

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

**Gesetz  
zur Änderung der Hessischen Bauordnung  
und des Hessischen Energiegesetzes**

Vom 25. November 2010

**Artikel 1<sup>1)</sup>**

**Änderung der Hessischen Bauordnung**

Die Hessische Bauordnung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716), wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:
  - a) In Abs. 4 Satz 5 wird das Wort „Dachhaut“ durch die Worte „der Tragkonstruktion“ ersetzt.
  - b) Abs. 8 wird wie folgt geändert:
    - aa) In Nr. 7 werden die Worte „und Pflege“ durch die Worte „oder Pflege“ ersetzt.
    - bb) In Nr. 8 werden die Worte „Kindergärten und -horte“ durch die Worte „Tageseinrichtungen für Kinder“ ersetzt.
    - cc) Nr. 9 erhält folgende Fassung:
      - „9. a) Schank- und Speisegaststätten mit insgesamt mehr als 120 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche der Gasträume oder mit nicht im Erdgeschoss liegenden Gasträumen von insgesamt mehr als 70 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche,
      - b) Beherbergungsbetriebe mit mehr als 30 Gästebetten und
      - c) Spielhallen mit mehr als 150 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche,“.
    - dd) Als neue Nr. 17 wird eingefügt:
      - „17. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,“.
    - ee) Die bisherige Nr. 17 wird Nr. 18.
2. § 6 wird wie folgt geändert:
  - a) Abs. 6 wird wie folgt geändert:
    - aa) Satz 1 wird durch folgenden Satz 1 und 2 ersetzt:
      - „<sup>1</sup>Untergeordnete Bauteile, die nicht mehr als 1,50 m vor die

Außenwand vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben, bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht.  
<sup>2</sup>Dies gilt insbesondere für

1. Gesimse und Dachvorsprünge,
2. Hauseingangstreppe und deren Überdachungen,
3. Erker und Balkone, die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen; die Länge von übereinander angeordneten Balkonen wird im Bereich der Überschneidungen nicht zusammengezählt.“

bb) Der bisherige Satz 2 und 3 wird Satz 3 und 4.

- b) Abs. 8 erhält folgende Fassung:
- „(8) <sup>1</sup>Für bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach § 1 Abs. 1 Satz 2, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gelten Abs. 1 bis 7 entsprechend. <sup>2</sup>Keine Wirkungen wie von Gebäuden sind insbesondere anzunehmen bei

1. Abfalleinrichtungen bis zu 1,5 m Höhe über der Geländeoberfläche,
2. Aufschüttungen bis zu 1 m Höhe über der Geländeoberfläche, einschließlich Stützmauern,
3. nicht überdachten Freisitzen und
4. Terrassen, die nicht mehr als 1 m über der Geländeoberfläche angeordnet oder einschließlich ihrer Brüstung nicht mehr als 2 m hoch sind.“

- c) Abs. 10 erhält folgende Fassung:
- „(10) <sup>1</sup>Ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen sind je Baugrundstück zulässig:

1. eine Garage oder aneinandergebaute Garagen einschließlich Abstellraum oder -fläche,
2. eine überdachte Zufahrt zu Tiefgaragen,
3. ein untergeordnetes Gebäude für Abstellzwecke,
4. ein untergeordnetes Gebäude zur örtlichen Versorgung mit Energie, Kälte oder Wasser,

