 Bei der Beurteilung der selbständigen Benutzbarkeit ist aber auch auf die **Funktion der baulichen Anlagen** abzustellen. Ein **Anbau, der der Erweiterung des Ursprungsgebäudes dient**, wird selbst dann nicht zu einem neuen Gebäude, wenn er von außen begehbar und selbständig benutzbar ist. Insoweit sind für einen solchen Anbau die Abstandsflächenvorschriften des § 6 nicht einschlägig.
- 12 **Die Definition eines Einzelhauses** findet sich in einem Merkblatt der FHH: Ein Einzelhaus ist ein **allseitig freistehender Baukörper** mit Abstand zu seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und einer max. Länge von 50 m. Die Anzahl der Hauseingänge, Geschosse oder Wohnungen ist unerheblich. **Zu den Einzelhäusern rechnen auch auf einem Grundstück stehende mehrgeschossige Wohnblocks und Hochhäuser.**  
Ein Einzelhaus kann aus mehreren Gebäuden bestehen, solange der erforderliche Grenzabstand eingehalten ist.  
Mehrere aneinander gebaute Wohngebäude mit getrennten Eingängen (umgangssprachlich als „**Doppelhaushälften**“ oder „**Reihenhausscheiben**“ bezeichnet) **bilden insgesamt ein Einzelhaus**, wenn sie auf einem gemeinsamen Grundstück stehen. Diese Definition basiert letztlich auf der gesetzlichen Regelung des § 22 Abs. 2 BauNVO, die vorgibt, welche Gebäudetypen in einer „offenen Bauweise“ zulässig sind. Hieraus folgt, dass auch Hochhäuser mit mehreren Geschossen baurechtlich ein „Einzelhaus“ sein können.
- 13 Eine **Überdeckung** setzt **keine feste Dachkonstruktion** voraus. Entscheidend ist, ob die Überdeckung Schutz gegen Niederschläge gewährleisten kann. Es ist nicht zwingend, dass die Überdeckung permanent vorhanden ist. Auch wenn etwa **bei Sportstätten das Dach zurückgefahren** oder **bei Schwimmhallen** oder sonstigen umfassten Räumen **eine Plane oder Folie** oder sonstige **Überdeckung über Monate entfernt werden kann**, **ändert dieses an der Gebäudeeigenschaft nichts.**
- 14 Für die **Betretbarkeit** wird gefordert, dass **ein Mensch das Gebäude in natürlicher, aufrechter Haltung betreten und sich darin auch aufrecht bewegen** kann. **Bauliche Anlagen für Versorgungs-, Entsorgungs- und Telekommunikationsanlagen sind keine Gebäude**, selbst wenn sie über begehbare kleine Räume verfügen.
- 15 Dem **Schutzgedanken für Menschen, Tiere oder Sachen** wird immer schon Rechnung getragen, wenn eine Überdeckung der baulichen Anlage vorhanden ist. Darauf, ob die Überdeckung auch zum Schutz bestimmt ist, kommt es nicht an.
- 16 **Ob es sich bei einer baulichen Anlage um ein Gebäude handelt**, ist von entscheidender Bedeutung für die **Bebaubarkeit eines Grundstücks** (§ 4 und § 5), bei den **Abstandsflächenregelungen** (§ 6), bei den Wärme-, **Schall- und Erschütterungsschutzvorgaben** (§ 18) sowie bei den neuen **Brandschutzregelungen** der §§ 24 ff.