

Bauprüfdienst (BPD) 3/2010

**Bauordnungsrechtliche Erschließung von Grundstücken
(BPD Erschließung)**

Inhalt:

1. Gegenstand des Bauprüfdienstes
2. Rechtsgrundlagen
3. Zuständigkeiten und Verfahren
 - 3.1 Zuständigkeiten
 - 3.2 Verfahren
 - 3.3 Befreiungen und Abweichungen
4. Rechtliche Anforderungen an die Erschließung
 - 4.1 Planungsrechtliche Anforderungen
 - 4.2 Bauordnungsrechtliche Anforderungen
5. Die wegemäßige Erschließung (Herstellung der Belegenheit)
 - 5.1 Die unmittelbare Belegenheit an einem befahrbaren öffentlichen Weg
 - 5.2 Die mittelbare Belegenheit an einem öffentlichen Weg (Baulasterschließung)
 - 5.3 Unmittelbare Belegenheit an einem nicht befahrbaren öffentlichen Weg
6. Grenzen privater Erschließung
 - 6.1 Kumulative Anwendung der Erschließungsvarianten des § 4 Abs. 1 HBauO
 - 6.2 „Privatstraßenverbot“
 - 6.3 Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot
 - 6.4 Planerfordernis
7. Fachliche Anforderungen an die Erschließung
 - 7.1 Allgemeine qualitative Anforderungen
 - 7.2 Rettungs- und Löscharbeiten der Feuerwehr
 - 7.3 Löschwasserversorgung
 - 7.4 Wasserversorgung
 - 7.5 Abwasserentsorgung
 - 7.6 Abfallentsorgung
 - 7.7 Verkehrliche Belange

1 Gegenstand des Bauprüfdienstes

Die Erschließung von Grundstücken ist eine Grundvoraussetzung für die Bebaubarkeit und die erfolgreiche Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens. Baugesetzbuch, Hamburgische Bauordnung sowie weitere Rechtsgrundlagen stellen hierzu diverse Anforderungen an zu bebauende Grundstücke.

Dieser Bauprüfdienst erläutert die baurechtlichen Anforderungen, die an eine gesicherte Erschließung gestellt werden. Der Bauprüfdienst 4/1998 „Pfeifenstielgrundstücke“ ist nicht mehr anzuwenden.

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I 2585)
- Hamburgische Bauordnung (HBauO)
vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 14. April 2010 (HmbGVBl. S. 337)

Sowie ergänzend aus dem Bereich des Fachrechts:

- Hamburgisches Wegegesetz (HWG)
vom 22. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 41, 83), zuletzt geändert am 15. Dezember 2009 (HmbGVBl. S. 444,446)
- Hamburgisches Wassergesetz
(HWaG) vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97) zuletzt geändert am 14. Dezember 2007 (HmbGVBl. S. 501)
- Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG)
vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 15. April 2009 (HmbGVBl. S. 284)

3 Zuständigkeiten und Verfahren

3.1 Zuständigkeiten

Zuständig für die Prüfung der Einhaltung der Anforderungen an die Erschließung von Vorhaben sowie die Eintragung von Baulasten ist die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Stelle. Gemäß der Anordnung des Senats über die Zuständigkeiten im Bauordnungswesen (0-2131 in der Sammlung „Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg“) sind dies grundsätzlich die Bezirksamter. Für den Bereich des Hafens ist es die Hamburg Port Authority und für Vorbehaltsgebiete die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

Zuständige Bauaufsichtsbehörde für Grundstücksentwässerungsanlagen ist die BSU. Im konzentrierten Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO erfolgt die Eintragung von Baulasten auf Veranlassung der für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Stelle, im vereinfachten Verfahren nach § 61 durch die BSU.

3.2 Verfahren

Die Prüfpflicht im vereinfachten Verfahren ergibt sich aus § 61 Abs. 2 Nr. 1, wonach unter anderem die Zulässigkeit des Vorhabens nach den §§ 29 bis 37 BauGB und damit das Vorliegen der gesicherten Erschließung nach BauGB (siehe Ziff. 4.1) Gegenstand der Genehmigungsprüfung ist.

Nach § 68 Abs. 2 HBauO sind zudem die Anforderungen an Rettungswege im vereinfachten Genehmigungsverfahren bauaufsichtlich zu prüfen. Die über den Prüfumfang hinausgehenden Darstellungen und Interpretationshilfen dieses Bauprüfdienstes dienen im vereinfachten Verfahren der Veranschaulichung und können als Planungshinweise herangezogen werden.

Die Prüfpflicht hinsichtlich der Erschließung im konzentrierten Genehmigungsverfahren nach § 62 HBauO umfasst das gesamte Bau- und Fachrecht.

3.3 Befreiungen und Abweichungen

Eine Befreiung vom Erfordernis der gesicherten Erschließung nach § 31 BauGB darf nicht erteilt werden, diese muss in jedem Fall gewährleistet sein (BVerwG, U. v. 21.2.1986, NVwZ 1986, 646).

Abweichungen nach § 69 HBauO dürfen das Erfordernis der gesicherten Erschließung ebenfalls nicht tangieren.

4 Rechtliche Anforderungen an die Erschließung

4.1 Planungsrechtliche Anforderungen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 30, 33, 34 und 35 die planungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen von Vorhaben. Neben diversen anderen Anforderungen an die Zulässigkeit von Vorhaben muss die Erschließung in jedem Fall gesichert sein.

Grundsätzlich ist dabei davon auszugehen, dass diese mindestens den Anschluss des Baugrundstücks an das öffentliche Straßennetz, die Versorgung mit Elektrizität und Wasser und die Abwasserbeseitigung umfasst (so Löhr in Battis/ Krautzberger/ Löhr, BauGB Kommentar, 11. Auflage, § 30 Rn. 16). Für Gebäude im Außenbereich nach § 35 BauGB können entsprechend der Nutzung reduzierte Anforderungen gestellt werden, welche vorhabenspezifisch variieren. Diese Prüfung muss im Einzelfall vorgenommen werden.

4.2 Bauordnungsrechtliche Anforderungen

Die Hamburgische Bauordnung fasst in den §§ 4 und 5 die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Erschließung von Bauvorhaben zusammen. Sie konkretisiert und ergänzt damit eigenständig das bundesrechtlich im BauGB geregelte Erfordernis der gesicherten Erschließung, das dort nicht weiter ausgefüllt wird. Geregelt werden in §§ 4 und 5 HBauO die Anforderungen unter bauordnungsrechtlichen Aspekten an

- die wegemäßige Erschließung (§ 4 Abs. 1 HBauO),
- die Wasserversorgung (§ 4 Abs. 2 HBauO) und
- die Abwasserentsorgung (§ 4 Abs. 3 HBauO),
- die Zugänge und Zufahrten
sowie die Flächen für Rettungs- und Löscharbeiten (§ 5 HBauO)

wobei diese Regelungen gleichermaßen für die Neuerrichtung wie für die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen gelten.

