



HBauO – Wesentliche Änderungen 2018

Amt für Bauordnung und Hochbau



Behörde für
Stadtentwicklung
und Wohnen

§ 2 Begriffe



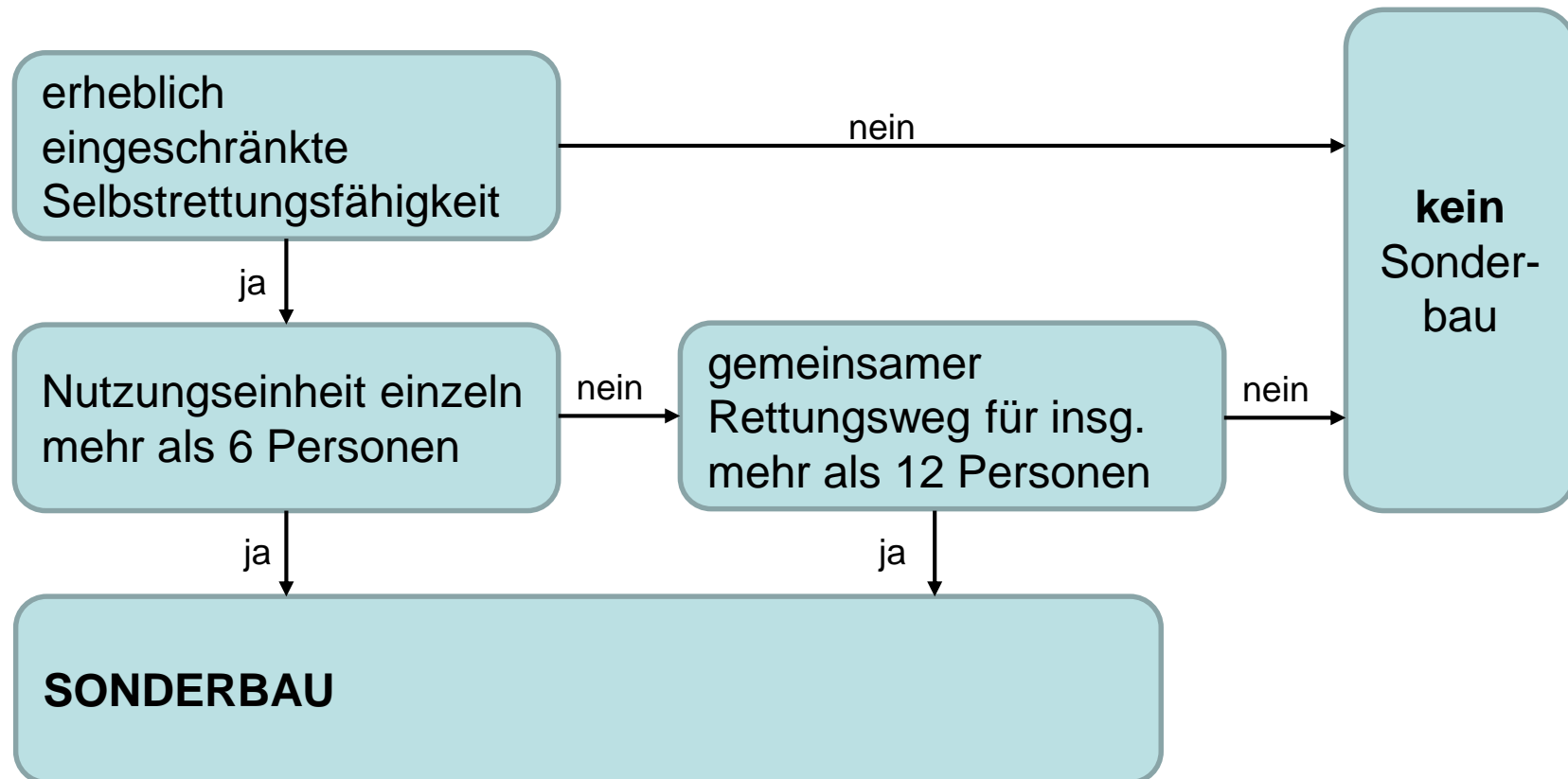
Änderungen u. a. Sonderbauten

- Klarstellung: Garagen sind keine Sonderbauten
- Besondere Wohnformen:
Gebäude mit Nutzungseinheiten zur Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit erheblich eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten
 - einzeln für mehr als 6 Personen bestimmt sind oder
 - einen gemeinsamen Rettungsweg haben, der von insg. mehr als 12 Personen benutzt wird

Besondere Wohnformen

§ 2 Abs. 4 alte HBauO	§ 2 Abs. 4 neue HBauO
9. Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen,	9. Krankenhäuser,
9a. Wohngebäude für behinderte und alte Menschen,	9a. Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit erheblich eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten
1. Schwellenwert	a) einzeln für mehr als 6 Personen bestimmt sind oder
2. Schwellenwert	b) einen gemeinsamen Rettungsweg haben, der von insgesamt mehr als 12 Personen benutzt wird.
	9b. sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen sowie Wohnheime,
10. Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen,	10. Tageseinrichtungen für jeweils mehr als 10 Kinder, Menschen mit Behinderung oder alte Menschen,]

Wann wird Gebäude zum Sonderbau ?



