

Bauen & Wohnen

Behörde für  
Stadtentwicklung  
und Umwelt  
Stadthausbrücke 8  
20355 Hamburg  
Billstraße 84  
20539 Hamburg

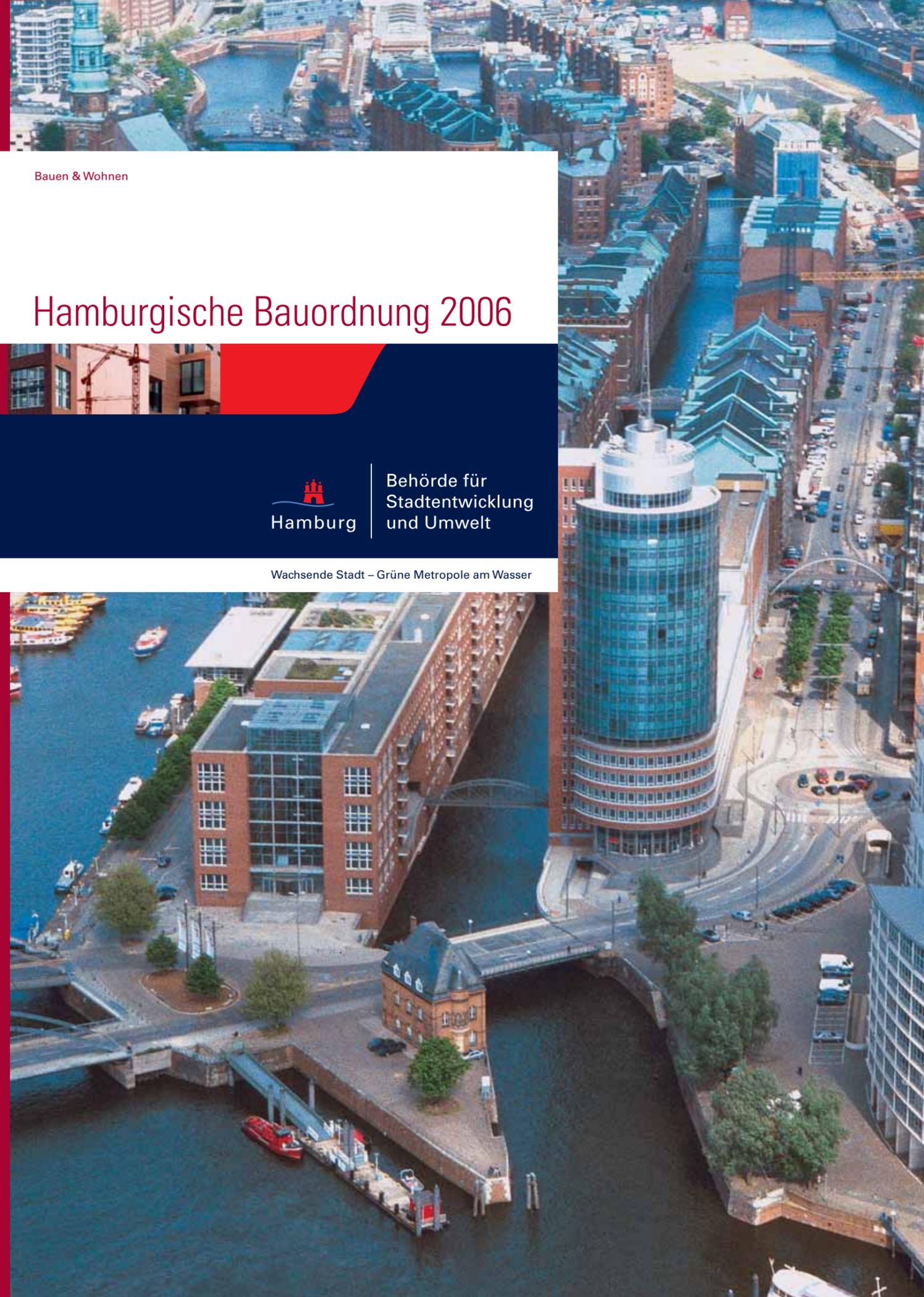
# Hamburgische Bauordnung 2006

[www.bsu.hamburg.de](http://www.bsu.hamburg.de)



Behörde für  
Stadtentwicklung  
und Umwelt

Wachsende Stadt – Grüne Metropole am Wasser



# Die neue Hamburgische Bauordnung – einfacher, schneller, bürgerfreundlicher!



Mit dem Zukunftsprogramm „Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“ hat der Senat Hamburg auf einen klaren Kurs gebracht. Wir wollen qualitatives Wachstum für die Hansestadt – und dafür müssen wir bauen. In den vergangenen Jahrzehnten wurde das Bauen in Hamburg jedoch immer schwieriger, denn zahlreiche Gesetzesänderungen, Vorschriften und Verordnungen behinderten die Bautätigkeiten mehr, als dass sie für Klarheit sorgten.

Dieses Problem haben Senat und Bürgerschaft entschlossen angepackt: In den vergangenen zwei Jahren wurden die gesetzlichen Grundlagen des Hamburgischen Bauwesens einer umfassenden Revision unterzogen. Das Ergebnis ist eine vollständige Novellierung der bisherigen fünf Baugesetze und -verordnungen, die diese Einzelsvorschriften in einem Gesetzestext vereint. Am 1. April 2006 ist nun die Neufassung der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in Kraft getreten.

Das gesamte bisherige Regelwerk wurde komplett überarbeitet – von den Anforderungen an die Bauausführung bis zu den Verfahrensregeln. Im Ergebnis wurde vereinfacht, gestrichen und neu formuliert. Entstanden ist eine Bauordnung mit so wenig Staat wie möglich und soviel Staat wie nötig.

Die neue Hamburgische Bauordnung ist aber nicht nur ein schlankes, modernes Gesetz. Sie legt auch den Grundstein für ein neues Verständnis von der staatlichen Bauaufsicht, indem sie Kundenorientierung und Service deutlich betont. Dafür stehen das neue konzentrierte Genehmigungsverfahren mit der „Baugenehmigung aus einer Hand“ und die im Gesetz festgeschriebenen Genehmigungsfristen.

In dieser Broschüre werden die wichtigsten Änderungen vorgestellt und eingehend erläutert, so dass die Anwendung der neuen Hamburgischen Bauordnung erleichtert wird. Damit das Bauen in Hamburg wieder schneller und einfacher wird – für Großprojekte wie für Einfamilienhäuser!

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Michael Freytag". The signature is fluid and cursive.

Senator Dr. Michael Freytag  
Präses der Behörde für  
Stadtentwicklung und Umwelt  
der Freien und Hansestadt Hamburg



# Inhalt

## 01 Das Ziel

## 02 Die Anforderungen

Was ist neu?

- 02.1 Begriffe
- 02.2 Allgemeine Anforderungen
- 02.3 Erschließung der Grundstücke
- 02.4 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- 02.5 Abstandsflächen
- 02.6 Teilung von Grundstücken
- 02.7 Nicht überbaute Flächen
- 02.8 Kinderspielflächen
- 02.9 Einfriedigungen
- 02.10 Werbeanlagen
- 02.11 Brandschutz, Rettungswege
- 02.12 Aufenthaltsräume
- 02.13 Wohnungen
- 02.14 Ausgleichsabgabe für Stellplätze und Fahrradplätze
- 02.15 Barrierefreies Bauen
- 02.16 Abweichungen
- 02.17 Nachbarliche Belange

## 03 Die Verfahren

Was ist neu?