<sup>1)</sup> Ändert GVBl. II 361-108

5. bis zu drei Stellplätze,
6. Einfriedungen, Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m über der Geländeoberfläche,
7. Stützmauern zur Sicherung des natürlichen Geländes,
8. ein Holzlagerplatz mit Lagerungen bis zu 1 m Höhe über der Geländeoberfläche und 6 m Länge je Grundstücksgrenze,
9. Solaranlagen nach Abs. 9 Nr. 3 bei Einhaltung einer mittleren Gesamthöhe von 3 m.
- <sup>2</sup>Die Länge der Grenzbebauung darf bei den Anlagen nach Satz 1 Nr. 1 bis 5 insgesamt 15 m nicht überschreiten; Dachüberstände sind einzurechnen. <sup>3</sup>Bei den Anlagen nach Satz 1 Nr. 1 bis 4 darf die grenzseitige mittlere Wandhöhe über der Geländeoberfläche nicht höher als 3 m und die Fläche dieser Wände an jeder Nachbargrenze insgesamt nicht größer als 25 m<sup>2</sup> sein.“
3. § 7 Abs. 2 erhält folgende Fassung:
- „(2) <sup>1</sup>Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes widersprechen. <sup>2</sup>Soll bei einer Teilung nach Satz 1 von Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes abgewichen werden, ist § 63 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.“
4. § 13 Abs. 5 erhält folgende Fassung:
- „(5) <sup>1</sup>In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. <sup>2</sup>Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. <sup>3</sup>Die Eigentümerinnen und Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend auszustatten. <sup>4</sup>Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzerinnen und Besitzern, es sei denn, die Eigentümerinnen oder die Eigentümer haben diese Verpflichtung übernommen.“
5. § 34 Abs. 3 erhält folgende Fassung:
- „(3) <sup>1</sup>Jedes Kellergeschoss muss mindestens eine Öffnung ins Freie haben, um eine Rauchableitung zu ermöglichen. <sup>2</sup>Gemeinsame Kellerlichtschächte für übereinander liegende Kellergeschosse sind unzulässig.“
6. § 44 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
- a) Satz 2 wird wie folgt geändert:
- aa) Nr. 3 wird gestrichen.
- bb) Die bisherigen Nr. 4 bis 7 werden die Nr. 3 bis 6.
- cc) Die bisherige Nr. 8 wird Nr. 7 und die Angabe „Nr. 1 bis 4 und Nr. 6“ durch „Nr. 1 bis 3“ ersetzt.
- b) In Satz 3 wird die Angabe „Nr. 1 bis 4“ durch „Nr. 1 bis 3“ ersetzt.
- c) In Satz 4 wird die Angabe „Nr. 1, 2 oder Nr. 4“ durch „Nr. 1 bis 3“ ersetzt.
- d) In Satz 5 wird die Angabe „Nr. 8“ durch „Nr. 7“ ersetzt.
7. Dem § 49 wird als Abs. 8 angefügt:
- „(8) <sup>1</sup>Bauvorlageberechtigte sind verpflichtet, sich im Bereich des Baurechts fortzubilden. <sup>2</sup>Sie haben sich nach Maßgabe üblicher Versicherungsbedingungen ausreichend gegen Haftpflichtansprüche zu versichern, die aus ihrer Berufsausübung herrühren können; dies gilt nicht für Bauvorlageberechtigte nach Abs. 4 Nr. 4.“
8. Dem § 54 wird als Abs. 3 angefügt:
- „(3) Die Bauherrschaft kann bei Vorhaben, die der Genehmigungsfreistellung (§ 56) unterfallen, die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens nach den §§ 57 oder 58 sowie bei Vorhaben, die dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterfallen, die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens nach § 58 verlangen.“
9. § 56 Abs. 1 erhält folgende Fassung:
- „(1) <sup>1</sup>Keiner Baugenehmigung bedarf über § 55 hinaus die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die keine Sonderbauten sind, wenn die Voraussetzungen nach Abs. 2 vorliegen. <sup>2</sup>Satz 1 gilt auch für Änderungen und Nutzungsänderungen von Anlagen, deren Errichtung oder Änderung nach vorgenommener Änderung oder bei geänderter Nutzung nach dieser Vorschrift baugenehmigungsfrei wäre.“
10. § 57 wird wie folgt geändert:
- a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 wird die Angabe „Satz 1 und 3“ gestrichen.
- bb) Satz 2 wird aufgehoben.

- cc) Der bisherige Satz 3 wird Satz 2.
- b) In Abs. 2 Satz 3 werden das Semikolon und die Worte „dies gilt nicht für Vorhaben im Außenbereich“ gestrichen.
11. In § 58 Satz 1 wird die Angabe „Bei Sonderbauten, bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5, die keine Wohngebäude sind, sowie“ durch die Worte „Bei Sonderbauten und“ ersetzt.
12. § 64 Abs. 1 erhält folgende Fassung:
- „(1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind; die Bauaufsichtsbehörde darf den Bauantrag auch ablehnen, wenn das Bauvorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt.“
13. § 69 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
- a) Satz 1 erhält folgende Fassung:
- „<sup>1</sup>Vorhaben nach § 54 Abs. 1 Satz 1 in öffentlicher Trägerschaft, die nicht nach § 55 oder nach einer aufgrund des § 80 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 erlassenen Rechtsverordnung baugenehmigungsfrei sind, bedürfen keiner Baugenehmigung (§ 64), wenn die Leitung der Entwurfsarbeiten einer Baudienststelle des Bundes oder eines Landes übertragen ist und die Baudienststelle mindestens mit einer oder einem Bediensteten des höheren technischen Verwaltungsdienstes der Fachrichtungen Architektur oder Bauingenieurwesen und mit sonstigen geeigneten Fachkräften ausreichend besetzt ist.“
- b) Als Satz 5 wird angefügt:
- „<sup>5</sup>Wird die Ausführung eines Vorhabens von einer Baudienststelle nach Satz 1 überwacht, bedürfen diese Bauvorhaben keiner Bauüberwachung (§ 73) und Bauzustandsbesichtigung (§ 74).“
14. § 76 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
- a) Nr. 5 erhält folgende Fassung:
- „5. einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die nach diesem Gesetz oder nach einer aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnung oder Satzung erlassen worden ist, sofern die Anordnung auf die Bußgeldvorschrift verweist,“.

