

## Was das Baurecht sagt zu

- Solaranlagen, Windkraftanlagen
- Wärmepumpen, Erdwärme
- Ladesäulen und Wallboxen

### Grundsätzliches

Wie Solaranlagen, Wärmepumpen, Ladesäulen/Wallboxen, Windenergieanlagen und die Nutzung von Erdwärme baurechtlich bewertet werden, regeln verschiedene Rechtsvorschriften. Sie sind sehr komplex, und letztlich hängt die Bewertung vom Einzelfall ab. Maßgeblich können sein:

- Hessische Bauordnung (z. B. Statik, Brandschutz). Die Hessische Bauordnung (HBO) finden Sie hier:  
<https://wirtschaft.hessen.de/wohnen-bauen/bauvorschriften/hessische-bauordnung-hbo>. Das Antragsformular für eventuelle Ausnahmen oder Befreiungen nach § 31 BauGB (Baugesetzbuch) und Abweichungen nach § 73 HBO gibt es hier:  
[https://wirtschaft.hessen.de/sites/wirtschaft.hessen.de/files/2022-02/2022\\_bab\\_10.pdf](https://wirtschaft.hessen.de/sites/wirtschaft.hessen.de/files/2022-02/2022_bab_10.pdf)
- Bebauungspläne oder Ortssatzungen mit Festsetzungen zu Grundstücken und deren bebaubare Flächen
- Denkmalschutz (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>)

Einen Überblick der wesentlichen Vorschriften geben wir Ihnen auf diesem Informationsblatt.

Die Bauaufsicht kann Sie nicht umfassend vorab beraten; bitte haben Sie dafür Verständnis. Bei Unklarheiten wenden Sie sich bitte an eine Architektin/einen Architekten oder die Person, die den Entwurf verfasst hat oder die Anlage plant.

### Solarenergieanlagen (Photovoltaik und Solarthermie)

Solarenergieanlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen können grundsätzlich ohne Genehmigung des Amtes für Bauen und Umwelt angebracht oder nachgerüstet werden. Das gilt nicht bei Hochhäusern und denkmalgeschützten Gebäuden. Gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu drei Metern müssen vor Errichtung der jeweiligen Stadt- oder Gemeindeverwaltung angezeigt werden (Anlage zu § 63 HBO, Ziffer I.3.9)

Zudem müssen besonders bei gebäudeunabhängigen Solaranlagen Abstände zu anderen Gebäuden und zu Nachbargrenzen beachtet werden (§ 6 Abs. 9 und 10 HBO). Solaranlagen auf

Kleingaragen (Nutzfläche maximal 100 Quadratmeter) sind bis zu einer mittleren Gesamthöhe von drei Metern von der Geländeoberfläche aus in der Regel unproblematisch.

Für Doppel- und Reihenhäuser hat das Hessische Wirtschaftsministerium einen „Leitfaden für Solaranlagen – einzuhaltende Abstände auf Dächern von Doppel- und Reihenhäusern“ herausgegeben. Diesen finden Sie unter [https://wirtschaft.hessen.de/sites/wirtschaft.hessen.de/files/2023-04/leitfaden\\_solaranlagen\\_final.pdf](https://wirtschaft.hessen.de/sites/wirtschaft.hessen.de/files/2023-04/leitfaden_solaranlagen_final.pdf)

Auch wenn eine Baugenehmigung nicht nötig ist, gilt Folgendes: Werden rechtliche Vorgaben nicht eingehalten, brauchen Sie Abweichungs- und/oder Befreiungsanträge mit entsprechenden Plänen. Das sind zum Beispiel eine Liegenschaftskarte, Angaben zum Aufbau der Anlage, genaue Lage auf der Dachfläche, Abmessungen und Abstände zur Innenseite der Brand- oder Brandersatzwand. Geregelt ist das in § 73 Abs. 2 HBO; § 31 BauGB. Wenden Sie sich in diesem Fall bitte an die Bauaufsicht, E-Mail: [bauen-umwelt@mtk.org](mailto:bauen-umwelt@mtk.org)

Ist das Gebäude denkmalgeschützt, brauchen Sie in jedem Fall eine Denkmalschutz-Genehmigung. Klimaschutz und Denkmalschutz schließen sich nicht aus. Das Errichten einer Solaranlage ist in der Regel auch auf Dächern denkmalgeschützter Gebäude möglich, wenn dadurch Störungen für die Substanz und das Erscheinungsbild des Denkmals geringgehalten werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde berät hierzu gerne. Hinweise und Anregungen finden Sie unter „[Solaranlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden | denkmal.hessen.de](https://denkmal.hessen.de)“.

## Wärmepumpen

Auch für Wärmepumpen hat das Hessische Wirtschaftsministerium gemeinsam mit dem Umweltministerium einen „Leitfaden für Luftwärmepumpen“ herausgegeben. Diesen finden Sie auf den Internetseiten des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz unter <https://umwelt.hessen.de/Luft-Laerm-Licht/Laermschutz/Haustechnische-Anlagen>.

## Erdwärme

Nähere Informationen zur Nutzung von Erdwärme erhalten Sie bei der Unteren Wasserbehörde im Amt für Bauen und Umwelt des Main-Taunus-Kreises. Hier können Sie auch einen Antrag auf eine entsprechende Erlaubnis stellen. Ansprechpartnerin ist Claudia Kötzler, Tel.: 06192/201-1286, [claudia.koetzer@mtk.org](mailto:claudia.koetzer@mtk.org). Nähere Informationen und das Antragsformular finden Sie beim [Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie](https://www.naturschutz.hessen.de).

## Ladesäulen / Wallboxen

Für die Errichtung oder Installation von privat genutzten Ladestationen (dazu gehören Ladesäulen und Wallboxen) für Elektrofahrzeuge brauchen Sie keine Baugenehmigung. Das gilt sowohl innerhalb als auch außerhalb von Gebäuden (Anlage zu § 63 HBO, Ziffer I.4.8).

## Windenergieanlagen

Windenergieanlagen brauchen in bestimmten Grenzen keine Baugenehmigung. Das ist eine Maximalhöhe von zehn Metern gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der vom Rotor erreichten Fläche und ein Rotordurchmesser von bis zu drei Metern. Eine Baugenehmigung brauchen aber auch Anlagen dieser Größe, wenn sie in reinen Wohngebieten stehen sollen (Anlage zu § 63 HBO, Ziffer I.3.11).

Grundsätzlich müssen Sie einen Mindestabstand von 3 m zu Nachbargrenzen beachten. Wird er unterschritten, kann die Bauaufsicht unter Umständen eine Abweichung erlauben, wenn die Nachbarn einverstanden sind (§ 73 HBO). Belange des Denkmalschutzes, des Naturschutzes (Vögel, Fledermäuse) oder des Immissionsschutzes können hinzukommen. Auch ein Bebauungsplan darf dem nicht entgegenstehen.

### **Nachbarrecht**

Die bisherigen Informationen gelten für das öffentliche Baurecht. Möglicherweise gibt es darüber hinaus zivilrechtliche Fragen. Darüber entscheidet die Behörde nicht. Bei Unklarheiten wenden Sie sich bitte an eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt.

### **Hinweis:**

Das Energiekompetenzzentrum des Main-Taunus-Kreises bietet eine kostenlose Erstberatung in Energiesparfragen an. Weitere Informationen finden Sie hier:

<https://www.mtk.org/Energieberatung-3768.htm>