- 03.1 Verfahrensfreie Vorhaben
- 03.2 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren
- 03.3 Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung
- 03.4 Beginn der Bearbeitungsfristen
- 03.5 Geltungsdauer der Baugenehmigung und des Vorbescheids

## 04 Die Verordnungen

Was ist neu?

## 05 Anhang

- 05.1 Brandschutzanforderungen
- 05.2 Weitere Zulassungsentscheidungen im vereinfachten Genehmigungsverfahren
- 05.3 Bauaufsicht in den Bezirken
- 05.4 Internetadressen

# 01 Das Ziel

Die Hamburgische Bauordnung 2006 ist eine neue Bauordnung, die in ihrer Systematik und in ihrem Inhalt grundlegend verändert wurde. Sie folgt in großen Teilen der im November 2002 von der Bauministerkonferenz beschlossenen Musterbauordnung. Dies gilt vor allem für die Abstandsflächen und den Brandschutz.

Die neue Bauordnung leistet einen spürbaren Beitrag zur Deregulierung des hamburgischen Landesrechts. Ihr Ziel ist es, das Bauen in Hamburg einfacher zu machen und der Forderung der Öffentlichkeit nach weniger Bürokratie einerseits und mehr Service andererseits gleichermaßen gerecht zu werden.

## ... einfacher

Die Paragraphen der Hamburgischen Bauordnung wurden in Anlehnung an die Musterbauordnung auf das aus bauordnungsrechtlicher Sicht erforderliche Mindestmaß zurückgeführt und neu formuliert. Veraltete, unnötig detaillierte oder in der Praxis bedeutungslose Vorschriften sind entfallen.

Die auf vier weitere Gesetze und Verordnungen verteilten Vorschriften wurden – soweit noch erforderlich – in die Bauordnung integriert. Das Hamburgische Wohnungsbauerleichterungsgesetz, die Anzeigeverordnung, die Baufreistellungsverordnung und das Ausgleichsbetragsgesetz wurden infolgedessen aufgehoben.

Im Ergebnis fasst die neue Hamburgische Bauordnung das Regelwerk in einem Gesetz mit 83 Paragraphen zusammen. Der Umfang der Vorschriften verringerte sich insgesamt um ein Drittel.

Die Hamburgische Bauordnung 2006 ist am 01. 04. 06 in Kraft getreten und gilt für alle ab dem 01. 04. 06 gestellten Anträge. Für Anträge, über die bis zum 31. 03. 06 noch nicht entschieden worden ist, kann der Antragsteller die Beurteilung nach neuem Recht verlangen. Diese Wahlmöglichkeit besteht nur hinsichtlich der Anwendung der gesamten neuen Hamburgischen Bauordnung.

Der Katalog der von einem Baugenehmigungsverfahren gänzlich frei gestellten Vorhaben – der so genannten verfahrensfreien Vorhaben – wurde erweitert.

**... weniger  
Bürokratie**

Für Wohngebäude und kleinere gewerbliche Vorhaben gibt es jetzt ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren, welches den Prüfbereich der Bauaufsicht auf das aus heutiger Sicht vertretbare Maß reduziert. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren ist ein schnelles Verfahren. Die Baugenehmigung muss nach zwei Monaten – in besonderen Fällen schon nach einem Monat – erteilt sein.

Das Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung ermöglicht die „Baugenehmigung aus einer Hand“, in der alle zum Bauen erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse und Anforderungen enthalten sind. Der Bauprüfer wird zum verantwortlichen Verfahrensmanager. Er steuert das komplexe Verfahren und ist der Ansprechpartner in wichtigen Fragen zur Baugenehmigung. Das Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung kann wahlweise für alle Vorhaben in Anspruch genommen werden.

**... mehr Service**

Durch die Einführung des Baugenehmigungsverfahrens mit Konzentrationswirkung weicht die Hamburgische Bauordnung bewusst von den Vorgaben der Musterbauordnung ab und stellt den Servicegedanken in den Mittelpunkt der neuen Verfahrensregelungen. Mit der Erweiterung der verfahrensfreien Vorhaben und dem reduzierten Prüfumfang im vereinfachten Genehmigungsverfahren wagt die neue Bauordnung den Verzicht auf ein Stück staatliche Kontrolle. Dieser Rückzug vertraut auf die Eigenverantwortung und das Rechtsbewusstsein des Bauherrn und seines Architekten.



# 02 Die Anforderungen

## Was ist neu?

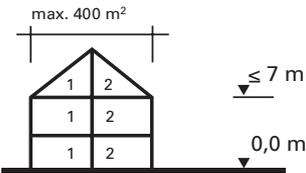
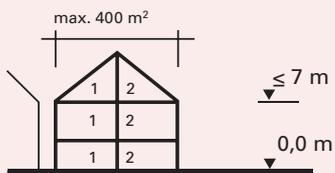
### Mindestanforderungen, Schutzziel, Abweichungen...

Die Beschränkung auf den aus bauordnungsrechtlicher Sicht notwendigen Mindeststandard und die weitgehende Orientierung an der Musterbauordnung haben zu einer inhaltlichen oder textlichen Veränderung aller Paragraphen der Hamburgischen Bauordnung geführt. Die Paragraphenfolge wurde im Wesentlichen beibehalten.

Neu ist der systematische Aufbau der Paragraphen, d. h. zu Beginn wird das Schutzziel der Vorschrift formuliert und erst danach folgen die daraus resultierenden Anforderungen. Dem Bauherrn

steht es frei, eine Lösung zu entwickeln, die auf andere Weise das geforderte Schutzziel erfüllt. Hierfür sieht die neue Hamburgische Bauordnung die so genannte Abweichung vor, welche an die Stelle der Ausnahme und Befreiung tritt. Die bisherigen „Kann –Vorschriften“, die die Zulässigkeit einer Ausnahme an die Entscheidung der Bauaufsicht koppelten, sind durch abschließende Regelungen ersetzt worden.

Es folgen die wichtigsten inhaltlichen Änderungen.

Gebäudeklasse 1		Gebäudeklasse 2
<p>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> Grundfläche</p> 	<p>b) Freistehende land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude</p> 	<p>Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Grundfläche</p> 

## 02.1 Begriffe

### § 2 HBauO

Neu ist die Einteilung der Gebäude nach **Gebäudeklassen**, die aus einer Kombination aus Höhe und Nutzung bestehen. Die fünf Gebäudeklassen ersetzen die bisherige Untergliederung in Gebäude geringer Höhe, Gebäude mittlerer Höhe und Hochhäuser. Die Gebäudeklasse ist ein zentraler Begriff der neuen Hamburgischen Bauordnung, an den insbesondere die Vorschriften zum Brandschutz (vgl. 02.11) anknüpfen.