Im Folgenden werden die rechtlichen und qualitativen Anforderungen an die bauordnungsrechtliche Erschließung erläutert.

5 Die wegemäßige Erschließung (Herstellung der Belegenheit)

Die Belegenheit und deren Qualität als wichtigstes Erschließungserfordernis zu bebauender Grundstücke werden durch § 4 Abs. 1 HBauO geregelt. Demnach muss das Grundstück in ausreichender Breite entweder

1. unmittelbar von einem befahrbaren und nicht anbaufrei zu haltenden öffentlichen Weg aus zugänglich sein oder
2. durch Baulast gesichert über ein anderes Grundstück diese Anforderungen erfüllen, wobei sich die Baulasterschließung (mittelbare Belegenheit) beschränkt auf
 - a. höchstens vier Grundstücke oder
 - b. Grundstücke mit Häuserzeilen (= Reihenhäuser) bis zu 50 m Länge.
3. Sofern Wohngebäude der Gebäudeklasse 1-3 errichtet werden, muss keine befahrbare Erschließung vorhanden sein. Hier genügt der unmittelbare Zugang über einen öffentlichen aber nicht befahrbaren Weg (Wohnwege) von maximal 75 m Länge.

Zudem müssen der öffentliche Weg oder der Zugang zum Grundstück so beschaffen sein (qualitative Anforderungen), dass

- die Ver- und Entsorgung,
- der Einsatz von Rettungs- und Löschgeräten sowie
- der durch die jeweilige Grundstücksnutzung hervorgerufene Verkehr

ohne Schwierigkeiten möglich sind.

Ergänzt werden diese Vorgaben durch die Regelungen des § 5 unter dem Aspekt der Zugänglichkeit für Rettungs- und Löscharbeiten.

Die Erschließungsvoraussetzungen gelten als erfüllt, wenn die für das Vorhaben notwendigen öffentlichen Wege vorhanden sind oder wenn ihre Herstellung oder ihr Ausbau nach § 14 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) gesichert ist.

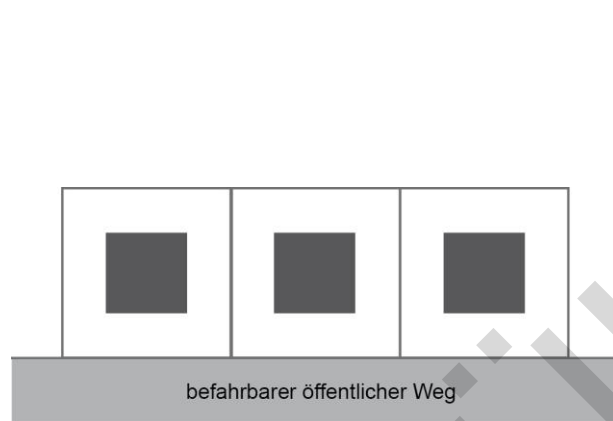
Die Sicherung kann auch durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 11 beziehungsweise § 124 BauGB oder nach § 13 HWG erfolgen.

5.1 Die unmittelbare Belegenheit an einem befahrbaren öffentlichen Weg

Das Baugrundstück liegt in ausreichender –aber nicht zwingend voller- Breite direkt am öffentlichen Weg. Dieser ist befahrbar, d.h. mindestens dem Anliegerverkehr gewidmet und nicht anbaufrei zu halten, d.h. es bestehen keine Anbauverbote und Anbaubeschränkungen nach Bundesfernstraßenrecht oder aber durch B-Planfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

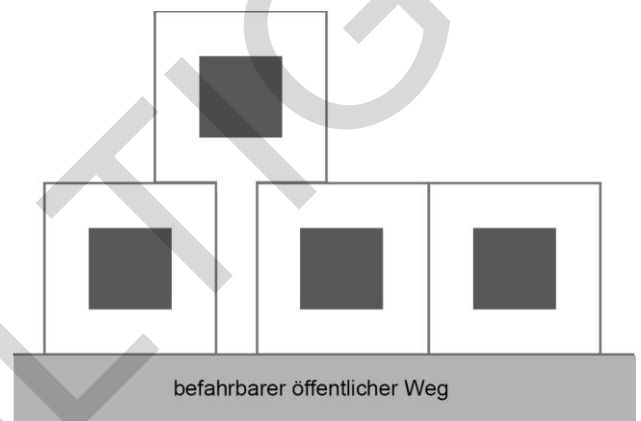
Sämtliche das Grundstück betreffende Komponenten der Erschließung können direkt vom öffentlichen Grund aus erfolgen. Spezieller öffentlich-rechtlicher Sicherungen oder privatrechtlicher Vereinbarungen bedarf es in diesem Fall grundsätzlich nicht.

Variante a)



a) Direkte Lage in voller Breite am öffentlichen Weg

Variante b)



b) Pfeifenstiel als Sonderform der direkten Belegenheit

Bei der Variante b) mit einem Pfeifenstiel als Sonderform der direkten Belegenheit sind die Anforderungen an eine ausreichende Breite der Zuwegung zum hinteren Grundstücksteil (siehe Ziff. 7) ebenfalls zu prüfen.

5.2 Mittelbare Belegenheit an einem öffentlichen Weg (Baulasterschließung)

Auf das Erfordernis des unmittelbaren Zugangs wird seit Inkrafttreten des Zehnten Änderungsgesetzes zur HBauO vom 05. Oktober 2004 in den Fällen verzichtet, in denen durch Baulast nach § 79 HBauO gesichert der Zugang zu einem Grundstück über ein anderes Grundstück geschaffen wird.

Neben der Grundvariante, bei der zwei Grundstücke betroffen sind und die Zuwegung des Hinterliegergrundstücks über ein unmittelbar am öffentlichen Weg liegendes Grundstück durch Baulast gesichert wird, ist eine mittelbare Belegenheit auch für mehrere Grundstücke zulässig.

Es dürfen höchstens vier Grundstücke oder eine Hausgruppe (Reihenhauszeile) bis zu 50 m Länge mittelbar durch Baulast erschlossen werden. Eine gesetzliche Begrenzung der Zahl der per Baulast zu erschließenden Grundstücke ist notwendig, um einen geordneten Zugang und den nachbarlichen Frieden zu sichern.