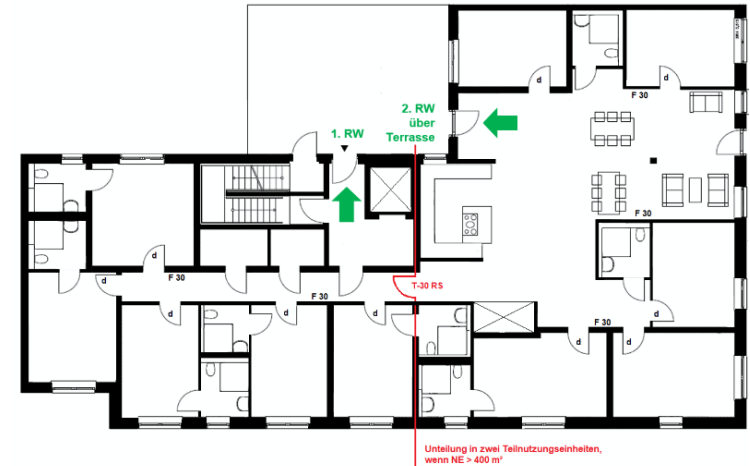
Was bedeutet Sonderbau ?

- an Sonderbauten können gemäß § 51 HBauO erhöhte Brandschutzanforderungen gestellt werden (z.B. zweiter baulicher Rettungsweg)
- grundsätzlich werden besondere Anforderungen nur an die Nutzung gestellt, die den Sonderbau-Tatbestand auslöst (nicht an die übrigen „normalen“ Nutzungen im Gebäude)
- Beispiel: Wohn- und Geschäftsgebäude mit einer Großraumwohnung im EG als Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz
 - formal wird gesamtes Gebäude zum Sonderbau, besondere Anforderungen werden i.d.R. nur an Großraumwohnung gestellt, nicht an die übrigen NE im Gebäude



Ziel BPD 01/2018

- Unterstützung der Umsetzung von wohnnahen und dezentralen Pflege- und Betreuungskonzepten
- Planungssicherheit für Bauvorhaben



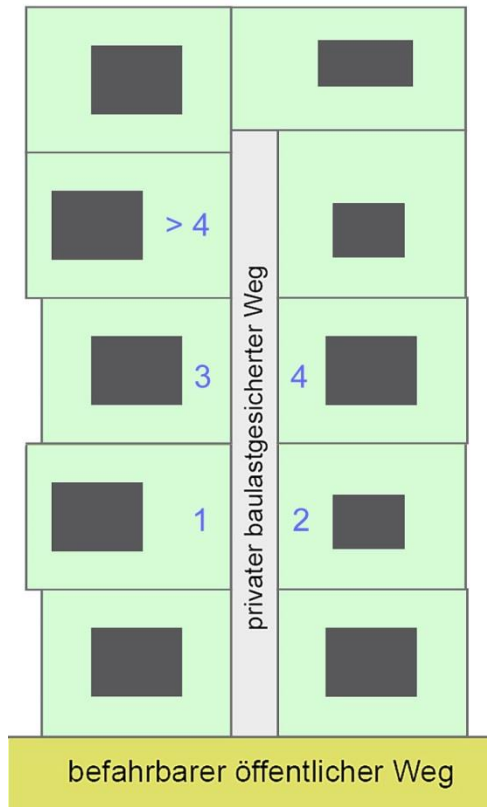
Begriff „erheblich eingeschränkte Selbstrettungsfähigkeit“

- wer **kognitiv** und/oder **motorisch** nicht in der Lage ist, unmittelbar nach Bekanntwerden der Gefahr das Gebäude **eigenständig** zu verlassen, z.B.
 - Menschen, die 24 Std. auf Betreuung angewiesen sind (z.B. Wachkoma)
 - Menschen aufgrund der Schwere ihrer dementiellen Erkrankung
 - Rollstuhlfahrer, sofern ihnen kein barrierefreier Rettungsweg zur Verfügung steht

BPD 01/2018 Besondere Wohnformen

Wohn- und Betreuungsform	Merkmale Zielgruppe	Sonderbau
Typ 1 (z.B. Servicewohnanlage)	Zielgruppe ist eigenständig zur Selbstrettung in der Lage	nein
Typ 2 (z.B. integratives Wohnen mit mehreren kleinen WE)	1 bis max. 6 Personen wohnen in einer Wohnung, Angaben zur Selbstrettungsfähigkeit erforderlich	vielleicht (wird 2. Schwellenwert überschritten ?)
Typ 3 (z.B. Demenz-WG)	7 bis 12 Personen leben in einer Großraumwohnung, erheb. eingeschränkte Selbstrettungsfähigkeit	ja (Überschreitung 1. Schwellenwert)
Typ 4 (z.B. Pflegeheim oder Einrichtung Behindertenhilfe)	mehr als 30 Personen in einer Einrichtung, erheb. eingeschränkte Selbstrettungsfähigkeit	ja (Überschreitung 1. Schwellenwert)
Typ 5 (z.B. Tagespflege, Hospiz)	mind. 13 Personen gastweise (mehrere Std. am Tag/Nacht oder für längere Zeit)	ja (Überschreitung 1. Schwellenwert)

