



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Amt für Bauordnung und Hochbau

B a u p r ü f d i e n s t
Erschließung von Grundstücken in bauaufsichtlichen Verfahren
(BPD Erschließung)
BPD 2020-3

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand des Bauprüfdienstes	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Zuständigkeiten	2
4	Begriffe und Grundsätze	3
4.1	Grundstück und Grundstücksteilung	3
4.2	„Privatstraßenverbot“	3
4.3	Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO)	3
5	Rechtliche Anforderungen an die Erschließung	4
5.1	Bauplanungsrechtliche Anforderungen	4
5.2	Bauordnungsrechtliche Anforderungen.....	4
6	Wegemäßige Erschließung (Herstellung der Belegenheit)	5
6.1	Unmittelbare Belegenheit an einem befahrbaren öffentlichen Weg.....	6
6.2	Mittelbare Belegenheit an einem befahrbaren öffentlichen Weg (Baulasterschließung) .	7
6.3	Unmittelbare Belegenheit an einem nicht befahrbaren öffentlichen Weg	8
7	Materielle Anforderungen und fachliche Hinweise im Zusammenhang mit der Erschließung	9
7.1	Allgemeine qualitative Anforderungen.....	9
7.2	Wasserversorgung	10
7.3	Abwasser.....	10
7.4	Verkehr	12
7.5	Zugänge und Zufahrten für Rettungs- und Löscharbeiten	15
7.6	Löschwasserversorgung	15
7.7	Abfallentsorgung.....	16
8	Prüfumfang in den bauaufsichtlichen Verfahren	17
8.1	§ 61 HBauO Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	17
8.2	§ 62 HBauO Baugenehmigung mit Konzentrationswirkung	18

8.3 Befreiungen und Abweichungen 18

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 in bauaufsichtlichen Verfahren gestellt werden.

Ergänzend erläutert der BPD Anforderungen nach z. B. §§ 5 und 17 HBauO sowie § 30 BauGB, die im Zusammenhang mit der Erschließung von Grundstücken stehen.

Dieser Bauprüfdienst ersetzt den Bauprüfdienst 3/2010.

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155)
- Hamburgische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Hamburg)
- Hamburgisches Wegegesetz (HWG)
- Hamburgisches Wassergesetz (HWaG)
- Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG)
- Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra)

3 Zuständigkeiten

Zuständig für die Prüfung der Einhaltung der Anforderungen an die Erschließung von Vorhaben im bauaufsichtlichen Verfahren 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 Bezirksämter. Für den Bereich des Hafennutzungsgebietes ist es die Hamburg Port Authority (HPA) und für Vorbehaltsgebiete und die HafenCity die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW).

Sofern Grundstücksentwässerungsanlagen berührt sind, ist die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) zuständige Bauaufsichtsbehörde, auf Neuwerk die HPA.

4 Begriffe und Grundsätze

4.1 Grundstück und Grundstücksteilung

Der Begriff „Grundstück“ ist gesetzlich nicht definiert. Üblicherweise wird das Grundstück als der abgegrenzte Teil der Erdoberfläche bezeichnet, der im Grundbuch bzw. im Liegenschaftskataster geführt wird. Vom Begriff des Grundstücks zu unterscheiden ist der Begriff des Flurstücks. Ein Grundstück kann aus einem Flurstück (einfaches Grundstück) oder mehreren Flurstücken (zusammengesetztes Grundstück) bestehen. In einem Liegenschaftskataster ist ein Flurstück die kleinste Buchungseinheit.

Eine ideelle Teilung von Grundstücken nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegt keiner quantitativen Begrenzung durch die HBauO. Das heißt, ein Grundstück kann mit mehreren Gebäuden (soweit planungs- und bauordnungsrechtlich zulässig) bebaut werden - ohne dass neue separate amtlich vermessene Flurstücke gebildet werden. Bei der Realteilung von Flurstücken werden die Grundstücksgrenzen amtlich vermessen und im Grundstückskataster eingetragen. Beide Arten der Grundstücksteilung können auch kombiniert werden. Sind Flurstücke auf einem Grundbuchblatt unter einer laufenden Nummer geführt, so bilden sie zusammen ein Grundstück.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Erschließung sind vor einer beabsichtigten ideellen oder realen Grundstücksteilung zu beachten, da sie für die Zulässigkeit des Bauvorhabens ausschlaggebend sind.

4.2 „Privatstraßenverbot“

Sofern die Anforderungen an die rechtliche Vorgabe einer gesicherten Erschließung weder in bauordnungsrechtlicher noch in planungsrechtlicher Hinsicht gesichert sind, ist eine Regelung der Erschließung mittels eines Bebauungsplans ein geeignetes Mittel, um das geplante Vorhaben realisieren zu können.

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 Satz 1 HBauO) ergibt sich im Umkehrschluss das Verbot sogenannter „Privatstraßen“.

Hiervon abzugrenzen ist die bauordnungsrechtlich zulässige Herstellung von Zuwegungen im Sinne des § 4 Abs. 1 HBauO (Baulasterschließung, siehe Abschnitt. 6.2).

4.3 Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO)

Private Zuwegungen zur Erschließung hinterer Grundstücke durch Baulastsicherung 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.

5 Rechtliche Anforderungen an die Erschließung

Die bauplanungsrechtlich relevanten Aspekte der Erschließung eines Grundstücks werden im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Diese beschränken sich i. d. R. auf die öffentlichen Erschließungsanlagen bis zu den Grenzen des privaten Grundstücks (siehe Abschnitt 5.1). Für die Erschließung auf dem Baugrundstück selbst gelten die bauordnungsrechtlichen Anforderungen der §§ 4 und 5 HBauO (siehe Abschnitt 5.2).

