

Bauprüfdienst 2/74

Inhalt:

1. Abwasserrohre und Formstücke aus PVC-hart (§ 14 HBauO)
2. Berücksichtigung Körperbeschädigter und alter Menschen
(§ 3 Abs. 1 HBauO)
3. Gefahrlose Reinigung von Glasbauteilen (§ 41 Abs. 4 HBauO)
4. Spielhallen und Tanzdiskotheken (§ 91 Abs. 1 HBauO)
5. Stellplätze: Bauprüfdienste vor 1974 (§ 65 HBauO)
6. Stellplätze: Nachweis in der Nähe (§ 65 Abs. 3 HBauO)
7. Stellplätze: Ausgleichsbeträge (§ 65 Abs. 4 HBauO)
8. Stellplätze: Begehbarkeit von Garagenaußenrampen
(§ 65 Abs. 9 HBauO)
9. Stellplätze: Andere Nutzung nicht notwendiger Stellplätze
(§ 65 Abs. 11 HBauO)
10. Technische Baubestimmungen (§ 3 Abs. 2 HBauO)
11. Vorbehaltsflächen in Baustufenplänen (§ 4 Abs. 1 HBauO)
12. Zurückstellungen und Veränderungssperren (§ 4 Abs. 1 HBauO)

§ 14 HBauO

§ 1 Abs. 1 Nr. 1.1 Prüfzeichen VO

Abwasserrohre und Formstücke aus PVC-hart
für Hausabflußleitungen nach DIN 19 531

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 1.1 der Prüfzeichen VO dürfen Abwasserrohre und Formstücke zur Ableitung von Abwasser und Niederschlagswasser nur verwendet werden, wenn für sie ein Prüfzeichen zugeteilt worden ist und dieses Prüfzeichen auf den Rohren und Formstücken in leicht erkennbarer und dauerhafter Weise angebracht ist. Die Bestimmungen über die Verwendung und Anwendung dieser Rohre und Formstücke ergeben sich aus den vom Institut für Bautechnik, 1 Berlin 30, erteilten gültigen Prüfbescheiden (vgl. BPD 1/71 Ziff. 2 zur Prüfzeichen VO).

Für Bauvorhaben, deren Bauantrag nach dem 1. Januar 1974 gestellt wurde, dürfen nach den nunmehr gültigen Prüfbescheiden Rohre und Formstücke aus PVC-hart für Abflußleitungen mit Abmessungen nach DIN 19 531 nur für nachstehende Bereiche verwendet werden:

- Regenfallleitungen und Abschlußleitungen für Balkonentwässerung
- Klosett- und Urinalanschlußleitungen
- Anschlußleitungen für Decken- und Bodenabläufe ohne seitlichen Einlauf im Wohnungsbau.

Für diese Bereiche dürfen Rohre und Formstücke der Nennweiten (NW) 100, 125, 150 und 200 verwendet werden, die zusätzlich zur Einfärbung nach RAL 7032 (hellgrau) deutlich mit einer blauen Farbmarkierung versehen sind.

Für Fall- und Sammelleitungen der Nennweiten (NW) 100 und größer - mit Ausnahme der Formstücke zum Anschluß einer heißwasserbeständigen Leitung (HT) - dürfen nur Rohre und Formstücke aus PVC-hart mit Eigenschaften gemäß DIN 19 531 verwendet werden, wenn darüber hinaus die Wanddicke - s - der nachfolgenden Tabelle entspricht:

NW	100	125	150	200
- s - in mm	3,0	3,0	3,6	4,5

Diese Rohre und Formstücke sind hellgrau eingefärbt (RAL 7032).

Nähere Einzelheiten ergeben sich aus Heft 6/1973 der Mitteilungen des Institutes für Bautechnik, Seite 167: "Entwicklung bei Kunststoffrohren für die Hausentwässerung."

Berücksichtigung körperbeschädigter und alter Menschen
bei Planung und Ausführung von Gebäuden

1 Allgemeines

Bei der Planung und Ausführung von öffentlichen oder privaten Gebäuden sollen die besonderen Belange körperbeschädigter und alter Menschen berücksichtigt werden. Das gilt auch für alle Wohnungsbauten und gewerblichen Bauten, bei denen auf Grund ihrer Zweckbestimmung und der voraussichtlichen Belegung mit einem überdurchschnittlichen Anteil Körperbeschädigter gerechnet werden kann.

Wenn auch grundlegende Fragen wie z.B. günstige Verkehrsanschlüsse, kurze Einkaufswege usw. mit der Gebietsausweisung und Planung entschieden werden, so können doch durch zweckmäßige Ausbildung der einzelnen Bauwerke einige wesentliche Erleichterungen für Körperbeschädigte geschaffen werden. Hierunter zählen folgende Maßnahmen:

- Ebenerdige Wohnungen vorzugsweise für Körperbeschädigte,
- Vermeidung von Differenzstufen innerhalb von Gebäuden,
- bei Zugängen von Wohnungen Rampen statt Stufen,
- breite Treppen mit bequemer Steigerungsverhältnis,
- reichliche Breiten von Haus- und Wohnungseingangstüren,
- Anordnung von Lichtschaltern in bequemer Griffhöhe,
- in schwerwiegenden Fällen besondere Maßnahmen beim Einbau der sanitären Installationen.