§ 4 Erschließung



Änderungen

aufgehoben:

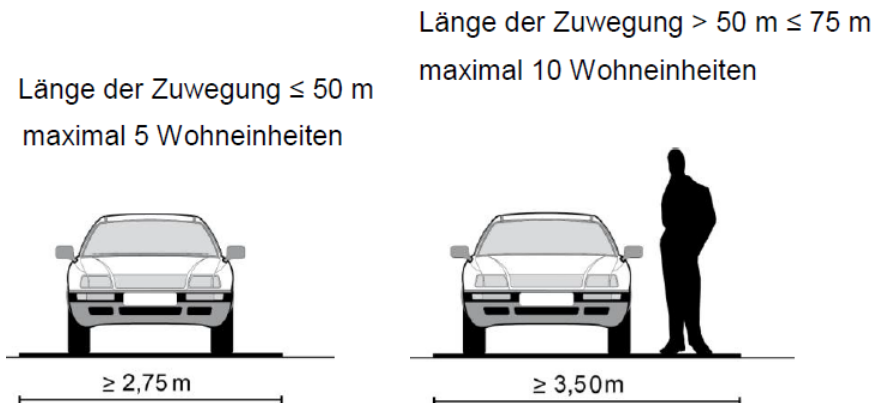
~~„ein gemeinsamer Zugang ist für höchstens 4 Grundstücke oder für Grundstücke mit einer Hausgruppe bis zu 50m Länge zulässig“~~

aufgehoben:

~~„eine gemeinsame unterirdische Leitung (Grundleitung) ist für höchstens 4 Grundstücke...“~~

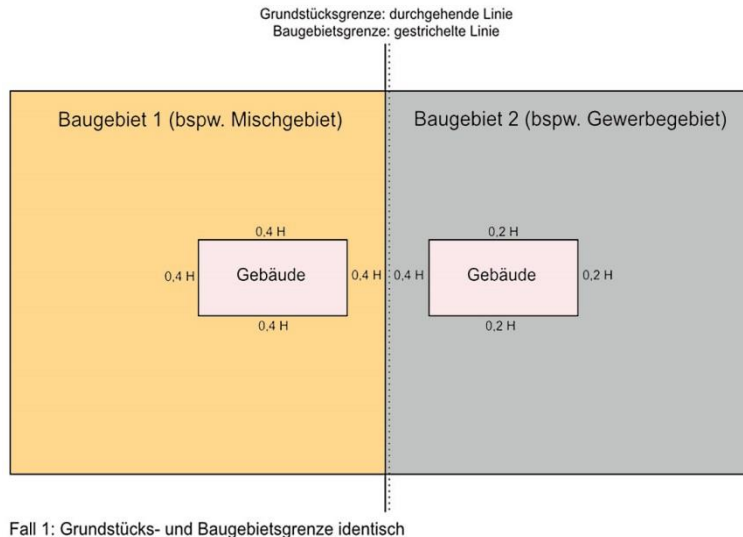
Breite der Zuwegung abhängig von

- Anzahl angeschlossener Wohneinheiten (WE) -> Verkehrsaufkommen auf Zuwegung ?
- welches Rettungsgerät der Feuerwehr (Steckleiter o. Drehleiter, ab 50 m FW-Zufahrt erforderlich) ?
- Länge des Weges, abhängig von
 - Abfallentsorgung (ab 50 m Kehre für Müllfahrzeug erforderlich)
 - Abwasserentsorgung (Weg mind. 3,0 m, absolute Ausnahme 2,50 m breit)
 - Wasserversorgung
 - Löschwasserversorgung (wie weit ist nächster Unterflurhydrant im öffentlicher Grund entfernt, max. 300m ?)



siehe BPD Erschließung

§ 6 Abstandsflächen



Änderungen

In GE- und GI-Gebieten ... 0,2 H,
an den Grenzen zu anderen
Baugebieten gilt 0,4 H

aufgehoben

„nachträgliche
Wärmeschutzmaßnahmen ... mit
höchstens 0,20m Dicke, ~~wenn ein
Abstand von mindestens 2,3 m zur
Nachbargrenze erhalten bleibt.~~“

§ 19a – 23a HBauO



Änderungen Bauprodukte

- **§ 19a HBauO** – Regelungen für Bauarten
- **§ 19b HBauO** – Allg. Anforderungen an Bauprodukte
- **§ 19c HBauO** – Anforderungen an CE-gekennzeichnete Bauprodukte
- **§ § 20 – 20c HBauO** – Verwendbarkeitsnachweise (abZ, abP und ZiE)
- **§ § 22 – 22b HBauO** – Übereinstimmungsbestätigung (Herstellererkl., Zertifizierung)
- **§ 23 HBauO** – PÜZ-Stellen
- **§ 23a HBauO** – bes. Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen