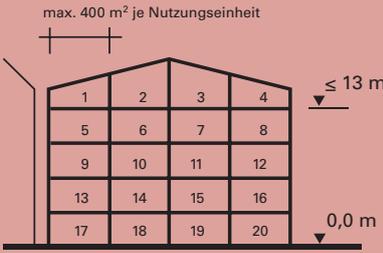
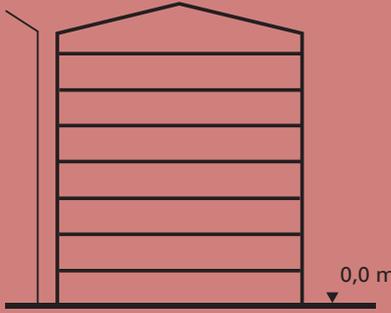
Neu ist auch die abschließende Aufzählung der **Sonderbauten**, bei denen – wie bisher – von einem erhöhten Gefahrenpotential mit besonderen Anforderungen an den Brandschutz und an die technische Ausrüstung ausgegangen wird.

**Carports** gelten jetzt ausdrücklich als Garagen.

## 02.2 Allgemeine Anforderungen

### § 3 HBauO

Bei der Errichtung und Änderung baulicher und anderer Anlagen sind nur noch die technischen Regeln bauordnungsrechtlich zu beachten, die als Technische Baubestimmungen eingeführt wurden. Eine Übersicht bietet die jährlich im Amtlichen Anzeiger veröffentlichte Liste der Technischen Baubestimmungen.

Gebäudeklasse 3	Gebäudeklasse 4	Gebäudeklasse 5
<p>Sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m</p> 	<p>Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Grundfläche</p> 	<p>Sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude</p> 

## 02.3 Erschließung der Grundstücke

Die bislang auf mehrere Paragraphen verteilten Vorschriften zur Erschließung der Grundstücke, d. h. die Anforderungen an die Belegenheit, an die Wasserversorgung und an die Abwasserbeseitigung, werden jetzt in einem Paragraphen zusammengefasst.

§ 4 HBauO

Die 10. Änderung der Hamburgischen Bauordnung vom Oktober 2004 wurde inhaltlich übernommen, d. h. für bis zu vier Grundstücke oder für Grundstücke mit einer Reihenhauserzeile bis zu 50 m Länge reicht der über eine Baulast gesicherte Zugang über ein anderes Grundstück als Erschließung aus. Diese Erleichterung gilt auch für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung.

## 02.4 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

Zu Gebäuden, bei denen die für den Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr vorgesehenen Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, ist anstelle eines Zugangs eine Zufahrt für die Feuerwehr zu schaffen. Die Beurteilung erfolgt unabhängig von der Zuordnung des Gebäudes zu den Gebäudeklassen. Zusätzlich zu beachten ist die Technische Baubestimmung „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“.

§ 5 HBauO

## Abstandsflächen


### 02.5 Abstandsflächen

#### § 6 HBauO

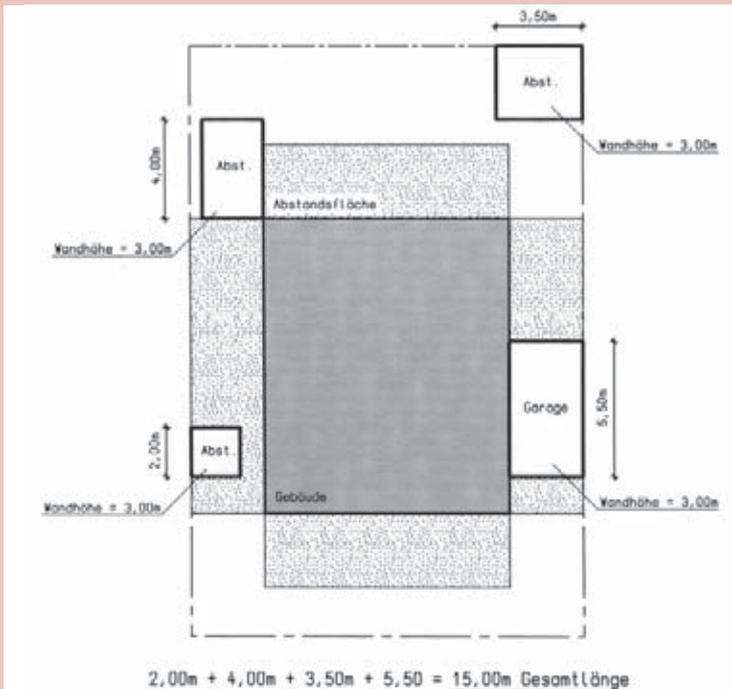
Die Abstandsflächenregelungen wurden grundlegend geändert und vereinfacht.

Die neue Definition der Abstandsflächen entspricht der Musterbauordnung. Sie besagt, dass vor den Außenwänden von Gebäuden Flächen von oberirdischen Gebäuden – und nicht mehr wie bisher „von oberirdischen baulichen Anlagen“ – freizuhalten sind. Bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine gebäudeähnliche Wirkung ausgeht, z. B. durchbrochene Einfriedigungen und Stellplätze, sind jetzt grundsätzlich in Abstandsflächen zulässig und erzeugen selbst keine Abstandsflächen.

Die geforderte Tiefe der Abstandsfläche beträgt  $0,4 H$  und in Gewerbe- und Industriegebieten  $0,2 H$ , mindestens jedoch  $2,50\text{ m}$ . Bei Unterschreitung der Abstandsflächen ist ein begründeter Abweichungsantrag erforderlich (vgl. 02.16).

Abstandsflächen müssen wie bisher auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Sie dürfen sich auch in Zukunft auf andere Grundstücke erstrecken, wenn eine Baulast die Unbebaubarkeit der Fläche sichert. Ein Flächenausgleich bei unregelmäßig begrenzten Abstandsflächen ist für Wohngebäude bis zur Gebäudeklasse 3 zulässig.

Neu ist die Vereinfachung der Anrechnung der Höhe von Dächern. Bis  $70^\circ$  Dachneigung wird die Dachhöhe zu einem Drittel zu der Wandhöhe hinzugerechnet. Ab  $70^\circ$  Dachneigung ist die Höhe des Daches voll zu berücksichtigen.



## Zulässige Gesamtlänge der Nebenanlagen je Grundstück

Privilegiert sind Garagen, untergeordnete Gebäude sowie Stützmauern und geschlossene Einfriedigungen. Diese baulichen Anlagen sind auch in den Abstandsflächen eines anderen Gebäudes zulässig und erzeugen keine eigenen Abstandsflächen. Größe und Anzahl der privilegierten baulichen Anlagen sind begrenzt, z. B. darf die Gesamtlänge von Garagen und untergeordneten Gebäuden auf einem Grundstück das Maß von 15,0 m nicht überschreiten.