Der baulastgesicherte Zugang kann über ein anderes, bebautes Grundstück oder über ein ausschließlich der Zuwegung dienendes Grundstück erfolgen.

Ein solcher gemeinsamer, das heißt im Gemeinschaftseigentum stehender Zugang ist mit Baulasten für die gemeinsame Erschließung zu sichern.

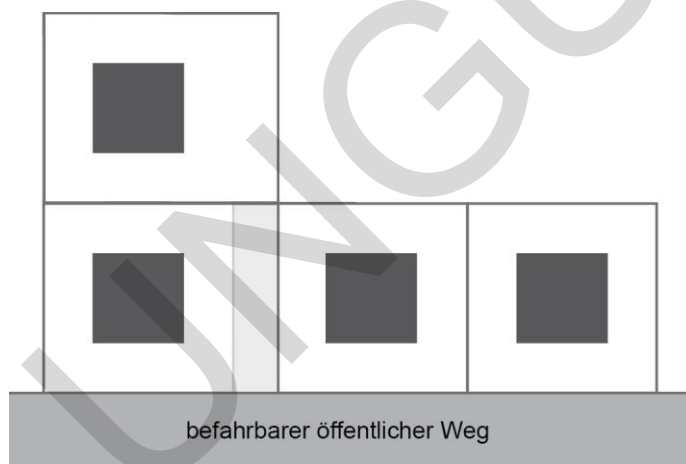
Jeder der Grundeigentümer verpflichtet sich durch diese Baulast

- die Zuwegung gemeinschaftlich herzurichten, zu unterhalten und ständig zugunsten der übrigen Grundeigentümer sowie für den Einsatz von Rettungs- und Löschgeräten und, sofern mehr als ein Grundstück bzw. ein Gebäude der Gebäudeklasse 4-5 betroffen ist, auch für die Allgemeinheit offenzuhalten,
- die bestimmungsgemäße Nutzung der Zuwegung durch die übrigen Grundeigentümer, Nutzungsberechtigten und deren Besucher dauernd zu gestatten und zu gewährleisten,
- die Verlegung, die Unterhaltung und den Betrieb der Ver- und Entsorgungsleitungen für die angeschlossenen Grundstücke über die Zuwegung zu dulden und diese nicht zu überbauen sowie
- einen Eigentümer zur Durchführung aller Maßnahmen zu ermächtigen, der gegebenenfalls selbst nach Aufforderung durch die Bauaufsichtsbehörde die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen hat.

Die Baulasten sind individuell und auf den konkreten Einzelfall bezogen zu formulieren. Die Baulasterklärungen der beteiligten Grundeigentümer haben zum Zeitpunkt der Genehmigung vorzuliegen.

5.2.1. Baulasterschließung für ein Grundstück

Die Zuwegung erfolgt über das vordere und am öffentlichen Weg liegende Grundstück. Dieses ist baulastgebend und gestattet den Gebrauch von Teilen seines Grundstücks zur Erschließung des Hinterliegerts.



5.2.1 Baulasterschließung eines hinteren Grundstücks

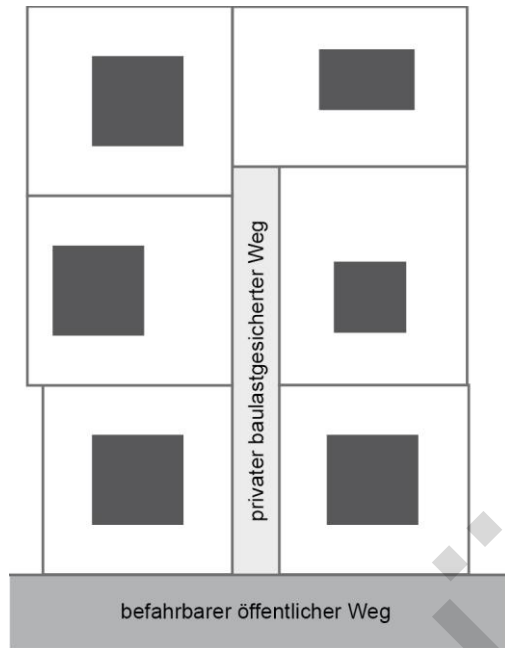
5.2.2. Baulasterschließung (mittelbare Zugänglichkeit) für maximal 4 Grundstücke

Bei dieser Variante können maximal 4 realgeteilte Hinterliegergrundstücke über ein gemeinsames und mit einer unmittelbaren Belegenheit versehenes Grundstück erschlossen werden.

Eine gesetzliche Beschränkung hinsichtlich der Gebäudeanzahl auf diesen Grundstücken, der Geschossigkeit, der Art der Nutzung sowie der Länge der Zuwegung besteht nicht. Es gelten jedoch die allgemeinpräventiven Aussagen des § 4 Abs. 1 Satz 2 wonach der Zugang zum Grundstück so beschaffen sein muss, dass die Ver- und Entsor-

gung, der Einsatz von Rettungs- und Löschgeräten sowie der durch die jeweilige Grundstücksnutzung hervorgerufene Verkehr ohne Schwierigkeiten möglich ist (siehe Ziff.7.). Im Ergebnis kann eine geplante Nutzung mangels ausreichender Breite einer Zuwegung unzulässig sein, da die Erschließung dann als nicht gesichert anzusehen ist.

Beispiel:

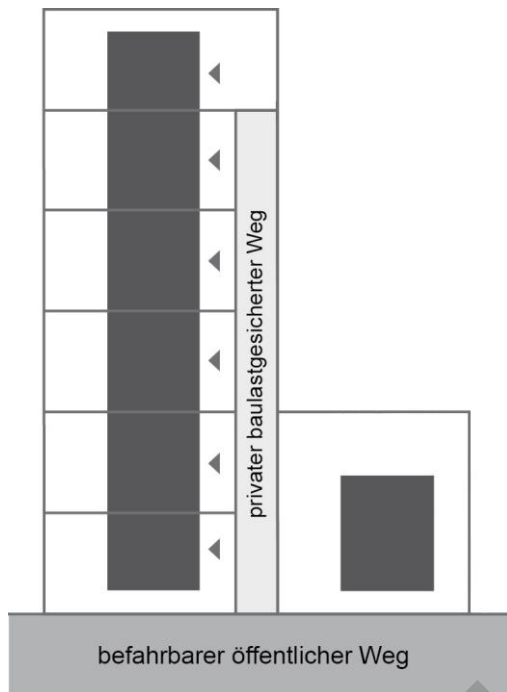


5.2.2. Erschließung von hinteren Grundstücken
über ein gemeinsames Grundstück

5.2.3. Baulasterschließung (mittelbare Zugänglichkeit) für Hausgruppen

Auf das Erfordernis der unmittelbaren Zugänglichkeit eines Grundstücks vom öffentlichen Weg aus wird auch verzichtet für realgeteilte Hausgruppen bis 50 m Länge. Die Definition dieser Gebäudetypologie leitet sich aus § 22 Abs. 2 BauNVO ab und legt faktisch die im allgemeinen Sprachgebrauch sogenannte „Reihenhauszeile“ fest. Aufgrund der absoluten Längenbeschränkung von maximal 50 m gilt in diesem Fall die Begrenzung auf 4 Grundstücke nicht, so dass –je nach Achsmaß- bis zu 10 oder 11 einzelne Reihenhausgrundstücke per Baulast erschlossen werden können. Auch hier hat die Zuwegung über ein gemeinsames und mit einer unmittelbaren Belegenheit versehenes Grundstück zu erfolgen.

Beispiel:



5.2.3. Baulasterschließung für Hausgruppen

Sofern die unter Ziff. 5.2.1 bis 5.2.2 dargestellten privaten Zuwegungen nicht befahrbar sind, sind sie entsprechen Ziff. 5.3 zu behandeln: Ihre Länge ist aus Gründen des Einsatzes von Rettungs- und Löschgeräten der Feuerwehr auf 75 m zu begrenzen und es sind nur Wohngebäude der Gebäudeklasse 1-3 zulässig.

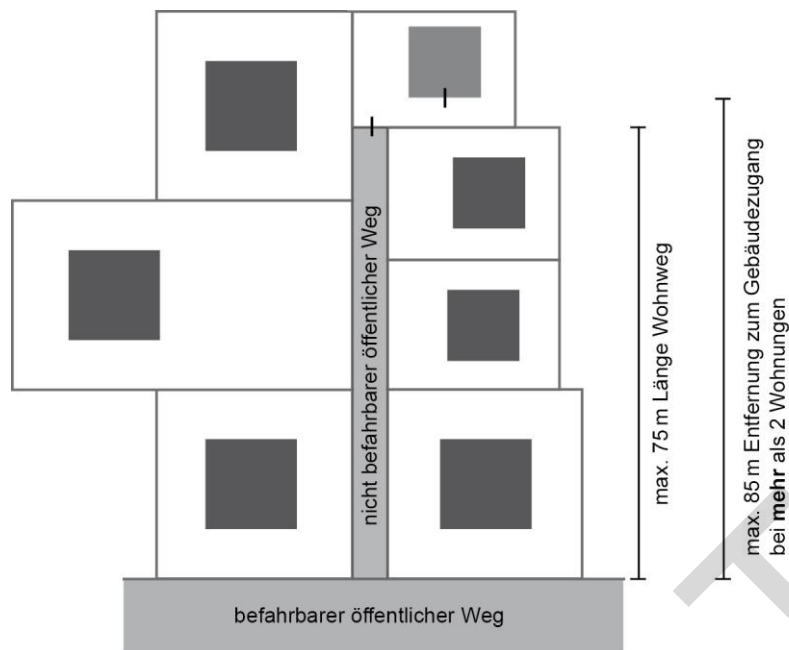
5.3 Unmittelbare Belegenheit an einem nicht befahrbaren öffentlichen Weg

Für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1-3 bietet § 4 Abs. 1 Satz 3 weiterhin die Möglichkeit der Erschließung über einen sogenannten „Wohnweg“. Dieser ist –in der Regel aufgrund seiner Breite- nicht befahrbar, jedoch als öffentlicher Weg gewidmet.

Die maximal zulässige Länge des Weges beträgt 75 m. Sofern ein zu erschließendes Gebäude jedoch mehr als 2 Wohnungen hat, darf der Gebäudezugang insgesamt maximal 85 m vom befahrbaren öffentlichen Weg entfernt sein. Einer Sicherung der Erschließung durch Baulast bedarf es auch hier nicht, da die Grundstücke an einem öffentlichen Weg liegen.

Da die durch diese Variante erschlossenen Grundstücke nicht anfahrbar sind, ist der Stellplatzpflicht gemäß § 48 HBauO auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe, durch Baulast gesichert, nachzukommen. Dasselbe gilt für Standplätze von Abfallbehältern, sofern sie nicht auf dem Grundstück untergebracht werden (vgl. § 43 Abs. 1 HBauO).

Beispiel:



- 5.3. Nicht befahrbarer öffentlicher „Wohnweg“ mit einer maximalen Länge von 75 m
Bei > 2 Wohneinheiten darf der Gebäudezugang max. 85 m vom befahrbaren öffentlichen Grund entfernt sein.

6. Grenzen privater Erschließungen

6.1 Kumulative Anwendung der Erschließungsvarianten des § 4 Abs. 1 HBauO

Die durch § 4 Abs. 1 HBauO definierten und unter Nrn. 5.1 und 5.2 dieses Bauprüfdienstes dargestellten Erschließungsvarianten sind schon aufgrund des Wortlauts des Gesetzes als alternative Lösungsmöglichkeiten zu sehen. Eine Kombination der unterschiedlichen Erschließungsvarianten ist somit nicht zulässig, da diese die Beschränkungen des § 4 HBauO unterlaufen würden.

Eine ideelle Teilung von Grundstücken nach Wohnungseigentumsgesetz unterliegt keiner quantitativen Begrenzung durch die HBauO. Sie ist auch in Kombination mit einer Realteilung von 4 Grundstücken zulässig, wobei die qualitativen Anforderungen an die Erschließung selbstverständlich auch hier ausschlaggebend sind für die Zulässigkeit der Bauvorhaben.

6.2 „Privatstraßenverbot“

Nach dem Hamburgischen Wegegesetz sind Grundflächen, die als öffentliche Wege gewidmet sind, grundsätzlich im öffentlichen Eigentum der FHH zu führen. Sie sind dem Rechtsverkehr entzogen und unterliegen nicht den Vorschriften des bürgerlichen Rechts (§ 4 HWG). Aus dieser Vorschrift und aus dem Grundsatz der Belegenheit eines Grundstücks an einem öffentlichen Weg (§ 4 Abs. 1 S.1 HBauO) ergibt sich im Umkehrschluss das in Hamburg seit Erlass des Wegegesetzes geltende Verbot sogenannter „Privatstraßen“.