§ 24 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen



Neu:

Zulassung von Gebäuden in Massivholzbauweise bis zu 22m Fußbodenhöhe

- mit Nutzungseinheiten von je max. 200 m²
- mit Brandabschnitten von max. 800 m² je Geschoss

§ 24 Abs. 3 HBauO

Anforderungen an Massivholzbauweise

- **Brandabschnittsbildung**
 - **Begrenzung auf 200 m² NE**, größere NE sind durch Trennwände unterteilen
 - **Brandabschnittsgröße max. 800 m²**, um Brandlastdichte im Gebäude zu begrenzen, Abschnittsbildung mit **Trennwänden**
 - ausgedehnte Gebäuden sind in Abständen von 40 m durch **innere Brandwand** zu unterteilen



§ 24 Abs. 3 HBauO

Anforderungen an Massivholzbauweise



- **Bauteile**
 - **Brandwände + Wände notwendiger Treppenräume weiterhin Brandwände (nichtbrennbar)**
 - **Begrenzung brennbarer Oberflächen** (holzsichtige Wände) um Brandüberschlag von Geschoss zu Geschoss zu limitieren
 - **nichtbrennbare Dämmung bei Außenwänden mit Hohlräumen** (z.B. Fassaden in Holzrahmenbauweise mit Hohlräumen)

Neuer BPD zur Massivholzbauweise (*geplant*)

- **Konstruktionsprinzipien für rauchdichte Anschlüsse (Wand-Wand bzw. Wand-Decke)**, da es für Massivholzwände und –decken z. Zt. keine geregelten Konstruktionen gibt
- Ausführungsdetails im BPD gelten als anerkannte Konstruktionen zum Nachweis des Raumabschlusses

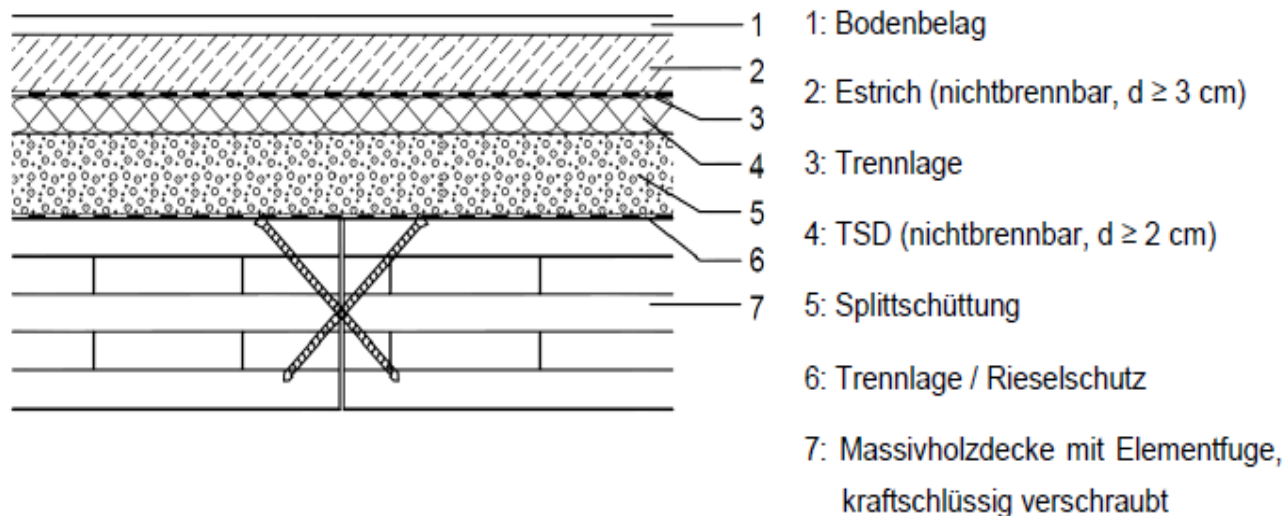
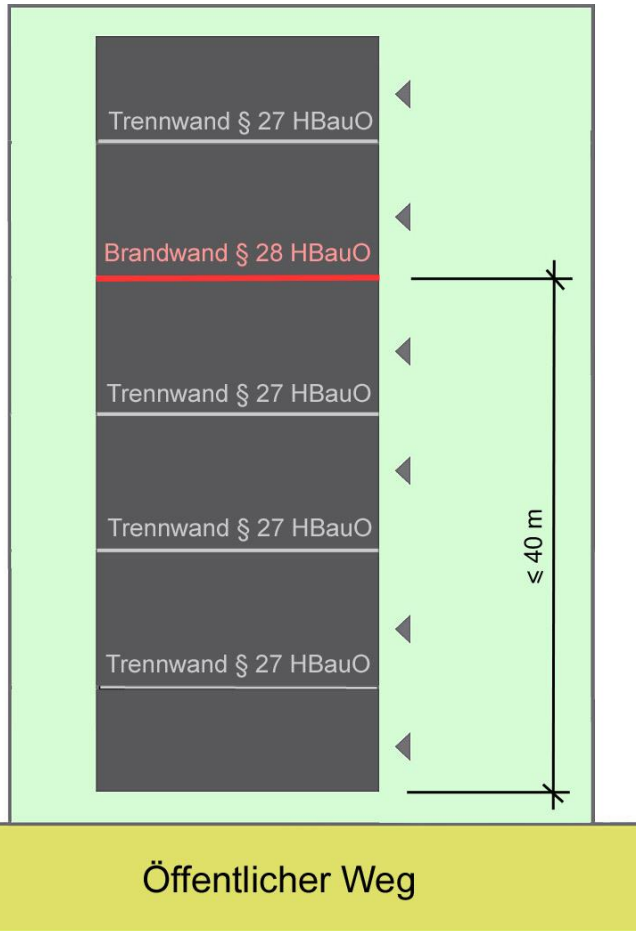