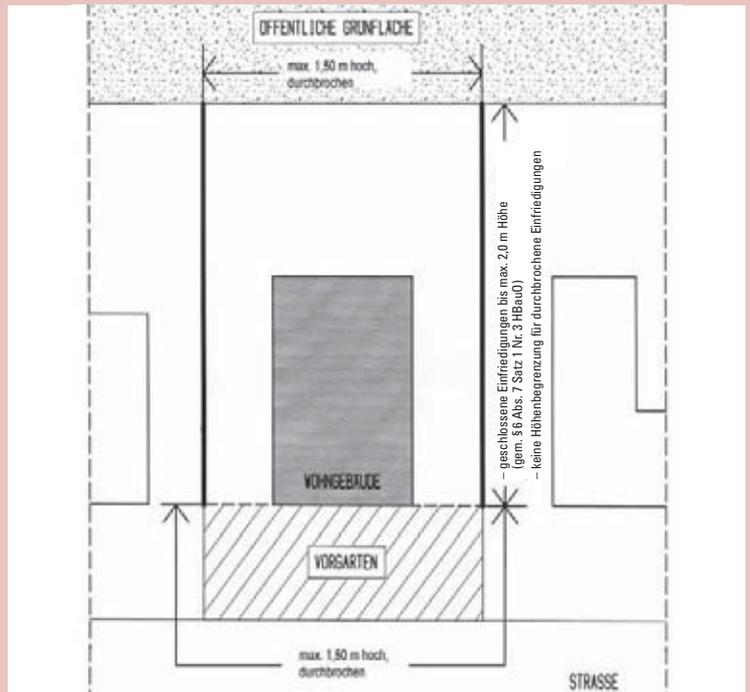
Die Privilegierung gilt nicht in Vorgärten von Kleinsiedlungs-, Wohn-, Misch- und Dorfgebieten. Hier sind Garagen, untergeordnete Gebäude und Stützmauern nur außerhalb der Abstandsflächen eines anderen Gebäudes zulässig und sie erzeugen eigene Abstandsflächen (vgl. 02.17).

## 02.6 Teilung von Grundstücken

Die bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung ist entfallen. Diese Erleichterung entbindet den Grundeigentümer nicht von der Pflicht, durch die Teilung eines Grundstücks keine der Hamburgischen Bauordnung widersprechenden Zustände entstehen zu lassen.

§ 8 HBauO

## Zulässige Höhe baulicher Einfriedigungen



## 02.7 Nicht überbaute Flächen

### § 9 HBauO

Die Vorschrift beschränkt sich auf die Anforderung, nicht überbaute Grundstücksflächen durch Begrünung und Bepflanzung gärtnerisch anzulegen. Dabei wird nicht mehr unterschieden zwischen Vorgärten und sonstigen unbebauten Flächen.

Die Zulässigkeit von Garagen und Abstellhäuschen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ergibt sich aus den Regelungen zu den Abstandsflächen (vgl. 02.5). Im Übrigen sind die Festsetzungen im Bebauungsplan in Verbindung mit der jeweils gültigen Baunutzungsverordnung zu beachten.

## 02.8 Kinderspielflächen

### § 10 HBauO

Die Unterscheidung zwischen Spielplätzen für Kleinkinder und anderen Kinderspiel- und Freizeitflächen wurde aufgegeben. Stattdessen besteht die Pflicht, für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen Kinderspielflächen von mindestens 10 m<sup>2</sup> je Wohnung und einer Mindestgröße von 100 m<sup>2</sup> herzustellen.

Bei beengten Grundstücksverhältnissen gilt auch weiterhin der Vorrang der Unterbringung von Kinderspielflächen vor der Unterbringung von notwendigen Stellplätzen.



## 02.9 Einfriedigungen

Die Anforderungen gelten nur noch für bauliche Einfriedigungen an der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Wegen und Grünflächen sowie zu benachbarten Grundstücken in der Tiefe der Vorgärten. Hier wird eine durchbrochene Ausführung und eine Höhe von maximal 1,50 m gefordert. Die Einfriedigungen von gewerblich genutzten Grundstücken dürfen an den vorgenannten Grundstücksgrenzen dicht und bis zu 2,25 m hoch ausgeführt werden.

§ 11 HBauO

An der nachbarlichen Grundstücksgrenze außerhalb des Vorgartens ergibt sich die zulässige Höhe von geschlossenen Einfriedigungen mittelbar aus den Regelungen zu den Abstandsflächen. Im Ergebnis sind an der Nachbargrenze außerhalb des Vorgartens geschlossene Einfriedigungen in Gewerbe- und Industriegebieten ohne Höhenbegrenzung zulässig und in allen anderen Baugebieten bis zu einer Höhe von 2,0 m.

## 02.10 Werbeanlagen

Neu ist die räumliche Beschränkung des Werbeverbots an öffentlichen Gebäuden mit repräsentativem oder städtebaulich hervorragendem Charakter auf die Stadtteile Hamburg-Altstadt und Hamburg-Neustadt. Aufgehoben wurde das Werbeverbot auch für zeitlich befristete Werbeanlagen, die dem Wohl der Allgemeinheit dienen, indem sie kulturelle, karitative oder sportliche Zwecke fördern.

§ 13 HBauO

Die grundsätzliche Zulässigkeit von Werbeanlagen wird sich auch weiterhin an den Anforderungen des § 12 der Hamburgischen Bauordnung orientieren, d. h. dem Verunstaltungsverbot und den Regelungen zur „positiven Baugestaltung“.



## 02.11 Brandschutz, Rettungswege, Öffnungen

### §§ 24 – 36 HBauO

Der Inhalt der Vorschriften und ihre auf die Bauteile eines Gebäudes bezogene Gliederung entsprechen der Musterbauordnung. Das Anforderungsniveau wurde im Vergleich zur bisherigen Fassung der Hamburgischen Bauordnung insgesamt gesenkt. Das betrifft vor allem die Anforderungen an Außenwände, Flurwände und Treppen. Eine besondere Erleichterung hat der Holzbau erfahren. Durch die Einführung der neuen Feuerwiderstandsklasse F 60 „hoch Feuer hemmend“, die die Verwendung brennbarer Baustoffe als tragende und aussteifende Bauteile bis zur Gebäudeklasse 4 ermöglicht, ist zukünftig die Errichtung von bis zu 5-geschossigen Gebäuden in Holzbauweise zulässig. Einzelheiten zu den neuen Brandschutzanforderungen sind dem Anhang 05.1 zu entnehmen.

Zusätzlich wird auf folgende Änderungen hingewiesen:

### 02.11.1 Mindestbreite von Treppen

#### § 32 HBauO

Die gesetzliche Regelung der Mindestbreiten von Treppen ist entfallen. Es gelten die DIN 18065 über Gebäudetreppen sowie die einschlägigen Sondervorschriften, z. B. die Versammlungsstättenverordnung. Eine Erleichterung bringt diese Änderung u. a. für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen, in denen jetzt eine nutzbare Treppenbreite von 1,00 m ausreicht (bisher 1,10 m).

### 02.11.2 Ausdehnung der „Maisonette-Regelung“

#### § 33 HBauO

Das bereits bestehende Privileg für Maisonette-Wohnungen, eine innenliegende Treppe ohne notwendigen Treppenraum als einen Rettungsweg in Anspruch zu nehmen, wird generell auf alle zweigeschossigen Nutzungen bis 200 m<sup>2</sup> – d. h. auch auf Büros oder Läden – ausgedehnt.

## Türschließer



### 02.11.3 Türen in Treppenraumwänden

In notwendigen Treppenträumen müssen die Türen zu Räumen und Nutzungseinheiten bis 200 m<sup>2</sup> zusätzlich zur bereits bestehenden Forderung „dicht schließend“ jetzt auch „selbst schließend“ ausgeführt werden. Diese Regelung gilt auch für Wohnungen und betrifft u. a. alle Wohnungseingangstüren in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen.

§ 33 HBauO

Neu ist die Zulässigkeit von verglasten Seitenteilen und Oberlichtern in Feuer- und Rauchschutzabschlüssen, wenn sie die gleichen Brandschutzanforderungen erfüllen und das Element insgesamt maximal 2,50 m breit ist.