5.1 Bauplanungsrechtliche Anforderungen

In den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB werden die planungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen von Vorhaben geregelt. Die **gesicherte Erschließung** setzt für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplan nach § 30 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB einen **Anschluss an das öffentliche Verkehrs- und Versorgungsnetz** voraus.¹

Grundsätzlich ist dabei davon auszugehen, dass die gesicherte Erschließung mindestens den Anschluss des Baugrundstücks an das öffentliche Straßennetz, die Versorgung mit Elektrizität, Gas oder Fernwärme und Wasser (Trink- und Löschwasser) und die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Regenwasser) umfasst². Da öffentliche Straßen zum Teil nicht mit Anlagen zur Abwasserbeseitigung ausgestattet werden, z. B. wenn ein Anschluss über andere Grundstücke technisch möglich ist, ist in diesen Fällen die Abwasserbeseitigung baulastgesichert nachzuweisen.

Hinweis: Befindet sich das zu bebauende Grundstück in einem besiedelten Gebiet, ist das Abwasser auch über das öffentliche Siedelnetz zu entsorgen (das gilt nicht für das Niederschlagswasser von Grundstücken). Eine Befreiung vom Erschließungserfordernis nach § 31 Abs. 2 BauGB ist nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG nicht möglich (sog. „Anschlusszwang“). Zu beachten ist, dass der einzelne Grundstückseigentümer keinen Rechtsanspruch auf Erschließung hat. Die Entscheidung, wann, wo und in welchem Umfang Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden, steht im pflichtgemäßen Ermessen des Gesetz- und Plangebers.

Im Außenbereich nach § 35 BauGB verlangt das Gesetz nur eine *ausreichende* Erschließung. Für Gebäude im Außenbereich können entsprechend der Nutzung deshalb reduzierte Anforderungen gestellt werden, welche vorhabenspezifisch variieren. Diese Prüfung muss im Einzelfall durch die Bauaufsichtsbehörde vorgenommen werden. Im Zweifelsfall sind die entsprechenden Fachrechtsdienststellen zu beteiligen.

5.2 Bauordnungsrechtliche Anforderungen

In den §§ 4 und 5 HBauO werden die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Erschließung von Bauvorhaben geregelt. Diese Anforderungen konkretisieren und ergänzen damit eigenständig das bundesrechtlich im BauGB geregelte Erfordernis der gesicherten Erschließung. Geregelt werden in §§ 4 und 5 HBauO die Anforderungen unter bauordnungsrechtlichen Aspekten an

¹ Ausnahmen zur Beseitigung des Niederschlagswasser siehe Abschnitt 7.3

² Löhrl in Battis/Krautzberger/Löhrl, BauGB Kommentar, 13. Auflage 2016, § 30 Rn. 18-27

- die wegemäßige Erschließung gemäß § 4 Abs. 1 HBauO (siehe Abschnitt 6),
- die Wasserversorgung gemäß § 4 Abs. 2 HBauO (siehe Abschnitt 7.2),
- die Abwasserentsorgung gemäß § 4 Abs. 3 HBauO (siehe Abschnitt 7.3),
- die Zugänge und Zufahrten auf das Grundstück für Rettungs- und Löscharbeiten gemäß § 5 HBauO (siehe Abschnitt 7.5),

wobei diese Regelungen gleichermaßen für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen gelten.

6 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 anbaufrei³ zu haltenden öffentlichen Weg aus zugänglich sein oder
2. durch Baulast gesichert über andere Grundstücke⁴ diese Anforderungen erfüllen.
3. Sofern Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 errichtet werden, muss keine befahrbare Erschließung vorhanden sein. Hier genügt der unmittelbare Zugang über einen nicht befahrbaren öffentlichen Weg (Wohnweg) 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.

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

Die Sicherung kann auch durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 11 BauGB oder in bestimmten Fällen nach § 13 Abs. 4 Satz 3 HWG erfolgen.

³ Die Gliederung des Straßennetzes erfolgt nach Entwurfsstandards. Dabei sind verschiedene Eigenschaften z. B. Funktion (Verbindung, Erschließung oder Aufenthalt) der Straße, deren Lage (innerorts oder außerorts) und Umfeld (angebaut oder anbaufrei), für die Klassifizierung von Bedeutung. „Anbaufrei“ bedeutet, dass die Straße an den Grundstücken vorbeiführt, ohne dass man diese von der Straße aus erreichen kann (z. B. Fernstraßen).

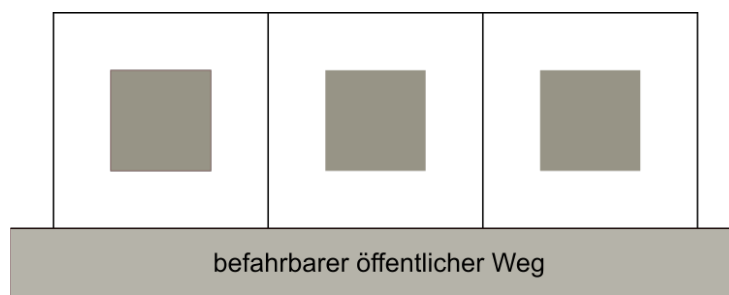
⁴ In § 4 Abs. 3 Satz 1 HBauO heißt es: „Bebaute Grundstücke sind unmittelbar oder durch Baulast über **ein** anderes Grundstück...“. Hier ist das Wort „*ein*“ als unbestimmter Artikel und nicht als Zahlwort zu verstehen.