Abbildung: Beispielaufbau einer unbekleideten Geschossdecke in Massivholzbauweise mit verschraubter Elementfuge und oberseitigem Fußbodenaufbau

§ 28 Brandwände



Änderungen

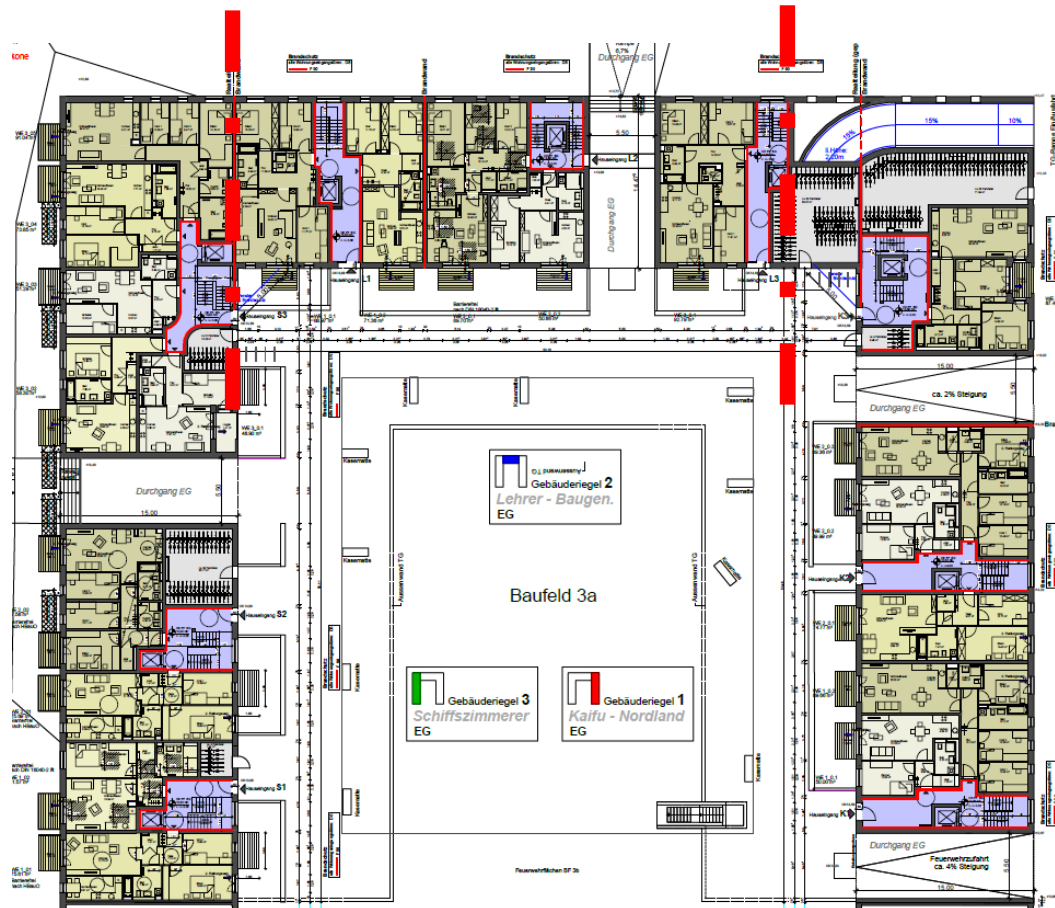
Bei aneinandergebauten Gebäuden auf einem Grundstück

- sind nur noch Trennwände statt Brandwände erforderlich,
- die Unterteilung mit Brandwänden nur alle 40 m erforderlich.

Außenwandbekleidungen von Gebäudeabschlusswänden einschl. Dämmstoffe und Unterkonstruktion sind nicht brennbar auszuführen.