### 02.11.4 Fenster als Rettungsweg

Fenster, die als Rettungswege dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20 m groß sein (bisher 0,60 m x 1,20 m) und dürfen auch weiterhin nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein.

§ 35 HBauO

## 02.12 Aufenthaltsräume

Die Mindestraumhöhe für Aufenthaltsräume wurde um 10 cm auf das lichte Maß von 2,40 m reduziert. Die Mindestraumhöhe für Aufenthaltsräume in Wohnungen der Gebäudeklassen 1 und 2 und für Dachgeschosse beträgt 2,30 m.

§ 44 HBauO

Zukünftig sind einzelne Aufenthaltsräume – auch von Wohnungen – in Kellern zulässig, wenn die Räume ausreichend belüftet und belichtet werden können und die Fensterfläche mindestens 1/8 der Nettogrundfläche des Raumes beträgt. Ausgeschlossen sind Wohnungen in Kellergeschossen (§ 45 HBauO).

## Rauchwarnmelder



### 02.13 Wohnungen

#### § 45 HBauO

Der geforderte Abstellraum von mindestens 6 m<sup>2</sup> Grundfläche je Wohnung kann jetzt insgesamt außerhalb der Wohnung hergestellt werden. Es muss nicht mehr 1 m<sup>2</sup> der Abstellfläche innerhalb der Wohnung nachgewiesen werden.

Entfallen ist die Pflicht zur Herstellung von Trockenräumen und Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschinen sowie das Verbot der unmittelbaren Zugänglichkeit einer Toilette von einem Aufenthaltsraum.

Die Pflicht, Wohnungswasserzähler in vorhandene Wohnungen einzubauen, gilt fort.

Neu ist die Forderung, Rauchwarnmelder in Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren, die als Rettungswege dienen, zu installieren. Nachrüstungsfrist für alle vorhandenen Wohnungen ist der 31. 12. 2010.

### 02.14 Ausgleichsabgabe für Stellplätze und Fahrradplätze

#### §49 HBauO

Der Inhalt entspricht im Wesentlichen dem Ausgleichsbetragsgesetz, welches in die Hamburgische Bauordnung integriert wurde. Die Höhe der Ausgleichsbeträge hat sich nicht verändert. Im Abminderungsgebiet der Innenstadt werden für jeden nicht hergestellten notwendigen Stellplatz weiterhin 10.000 € und für jeden nicht hergestellten notwendigen Fahrradplatz 1000 € gefordert. Im übrigen Stadtgebiet betragen die Ausgleichsbeträge 6000 € je Stellplatz und 600 € je Fahrradplatz.

Entfallen ist die Freistellung von der Zahlungspflicht bei nachträglicher Wohnraumschaffung, z. B. beim Ausbau von Dachgeschossen. Auch in diesen Fällen sind zukünftig für nicht hergestellte notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze Ausgleichsbeträge zu zahlen.

## 02.15 Barrierefreies Bauen

Die bisher auf mehrere Paragraphen verteilten Vorschriften zum barrierefreien Bauen werden in einem Paragraphen zusammengefasst. Die Anforderungen sind im Wesentlichen gleich geblieben.

§ 52 HBauO

Die barrierefreie Erreichbarkeit eines Gebäudes sowie der Wohnungen eines Geschosses wird zukünftig erst bei Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen gefordert. Die alte Fassung der Hamburgischen Bauordnung sah diese Pflicht bereits für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen vor.

Die Aufzählung der öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen, die in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein müssen, entspricht der Musterbauordnung und erfasst damit ausdrücklich auch Einrichtungen des Bildungswesens und Bürogebäude.

## 02.16 Abweichungen

### § 69 HBauO

Die Unterscheidung in Ausnahmen und Befreiungen von den Anforderungen der Hamburgischen Bauordnung wurde ersetzt durch das alleinige Instrument der sogenannten Abweichung. Die Abweichung entspricht in ihrer Funktion der bisherigen Befreiung.

Abweichungen von den Anforderungen der Hamburgischen Bauordnung sind gesondert zu beantragen und zu begründen. Das gilt auch für verfahrensfreie Vorhaben und für Abweichungen von Vorschriften, die im vereinfachten Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden.

Bei der Erteilung einer Abweichung steht zukünftig die Erreichung des Schutzziels, welches den jeweiligen Anforderungen vorangestellt ist, mit anderen Mitteln als den im Gesetz vorgegebenen im Vordergrund. Diese Regelung wird vor allem bei Abweichungen von den Sicherheitsanforderungen der Hamburgischen Bauordnung ihre Bedeutung entfalten.

## Erforderliche Nachbarzustimmung

§ 68 HBauO alte Fassung	§ 71 HBauO 2006
<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Unterschreitung des Mindestabstands von 2,50 m</li><li>▶ Unterschreitung der Mindestabstände bei Abfall- und Wertstoffbehältern zu Öffnungen von Aufenthaltsräumen</li><li>▶ Unterschreitung des Mindestabstands von 2,00 m bei untergeordneten Bauteilen</li><li>▶ Höhenüberschreitung bei baulichen Einfriedigungen</li><li>▶ Lage von Abwassersammelanlagen</li><li>▶ Lage von Dungstätten</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Unterschreitung des Mindestabstands von 2,50 m</li><li>▶ Unterschreitung der Mindestabstände bei Abfall- und Wertstoffbehältern zu Öffnungen von Aufenthaltsräumen</li></ul>

### 02.17 Nachbarliche Belange

Die Zustimmung des Nachbarn ist nur noch in zwei Fällen vorgeschrieben, d. h. bei Unterschreitung des Mindestabstands von 2,50 m zur Nachbargrenze und bei Unterschreitung der für Abfall- und Wertstoffbehälter geforderten Mindestabstände zu Öffnungen von Aufenthaltsräumen (§ 43 HBauO).

§ 71 HBauO

Die Zustimmung des Nachbarn ist nicht erforderlich, wenn bei der nachträglichen Montage von Wärmeschutzmaßnahmen ein Abstand von mindestens 2,30 m bis zur Nachbargrenze erhalten bleibt. Die Zustimmung ist auch nicht erforderlich, wenn bei Garagen und Abstellhäuschen im Vorgarten der Mindestabstand von 2,50 m zur Nachbargrenze unterschritten wird (vgl. 02.5).

Geblichen ist die Pflicht der Bauaufsicht, vor der Erteilung planungsrechtlicher Befreiungen eine Nachbarbeteiligung durchzuführen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte Nachbarrechte berührt werden. Diese Regelung gilt zukünftig auch bei Abweichungen von den Abstandsflächenregelungen.

Die der Nachbarbeteiligung bisher zeitlich vorgeschaltete Nachbarbenachrichtigung durch den Bauherrn wurde abgeschafft.



# 03 Die Verfahren

## Was ist neu?

### Konzentrationswirkung, Verfahrensmanager, Wahlrecht...

Neu ist, dass alle Verfahrensvorschriften jetzt in der Hamburgischen Bauordnung zusammengefasst sind und es nur noch zwei Genehmigungsverfahren gibt, das vereinfachte Genehmigungsverfahren und das Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung. Das Anzeigeverfahren nach der Bauanzeigeverordnung ist entfallen. Der Katalog der verfahrensfreien Vorhaben, der die bisherige Baufreistellungsverordnung ersetzt, wurde erweitert.