Wenn aus den Bauvorlagen ersichtlich oder sonst bekannt wird, daß ein Bauvorhaben von mehreren Körperbeschädigten genutzt werden soll, empfiehlt es sich, das zuständige Gesundheitsamt zu Rate zu ziehen. Dasselbe gilt auch für Altersheime.

Allgemein sollte bei großen Wohnanlagen darauf geachtet werden, daß ein angemessener Teil die besonderen Belange Körperbeschädigter hinsichtlich Lage und Beschaffenheit der Wohnungen berücksichtigt.

Im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaues besteht auch die Möglichkeit der Unterstützung in finanzieller Hinsicht durch die Hamburgische Wohnungsbau-Kreditanstalt. Hierzu wird auf die FW WS 2/73 über das Verfahren zur Prüfung der Förderungswürdigkeit von Wohnungsbauvorhaben hingewiesen.

2 Bauliche Vorkehrungen

Wird die Errichtung eines Wohngebäudes - auch einzelner Wohnungen - für Körperbeschädigte oder alte Menschen beantragt, so können an Hand nachstehender Baugrundsätze in der Baugenehmigung besondere Auflagen erteilt werden, um eine dem Zweck entsprechende Nutzung ohne Mißstände zu gewährleisten. Die Berechtigung zu solchen besonderen Auflagen folgt aus § 3 Abs. 1 HBauO. Diese Grundsätze sind gleichzeitig als Beratungshilfen gegenüber den Bauherrn anzusehen.

- 2.1 Hauseingang und Aufzug sollen möglichst ebenerdig ohne Treppenstufen ggf. über eine flache Rampe mit nicht mehr als 6 % Steigung erreichbar sein. Lassen sich Treppenstufen nicht vermeiden, so muß daneben eine flache Rampe mit einem Gefälle von weniger als 6 % zum Hauseingang führen.
Liegen Rampe und Treppenstufen unmittelbar nebeneinander, so sind sie in 0,90 m Höhe gegeneinander abzugrenzen.
- 2.2 Wege zum Hauseingang sollen mindestens 1,20 m breit sein. Rampen von mehr als 3 m Länge müssen seitlich einen Handlauf haben. Bei Rampen von mehr als 6 m Länge ist ein mindestens 1,20 m langes Zwischenpodest anzuordnen.
- 2.3 Die Eingangs- und Durchgangstüren müssen einflügelig und mindestens 0,95 m, Türen innerhalb der Wohnung mindestens 0,80 m lichte Durchgangsbreite haben, Pendeltüren dürfen nicht eingebaut werden.
- 2.4 Die Flure sind durch unmittelbar ins Freie führende Fenster ausreichend zu belichten und gut zu beleuchten. An den Wänden der Flure sind Handläufe anzubringen; der Bodenbelag muß rutschsicher sein.
- 2.5 Von jeder Stelle eines Aufenthaltsraumes soll eine notwendige Treppe in höchstens 20 m Entfernung erreichbar sein.
- 2.6 Von der Möglichkeit, nach § 39 Absatz 1, Satz 2 HBauO innenliegende Treppenräume im Wege einer Ausnahme zuzulassen, darf - auch wenn wegen des Brandschutzes keine Bedenken bestehen - infolge der Behinderung der Gebäudebewohner kein Gebrauch gemacht werden.
- 2.7 Allgemein zugängliche Flure sollen mindestens 1,50 m breit sein, sie sind in Abständen von höchstens 20 m rauchdicht zu unterteilen; die Teilabschnitte sollen möglichst einen unmittelbaren Zugang zum Treppenraum haben.