Hiervon abzugrenzen ist die nach HBauO rechtlich zulässige Herstellung von Zuwegungen im Sinne des § 4 Abs. 1 (Baulasterschließung, siehe Ausführungen unter Ziff. 5.2).

6.3 Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot (§ 15 BauNVO)

Private Zuwegungen zur Erschließung hinterer Grundstücke sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Als solche unterliegen sie dem Anwendungsbereich von § 15 BauNVO und sind im Baugenehmigungsverfahren auch im Hinblick auf einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot zu überprüfen.

6.4 Planerfordernis

Sofern die Anforderungen an die rechtliche Vorgabe einer gesicherten Erschließung weder in bauordnungsrechtlicher noch in städtebaulicher Hinsicht gesichert sind, besteht ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB, sofern das geplante Vorhaben realisiert werden soll.

7 Fachliche Anforderungen an die Erschließung

7.1 Allgemeine qualitative Anforderungen

Die qualitativen Anforderungen an die wegemäßige Erschließung eines oder auch mehrerer Grundstücke definiert die HBauO mit der Eignung zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung, dem sicheren Einsatz von Rettungs- und Löschgeräten sowie der Bewältigung des durch die Grundstücksnutzung hervorgerufenen Verkehrs.

Die nicht öffentlichen Zuwegungen zu Grundstücken sollen sich deutlich vom öffentlichen Weg unterscheiden und durch eine Überfahrt an diesen angeschlossen werden, damit nicht der Eindruck einer einmündenden Straße entsteht. Die Zuwegungen sind entsprechend ihrer Nutzung zu befestigen, zu beleuchten und die Oberflächen zu entwässern (§ 19 HBauO Verkehrssicherheit). Sperrvorrichtungen an Zu- und Durchfahrten sind nur zulässig, wenn sie von der Feuerwehr geöffnet werden können.

Die im Folgenden dargestellten unterschiedlichen fachlichen Anforderungen sind als Baukastenprinzip zu verstehen und ergänzen sich. Maßgebliche Anforderungen an die Zuwegung ist die jeweils weitergehende, sofern sie auf das jeweilige Vorhaben Anwendung findet.

7.2. Rettungs- und Löscharbeiten der Feuerwehr

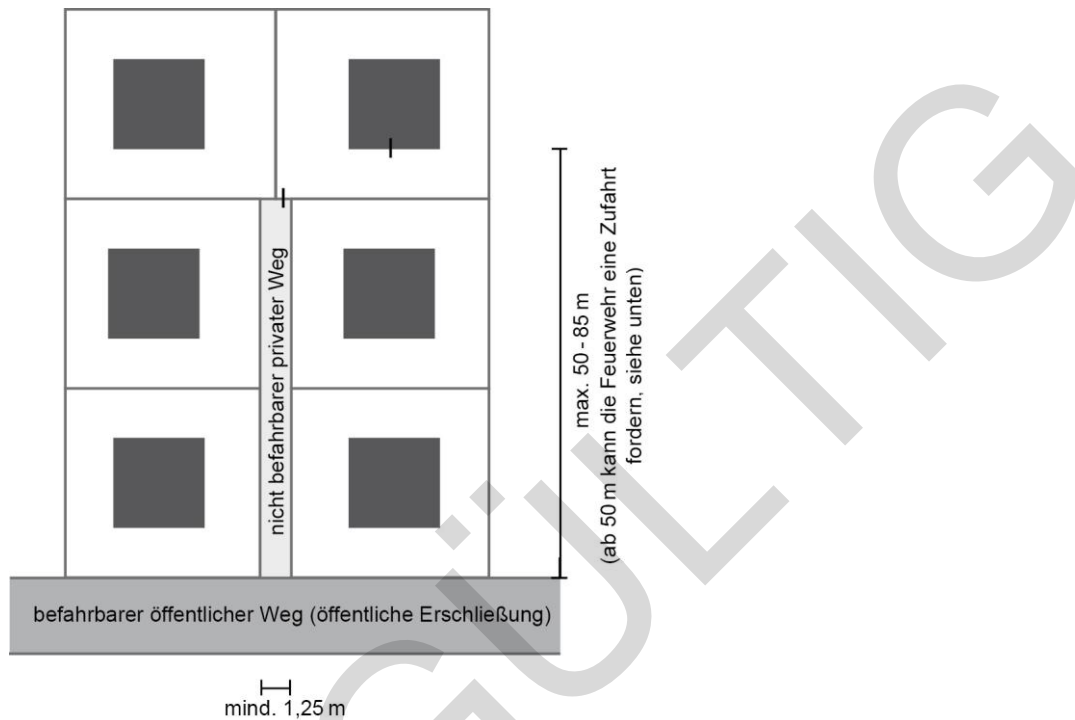
Die Anforderungen an die Zuwegung für Rettungs- und Löscharbeiten auf Grundstücken werden durch § 5 HBauO sowie die Technische Baubestimmung Nr. 7.4 „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ in der jeweils aktuellen Fassung verbindlich geregelt.

7.2.1 Zu- oder Durchgänge (Anleiterbarkeit über Steckleitern)

Weisen die anzuleitenden Öffnungen eine Brüstungshöhe von maximal 8 m über Geländeoberfläche auf, reicht ein geradliniger Zu- oder Durchgang vom öffentlichen Weg von mindestens 1,25 m Breite aus, wobei geringfügige Einengungen und Türbreiten mindestens 1m Breite aufweisen müssen. Die lichte Höhe beträgt mindestens 2 m (§ 19 Abs. 3 HBauO). Die Länge dieses privaten und nicht befahrbaren Zugangs wird faktisch

auch begrenzt durch die materiellen Anforderungen des § 4 Abs. 1 Satz 3 HBauO an öffentliche Wohnwege. Sie darf maximal 75 m betragen, wobei bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Distanz des Gebäudeeinganges zum befahrbaren öffentlichen Grund maximal 85 m betragen. Bei einer längeren Zuwegung wäre die fußläufige Erreichbarkeit für die Rettungskräfte nicht mehr sichergestellt.