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren ist eine Weiterentwicklung des Verfahrens nach dem Hamburgischen Wohnungsbauerleichterungsgesetz. Der Anwendungsbereich wurde vom ausschließlichen Verfahren für den Wohnungsbau auch auf kleinere gewerbliche Vorhaben ausgedehnt. Der Prüfumfang wurde weiter reduziert.

Das Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung erweitert das

klassische Prüfgebiet der Bauaufsicht, welches aus Planungsrecht und Bauordnungsrecht besteht, um alle anderen für ein Vorhaben beachtlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften des so genannten Baunebenrechts. Ermöglicht wird damit die „Baugenehmigung aus einer Hand“, die alle zum Bauen erforderlichen Genehmigungen, Entscheidungen und Anforderungen einschließt. Die Verantwortung und Steuerung des komplexen Verfahrens liegt bei der Bauaufsicht. Der Bauprüfer wird zum Verfahrensmanager.

Dem Bauherren steht es frei, sich anstelle des vereinfachten Genehmigungsverfahrens für das Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung zu entscheiden. Auch für verfahrensfreie Vorhaben besteht die Möglichkeit, eine Baugenehmigung zu beantragen. Das Wahlrecht besteht allerdings nur in eine Richtung. Eine „Wahlfreiheit nach unten“ gibt es nicht.



### 03.1 Verfahrensfreie Vorhaben

#### § 60 HBauO

Für verfahrensfreie Vorhaben ist eine Prüfung und Genehmigung durch die Bauaufsicht nicht erforderlich. Diese Freistellung entbindet jedoch nicht von der Pflicht, die Anforderungen der Hamburgischen Bauordnung wie auch alle anderen für das Vorhaben beachtlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Bauordnungsrechtliche Abweichungen, planungsrechtliche Ausnahmen und Befreiungen sowie ggf. erforderliche Zulassungsentscheidungen nach anderen Vorschriften als der Hamburgischen Bauordnung, z. B. die Genehmigung zum Fällen eines Baumes, sind gesondert bei den zuständigen Stellen zu beantragen. Die Verantwortung liegt beim Bauherrn.

Die verfahrensfreien Vorhaben sind in vier Kategorien – I. Errichtung und Änderung von Anlagen, II. Änderung der Nutzung, III. Beseitigung von Anlagen und IV. Instandhaltungsarbeiten – unterteilt. Ihre abschließende Aufzählung liefert die Anlage 2 zur Hamburgischen Bauordnung.

Verfahrensfrei sind u. a.:

- ▶ eingeschossige Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum je zugehörigem Hauptgebäude,
- ▶ Garagen bis 50 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche je Grundstück,
- ▶ Terrassenüberdachungen bis 30 m<sup>2</sup> und bis 3,0 m Tiefe,
- ▶ der Umbau tragender Bauteile in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
- ▶ Dachgauben bis zu einem Drittel der zugehörigen Gebäudeseitenlänge,
- ▶ der Abbruch freistehender Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3.

## Verfahren der Bauaufsicht

HBauO alte Fassung	HBauO 2006
<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Freigestellte Vorhaben<ul style="list-style-type: none"><li>– Baufreistellungsverordnung –</li></ul></li><li>▶ Anzeigeverfahren<ul style="list-style-type: none"><li>– Bauanzeigeverordnung –</li></ul></li><li>▶ Vereinfachtes Genehmigungsverfahren<ul style="list-style-type: none"><li>– Hamburgisches Wohnungsbauerleichterungsgesetz –</li></ul></li><li>▶ Baugenehmigungsverfahren<ul style="list-style-type: none"><li>– § 60 HBauO –</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Verfahrensfreie Vorhaben<ul style="list-style-type: none"><li>– § 60 HBauO + Anlage 2 –</li></ul></li><li>▶ entfallen</li><li>▶ Vereinfachtes Genehmigungsverfahren<ul style="list-style-type: none"><li>– § 61 HBauO –</li></ul></li><li>▶ Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung<ul style="list-style-type: none"><li>– § 62 HBauO –</li></ul></li></ul>

### 03.2 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren gilt für Wohngebäude und überwiegend dem Wohnen dienende Gebäude jeweils bis zur Hochhausgrenze – d. h. der Fußboden des obersten Geschosses liegt nicht mehr als 22 m über der Geländeoberfläche. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren gilt auch für sonstige – z. B. gewerblich genutzte – Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 und für den Abbruch aller baulichen Anlagen.

§ 61 HBauO

#### Prüfumfang

Die Prüfung der Bauaufsicht beschränkt sich auf:

Planungsrecht: die Zulässigkeit des Vorhabens nach §§ 14 und 19 bis 37 des Baugesetzbuchs, nach den Festsetzungen im Bebauungsplan und im Bereich von Erhaltungsverordnungen nach § 172 BauGB

Bauordnungsrecht: die Abstandsflächen nach § 6 HBauO

Beantragte Abweichungen nach § 69 HBauO

Baunebenrecht: die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 9 Hamburgisches Naturschutzgesetz



Der beschränkte Prüfumfang entbindet den Bauherrn und seine Beauftragten nicht von der Pflicht, die Anforderungen der Hamburgischen Bauordnung wie auch alle anderen für das Vorhaben beachtlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Bauordnungsrechtliche Abweichungen – auch von den im vereinfachten Genehmigungsverfahren nicht geprüften Vorschriften der Hamburgischen Bauordnung – sowie planungsrechtliche Ausnahmen und Befreiungen sind mit einer Begründung mit dem Bauantrag einzureichen.

Sofern weitere Zulassungsentscheidungen nach anderen Vorschriften als der Hamburgischen Bauordnung erforderlich sind, sind diese gesondert bei den zuständigen Stellen zu beantragen. Die Verantwortung liegt beim Bauherrn. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um die Genehmigung des Sielanschlusses, der Abwasser-einleitung, der Gehwegüberfahrt, der Sondernutzung von öffentlichen Wegen und um die Genehmigung zum Fällen von Bäumen. Einzelheiten sind im Anhang 05.2 dargestellt.

## § 68 HBauO

### Bautechnische Nachweise

Die Prüfung der bautechnischen Nachweise zur Standsicherheit, zum Brandschutz und zu den Anforderungen an die Rettungswege ist erst ab einer in der Hamburgischen Bauordnung definierten Größenordnung erforderlich. Sie hat durch einen vom Bauherrn beauftragten Prüfsachverständigen für Bautechnik zu erfolgen. Die Bescheinigung des Prüfsachverständigen über die Prüfung der bautechnischen Nachweise ist vor Baubeginn bei der Bauaufsicht einzureichen.

Bei Abbrüchen von Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 hat ein vom Bauherrn beauftragter Prüfsachverständiger die sichere Abbruchfolge sowie die Standsicherheit angrenzender Nachbargebäude zu bestätigen.