6.1 Unmittelbare Belegenheit an einem befahrbaren öffentlichen Weg

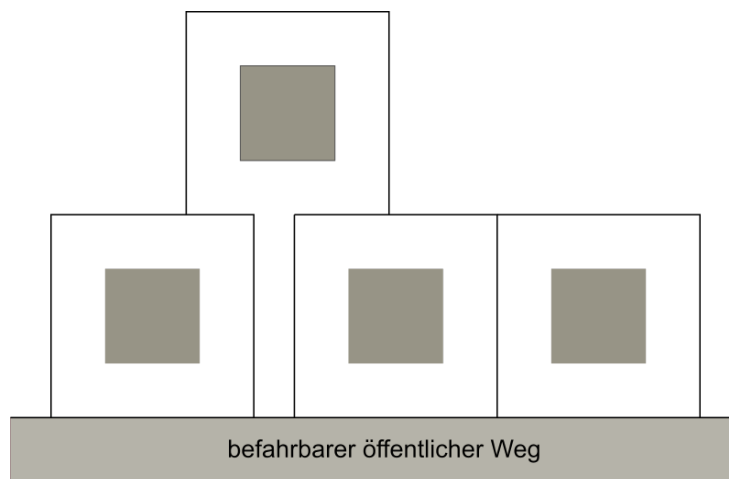
Die unmittelbare Belegenheit ist gegeben, wenn das Baugrundstück in ausreichender - aber nicht zwingend voller -- Breite direkt am öffentlichen Weg liegt. Dieser ist befahrbar, d. h. mindestens dem Anliegerverkehr gewidmet und nicht anbaufrei zu halten. Es bestehen keine Anbauverbote und Anbaubeschränkungen nach Bundesfernstraßenrecht oder durch Bebauungsplanfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Sämtliche das Grundstück betreffende Komponenten der Erschließung können direkt vom öffentlichen Grund aus erfolgen, so dass es keiner speziellen öffentlich-rechtlichen Sicherung oder privatrechtlichen Vereinbarung bedarf.

a) direkte Lage in voller Breite am öffentlichen Weg



b) Pfeifenstiel als Sonderform der direkten Belegenheit



Abbildungen 1: Formen der direkten Belegenheit

Bei der Erschließung mit einem Pfeifenstielgrundstück als Sonderform der direkten Belegenheit sind die Anforderungen an eine ausreichende Breite der Zuwegung zum hinteren Grundstücksteil (siehe Abschnitt 7) ebenfalls zu prüfen.

6.2 Mittelbare Belegenheit an einem befahrbaren öffentlichen Weg (Baulasterschließung)

Bei der mittelbaren Belegenheit genügt es, wenn der Zugang vom befahrbaren öffentlichen Weg zu einem hinteren Grundstück durch Baulast nach § 79 HBauO über ein anderes Grundstück gesichert wird (siehe Abbildung 2).

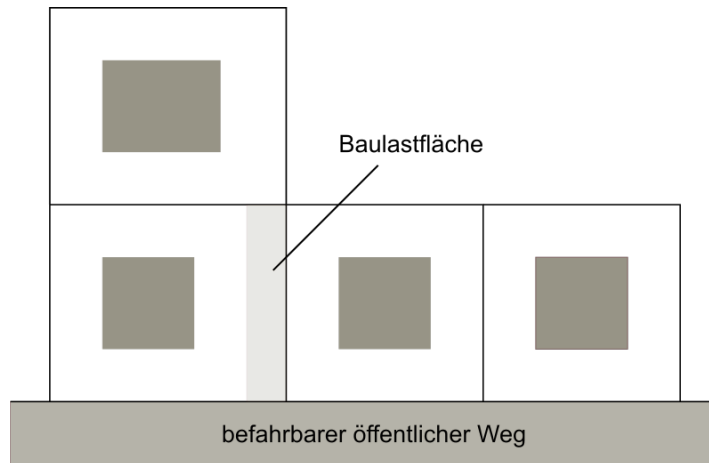


Abbildung 2: Baulasterschließung eines hinteren Grundstücks

Eine mittelbare Belegenheit ist auch zur Erschließung mehrerer Grundstücke zulässig (siehe Abbildung 3).

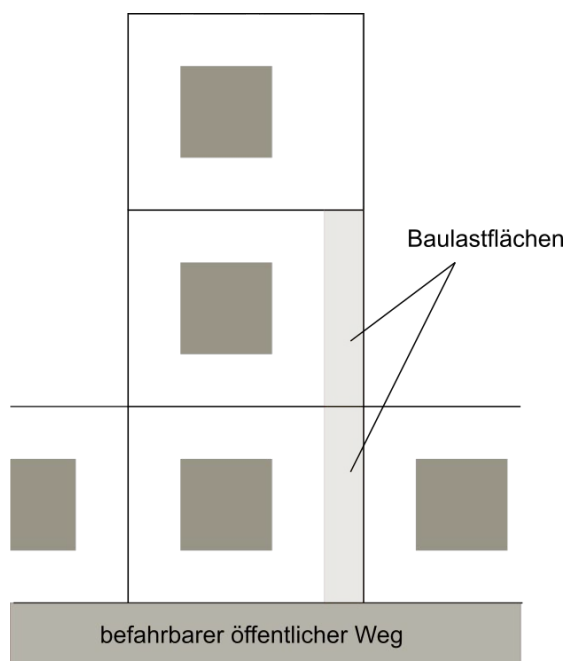


Abbildung 3: Baulasterschließung eines hinteren Grundstücks über mehrere Grundstücke

Der baulastgesicherte Zugang kann über andere, bebaute Grundstücke oder über ein ausschließlich der Zuwegung dienendes Grundstück erfolgen (siehe Abbildung 4).