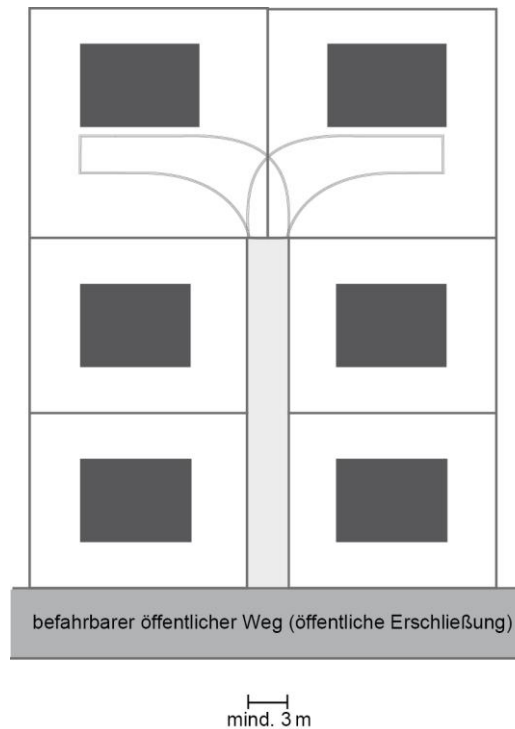
Beispiel:



7.2.1 Zugang für die Feuerwehr

7.2.2 Zu- oder Durchfahrten (Anleiterbarkeit über Hubrettungsfahrzeuge)

Bei Gebäuden mit einer Brüstungshöhe der anleiterbaren Stellen von mehr als 8 m über Geländeoberfläche sind eine befahrbare Zu- oder Durchfahrt sowie die für die Fahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen zu schaffen. Die Breite der befahrbaren Zu- oder Durchfahrt beträgt mindestens 3 m, die Höhe 3,5m. Details hierzu sowie zu den sonstigen Aufstell- und Bewegungsflächen regelt die o.g. Richtlinie. Insbesondere sind ausreichend große Kurvenradien vorzusehen, sowie Wendemöglichkeiten, wenn ein Durchfahren nicht möglich ist und ein maximal mögliches Rückwärtssetzen der Feuerwehrfahrzeuge von 85 m überschritten würde.



7.2.2 Zufahrt für die Feuerwehr

Eine Zufahrt ist ebenfalls herzustellen bei allen anderen Gebäuden, die mehr als 50 m vom öffentlichen Weg entfernt sind, wenn diese aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich ist (§ 5 Abs. 4 HBauO).

7.3 Löschwasserversorgung

Zur Erschließung eines Grundstücks gehört auch die Versorgung mit Löschwasser. § 17 HBauO verpflichtet u.a. dazu, eine bauliche Anlage so zu errichten und instand zu halten, dass wirksame Löscharbeiten möglich sind. Grundsätzlich ist also eine Versorgung des Grundstücks mit Löschwasser Voraussetzung für eine Baugenehmigung.

Für Gebäude ohne besondere Anforderungen an die Löschwasserversorgung ist diese durch die öffentliche Hand im Rahmen der Daseinsvorsorge zu gewährleisten (Grundschutz). In der Regel geschieht dies durch Hydranten im öffentlichen Straßenraum. Zudem können unter anderem Gewässer, Teiche, oder Löschwasserbehälter als Entnahmestellen dienen.

Für Gebäude mit einem erhöhten Löschwasserbedarf (z.B. Objekte mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko, ggf. Sonderbauten) ist ein Objektschutz notwendig, der von der Feuerwehr festgelegt und durch den Antragsteller im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen ist.

Sofern bauliche Anlage ohne besondere Anforderungen an die Löschwasserversorgung aufgrund einer mittelbaren Belegenheit außerhalb der Reichweite öffentlicher Löschwasserentnahmestellen errichtet werden, hat der Antragsteller die Löschwasserversorgung auf seinem Grundstück in geeigneter Form (z.B. Löschwasserleitungen mit Hydranten, Löschwasserteiche, -behälter oder -brunnen) sicherzustellen.

Als Arbeitshilfe für die Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dient das DVWG Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“.

7.4 Wasserversorgung

Nach den Anforderungen des § 4 Abs. 2 HBauO ist jedes Gebäude mit Aufenthaltsräumen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz anzuschließen. Die Herstellung von Brunnen ist zulässig, sofern das Grundstück nicht an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden kann und die hygienischen Anforderungen eingehalten werden. Voraussetzung hierfür ist die tatsächliche Unmöglichkeit eines Anschlusses oder die Unzumutbarkeit aufgrund großer Entfernungen.

Für Vorhaben, die keine direkte Belegenheit an einem öffentlichen Weg haben, bieten die Hamburger Wasserwerke eine sogenannte Privatgrundberohrung an, die in der Regel maximal 100 m beträgt. Darüber hinaus kommt es zu individuellen Beurteilungen. Diese Privatgrundberohrungen erfolgen über gemeinsame Sticheleitungen, von denen einzelne Hausanschlüsse zu den Objekten abgehen. Grundsätzlich gilt, dass diese Rohrleitungsabschnitte im öffentlichen wie im privaten Grund nicht überbaut werden dürfen.

Spezielle Vorgaben hinsichtlich einer Mindestbreite bestehen nicht, jedoch kann ab einer Breite von 3 m ohne Einschränkungen auch mit technischem Gerät (wie z.B. Baggern) am Leitungsnetz gearbeitet werden.

7.5 Abwasserentsorgung

Gemäß § 4 Abs. 3 HBauO sind bebaute Grundstücke an das öffentliche Abwassernetz anzuschließen, was der Genehmigung durch die zuständige Behörde bedarf (§ 7 HmbAbwG).

Der Anschluss an das öffentliche Siel muss

- entweder unmittelbar durch eine eigene Grundleitung erfolgen oder
- durch Baulast gesichert über ein anderes Grundstück mit
 - o einer eigenen oder
 - o gemeinsamen Leitungsichergestellt werden.

Bei einer gemeinsamen Leitung ist eine Entsorgung maximal für 4 Grundstücke oder eine Häusergruppe bis zu 50 m Länge zulässig.

Bei einer eigenen Grundleitung bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Anzahl oder Länge der mit einer Baulast zu querenden Grundstücke.

Eine Bebauung von Grundstücken ist auch möglich, wenn ein Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen nicht hergestellt werden kann. In diesem Fall muss entweder eine Kleinkläranlage hergerichtet werden oder die Beseitigung des Schmutzwassers durch eine Abwassersammelgrube sichergestellt werden (siehe auch § 42 HBauO). Das Grundstück darf in letzterem Fall jedoch nur mit Wohngebäuden mit maximal zwei Nutzungseinheiten oder Gebäuden mit ähnlichem Abwasseranfall bebaut werden.