## Bauantragsformular mit Angabe des Genehmigungsverfahrens

<b>An die Bauaufsichtsbehörde</b> <b>Bauprüfabteilung Wandsbek</b> ..... Dienststelle <b>Wird von der Behörde ausgefüllt</b> Geschäftszeichen ..... Sachbearbeitung .....	<b>Antrag</b> <input type="checkbox"/> Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14.12.2005 <input checked="" type="checkbox"/> Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung nach § 62 HBauO
---	---

### Bearbeitungsfristen, Genehmigungsfiktion

Die Bauaufsicht hat über den Bauantrag innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Eingang der vollständigen Unterlagen zu entscheiden (vgl. 03.4). Für ausschließlich dem Wohnen dienende Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 4, die im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegen und die keine planungsrechtliche Befreiung oder bauordnungsrechtliche Abweichung erfordern, verkürzt sich die Bearbeitungsfrist auf einen Monat. Nach Ablauf der Fristen tritt die so genannte Genehmigungsfiktion ein. Die Baugenehmigung gilt als erteilt. Beide Fristen können von der Bauaufsicht im Einvernehmen mit dem Bauherrn verlängert werden.

### Wahlrecht

Für den Fall, dass die umfassende Prüfung eines Vorhabens gewünscht wird, besteht die Möglichkeit, an Stelle des vereinfachten Genehmigungsverfahrens das Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung zu beantragen.

§ 59 HBauO



### 03.3 Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung

#### § 62 HBauO

Das Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung gilt für alle Vorhaben, die nicht verfahrensfrei sind und die nicht im Anwendungsbereich des vereinfachten Genehmigungsverfahrens liegen, d. h. es ist das Pflichtverfahren für Wohngebäude ab der Hochhausgrenze, für Gewerbegebäude ab der Gebäudeklasse 3 und für alle Sonderbauten. Darüber hinaus kann das Verfahren für alle Vorhaben wahlweise in Anspruch genommen werden.

#### Prüfumfang

Im Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung prüft die Bauaufsicht das gesamte Planungsrecht, das gesamte Bauordnungsrecht und das Baunebenrecht, soweit die Vorschriften für das Vorhaben beachtlich sind.

Geprüft werden ausschließlich anlagen- und betriebsbezogene Anforderungen. Personenbezogene Anforderungen, z. B. die Zuverlässigkeit eines Wirtes im Rahmen der Konzessionsvergabe für eine Gastwirtschaft, werden nicht von der Baugenehmigung erfasst.

#### § 68 HBauO

#### Bautechnische Nachweise

Im Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung werden die bautechnischen Nachweise zur Standsicherheit, zum Brandschutz und zu den Anforderungen an die Rettungswege von der Bauaufsicht geprüft.



### Konzentrationswirkung

Die Baugenehmigung mit Konzentrationswirkung schließt alle für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung eines Vorhabens erforderlichen behördlichen Genehmigungen, Entscheidungen und Anforderungen ein. So werden zukünftig z. B. die Genehmigung des Sielanschlusses, der Gehwegüberfahrt oder die Genehmigung zum Fällen von Bäumen mit der „Baugenehmigung aus einer Hand“ erteilt. Gesonderte Anträge sind in der Regel nicht erforderlich.

In sehr seltenen Einzelfällen können weitere Zulassungsentscheidungen außerhalb des Baugenehmigungsverfahrens mit Konzentrationswirkung erforderlich sein. Dann erhält der Bauherr einen entsprechenden Hinweis von der Bauaufsicht.

Das Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung entfällt, wenn ein Gesetz ein anderes Verfahren mit Konzentrationswirkung für das Vorhaben vorsieht, z. B. ein Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

Zuständig für die Erteilung der Baugenehmigung mit Konzentrationswirkung ist die Bauaufsicht. Der Bauprüfer ist der verantwortliche Verfahrensmanager. Er beteiligt die fachkompetenten Stellen des Baunebenrechts am Entscheidungsprozess und integriert deren Stellungnahmen in die Baugenehmigung. Gegenüber dem Antragsteller und seinem Architekten hat er eine umfassende Beratungspflicht.

Die Verfahrensverantwortung der Bauaufsicht für das Baunebenrecht endet mit der Erteilung der Baugenehmigung bzw. mit dem bestandskräftigen Bescheid. Danach liegt die Zuständigkeit wieder uneingeschränkt bei den jeweiligen fachkompetenten Stellen. Die Überwachung des Baunebenrechts – auch während der Bauphase – erfolgt von dort.

### Bearbeitungsfrist

Die Bauaufsicht hat über den Bauantrag innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Eingang der vollständigen Unterlagen zu entscheiden. Wird diese Frist überschritten, ohne dass eine Baugenehmigung erteilt wurde, tritt – anders als im vereinfachten Verfahren – keine Genehmigungsfiktion ein. Die Bearbeitungsfrist kann von der Bauaufsicht im Einvernehmen mit dem Bauherrn verlängert werden, z. B. wenn Entscheidungen zu schwierigen planungsrechtlichen Befreiungen nicht fristgerecht getroffen werden können.

Nachweise zur Standsicherheit und Nachweise für Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung können auf Wunsch des Bauherrn zu einem späteren Zeitpunkt eingereicht werden. Die Genehmigung erfolgt dann in Form eines Ergänzungsbescheids außerhalb der 3-monatigen Bearbeitungsfrist.

### Bauvorlagen

Da das Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung aufgrund der 3-monatigen Bearbeitungsfrist auf die Parallelbeteiligung aller betroffenen Stellen angewiesen ist, müssen alle Unterlagen mindestens 8-fach eingereicht werden. Detaillierte Angaben zu den erforderlichen Bauvorlagen trifft die Neufassung der Bauvorlagenverordnung.

## 03.4 Beginn der Bearbeitungsfristen

### §§ 61, 62 HBauO

Die ein- bzw. 2-monatige Bearbeitungsfrist im vereinfachten Genehmigungsverfahren wie auch die 3-monatige Bearbeitungsfrist im Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung beginnen grundsätzlich erst nach Eingang der vollständigen Bauvorlagen bei der Bauaufsicht. Maßgeblich ist immer das Datum des Eingangsstempels. Bauvorlagen sind vollständig, wenn sie der Art nach vollzählig sind – z. B. Lageplan, Baumbestandsplan, Betriebsbeschreibung – und inhaltlich eine sachgerechte Prüfung ermöglichen.

Die Bauaufsicht ist verpflichtet, innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des Bauantrags eine Eingangsbestätigung zu versenden, die den Grad der Vollständigkeit der Bauvorlagen feststellt.

§ 70 HBauO

Sofern die Unterlagen vollständig sind, beginnt die Bearbeitungsfrist mit dem bestätigten Eingangsdatum. Sofern Unterlagen fehlen, werden diese nachgefordert und der Fristbeginn verschiebt sich bis zum Eingang der nachgeforderten Bauvorlagen bei der Bauaufsicht.

Die inhaltliche Prüffähigkeit von Bauvorlagen stellt sich oft – insbesondere im Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung – erst während der Bearbeitung des Bauantrags heraus. Sofern die inhaltliche Prüfung der Bauvorlagen nicht möglich ist, wird der Antragsteller von der Bauaufsicht aufgefordert, die Mängel zu beheben. Der Beginn der Bearbeitungsfrist verschiebt sich auch in diesen Fällen bis zum Eingang der inhaltlich prüffähigen und damit vollständigen Bauvorlagen bei der Bauaufsicht.

## 03.5 Geltungsdauer der Baugenehmigung und des Vorbescheids

Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung gelten auch weiterhin drei Jahre.

§ 73 HBauO

Neu ist die Verkürzung der Geltungsdauer des Vorbescheids auf ein Jahr zu Gunsten einer höheren Verlässlichkeit. Der Vorbescheid bleibt auch dann wirksam, wenn für das betroffene Grundstück eine Veränderungssperre beschlossen wurde oder ein neuer Bebauungsplan ausgelegt oder festgestellt wurde.