- 2.8 Die Treppen müssen eine Stufenhöhe von nicht mehr als 0,17 m und eine Auftrittsbreite von mindestens 0,29 m haben. Sie dürfen nicht gewandelt sein und müssen an beiden Seiten Handläufe haben. Die Handläufe dürfen - über der Stufenvorderkante gemessen - nicht höher als 0,80 m angebracht werden.
- Davon bleibt unberührt, daß die Vorschriften über die Höhe von Treppengeländern und Umwehrungen nach § 12 BauDVO einzuhalten sind.
- 2.9 Das Treppenauge soll so eng sein, daß es keine weiten Durchblicke - die Schwindel- und Angstgefühle hervorrufen könnten - durch mehrere Geschosse gestattet.
- 2.10 Treppenläufe müssen mindestens 1,20 m breit sein und je Geschoß einen, möglichst zwei Zwischenpodeste haben.
- 2.11 Die Stufenvorderkanten der Treppe dürfen nicht abgerundet, der Stufenbelag muß gleitsicher sein.
- 2.12 Alle Gebäude mit mehr als 3 Vollgeschossen müssen Aufzüge mit Fahrkörben von einer nutzbaren Grundfläche von 1,00 m mal 2,10 m haben, damit Kranke liegend transportiert werden können. In Gebäuden mit Wohnungen für Körperbehinderte sind bereits bei mehr als einem Vollgeschoß Aufzüge einzubauen. Im Fahrkorb sollen sich eine hochklappbare Sitzbank und Haltestangen an zwei Seiten befinden.
- 2.13 Mindestens im Erdgeschoß sollen für die Fenster feststellbare Rolläden (psychologischer Schutz, Erschwerung von Einbrauchsversuchen) angebracht werden, die nicht manuell betätigt werden müssen.
- 2.14 In den Wohnungseingangstüren sind Schlösser einzubauen, die es ermöglichen, die Tür von außen zu öffnen, wenn von innen der Schlüssel steckt. Der Einbau von Doppelzylinder-Schlössern wird daher empfohlen.
- 2.15 Der Bemessung der Sanitärräume ist DIN 18 022 zugrunde zu legen. Wandklosetts sind in einer Sitzhöhe von 0,48 bis 0,50 m zu befestigen. Neben den WC's sind Haltegriffe anzubringen. Badewannen müssen Ein- und Ausstiegshilfen haben. Türen von Naßräumen müssen nach außen aufschlagen.
- 2.16 In Altenwohnungen und -wohnplätzen in Heimen und in Wohnungen von Altenanlagen, für die ständige Betreuungspersonen vorgesehen sind, müssen Notrufanlagen eingebaut werden.
- 2.17 Beim Bau von Wohnungen für Schwerbehinderte und Rollstuhlbenutzer ist DIN 18025, Blatt 1, zu beachten.

3 Heimverordnung

Einzelne Festlegungen über die bauliche Ausstattung von Altenheimen und Altenwohnheimen sowie Pflegeheimen sind in der Verordnung über den gewerbsmäßigen Betrieb von Altenheimen, Altenwohnheimen und Pflegeheimen (Heimverordnung vom 29.10.1968, GVBl. S. 248) enthalten; sie gehen den unter den Ziffern 21 bis 2.17 aufgeführten Bau-Grundsätzen vor.

4 Gebäude, die durch Bundesmittel finanziert werden

Bei Gebäuden, die durch Bundesmittel finanziert werden, sind die Planungsempfehlungen des Bundesministers für Städtebau und Wohnungswesen für den Bau von Altenwohnstätten zu berücksichtigen. Die Planungsempfehlungen enthalten auch die nachstehenden Erläuterungen zu den Begriffen der verschiedenen Wohnformen von Altenwohnstätten, auf die zurückgegriffen werden kann, wenn es im Einzelfall von Bedeutung sein sollte.

4.1 Altenwohnungen

Altenwohnungen sind 1- oder 2-Personen-Wohnungen, die nach Bemessung, Ausstattung und Lage den Bedürfnissen älterer Menschen besonders entsprechen.

Altenwohnungen können zusammen mit anderen Wohnungen, insbesondere Familienwohnungen, innerhalb eines Gebäudes angeordnet oder aber auch in Altenwohnanlagen zusammengefaßt sein.

4.2 Wohnungen in Altenwohnheimen

Sind Altenwohnungen in einem Gebäude zusammengefaßt und haben die Bewohner die Möglichkeit, wirtschaftliche und soziale Betreuung in Anspruch zu nehmen, so bezeichnet man diese Wohnform als Altenwohnheim. Die Betreuung muß durch den Heimträger sichergestellt sein. Gemeinschaftseinrichtungen sind in räumlich enger Beziehung zu den Altenwohnungen vorzusehen.

4.3 Wohnplätze in Altenheimen

Ein Altenheim bietet Wohnmöglichkeit für diejenigen älteren Menschen, die die Wohnformen gemäß 4.1 bzw. 4.2 nicht wünschen oder die für sie nicht geeignet sind.

Ein Altenheim gewährt seinen Bewohnern ständige wirtschaftliche und soziale Betreuung sowie zeitweilige individuelle Pflege.

In Altenheimen sind deshalb vorzusehen

- gemeinschaftlich genutzte Räume (z.B. Räume zur Einnahme der Mahlzeiten und zur Pflege der Geselligkeit, Wandelgänge, Teeküchen, Waschanlagen, Trockenräume, Bäder, Therapieräume, Abstellräume ...)
- Räume zur Wirtschaftsführung (z.B. Zentralküche mit Zubehörräumen, Werkstätten, Rezeption ...)
- Räume für das Personal (z.B. Aufenthaltsräume mit Zubehörräumen, Personalwohnplätze bzw. -wohnungen ...)

Hinweis

Die Bauprüfdienste 1/68 Nr. 1 - Berücksichtigung Körperbeschädigter bei Planung und Ausführung von Hochbauten - sowie 7/72 Nr. 1 - Bauliche Vorkehrungen bei Wohnungen für alte oder schwerbehinderte Menschen - sind gegenstandslos.

Gefahrlose Reinigung von Fenstern und Fensterflügeln
und anderen Glasbauteilen

Nach § 41 Abs. 4 HBauO müssen Fenster und Fenstertüren gefahrlos gereinigt werden können. Können Fensterflächen nicht vom Erdboden, vom Innern des Gebäudes oder von Loggien oder Balkonen aus gefahrlos gereinigt werden, so sind Vorrichtungen wie Aufzüge oder Halterungen anzubringen, die eine gefahrlose Reinigung der Fensterflächen ermöglichen.