b) Nr. 17 erhält folgende Fassung:

„17. entgegen § 73 Abs. 3 Satz 2 eine von der Bauaufsichtsbehörde verlangte Bescheinigung, Bestätigung oder sonstige Erklärung nicht vorlegt, entgegen § 74 Abs. 2 Satz 3 Bescheinigungen nicht vorlegt oder entgegen § 74 Abs. 4 eine von der Bauaufsichtsbehörde verlangte Anzeige nicht erstattet,“.

15. § 78 erhält folgende Fassung:

#### „§ 78

##### Übergangsvorschriften

(1) Vor dem 2. Dezember 2010 eingeleitete Verfahren sind nach den bisherigen Verfahrensvorschriften weiterzuführen.

(2) Wer nach § 78 Abs. 3 und 4 in der bis zum 2. Dezember 2010 geltenden Fassung bauvorlagenberechtigt oder anerkannt war, gilt in dem bisherigen Umfang weiterhin als bauvorlageberechtigt oder anerkannt.

(3) Personen, die nach § 78 Abs. 5 in der bis zum 2. Dezember 2010 geltenden Fassung zur Übernahme der Bauleitung berechtigt waren, bleiben im Rahmen der bisherigen Berechtigung weiterhin berechtigt.

(4) Personen und Unternehmen, die nach § 76 Abs. 6 in der bis zum 2. Dezember 2010 geltenden Fassung bauvorlageberechtigt waren, bleiben im Rahmen ihrer jeweiligen Bauvorlageberechtigung weiterhin berechtigt.

(5) Aufzugsanlagen, Dampfkesselanlagen, Füllanlagen für Druckgase und elektrische Anlagen in explosionsgefährdeten Räumen, Druckbehälter und Anlagen zur Lagerung, Abfüllung und Beförderung brennbarer Flüssigkeiten müssen bis zum Inkrafttreten einer aufgrund des § 80 Abs. 2 Satz 1 erlassenen Rechtsverordnung den aufgrund des Geräte- und Produktsicherheitsgesetzes vom 6. Januar 2004 (BGBl. I S. 2, 219), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 1970), erlassenen Rechtsverordnungen entsprechen.

(6) Anerkennungen als Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstellen nach § 24 in der bis zum 27. Dezember 2009 geltenden Fassung gelten bis zum Ablauf des 31. Dezember 2012 fort.

(7) Satzungen und Bestandteile von Satzungen

1. nach § 44 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 in der bis zum 2. Dezember 2010 geltenden Fassung,

2. nach § 44 Abs. 1 Satz 2 Nr. 8 in der bis zum 2. Dezember 2010 gelten-

- den Fassung, die die Ablösung der Herstellungspflicht in den Fällen des § 44 Abs. 1 Satz 2 Nr. 6 in der bis zum 2. Dezember 2010 geltenden Fassung regeln, und
3. nach § 81 Abs. 2 in der bis zum 2. Dezember 2010 geltenden Fassung  
treten am 3. Dezember 2010 außer Kraft.“
16. § 80 wird wie folgt geändert:
- a) In Abs. 2 Satz 1 wird die Angabe „vom 6. Januar 2004 (BGBl. I S. 2, 219)“ gestrichen.
- b) In Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt und als Nr. 3 angefügt:
- „3. Art, Dauer, Umfang und Nachweisführung der Fort- und Weiterbildung der Bauvorlageberechtigten sowie die für die Nachweisführung zuständige Stelle.“
17. § 81 wird wie folgt geändert:
- a) Abs. 2 wird aufgehoben.
- b) Abs. 3 wird Abs. 2.
- c) Abs. 4 wird Abs. 3 und in Satz 1 wird die Angabe „und 2“ gestrichen.
18. In § 82 wird die Zahl „2010“ durch „2015“ ersetzt.
19. Anlage 1 wird wie folgt geändert:
- a) In Nr. 4.3 wird in Spalte GK 1 die Zahl „6“ durch die Zahlen „6, 7“ ersetzt.
- b) In der Fußnote 1 werden die Worte „und Balkone als Bestandteil des zweiten Rettungsweges“ gestrichen.
20. Anlage 2 Abschnitt I wird wie folgt geändert:
- a) Nr. 1.2.1 und 1.2.2 werden aufgehoben.
- b) Nr. 1.3 erhält folgende Fassung:
- „1.3 Gebäude bis zu 6 m Firsthöhe, die nur zum vorübergehenden Schutz von Pflanzen oder Tieren oder zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen bestimmt sind und die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1, bei einer Firsthöhe von mehr als 4 m zusätzlich unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 3,“
- c) In Nr. 5.1.1 werden die Worte „unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1“ gestrichen.