Der Vorbescheid kann nach erneuter Prüfung der Rechtslage bis zu einem Jahr verlängert werden.



# 04 Die Verordnungen

## Was ist neu?

### Bauvorlagenverordnung, Baugebührenordnung, Prüfverordnung...

Die Umsetzung der inhaltlichen Änderungen und der neuen Verfahrensvorschriften der Hamburgischen Bauordnung erfordert die zeitnahe Anpassung des begleitenden Regelwerks. Genannt seien hier die Bauvorlagenverordnung, die Baugebührenordnung und die Prüfverordnung. Die Überarbeitung führte zu Neufassungen aller drei Verordnungen.

Die neue Bauvorlagenverordnung liefert dem Entwurfsverfasser eine möglichst abschließende Checkliste für die mit dem Bauantrag einzureichenden Unterlagen. Die Anforderungen an Art und Inhalt der Bauvorlagen sind präzise formuliert und nehmen Bezug auf die Genehmigungsverfahren.

Die neue Baugebührenordnung bildet die mit unterschiedlichem Verwaltungsaufwand verbundenen Verfahren gebührenrechtlich ab. Sie überträgt den Grundgedanken der Konzentrationswir-

kung in das Gebührenrecht und stellt klar, dass die Gebühr für eine Baugenehmigung im Verfahren mit Konzentrationswirkung die Gebühren für alle mit der Baugenehmigung erteilten Genehmigungen enthält. Ausgenommen sind die von einer eigenständigen Stelle erhobenen Gebühren, z. B. die Gebühren von Hamburg Wasser, sowie die Entgelte für Benutzungen und Sondernutzungen. Diese Gebühren werden gesondert in Rechnung gestellt. Im Übrigen wurden die Gebührensätze an die Kostenentwicklung angepasst.

Das Verdienst der neuen Prüfverordnung liegt im Wesentlichen darin, die bisher geltenden vier Verordnungen über technische Sachverständige und technische Prüfungen in einer Vorschrift zusammenzufassen. Sie folgt damit den Vorgaben der Bauministerkonferenz und leistet einen Beitrag zur Vereinheitlichung der Bauvorschriften in Deutschland.



# 05 Anhang



# 05.1 Brandschutzanforderungen der HBauO 2006

Lfd. Nr.	Gebäude Bauteil	Gebäudeklasse 1 a) bis 7 m Höhe, ≤ 400 m² GF, max. 2 NE, freistehend b) freistehend, landwirtschaftlich genutzt****	Gebäudeklasse 2 bis 7 m Höhe, ≤ 400 m² GF, max. 2 NE*	Gebäudeklasse 3 sonstige bis 7 m Höhe	Gebäudeklasse 4 bis 13 m Höhe, jede NE* ≤ 400 m² GF	Gebäudeklasse 5 sonstige, einschließlich unterirdische
1	Tragende Wände a) im Keller b) in Geschossen c) im obersten Dachgeschoss	a) F 30 b) – c) –	a) F 30 b) F 30 c) –** von innen F 30, von außen F 90 F 60***	a) F 90 b) F 30 c) –** im KG F 90, von innen F 30, von außen F 90 F 60***	a) F 90 b) F 60 c) –** im KG F 90, F 60 + stoßfest F 60 + stoßfest	a) F 90 b) F 90 c) –** F 90 + stoßfest
2	a) Gebäudeabschlusswände	von innen F 30, von außen F 90 F 60***	von innen F 30, von außen F 90 F 60***	im KG F 90, von innen F 30, von außen F 90 F 60***	F 90 + stoßfest	F 90 + stoßfest
3	b) Brandwand	-	-	-	A oder F 30	A oder F 30
4	a) Außenwände b) Verkleidungen (Oberflächen) Unterkonstruktion Dämmschichten	-	-	-	B 1***	B 1***
5	Trennwände a) im Keller b) in Geschossen c) im obersten Dachgeschoss	a) b) c) F 30** bei Wohngebäuden: -	a) b) c) F 30** bei Wohngebäuden: -	a) F 90 b) F 30 c) F 30**	a) F 90 b) F 90 c) F 30**	a) F 90 b) F 90 c) F 30**
6	Treppenraumwände a) außen b) innen	-	-	a) F 30 oder A,** b) F 30 F 30, im KG F 90	a) F 60 oder A,** b) F 60 + stoßfest F 30, im KG F 90	a) A,** b) F 90 + stoßfest F 30, im KG F 90
7	Flurwände (von notwendigen Fluren)	F 30	F 30	F 30, im KG F 90	F 30, im KG F 90	F 30, im KG F 90
8	Trennwände an offenen Gängen (von notwendigen Fluren)	F 30, Fenster mit Brüstung > 90 cm	F 30, Fenster mit Brüstung > 90 cm	F 30, im KG F 90, Fenster mit Brüstung > 90 cm	F 30, im KG F 90, Fenster mit Brüstung > 90 cm	F 30, im KG F 90, Fenster mit Brüstung > 90 cm
9	Decken a) Kellerdecken b) Geschossdecken c) im obersten Dachgeschoss d) über Rettungswegen	a) F 30 b) – c) –	a) F 30 b) F 30 c) –	a) F 90 b) F 30 c) – d) Treppenträume wie b)*** Flure wie a) bis c)	a) F 90 b) F 60 c) – d) Treppenträume wie b)*** Flure wie a) bis c)	a) F 90 b) F 90 c) – d) Treppenträume wie b)*** Flure wie a) bis c)
10	Verkleidungen in Rettungswegen	A in notwendigen Fluren	A in notwendigen Fluren	A, Bodenbeläge B 1	A, Bodenbeläge B 1	A, Bodenbeläge B 1
11	Treppen (notwendige) Dächer	- harte Bedachung***	- harte Bedachung***	A oder F 30, Außentreppe A harte Bedachung***	A harte Bedachung	F 30 und A, Außentreppe A harte Bedachung

\* Nutzungseinheit    \*\* weitergehende Voraussetzungen    \*\*\* weitergehende Erleichterungen, wenn Voraussetzungen erfüllt werden    \*\*\*\* Anforderungen werden nicht dargestellt

# Impressum

Herausgeber:

Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Stadthausbrücke 8, 20355 Hamburg  
[www.bsu.hamburg.de](http://www.bsu.hamburg.de)

V.i.S.d.P.: Kristina v. Bülow

Redaktion: Helma Bünz

Mediengestaltung:

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auflage: 4.000

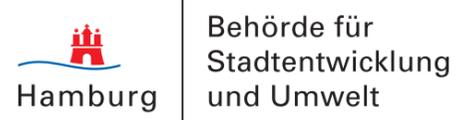
April 2006

Abbildungsnachweis:

Fotos und Grafiken: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Grafik Gebäudeklassen (Kapitel 02) angelehnt an: Brandschutzatlas / 03/2004,  
FeuerTrutz GmbH

**Anmerkung zur Verteilung:**

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Europa-, Bundestags-, Landtags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Information oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.



Behörde für  
Stadtentwicklung  
und Umwelt

Stadtplanung & Flächennutzung

Bauen & Wohnen

Natur & Stadtgrün

Erneuerbare Energien & Umweltschutz

Mobilität & Verkehr