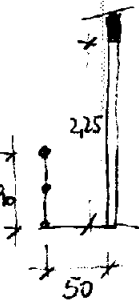
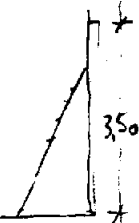
1 Als gefahrlos ist in der Regel eine Reinigung von Fensterflächen und anderen Glasbauteilen anzusehen,

1.1 wenn bei einer Reinigung vom Erdboden aus die Oberkante der Glasbauteile nicht mehr als 3,50 m über dem Erdboden liegt und die Leiter für die Reinigung sicher aufgestellt werden kann - z.B. gegen den Fensterrahmen -; Leitern dürfen nicht gegen Glasscheiben gestellt werden;

1.2 wenn die Außenfläche der Glasbauteile, die nur vom Innern des Gebäudes aus gereinigt werden kann, höchstens bis zu 0,55 m von einer Fensteröffnung entfernt ist; kann die Reinigung von 2 Öffnungen aus erfolgen, so darf die Weite zwischen diesen Öffnungen höchstens 1 m betragen;

1.3 wenn bei einer Reinigung von Loggien und Balkonen aus

1.3.1 die Oberkante der Glasbauteile nicht höher als 2,25 m über der Standfläche liegt und zwischen Glasbauteil und mindestens 0,90 m hoher Umwehrung der Standfläche ein Abstand von mindestens 0,50 m bleibt;



- 1.3.2 die Oberkante der Glasbauteile mehr als 2,25 m und nicht höher als 2,50 m über der Standfläche liegt und zwischen Glasbauteil und mindestens 0,90 m hoher Umwehrung der Standfläche ein Abstand von mindestens 1,20 m bleibt.
- 2 Müssen für Reinigungsarbeiten besondere Vorrichtungen wie Halterungen angebracht werden (vgl. Satz 2 der Einleitung), so ist vom Bauherrn in jedem Einzelfall über die Brauchbarkeit und Tragfähigkeit der Vorrichtungen ein besonderer Nachweis zu erbringen.
- 3 Sollen Reinigungsarbeiten von Aufzügen aus vorgenommen werden (vgl. Satz 2 der Einleitung), so ist das Amt für Arbeitsschutz, Gewerbeaufsicht, Abteilung Aufzugsanlagen, zu beteiligen.

Für Aufzüge gilt die Aufzugsverordnung in der Fassung vom 21. März 1972 - BGBl. S. 484.

91 Abs. 1 HBauO
§§ 4 und 7 BauN VO
§ 4 Abs. 2 BPVO

Spielhallen und Tanzdiskotheken in Wohngebieten

In letzter Zeit werden zunehmend Anträge auf die Einrichtung von Spielhallen und Tanzdiskotheken - überwiegend in vorhandenen Gebäuden - gestellt. Dieses hat Veranlassung gegeben, die Frage der Zulässigkeit dieser Nutzungsarten in Wohngebieten grundsätzlich zu überprüfen.

1 Die gewerbe- und gaststättenrechtliche Erlaubnis für die Einrichtung von Spielhallen und Tanzdiskotheken ändert nichts an der Genehmigungsbedürftigkeit dieser Nutzungen nach § 91 Abs. 1 HBauO.

2 Derartige Betriebe gelten unabhängig von schalldämmenden bautechnischen Maßnahmen wegen der von ihnen ausgehenden Belästigungen als störende Betriebe.

Sie gehören daher nicht zu den

2.1 in den Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Schrank- und Speisewirtschaften sowie

nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und nicht zu den

2.2 in den Wohngebieten nach § 10 Abs. 4 Satz 2 BPVO ausnahmsweise zulässigen Wirtschaften.

3 Spielhallen und Tanzdiskotheken sind nach der Terminologie der Baunutzungsverordnung als "Vergnügensstätten" anzusehen und - obwohl sie grundsätzlich unter den Oberbegriff "Gewerbebetriebe" fallen, nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauN VO nur im Kerngebiet zulässig, sofern die Baunutzungsverordnung anwendbar ist.

4 Die Genehmigung von Spielhallen und Tanzdiskotheken setzt

4.1 in allen Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung - ausgenommen in Kerngebieten (vgl. Ziffer 3) - eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BBauG voraus;

91 Abs. 1 HBauO

§§ 4 und 7 BauN VO

§ 4 Abs. 2 BPVO

4.2 in allen Baugebieten nach der Baupolizeiverordnung
eine Ausnahme nach § 10 Abs. 9 BPVO voraus,

über die von der jeweils zuständigen Dienststelle in
jedem Einzelfall zu entscheiden ist.

Hinweis

Die Bekanntgabe im Bauprüfdienst 5/57 Nr. 5 ist gegenstandslos;

Bauprüfdienst 1/74 Nr. 6 - Schallschutz bei Gaststätten,
Spielsalons und Gewerbebetrieben - ist zu beachten.