§ 28 Brandwände

Beispiel: Bauherr plant Teilung nach Fertigstellung



- Zwei Gebäudeabschlusswände erf.
- Alternativ:
eine gemeinsame Brandwand;
bei Teilung ist Abweichungsantrag und Baulast erforderlich

§ 37 Aufzüge

Änderungen



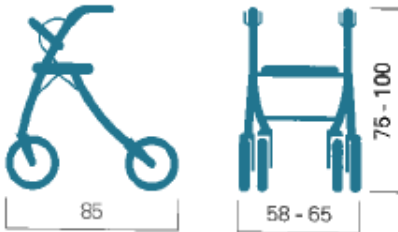
Entfall der Aufzugspflicht bei
nachträglicher Schaffung von Wohnraum

- durch Änderung des Dachgeschosses
oder
- Errichtung zusätzlicher Geschosse

§ 45 Wohnungen

Änderungen

Rollator

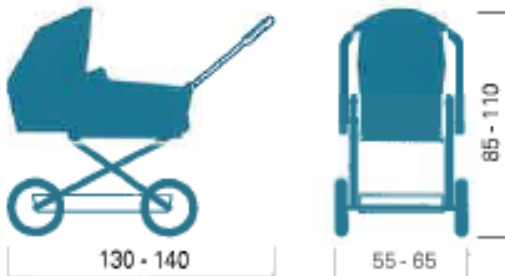


- in Wohngebäuden GK 3 bis 5
Abstellflächen für Kinderwagen und
Mobilitätshilfsmittel (z.B. Rollator) in
ausreichender Zahl und Größe



FAQ zu § 45 in Arbeit !!!

Kinder-/Kombiwagen

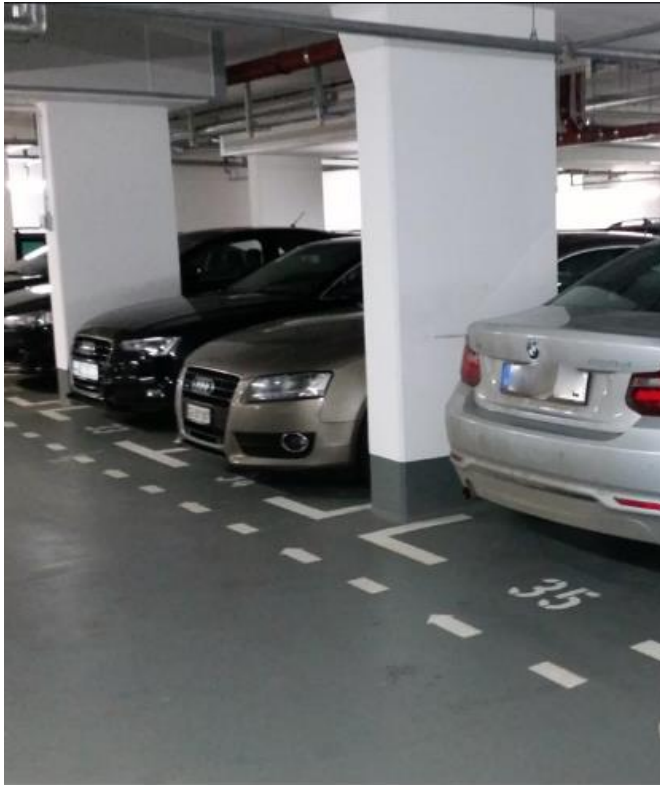


- Entfall der Regelungen für Fahrräder
und der Bemessung 2 m² je WE
(BPD 5/96 Fahrräder wird
überarbeitet)

Fachanweisung Stellplätze 01/2013

Verkehrsquelle	Fahrradplätze
Mehrfamilienhäuser	1 je < 50 m ² WF 2 je < 75 m ² WF 3 je < 100 m ² WF 4 je < 125 m ² WF 5 je > 125 m ² WF
Altenwohnen	1 für 3 WE
Studentenwohnen	1 je Bett

§ 49 Ausgleichsabgabe für Stell- und Fahrradplätze



Änderungen

Zahlung von Ausgleichsbeträgen ist auch dann zulässig, wenn notwendige Stellplätze für Wohnungen genutzt werden sollen.

Beispiel:

Gewerbe: 30 notwendige Stellplätze

Wohnen: 20 Stellplätze

Problem

Nur 30 Stellplätze sind herstellbar, davon sollen 20 Stellplätze für Wohnen vorgesehen werden.

Lösung

Für das Gewerbe dürfen 20 Stellplätze abgelöst werden.

§ 52 Barrierefreies Bauen



Änderungen

- Die Verpflichtung zu barrierefrei erreichbarer Wohnungen **eines** Geschosses darf auch in entsprechendem Umfang in **mehreren** Geschossen erfüllt werden.
- Entfall des Absatz 4 hinsichtlich der Anforderungen an barrierefrei erreichbaren Wohnungen. Regelungen ausschließlich in der Technischen Baubestimmung (TB) DIN 18040-1 und -2.

§ 58 Schriftform



Änderungen

- Auf die Verpflichtung den Bauantrag vom Bauherren und die Bauvorlagen vom Entwurfsverfasser unterschreiben lassen kann in der elektronischen Form verzichtet werden.
- Näheres wird die Bauvorlagen-Verordnung regeln.
- Ziel ist es einen medienbruchfreien und möglichst barrierearmen digitalen Antragsprozess anzubieten.