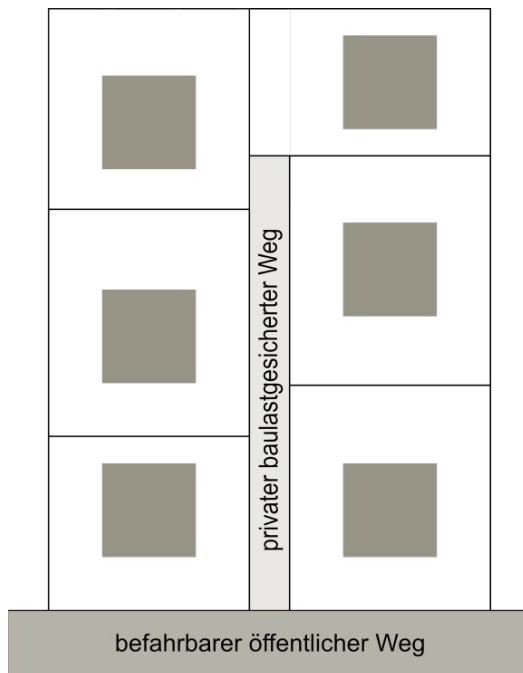


Abbildung 4: Erschließung von hinteren Grundstücken über ein gemeinsames Grundstück

Bei einem gemeinsamen Zuwegungsgrundstück verpflichtet sich jeder Miteigentümer durch 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 Miteigentümer, 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 einzelnen Baulasten sind individuell und auf den konkreten Einzelfall bezogen zu formulieren. Die Verpflichtungserklärungen der Miteigentümer müssen vor Erteilung der Baugenehmigung vorliegen.⁵

6.3 Unmittelbare Belegenheit an einem nicht befahrbaren öffentlichen Weg

Für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 bietet § 4 Abs. 1 Satz 3 HBauO weiterhin die Möglichkeit der Erschließung über einen sogenannten „Wohnweg“. Dieser ist - in der

⁵ siehe [BPD 1/2015 Baulasten](#)

Regel aufgrund seiner Breite - nicht befahrbar, jedoch als öffentlicher Weg nach Hamburgischem Wegegesetz (HWG) gewidmet.

Die maximal zulässige Länge des Wohnweges ist 75 m begrenzt. Sofern darüber ein Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen erschlossen werden soll, darf der Gebäudezugang insgesamt maximal 85 m vom befahrbaren öffentlichen Weg entfernt sein. Die Längenbegrenzung dient der Sicherung der Zugänglichkeit für Rettungskräfte, die mit entsprechender Ausrüstung diese Strecke fußläufig zurücklegen müssen.

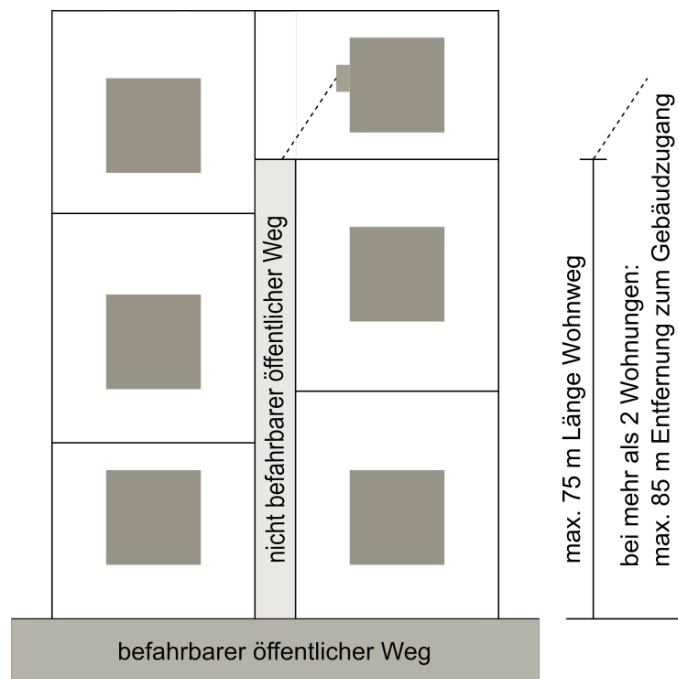


Abbildung 5: Nicht befahrbarer öffentlicher „Wohnweg“ mit einer maximalen Länge von 75 m

7 Materielle Anforderungen und fachliche Hinweise im Zusammenhang mit der Erschließung

7.1 Allgemeine qualitative Anforderungen

Die HBauO stellt qualitative Anforderungen an die wegemäßige Erschließung eines oder mehrerer Grundstücke zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung (u. a. Wasser, Abwasser, Müll), der Rettungs- und Löscharbeiten 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 und zu beleuchten. Die Oberflächen sind 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.

7.2 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. Es ist zu beachten, dass die Grundwassernutzung nur dann erlaubnisfrei ist, wenn lediglich ein Haushalt versorgt werden soll (§ 46 Abs. 1 WHG); bei der Versorgung mehrerer Haushalte bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Behörde.

HAMBURG WASSER bestimmt gemäß § 10 Abs. 2 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) die Art, Zahl und Lage der erforderlichen Hausanschlüsse. Insbesondere bei komplizierten Erschließungen wird empfohlen, sich frühzeitig mit HAMBURG WASSER in Verbindung zu setzen.

7.3 Abwasser

Gemäß § 4 Abs. 3 HBauO sind bebaute Grundstücke an das öffentliche Abwassernetz anzuschließen, das gilt nicht für das Niederschlagswasser von Grundstücken.

Der Anschluss an das öffentliche Siel muss

- entweder unmittelbar durch eine eigene Grundleitung erfolgen oder
- durch Baulast gesichert über andere Grundstücke mit
 - einer eigenen oder
 - gemeinsamen Leitung

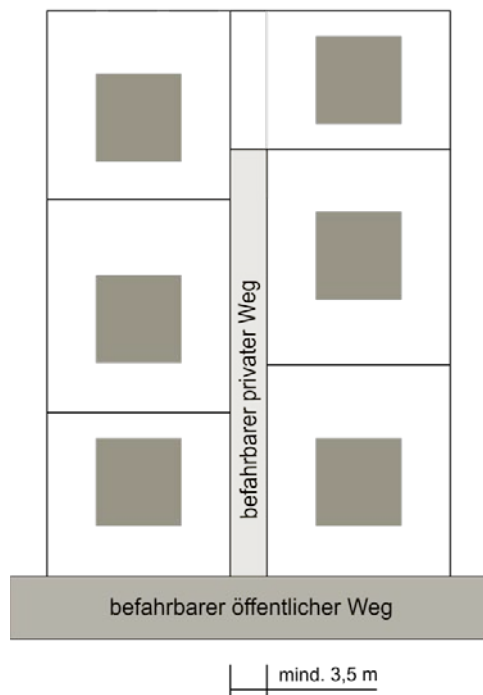
sichergestellt werden.