§ 65 HBauO

Stellplatzfragen, die in Bauprüfdiensten vor 1974
bekanntgegeben worden sind

Mit Bekanntgabe der Nr. 6 bis 9 des BPD 2/74 sind alle bisherigen BPD über Stellplatzfragen als überholt zu betrachten. Soweit frühere Hinweise durch diesen BPD nicht neu bekanntgegeben werden, sind sie durch neue Vorschriften gegenstandslos geworden bzw. wird davon ausgegangen, daß ihr Inhalt inzwischen allgemeine Praxis geworden ist und erneute Hinweise sich erübrigen. Es handelt sich dabei um folgende BPD aus den letzten 5 Jahren:
1/68 Nr. 2, 3/68 Nr. 2 und 3, 5/68 Nr. 3, 2/70 Nr. 2 und 3/73 Nr. 2.

UNGÜLTIG

Erstellt am 02.01.2013 von Inga Siebentaler

§ 65 Abs. 3 HBauO

Nachweis notwendiger Stellplätze "in der Nähe"

Können notwendige Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück hergestellt werden, so sind sie nach § 65 Abs. 3 Satz 2 HBauO auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herzustellen.

Ein Grundstück kann in der Regel als in der Nähe liegend angesehen werden, wenn es auf einem Weg von nicht mehr als 300 m zu erreichen ist. Das setzt voraus, daß zwischen dem Baugrundstück und dem Grundstück in der Nähe keine schwer zu überquerenden Hauptverkehrsstraßen (z.B. ohne Ampelanlagen oder Fußgängerüberwege) oder andere Hindernisse vorhanden sind.

Größere Entfernungen als 300 m können bei gewerblicher Nutzung bis zu 500 m Weglänge zugelassen werden.

UNGÜLTIG

§ 65 Abs. 4 HBauO

Erläuterungen zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung, zum Gesetz über die Höhe der Ausgleichsbeträge sowie zur Verwendung der Ausgleichsbeträge

Mit Schreiben vom 20.2.1974 hat das Bauordnungsamt auf folgende neuerlassenen Gesetze zu § 65 Abs. 4 HBauO hingewiesen:

- Gesetz zur Änderung der Hamburgischen Bauordnung vom 6. Februar 1974 (GVOBl. Seite 69)
- Gesetz über die Höhe des Ausgleichsbetrages für Stellplätze und Garagen vom 6. Februar 1974 (GVOBl. Seite 71).

Im folgenden sollen die genannten Gesetze und deren Anwendung erläutert werden.

1 Erfüllung der Stellplatzverpflichtung durch Zahlung eines Ausgleichsbetrages

Notwendige Stellplätze sind nach § 65 Abs. 3 HBauO auf dem Baugrundstück oder auf einem Grundstück in der Nähe nachzuweisen (zum Begriff "in der Nähe" vgl. BPD 2/74 - Nr. 6). Ist der Bauherr hierzu nicht in der Lage, so durfte bisher eine Baugenehmigung nur dann erteilt werden, wenn der Bauherr einen Ausgleichsbetrag an die FHH gezahlt hat (§ 65 Abs. 4 HBauO alt). Um klar zu stellen, daß die Zahlung eines Ausgleichsbetrages eine vollwertige Erfüllung der Stellplatzverpflichtung darstellt, ist durch die neue Fassung des § 65 Abs. 4 Satz 1 HBauO die Zahlung eines Ausgleichsbetrages ausdrücklich als 3. Art der Stellplatzerfüllung eingeführt worden. Ein Wahlrecht steht dem Bauherrn jedoch nicht zu, da diese Art der Stellplatzerfüllung - wie schon bisher - nur dann gewählt werden kann, wenn eine Realherstellung von Stellplätzen nach § 65 Abs. 3 HBauO auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück in der Nähe nicht möglich ist.

2 Forderung nach Zahlung eines Ausgleichsbetrages

Satz 2 der neuen Fassung des § 65 Abs. 4 HBauO räumt der zuständigen Behörde die Berechtigung ein, von sich aus die Zahlung eines Ausgleichsbetrages als einzige Erfüllungsmöglichkeit für den Bauherrn vorzuschreiben, und zwar dann,

- 2.1 wenn die öffentlichen Wege im Bereich des Baugrundstücks oder die nächsten Verkehrsknoten durch den Kraftfahrzeugverkehr ständig oder regelmäßig zu bestimmten Zeiten überlastet sind oder ihre Überlastung zu erwarten ist oder
- 2.2 wenn die Stellplätze oder Garagen aufgrund gesetzlicher Vorschriften auf dem Baugrundstück nicht hergestellt werden dürfen.

Zu 2.1

Eine Ausgleichszahlung kann auch dann verlangt werden, wenn die für die Erschließung des Grundstücks maßgeblichen Verkehrsknoten überlastet sind; es kommt also nicht nur auf eine Überlastung des Straßenteils an, an den das Grundstück angrenzt. Im Gesetz wird auch klar gestellt, daß die Überlastung nicht während der gesamten Verkehrszeit vorzuliegen braucht. Es genügt, wenn eine Überlastung während der Hauptverkehrszeit besteht. Schließlich ist die Forderung von Ausgleichsbeträgen nicht erst bei bereits eingetretenen Störungen zulässig. Sie ist es auch dann, wenn nach der allgemeinen oder örtlichen Verkehrsentwicklung mit dem Eintritt von Beeinträchtigungen in einem überschaubaren Zeitraum gerechnet werden kann.