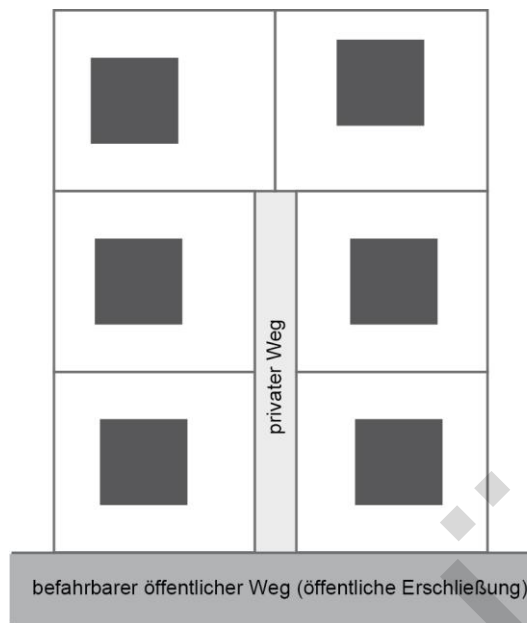
Sofern zulässig, ist das Niederschlagswasser, wie auch das geklärte Abwasser, auf dem Grundstück zu versickern oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Hierzu bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Behörde.

Der Mindestquerschnitt einer Zuwegung in besetzten Gebieten beträgt insgesamt 3,50 m, um den Anschluss eines Grundstücks an das öffentliche Abwassersiel sicherzustellen.

In unbesielten Gebieten ist grundsätzlich für alle Nutzungen eine Mindestbreite der Zuwegung von 5 m gefordert. Die Länge einer Zufahrt ohne Kehre darf 150 m nicht überschreiten. Diese Werte ergeben sich aus den Anforderungen des Fahrzeugs, welches die auf den Grundstücken befindlichen Sammelgruben auspumpt.

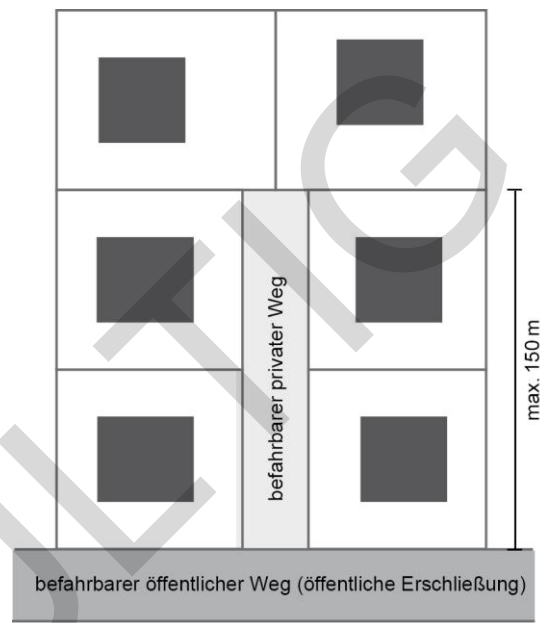
Besielte Gebiete

Mindestquerschnitt für besielte Gebiete



Unbesielte Gebiete

Mindestquerschnitt für unbesielte Gebiete



7.6 Abfallentsorgung

Gemäß § 11 Hamburgisches Abfallwirtschaftsgesetz sind bebaute Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung der Stadtreinigung Hamburg (SRHH) anzuschließen.

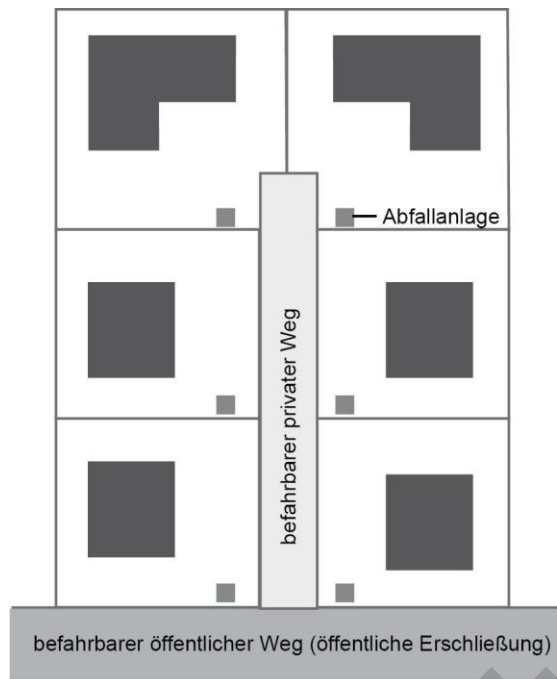
Die allgemeinen baulichen Anforderungen an Anlagen für Abfälle regelt § 43 HBauO. Des Weiteren ergeben sich aus den Anforderungen des Entsorgungsunternehmens SRHH weitere Vorgaben für den Standplatz und seine Zuwegung. Diese sind zu befestigen und zu beleuchten.

Bis zu einer maximalen Transportlänge von 50 m, gemessen ab Fahrbahnrand des befahrbaren öffentlichen Weges, stellt die Stadtreinigung die Entsorgung der anfallenden Abfälle in Behältern bis maximal 1.100 l vom Privatgrund gegen entsprechende Gebühren fußläufig sicher. Der Standplatz muss am Abfuhrtag ab 6.00 Uhr zugänglich sein.

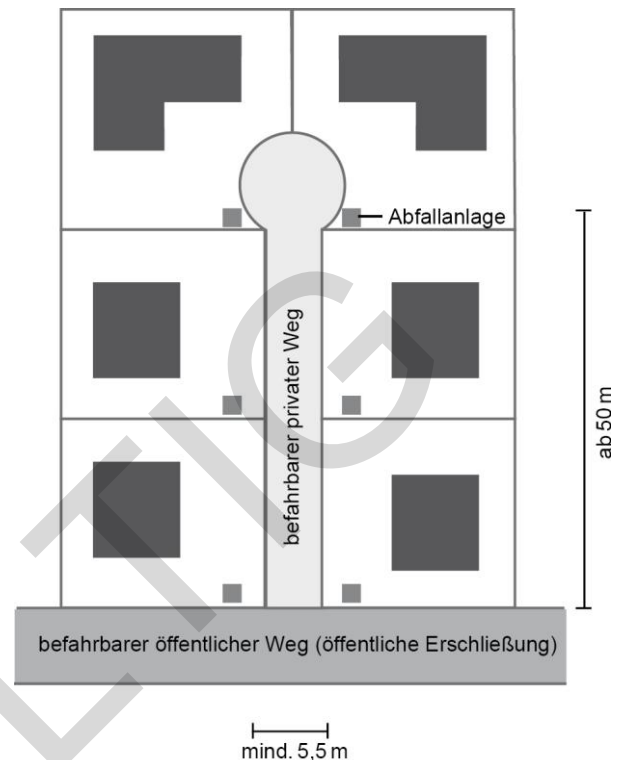
Ist der Transportweg der Stadtreinigung länger, muss der Erschließungsweg für die Fahrzeuge der SRHH befahrbar sein. Für Durchfahrten wird eine Breite von 3,50 m benötigt. Bei nur einseitiger Anbindung muss eine Wendeanlage entsprechend der PLAST 7, Typ 1a/1b, 2, 6 oder 8 mit einer Breite des Fahrweges von 5,5 m ausgebaut werden.