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 § 42 HBauO). Das Grundstück darf in letzterem Fall jedoch nur mit Wohngebäuden mit maximal zwei Nutzungseinheiten oder mit Gebäuden mit ähnlichem Abwasseranfall bebaut werden. Nach § 55 Abs. 2 HWG 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.

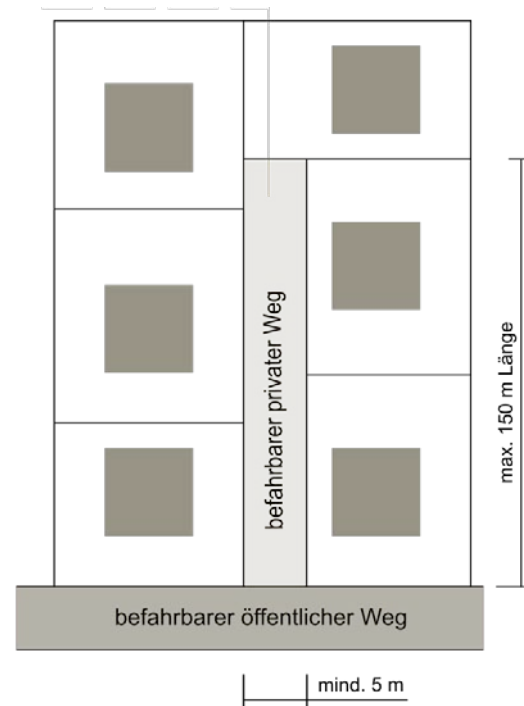
In unbesielten Gebieten ist grundsätzlich für alle Nutzungen eine Mindestbreite der Zuwegung von 5 m zu fordern. Die Länge einer Zufahrt ohne Kehre darf 150 m nicht überschreiten. Diese Werte ergeben sich aus den Anforderungen des Fahrzeugs, welches die auf den Grundstücken befindlichen Abwassersammelgruben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

In besielten Gebieten beträgt der Mindestquerschnitt einer Zuwegung i. d. R. insgesamt 3,50 m, um den Anschluss eines Grundstücks an die öffentlichen Siele sicherzustellen. Damit wird der Grundsatz in § 4 Abs. 1 HBauO erfüllt, wonach eine „ausreichende“ Breite der Zuwegung gefordert wird.

Mindestquerschnitt besielte Gebiete



Mindestquerschnitt unbesielte Gebiete



Abbildungen 6: Mindestquerschnitt besielte/unbesielte Gebiete

Im begründeten Einzelfall kann auch eine verringerte Zuwegungsbreite im Bereich von Gebäuden zugelassen werden, z. B. wenn aufgrund anliegender vorhandener Bebauung eine Baulastbildung von 3,50 m Breite nicht erreicht werden kann. Die Zuwegungsbreite kann im Einzelfall unter folgenden Voraussetzungen reduziert werden:

- Bei einer maximal über die zu sichernde Leitungstrasse zu entwässernde Fläche von 650 m² (Niederschlagswasser) und max. 5 Wohnungen bzw. zwei Abwasserleitungen DN 150 (Schmutz- und Regenwasser) kann die Baulastbreite auf 3,00 m reduziert werden. Im Bereich eines vorderen Gebäudes kann die Baulastbreite auf 2,50 m reduziert werden. Das Durchführen der Baumaßnahme ist dann noch möglich, wenn die restlichen Flächen 3,00 m breit sind, jedoch ist zu beachten, dass hierdurch das Durchführen der Baumaßnahme erschwert wird und damit höhere Baukosten (z. B. verbaute Gräben, eingeschränkter Maschineneinsatz) entstehen können (siehe Abbildung 7).

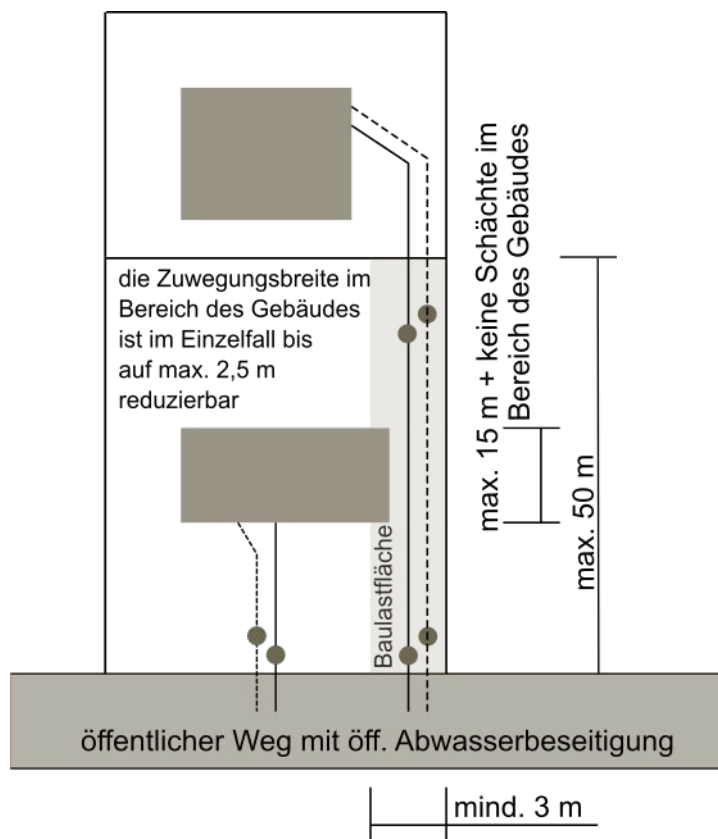


Abbildung 7: Reduzierung der Zuwegungsbreite

In der Verpflichtungserklärung der Baulast⁶ erklärt der Baulastgeber die Übernahme folgender Pflichten:

- Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die Baulastfläche für die Herstellung, Änderung und Instandhaltung einer Schmutz- und Regenwasserleitung jederzeit zur Verfügung zu stellen und nicht zu überbauen, so dass die Ableitung des auf dem begünstigten Grundstück anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers gesichert ist.
- Weiterhin verpflichtet sich der Eigentümer zu der im Falle von Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten notwendigen Duldung der Inanspruchnahme seines Grundstücks.

7.4 Verkehr

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 Satz 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.

⁶ die für die Baulasteintragung erforderlichen Verpflichtungserklärungen siehe [BPD 1/2015 Baulasten](#).

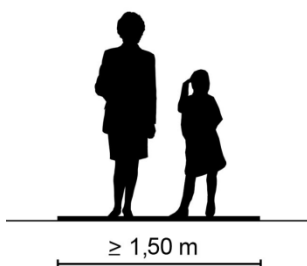
Die folgende Darstellung der Querschnitte für die innere Erschließung privater Grundstücke erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der in der ReStra (Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen) enthaltenen RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) Abschnitt 5.2 „Querschnitte“ und soll Hinweise auf notwendige Querschnitte für unterschiedliche Begegnungsfälle in Abhängigkeit von der Nutzung geben. Die Flächen sind von Einbauten (z. B. Beleuchtung) freizuhalten. Zudem ist zu beachten, dass sich aufgrund

- der Anforderungen an Feuerwehrezufahrten,
- der Müllentsorgung,
- der Wasserver- und Abwasserentsorgung,
- der Anforderungen an barrierefreie Verkehrsanlagen (gemäß der in der ReStra enthaltenen Hinweise für barrierefreie Verkehrsanlagen H BVA)

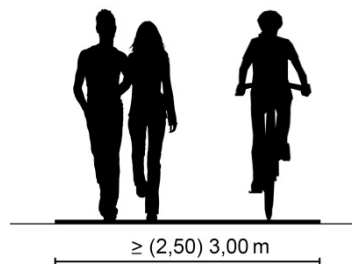
abweichende Querschnitte ergeben können.

I. Nicht befahrbare private Erschließungswege

Fußläufiger Verkehr



Fußläufiger Verkehr mit Radverkehr



Abbildungen 8

II. Befahrbare private Erschließungswege für Wohnnutzungen

- a) Länge der Zuwegung ≤ 50 m
maximal 5 Wohneinheiten

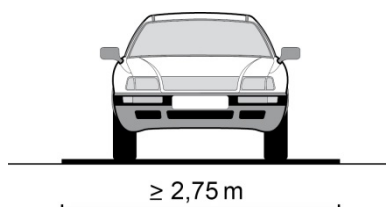


Abbildung 9

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

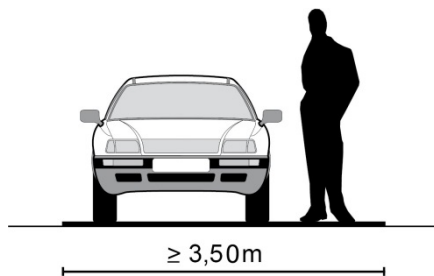
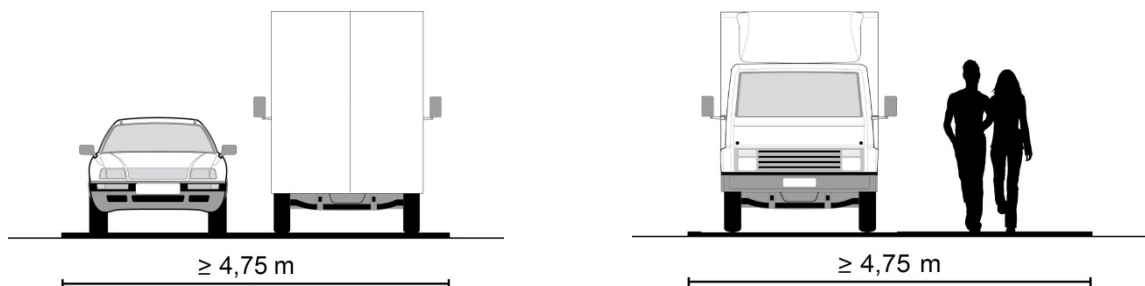


Abbildung 10

- c) Länge der Zuwegung $> 75\text{ m}$
maximal 80 Wohneinheiten



Abbildungen 11

Bei über 80 Wohneinheiten erfolgt eine Einzelfallbeurteilung.