Auf die tatsächliche Herstellung der Stellplätze, die für die Abwicklung des Wirtschaftsverkehrs sowie für Wohnungen erforderlich sind, soll jedoch nicht verzichtet werden. Der Anteil der für den Wirtschaftsverkehr erforderlichen Stellplätze muß nach den Gegebenheiten des Einzelfalls festgelegt werden. Hierbei werden in der Regel die für den Anlieferverkehr erforderlichen Stellplätze zu erfassen sein. Für besondere Bereiche bereitet die Baubehörde generelle Festlegungen über den Anteil der für den Wirtschaftsverkehr erforderlichen Stellplätze vor.

Zu 2.2

Bei der Förderung zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen nach Ziffer 2.2 sind insbesondere zu beachten:

- in Bebauungsplänen festgesetzte Verbote von Gehweg-Überfahrten, sofern in diesen Fällen keine Ersatzzufahrten, Ersatzstellplatzflächen bzw. Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen sind;
- § 18 des Hamburgischen Wegegesetzes (Hindernisse für die Genehmigung von Gehwegüberfahrten);
- § 15 der Baunutzungsverordnung (Unzulässigkeit wegen städtebaulicher Unvereinbarkeit oder unzumutbarer Störung für das Baugebiet),

3 Untersagung von nicht notwendigen Stellplätzen

Der in § 65 Abs. 4 HBauO neu eingefügte Satz 5 gibt die rechtliche Möglichkeit, die über die Zahl der notwendigen Stellplätze hinausgehenden Abstellmöglichkeiten zu untersagen, wenn die Voraussetzungen nach den Ziffern 2.1 und 2.2 vorliegen. Ausgleichsbeträge können für nicht notwendige Stellplätze nicht verlangt werden.

4 Höhe des Ausgleichsbetrages

Kommt es auf die Zahlung eines Ausgleichsbetrages an, so muß geprüft werden, ob entsprechend den Festlegungen des Gesetzes 7.500 DM oder 2.600 DM je nicht gebautem Stellplatz zu zahlen sind. Der Betrag von 2.600 DM darf nur dann in Ansatz gebracht werden, wenn ohne die besonderen Gründe im Sinne des § 65 Abs. 4 Satz 2 HBauO, der Bauherr nach der tatsächlichen Grundstückssituation und der Art des Bauvorhabens in der Lage gewesen wäre, ohne Abweichung von bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Vorschriften ebenerdig Stellplätze ohne Überdachung herzustellen. Bestand diese Möglichkeit nicht, sind 7.500 DM zu zahlen.

5 Verfahren zur Zahlung des Ausgleichsbetrages

Die Form der bisherigen Verpflichtungserklärung nach der HBauO (vgl. Vordruck BA3 Z - 6200/16) entfällt. Die durch bisher abgegebene Verpflichtungserklärungen festgelegten Beträge sind nunmehr entsprechend der nachfolgenden Regelung anzufordern.

Können gemäß § 65 Abs. 4 Satz 2 HBauO Pflichtstellplätze auf dem Baugrundstück oder auf seinem Grundstück in der Nähe nicht hergestellt werden, ist die Verpflichtung durch Zahlung eines Ausgleichsbetrages zum Baubeginn zu erfüllen. Diese Art der Erfüllung ist im Rahmen des Genehmigungsbescheides genau festzulegen, wobei als Termin für die Zahlung des Betrages der zunächst nur unbestimmte "Baubeginn" genannt werden kann. Nach Eingang der Baubeginnanzeige (§ 102 Abs. 3 HBauO) ist dann in einem gesonderten Kostenbescheid unter Bezugnahme auf den Baugenehmigungsbescheid der Termin in Verbindung mit einer Dispositionsfrist für den Bauherrn (z.B. 4 Wochen nach dem angezeigten Baubeginn) festzulegen. Es wird empfohlen, für diese Zwecke im Geschäftszimmer eine Liste über alle Baugenehmigungen zu führen, die Forderungen nach Ausgleichszahlungen enthalten. Dadurch soll vermieden werden, daß möglicherweise im Einzelfall die Herausgabe des Kostenbescheides nach Eingang der Baubeginnanzeige versäumt wird.

Folgende Formulierungen werden zur Aufnahme in die Genehmigungsbescheide vorgeschlagen:

"Für das Bauvorhaben sind gemäß § 65 Abs. 2 HBauO
..... Stellplätze notwendig.

Von diesen Stellplätzen können auf dem Baugrundstück oder auf einem Grundstück in der Nähe Stellplätze nicht hergestellt werden - (in den Fällen der Ziff. 2 folgt an dieser Stelle die Erläuterung, aus welchen rechtlichen Gründen Stellplätze nicht hergestellt werden können).