Alternativ besteht die Möglichkeit des Eigentransportes durch den Benutzer für Behältergrößen von 60 bis 240 l mit Bereitstellung am Fahrbahnrand.

Abfallentsorgung für die Transportlänge
bis 50 m



Abfallentsorgung für die Transportlänge
ab 50 m



7.7 Verkehrliche Belange

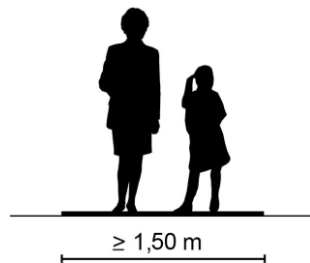
Der öffentliche Weg und der private Zugang zum Grundstück müssen u.a. so beschaffen sein, dass der durch die Grundstücksnutzung hervorgerufene Verkehr problemlos abgewickelt werden kann (§ 4 Abs. 1 S. 2 HBauO). Das heißt, die Breite der privaten Zuwegung muss, wie es bei öffentlichen Wegen auch der Fall ist, dem durch die Art der Grundstücksnutzung zu erwartenden Verkehrsaufkommen gerecht werden. Neben den Nutzern der Grundstücke ist auch der zu erwartende Besucherverkehr von Belang.

Besucherstellplätze sind für privat erschlossene Wohnnutzungen im Bereich der Grundstücke oder der privaten Zuwegung ebenfalls nachzuweisen, um eine Überlastung des außerhalb der privaten Erschließung liegenden öffentlichen Grundes zu verhindern. Als Schlüssel sind 20 Parkstände je 100 Wohneinheiten anzunehmen, wobei 15 Parkstände je 100 Wohneinheiten als absolutes Mindestmaß gelten. Die Vorgaben der Garagenverordnung sind Planungs- und Genehmigungsgrundlage.

Die folgende Darstellung der Querschnitte für die innere Erschließung privater Grundstücke erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der Plast 3 „Querschnitte“ (Planungshinweise für Stadtstraßen in Hamburg) und soll Hinweise auf notwendige Querschnitte für unterschiedliche Begegnungsfälle in Abhängigkeit von der Nutzung geben. Die Flächen sind von Einbauten (z.B. Beleuchtung) freizuhalten. Im Zweifel ist immer eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen. Zudem ist zu beachten, dass sich aufgrund der Anforderungen an Feuerwehruzufahrten und aus Gründen der Müllentsorgung sowie der Wasserver- und Abwasserentsorgung abweichende Querschnitte ergeben können (siehe oben).

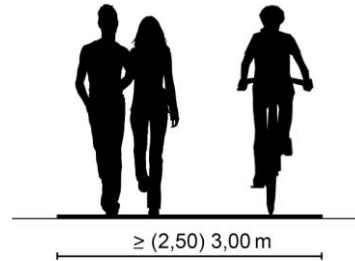
I. Nicht befahrbare private Erschließungswege

nur Fußgänger



6.2.3. Fußläufiger Verkehr

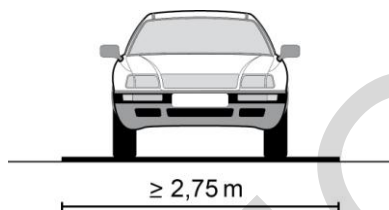
mit Radverkehr



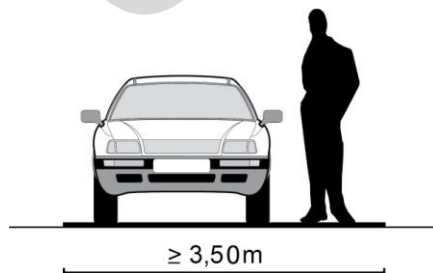
6.2.3. Fußläufiger Verkehr

II. Befahrbare private Erschließungswege für Wohnnutzungen

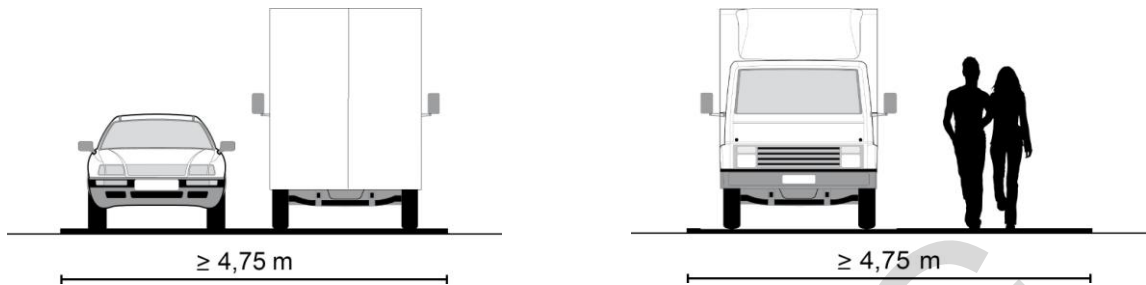
- a) Länge der Zuwegung $\leq 50\text{ m}$
maximal 5 Wohneinheiten



- b) Länge der Zuwegung $> 50\text{ m} \leq 75\text{ m}$
maximal 10 Wohneinheiten



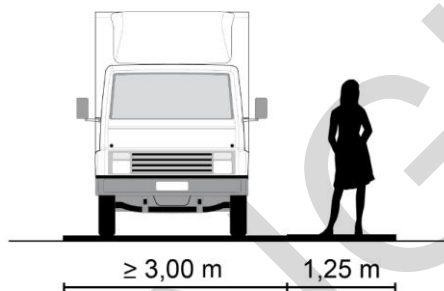
- c) Länge der Zuwegung > 75 m
maximal 80 Wohneinheiten



Bei über 80 Wohneinheiten erfolgt eine Einzelfallbeurteilung.

III. Befahrbare Grundstücke mit gewerblicher Nutzung

- a) bei geringem Verkehrsaufkommen



- b) Regelfall