- d) Die Nr. 7 bis 7.4 werden durch die folgenden Nr. 7 bis 7.3 ersetzt:
- „7. Einfriedungen, Terrassentrennwände, Stützmauern, Brücken, Durchlässe,
- 7.1 Einfriedungen und Terrassentrennwände bis 2 m Höhe, offene Einfriedungen im Außenbereich,
- 7.2 Stützmauern, bei einer Höhe von mehr als 1,50 m unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 3,
- 7.3 Brücken und Durchlässe bis 10 m lichte Weite; bei mehr als 5 m lichter Weite oder bei einer Belastung von mehr als 12,5 t unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 3.“
- e) Nr. 12.4 wird wie folgt geändert:
- aa) In dem Satzteil vor Nr. 12.4.1 wird die Angabe „30 m<sup>2</sup>“ durch „50 m<sup>2</sup>“ ersetzt.
- bb) Nr. 12.4.1 und 12.4.2 werden aufgehoben.

## Artikel 2

### Ermächtigung zur Neubekanntmachung

Die für das allgemeine Bauwesen zuständige Ministerin oder der hierfür zuständige Minister wird ermächtigt, die Hessische Bauordnung in der sich aus diesem Gesetz ergebenden Fassung in neuer Paragrafenfolge und mit neuem Datum bekannt zu machen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts zu beseitigen.

## Artikel 3<sup>2)</sup>

### Änderung des Hessischen Energiegesetzes

Das Hessische Energiegesetz vom 25. Mai 1990 (GVBl. I S. 174), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Februar 1994 (GVBl. I S. 97), wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift erhält folgende Fassung:
- „Gesetz über die Förderung rationeller und umweltfreundlicher Energienutzung und die Durchführung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes in Hessen  
(Hessisches Energiegesetz - HEG)“
2. § 11 erhält folgende Fassung:

### „§ 11

Zuständige Behörden nach dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

(1) Zuständige Behörde nach § 12 des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes vom 7. August 2008 (BGBl. I

<sup>2)</sup> Ändert GVBl. II 56-5

S. 1658), geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2009 (BGBl. I S. 1804), ist in den kreisfreien Städten und in den kreisangehörigen Gemeinden, denen die Bauaufsicht übertragen ist, der Gemeindevorstand, in den Landkreisen der Kreisausschuss zur Erfüllung nach Weisung, soweit im Folgenden nichts Abweichendes bestimmt ist.

(2) Obere Aufsichtsbehörde ist das Regierungspräsidium. Oberste Aufsichtsbehörde ist die für das Energierecht zuständige Ministerin oder der hierfür zuständige Minister.

(3) Zuständige Behörde im Sinne des § 9 Nr. 2 des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes für die Befreiung von der Pflicht nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes ist das Regierungspräsidium.

(4) Zuständige Behörde nach § 11 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes für die Durchführung von Stichproben zur Überprüfung der Erfüllung der Pflicht nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes

ist die obere Aufsichtsbehörde.“

3. Als neuer § 12 wird eingefügt:

„ § 12

Zuständige Behörde für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten

Zuständige Verwaltungsbehörde für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 17 des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes ist die nach § 11 Abs. 1 zuständige Behörde.“

4. Der bisherige § 12 wird § 13.

#### Artikel 4

#### Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

---

Die verfassungsmäßigen Rechte der Landesregierung sind gewahrt.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Wiesbaden, den 25. November 2010

Der Hessische Ministerpräsident  
Bouffier

Der Hessische Minister für  
Wirtschaft, Verkehr und  
Landesentwicklung  
Posch