Für diese Stellplätze ist gemäß § 65 Abs. 4 HBauO in Verbindung mit dem Gesetz über die Höhe des Ausgleichsbetrages für Stellplätze und Garagen vom 6. Februar 1974 an die Freie und Hansestadt Hamburg ein Ausgleichsbetrag von DM je notwendigen Stellplatz, insgesamt also - DM zum Baubeginn zu zahlen.

Die Nummer des Kontos bzw. das Kassenzeichen zur Zahlung des oben genannten Betrages werden nach Eingang der Baubeginnanzeige gesondert bekanntgegeben."

In den Fällen, in denen für alle notwendigen Stellplätze die Zahlung eines Ausgleichsbetrages erforderlich ist, lautet Abs. 2 des obigen Vorschlages:

"Diese Stellplätze können auf dem Baugrundstück oder auf einem Grundstück in der Nähe nicht hergestellt werden."

- Die Ausgleichsbeträge sind zu vereinnahmen
- bis 31.12.1974 unter dem Titel 6310.342.02
"Ablösung der Stellplatzpflicht"
 - ab 1.1.1975 unter dem Titel 6020.342.02
"Ablösung der Stellplatzpflicht"

5 Verwendung der Ausgleichsbeträge

Ausgleichsbeträge dürfen nach § 65 Abs. 4 Satz 4 HBauO nur zum Erwerb von Flächen sowie zur Herstellung von baulichen Anlagen zum Parken und Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Straßen verwendet werden.

Aus diesen Beträgen können - wie bisher - finanzielle Mittel auch an private Bauherren gewährt werden, die bereit sind, über die nach § 65 Abs. 2 HBauO erforderlichen Stellplätze hinaus zusätzliche Stellplätze herzustellen. Stellplätze, die für einen anderen nach § 65 Abs. 2 HBauO verpflichteten Bauherrn hergestellt werden sollen, gelten hierbei nicht als zusätzliche Stellplätze.

Die Anordnungsbefugnis für die Gewährung von finanziellen Mitteln an private Bauherren liegt zunächst beim Amt für Ingenieurwesen I (J1/12). Entsprechende Anträge sind dort- hin über BOA 2 zu richten.

§ 65 Abs. 9 HBauO

§ 3 GarVO

Begehbarkeit von Garagenaußenrampen

Nach § 3 Abs. 3 Satz 1 GarVO müssen Rampen eine griffige Fahrbahn und bei einer Neigung von mehr als 15 v.H. Vorrichtungen haben, die Fußgänger gegen Ausgleiten schützen. Die sichere Begehbarkeit von Außenrampen kann dabei nur dann als ausreichend angesehen werden, wenn für die Fußgänger Stufen oder Trittleisten als Vorrichtungen gegen Ausgleiten vorhanden sind.

UNGÜLTIG

Erstellt am 02.01.2013 von Inga Siebenthaler

Anderer Nutzung von nicht notwendigen Stellplätzen
und Garagen

Nach § 65 Abs. 11 HBauO dürfen Stellplätze und Garagen nicht für andere Zwecke als für das Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden. Die Vorschrift sieht des weiteren eingegrenzte Ausnahmemöglichkeiten vor.

Dem Wortlaut nach bezieht sich diese Regelung sowohl auf notwendige als auch auf nicht - notwendige Stellplätze und Garagen. In verfassungskonformer Anwendung bedarf sie jedoch einer Einschränkung bei nicht - notwendigen Stellplätzen oder Garagen. Das Zweckentfremdungsverbot gilt bei diesen zusätzlichen Anlagen nur insoweit, als der Berechtigte nicht ohne Genehmigung eine Umnutzung vornehmen darf.

Wird aber beispielsweise ein Antrag auf Nutzungsänderung von nicht - notwendigen Garagen gestellt, so könnte die Genehmigung nicht allein unter Berufung auf § 65 Abs. 11 HBauO versagt werden. Wohl können sich Hindernisse für eine Umnutzung aus planungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Einzelfall ergeben, was jeweils zu prüfen wäre.

Eine Zweckentfremdung ist insbesondere dann zu versagen, wenn die Stellplätze zwar zum Zeitpunkt der Genehmigung nach den zu dieser Zeit gültigen Richtlinien nicht "notwendig" waren, zum Zeitpunkt des Änderungsantrages aber nach den dann geltenden Bemessungsrichtlinien erforderlich sind."

UN

Technische Baubestimmungen

Folgende weitere Technische Baubestimmungen sind für das Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg eingeführt und im Amtlichen Anzeiger 1974 bekanntgegeben worden:

- 1 Richtlinien für Bemessung und Ausführung von Spannbetonbauteilen - Fassung Juni 1973 -, Amtlicher Anzeiger Seite 293;
- 2 Richtlinien für das Einpressen von Zementmörtel in Spannkanäle - Fassung Juni 1973 -, Amtlicher Anzeiger Seite 533;
- 3 Richtlinien für die Bemessung und Ausführung von Flachstürzen - Fassung Oktober 1973 -, Amtlicher Anzeiger Seite 565;
- 4 DIN 4108 - Wärmeschutz im Hochbau - Ausgabe August 1969, Amtlicher Anzeiger Seite 653.