III. Befahrbare Grundstücke mit gewerblicher Nutzung

- a) bei geringem Verkehrsaufkommen

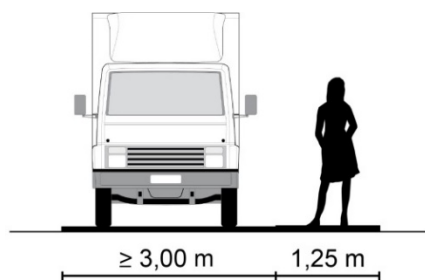


Abbildung 12

- b) Regelfall

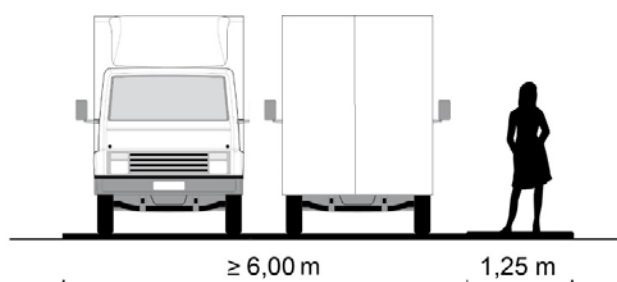


Abbildung 13

7.5 Zugänge und Zufahrten für Rettungs- und Löscharbeiten

Die Anforderungen an die Zuwegung für Rettungs- und Löscharbeiten auf Grundstücken werden durch § 5 HBauO sowie die VVTB Hamburg, Anlage A 2.2.1.1 „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils aktuellen Fassung verbindlich geregelt.

7.5.1 Zu- oder Durchgänge (Anleiterbarkeit über tragbare Steckleitern)

Wenn für ein Gebäude der 2. Rettungsweg über tragbare Steckleitern nachgewiesen wird und die anzuleiternden Öffnungen eine Brüstungshöhe von maximal 8 m über Geländeoberfläche aufweisen, reicht ein geradliniger Zu- oder Durchgang vom öffentlichen Weg von mindestens 1,25 m Breite aus, wobei Einengungen (z. B. für Türen) mindestens 1 m breit sein müssen. Die lichte Höhe beträgt mindestens 2 m (§ 19 Abs. 3 HBauO). Die Länge dieses privaten und nicht befahrbaren Zugangs ist begrenzt (siehe Abschnitt 6.3).

7.5.2 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 3,50 m. Details hierzu sowie zu den sonstigen Aufstell- und Bewegungsflächen regelt die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“.⁷ Insbesondere sind ausreichend große Kurvenradien sowie Wendemöglichkeiten vorzusehen, wenn ein Durchfahren nicht möglich ist und ein maximal mögliches Rückwärtssetzen der Feuerwehrfahrzeuge von 85 m überschritten wird.

Bei allen anderen Gebäuden, die mehr als 50 m vom öffentlichen Weg entfernt sind, müssen Zufahrten oder Durchfahrten sowie Bewegungsflächen hergestellt werden, wenn diese aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind (§ 5 Abs. 4 HBauO).

7.6 Löschwasserversorgung

§ 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) ist ein Objektschutz notwendig, der durch den Antragsteller im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen ist.

⁷ siehe hierzu auch die FAQ zu § 5 HBauO - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken (Nachweis Feuerwehraufstellflächen für Anleiterbarkeit Gebäude)

Sofern bauliche Anlagen ohne besondere Anforderungen an die Löschwasserversorgung 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“.

7.7 Abfallentsorgung

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

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

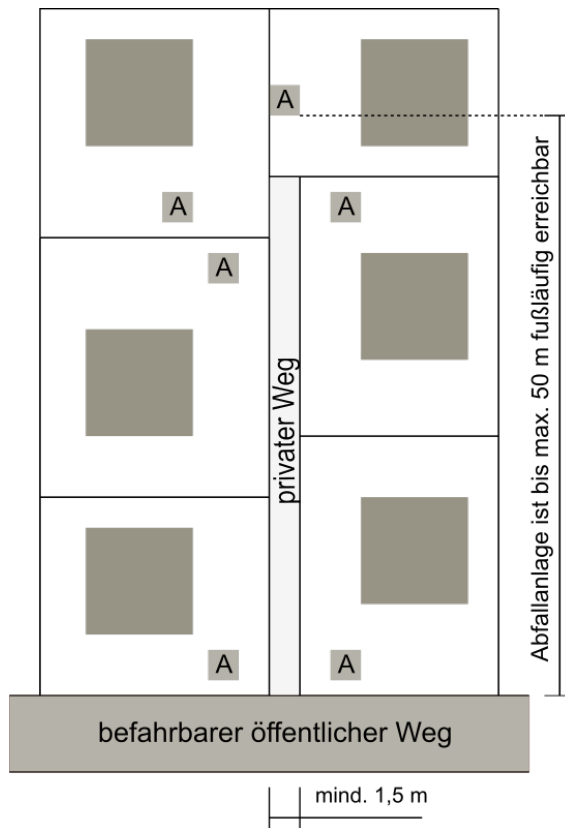
Bis zu einer maximalen Transportlänge von 50 m, gemessen ab Fahrbahnrand des befahrbaren öffentlichen Weges, stellt die Stadtreinigung die Entsorgung der anfallenden Abfälle in Behältern bis maximal 1.100 l vom Privatgrund gegen entsprechende Gebühren fußläufig sicher. Der Standplatz muss am Abfuhrtag ab 6.00 Uhr zugänglich sein. Der Transportweg muss mindestens 1,50 m breit (1,0 m bis 240 Liter Behälter), eine lichte Durchgangshöhe von 2,0 m haben, stufenlos und mit einem festen, ebenen Bodenbelag ausgestattet sein. Die Neigung für den Transport von Abfallbehältern darf 5 % (10 % bis 240 Liter Behälter) nicht überschreiten.

Ist der Transportweg länger als 50 m, muss der Erschließungsweg für die Fahrzeuge der SRH befahrbar sein. Für Durchfahrten wird eine Breite von 3,50 m und eine Höhe von 4,0 m⁸ benötigt. Bei nur einseitiger Anbindung muss eine Wendeanlage entsprechend der in der ReStra (Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen) enthaltenen RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) Abschnitt 6.1.2.2 „Wendeanlagen“ mit einer Breite des Fahrweges von 5,50 m ausgebaut werden.

