



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfabteilung Region Süd -WBZ 21-

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechperson: ###

Zimmer ###
Telefon ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/03069/2018

Hamburg, den 17. April 2019

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 15.11.2018

Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 315-007
Flurstück 3717 in der Gemarkung: Eimsbüttel

Ausbau einer Teilfläche im Dachgeschoss zu einer Wohnung mit Dachterrasse (1WE)

VORBESCHIED

Nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre (§ 73 Abs. 2 HBauO).

Die Geltungsdauer kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 73 Abs. 3 HBauO).



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):

Mo 12:00 - 16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:

U3 Hoheluftbrücke
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur nach Vereinbarung

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Durchführungsplan 133

in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die Erhaltungsverordnung (§ 172 BauGB) - Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel / Hoheluft-West / Stellingen-Süd.
- die städtebauliche Erhaltungsverordnung (§ 172 BauGB) - Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen für den Milieubereich Hoheluft-West / Generalsviertel.

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 11 Grundriss / Dachgeschoss, M1:200, Stand 10.01.2019 mit Grüneintragungen
0 / 14 Ansicht / Schnitt, M1:200, Stand 10.01.2019 mit Grüneintragungen

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Befreiung vom Planungsrecht (W4g) möglich (schon jetzt hat das bestehende Gebäude 7 Vollgeschosse)?**

Die Befreiungen von der Geschossigkeit und der Bauweise offen zum Flurstück ### sind entbehrlich, da das Gebäude bereits 7 Vollgeschosse hat und der Baukörper an der hinteren Grundstücksgrenze besteht.

2. **Kann der Erstellung einer um 1,55m in die Dachfläche eingelassenen Dachterrasse zugelassen werden?**

Nein. Die Dachterrasse ist zu groß und muss umgeplant werden. Bauordnungsrechtlich muss zu den Nachbargrenzen eine Mindestabstandsflächentiefe von 2,50m eingehalten werden oder es ist eine Nachbarzustimmung zur Antragstellung vorzulegen. Die Größe der Dachterrasse und die Lage an den Grundstücksgrenzen widerspricht den Zielen der städtebaulichen Erhaltungsverordnung (§ 172 BauGB). Alternativ zur Dachterrasse wäre eine Loggia über dem bestehenden Balkonstrang zur Hofseite denkbar.

3. **Kann dem beschriebenen Bauvorhaben „Ausbau eines Teilbereiches der Dachgeschoßfläche mit Anhebung einer Teilfläche des rückwärtigen Daches“ zugestimmt werden?**

Nein. Der Ausbau des dargestellten Teilbereiches der Dachgeschoßfläche mit Anhebung einer Teilfläche des rückwärtigen Daches muss umgeplant werden. Die Umplanung muss mit der Stadtplanung und der Abteilung Bauprüfung vor Antragstellung abgestimmt werden.

Gemäß § 172 BauGB städtebauliche Erhaltungsverordnung sollen Dachausbauten zurückhaltend und ruhig wirken und zum Gebäude in harmonischer Beziehung stehen. Der Entwurf zeigt straßenseitig Dachflächenfenster in zweiter Reihe im Spitzboden, welche den Zielen der Verordnung widersprechen. Auf diese sollte verzichtet werden. Denkbar wären Dachflächenfenster im rückwärtigen Hofbereich. Sie sollten flächenbündig im Dach angeordnet und gleichmäßig verteilt werden. Des Weiteren müssten die übrigen zur Straße gewandten Fenster sich in Formgebung deutlicher an den bestehenden Fenstern und Fensterachsen orientieren und sich diesen unterordnen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 4.1. für das Überschreiten der hinteren Baulinie durch die Dachterrasse um ca.13 m auf einem bestehenden Dach bzw. Baukörper (§ 13 BPVO)

Bedingung

Die Planung muss vor Antragstellung mit der Stadtplanung und der Abteilung Bauprüfung abgestimmt werden.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 5.1. für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m auf 0,00m durch die Dachterrasse zum Flurstück 3731 (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Bedingung

Eine Nachbarzustimmung für die Unterschreitung der Mindestabstandsfläche von 2,50m muss erbracht werden.

- 5.2. für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m auf 0,00m durch die Dachterrasse zum Flurstück ### (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Bedingung

Eine Nachbarzustimmung für die Unterschreitung der Mindestabstandsfläche von 2,50m muss erbracht werden.

Hinweis

Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung für das Vorhaben und berechtigt nicht zum Beginn der entsprechenden Arbeiten (§ 59 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 72 a Abs. 1 HBauO).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Transparenz in HH

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

Dieser Bescheid wird im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Transparenzportal wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Änderung, Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse

Transparenz in HH