Bemerkung

Folgende Hinweise in BPD sind gegenstandslos:

- Zu 1 1/55 Nr. 2: DIN 4227 Spannbeton, Fassung Oktober 1953;
- Zu 2 5/59 Anhang-Nr. 2: Vorläufige Richtlinien für das Einpressen von Zementmörtel in Spannkanäle bei Spannbetonbauteilen;
- Zu 3 1/72 Anhang-Nr. 5: Technische Baubestimmung - Schlaffbewehrte Flachstürze -;
- Zu 4 8/67 Anhang-Buchstabe b): Hinweis auf Normblatt DIN 52612 und 8/71 Anhang-Ziffer 1: Technische Baubestimmung - Wärmeschutz im Hochbau -.

Der Amtliche Anzeiger kann beim Verlag Lütcke und Wulff, 2 Hamburg 1, Heidenkampsweg 76 B, bezogen werden.

Vorbehaltsflächen in Baustufenplänen

Nach § 4 Abs. 1 Satz 1 HBauO dürfen Gebäude nur auf Grundstücken errichtet werden, die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaut werden dürfen. Diese Vorschrift stellt insbesondere auf die planungsrechtliche Bebaubarkeit von Grundstücken ab. Dabei ist folgendes zu beachten:

In Baustufenplänen sind häufig Flächen für besondere Zwecke vorbehalten worden (§ 10 Abs. 6 BPVI), z.B. für Schulen, Krankenhäuser, Grünanlagen, Badeanstalten u.a. Es handelt sich dabei nicht um rechtsgültige Festsetzungen, sondern lediglich um Hinweise auf künftige Planungen. Eine rechtsgültige Festsetzung in den Baustufenplänen konnte nicht vorgenommen werden, weil die Bauregelungsverordnung hierzu nicht ermächtigte und außerdem in derartigen Ausweisungen Enteignungen zu sehen sind, die u.U. mangels Entschädigungsvorschriften nach Art. 14 GG nichtig wären.

Es ist vorgekommen, daß Bauanträge wegen solcher Vorbehaltsflächen abgelehnt worden sind. Das ist jedoch nicht vertretbar. Wird ein Bauantrag, der sich auf eine Vorbehaltsfläche bezieht, gestellt, so muß die Stadtplanungsabteilung mit dem Landesplanungsamt klären, ob die im Baustufenplan gekennzeichnete Planungskonzeption durch einen neuen Bebauungsplan festgesetzt werden soll. Sofern das Vorhaben nicht aus sonstigen bauordnungsrechtlichen Gründen abgelehnt werden kann, muß dann unverzüglich ein Einleitungsbeschluß erwirkt werden, um gegebenenfalls eine Zurückstellung nach § 15 BBauG vornehmen zu können (vgl. BPD. 2/74 Nr. 12).

Wird ein Vorbescheidsantrag für ein Vorhaben auf einer solchen Vorbehaltsfläche gestellt, so ist kein Vorbescheid zu erteilen.

Wenn die im Baustufenplan gekennzeichnete Planungsabsicht aufgegeben wird, ist der Antrag nach § 34 BBauG in Verbindung mit § 24 BNVO oder § 35 BBauG zu bescheiden.

Hinweis

Die Bekanntgabe im BPD 9/67 Nr. 1 - Vorbehaltsflächen gemäß § 10 Abs. 6 BPVO - ist gegenstandslos

§ 4 Abs. 1 HBauO

§§ 14 bis 18 BBauG

Zurückstellungen und Veränderungssperren nach dem
Bundesbaugesetz (BBauG)

Das Verfahren über Zurückstellungen und Veränderungssperren nach dem BBauG ist in der Fachlichen Weisung LP1/73 geregelt. Die entsprechenden Bestimmungen sind den Bauprüfteilungen als Anlage 1 zur Fachlichen Weisung BOA5/73 über Vorweggenehmigungen nach § 33 BBauG bekanntgegeben worden. Um Beachtung wird gebeten.

Ergänzend ist auf folgendes hinzuweisen:

Zurückstellungen von Bauanträgen sind nur in dem Zeitraum zwischen dem förmlichen Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen, und dem ggf. nachfolgenden Beschluß über den Erlaß einer Veränderungssperre möglich. Ist eine Veränderungssperre erlassen, so müssen neu eingehende Bauanträge, soweit nicht eine Ausnahmegenehmigung nach § 14 Abs. 2 BBauG in Frage kommt, abgelehnt werden. Das gleiche gilt für Bauanträge, die zunächst (vor Erlaß der Veränderungssperre) zurückgestellt waren und bei denen die Zurückstellungsfrist während der Geltungsdauer der Veränderungssperre ausläuft.

Hinweis

Aus gegebener Veranlassung wird darauf hingewiesen, daß die Bekanntgabe im BPD 7/66 Nr. 2 über Zurückstellungen und Veränderungssperren nach §§ 14 und 15 BBauG gegenstandslos und nach ihr nicht mehr zu arbeiten ist.