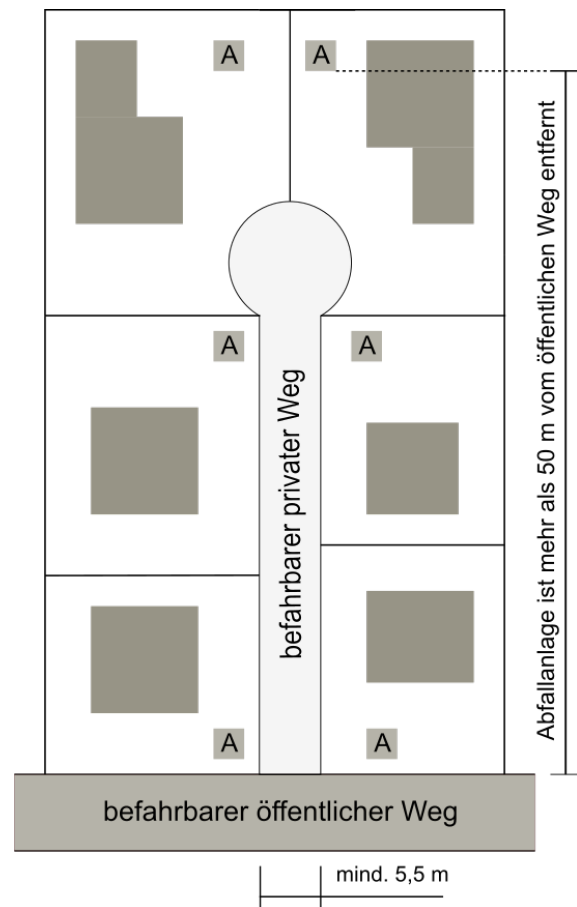
Alternativ besteht die Möglichkeit des Eigentransportes durch den Benutzer für Behältergrößen von 60 bis 240 l mit Bereitstellung am Fahrbahnrand.

⁸ Angabe durch die Stadtreinigung Hamburg: gilt für die Durchfahrt von Sperrmüllfahrzeugen, Container-Fahrzeugen oder für die Straßenreinigung mit Laubsaugwagen. Bei geringeren Durchfahrtshöhen ist grundsätzlich die Stadtreinigung Hamburg zu beteiligen.

Abfallentsorgung für die Transportlänge
bis 50 m



Abfallentsorgung für die Transportlänge
ab 50 m



Abbildungen 15: Abfallentsorgung

Bei Einsatz von Unterflursystemen (UFS) zur Abfallentsorgung soll die maximale Entfernung zur Abfuhrstraße nicht mehr als 8,00 m betragen (Mitte Sammelfahrzeug bis Aufnahmeort des UFS).

Der Fahrbahnunterbau muss auf die Belastungen der Sammelfahrzeuge (Gesamtlast 26 t bzw. Einzelachslast 12 t) abgestellt sein und eine Fahrbahnbreite von 3,50 m sowie eine Durchfahrts Höhe von 4,2 m haben.

8 Prüfumfang in den bauaufsichtlichen Verfahren

8.1 § 61 HBauO Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Der Prüfumfang im § 61 HBauO Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren umfasst:

- die planungsrechtliche Erschließung nach § 61 Abs. 2 Nr.1 HBauO,

wonach unter anderem die Zulässigkeit des Vorhabens nach den §§ 29 bis 37 BauGB und damit das Vorliegen der gesicherten Erschließung nach BauGB (siehe Abschnitt. 4.1) Gegenstand der Genehmigungsprüfung ist, sowie

- die bauordnungsrechtliche Erschließung nach § 61 Abs. 2 Nr. 2 HBauO.

Die Anschluss- oder Einleitungsgenehmigung erfolgt in einem eigenständigen Genehmigungsverfahren. Vor diesem Hintergrund wird die abwasserrechtliche Erschließung auf Plausibilität geprüft:

- Besteht grundsätzlich die Möglichkeit, das Grundstück an das öffentliche Sied (Schmutz- und Regenwasser) anzuschließen? Wenn nicht, gibt es eine Wasserrechtliche Erlaubnis für den Betrieb einer Kleinkläranlage bzw. für die Regenwasserbeseitigung (Versickerung des Regenwassers, Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, siehe Abschnitt 7.3)?
- Kann das Grundstück über ein anderes Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden – bedarf es einer Baulast?

Der Bauherr hat die erforderlichen Genehmigungen in eigener Verantwortung bei den zuständigen Behörden einzuholen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Zuständig dafür ist BUKEAW1. Wenn die Versickerung nicht möglich oder nicht ausreichend ist und Niederschlagswasser in Oberflächengewässer abgeleitet werden soll, ist die jeweils zuständige Wasserbehörde zu beteiligen.

8.2 § 62 HBauO Baugenehmigung mit Konzentrationswirkung

Der Prüfumfang im konzentrierten Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO umfasst neben der Erschließung das gesamte Planungs-, Bauordnungs- und Fachrecht. Für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit nach dem HmbAbwG ist die „Anlage Abwasserbeseitigung“⁹ mit dem Bauantrag vorzulegen. Danach sind Angaben zur gesicherten Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Regenwasser), zum Anschluss an das öffentliche Sied, die Einleitung in ein Gewässer oder ggf. in eine Abwassersammelgrube oder Kleinkläranlage erforderlich. Die Anlage Abwasserbeseitigung gilt als einzureichende Bauvorlage.

8.3 Befreiungen und Abweichungen

Eine Befreiung vom Erfordernis der gesicherten Erschließung nach § 31 BauGB darf nicht erteilt werden, diese muss in jedem Fall gewährleistet sein¹⁰.

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

⁹ Siehe Internetseite: <https://www.hamburg.de/formulardownload/103154/formulare-bauaemter/>

¹⁰ siehe BVerwG, Urteil vom 21.2.1986, NVwZ 1986, 646