§ 59 Verfahrensgrundsätze



Umsetzung der europäischen Seveso-III-Richtlinie

In den Verfahren nach §§ 61 – 64 HBauO ist bei

- Wohnungsbauvorhaben mit insgesamt > 5000 m² BGF (Bruttogrundfläche) oder
- Nutzungen mit mehr als 100 Besuchern oder
- bestimmten schutzwürdigen Sonderbauten (z. B. Kitas, Schulen)

eine **Öffentlichkeitsbeteiligung** durchzuführen, sofern sie sich im angemessenen Sicherheitsabstand eines Störfallbetriebes befinden (s. a. ÖffbetVO).

§ 59 HBauO

BPD 02/2018 Störfallbetriebe



- **schutzwürdige Nutzungen sind:**
 - Wohngebäude > 5 000 m² BGF
 - Verkaufsstätten > 800 m² BGF
 - Versammlungsstätten > 100 Besucher
 - Beherbergungsstätten > 100 Gästebetten
 - Krankenhäuser, Heime, Pflege und Unterbringung
 - Tageseinrichtungen
 - Schulen, Hochschulen
 - Campingplätze, Freizeitparks
 - Arbeitsstätten mit Publikum > 100 Personen
 - Sonst. öffentliche genutzte > 100 Besucher

§ 61 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren



Änderungen

Erweiterung des Prüfumfangs um

- § 4 HBauO Erschließung
- BaumschutzVO (Fällgenehmigung)

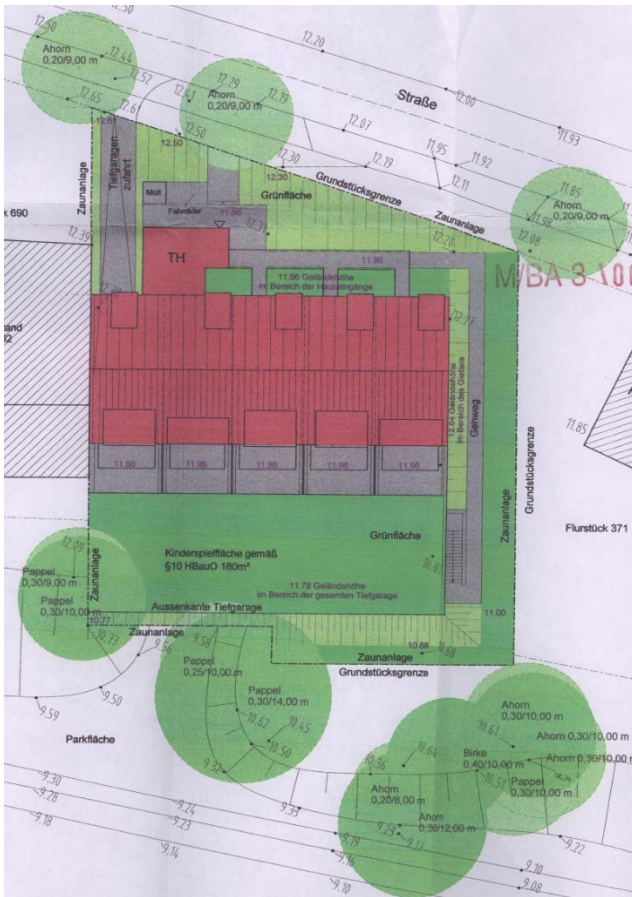
Keine Genehmigungsfrist bei Anwendung
der Seveso-III-Richtlinie!

§ 61 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

erforderliche Bauvorlage:

Baumbestandsplan M 1:500 (§ 18 Abs. 4 BauVorIVO)

- Darstellung Baum- und Gehölzbestand (Angabe Baumart)
- Stamm- und Kronendurchmesser, gemessen in 1,30 m Höhe
- nahe an der Grundstücksgrenze stehende Bäume auf nachbarlichem oder öffentlichem Grund (Straßenbäume)



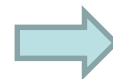
§ 62 Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung



Änderungen

Einschränkung des Prüfumfangs.
Keine Prüfung zu:

- Maßnahmen, die ausschließlich die Bauausführung betreffen (Baustelleneinrichtung)
- § 13 Abs.1 HmbAbwG (Grundstücksentwässerungsanlagen)



siehe FAQ zu § 62 HBauO

keine Frist bei Anwendung der Seveso-III-Richtlinie!

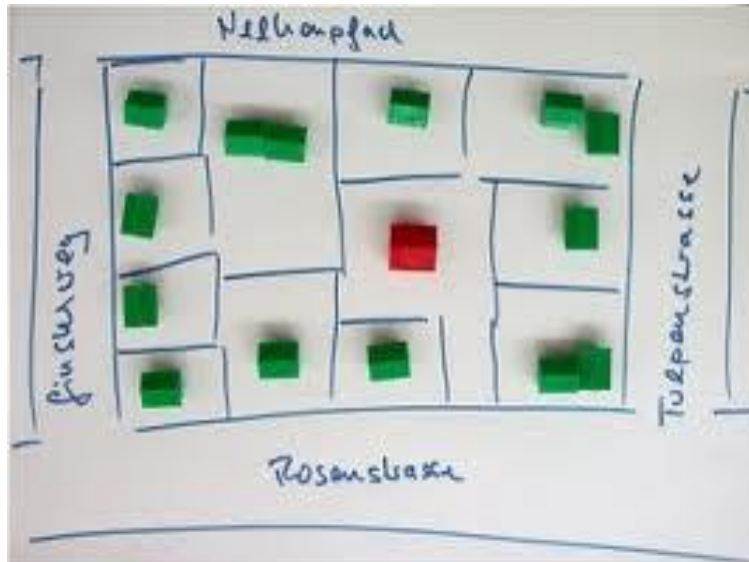
§ 62 HBauO - Prüfung von Grundstücksentwässerungsanlagen

- Genehmigung der Einleitungen und von Sielanschlussgenehmigungen sowie von Abweichungen weiterhin Gegenstand des Prüfumfangs!
- Bei Einleitgenehmigungen für Niederschlagswasser allerdings nur, wenn die Einleitung durch Hamburg Wasser beschränkt wird.



§ 63 Vorbescheid

Änderungen



Neu: **Bearbeitungsfrist 3 Monate,**

keine Frist bei Anwendung der
Seveso-III-Richtlinie!

§ 68 Bautechnische Nachweise

Änderungen

Verzicht auf Prüfung der Nachweise
nicht nur zur Standsicherheit, sondern
zukünftig auch zum Wärmeschutz und
zur Energieeinsparung möglich



§ 69 Abweichungen



Änderungen

Abweichungen möglich bei nachträglicher Schaffung von Wohnraum

- durch Änderung des DG oder
- Errichtung zusätzlicher Geschosse

wenn das Vorhaben ansonsten nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand verwirklicht werden kann und ... keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen, z.B.

- Abweichungen für Errichtung von Abstellräumen, Kinderspielflächen, Fahrradplätze etc., wenn Herstellung unmöglich / unzumutbar

§ 69 Abweichungen



Nachträglicher DG-Ausbau, Aufstockung

Neue Internetseite mit Arbeitshilfen, Beispielen, Downloads

Link:

<http://www.hamburg.de/baugenehmigung/10893864/faqshbauo/>

§ 73 Geltungsdauer

Änderungen



Fristverlängerung für Baugenehmigungen
um bis zu 1 Jahr nur noch max. zweimal
möglich

§ 74a Nachträgliche Wärmedämmung



Neue Vorschrift

Für nachträgliche Wärmedämmung an Außenwänden darf die Grundstücksgrenze zu benachbarten Grundstücken unter bestimmten Voraussetzungen um bis zu 0,20m Tiefe überbaut werden. Der Nachbar hat das zu dulden.

§ 81a Technische Baubestimmungen



- Neuregelung zu den Technischen Baubestimmungen auch im Hinblick auf das Bauproduktenrecht
- Erlass einer technischen Verwaltungsvorschrift auf Grundlage der vom Deutschen Institut für Bautechnik im Einvernehmen mit den Obersten Bauaufsichtsbehörden der Länder veröffentlichten Technischen Baubestimmungen

§ 81a Technische Baubestimmungen



Muster-Verwaltungsvorschrift
Technische Baubestimmungen (MVV TB)
Ausgabe August 2017

mit Druckfehlerkorrektur
vom 11. Dezember 2017

Deutsches
Institut
für
Bautechnik
 MVV TB
veröffentlicht durch das DIBt
<http://www.dibt.de>

Muster-Verwaltungsvorschrift (MVVTB) in
Hamburg als Technische Baubestimmung
mit wenigen Abweichungen eingeführt

relevante Abschnitte:

- **VVTB, Teil A2** – Brandschutz (S. 34-56)
- **VVTB, Teil A4** – Sicherheit + Barrierefreiheit bei der Nutzung (S. 60 – 62)
- **Anhang 4 zur VVTB** - Bauaufsichtliche Anforderungen, Zuordnung der Klassen, Verwendung von Bauprodukten, Anwendung von Bauarten

Inkrafttreten

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 4	Dienstag, den 6. Februar	2018
Tag	Inhalt	Seite
23. 1. 2018	Gesetz zum Staatsvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Land Schleswig-Holstein zur Änderung des Staatsvertrages auf dem Gebiet der Zuverlässigkeitsüberprüfungen nach dem Luftsicherheitsgesetz.....	17
23. 1. 2018	Gesetz zur Änderung der Hamburgischen Bauordnung und zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates.....	19

Artikel 9

Die Änderungen der HBauO gelten ab dem **01. Mai 2018**.

Sie gelten für alle Anträge, die nach Inkrafttreten gestellt worden sind.

Antragsteller **können verlangen**, dass für vorher gestellte und noch nicht beschiedene Anträge die neuen Regelungen gelten sollen.

Die Regelungen i. V. m. der Änderung des Bauproduktenrechts (z. B. § 3 bis § 23, § 81a) sind zum 30.04.2018 in Kraft getreten.

Anlage 2 zur HBauO



Diverse Änderungen

u.a.

das Auswechseln von Belägen auf
Spiel- und Sportplätzen ist
verfahrensfrei



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Mehr Informationen unter:

www.hamburg.de/baugenehmigung