



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Bauprüfung

Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg
Telefax
040 - 4 27 90 - 76 45
E-Mail
wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 71 - ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/04445/2017
Hamburg, den 19. April 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
14.07.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

714-061
1741 in der Gemarkung: Neugraben

**Nutzungsänderung im Spitzboden von einem Nichtaufenthaltsraum zu 4 Hotelzimmer
sowie die Errichtung einer Gaube auf der südlichen Dachfläche**

VORBESCHEID

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).



WC

Sprechzeiten:
nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg
Rathaus

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Hausbruch 37

mit den Festsetzungen: Fläche für den besonderen Nutzungszweck -Ausflugslokal_ GR
1800qm, II, Landschaftsschutzgebiet
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Neugraben

- die beigelegten Vorlagen Nummer

28 / 16 Grundriss DG Ausbau
28 / 18 Schnitt A-A
28 / 19 Ansicht Südseite Ausbau
28 / 20 Ansicht Ostseite Ausbau
28 / 21 Ansicht Westseite Ausbau

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist der geplante Umbau des Spitzbodens in der dargestellten Form planungsrechtlich zulässig?**

Nein, der geplante Umbau des Spitzbodens widerspricht dem in der Planzeichnung festgesetzten Erhaltungsgebot der beiden Eichen.

Hinweis:

Eine mögliche Erweiterung des Spitzbodens auf der nördlichen Dachseite führt zum einen zum Erhalt der geschützten Bäume und zum anderen zu besseren Belichtung/Belüftung der geplanten Hotelzimmer.

Eine planungsrechtliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der Art der Nutzung (Nutzungszweck Ausflugslokal) kann für eine Erweiterung des Spitzbodens im nördlichen Dachbereich, unter Beibehaltung der festgesetzten Geschossigkeit, in einem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren in Aussicht gestellt werden.

2. **Ist der geplante Umbau des Spitzbodens in der dargestellten Form baurechtlich zulässig?**

Die Anforderungen gemäß § 44 Abs.1 HBauO werden eingehalten. Die Anforderungen gemäß § 44 Abs. 2 HBauO werden rechnerisch für die Zimmer 1 - 3 eingehalten. Das Zimmer 4 kann nicht beurteilt werden, da keine Maßangaben an den Fenstern der westlichen Außenfassade vorliegen. Eine weitere bauordnungsrechtliche Prüfung hat im Rahmen dieses Vorbescheidverfahrens nicht stattgefunden. Die Prüfung dieser sehr allgemein gefassten Frage bleibt ausschließlich dem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten. Es wird darauf hingewiesen, dass besondere Erfordernisse bei der Planung, der Errichtung und dem späteren Betrieb von vier zusätzlichen Hotelzimmern im Spitzboden mit weiteren 10 Gästebetten, die Beherbergungsstättenverordnung (BeVO) zu beachten

ist. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen und Regelungen der Vorschriften zur Treppenbau DIN 18065 zueinzuhalten sind.

3. Darf die Abstandsfläche sich bis zur Mitte des Forstweges erstrecken oder muss die Abstandsfläche gänzlich auf eigenem Grund liegen?

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 HBauO müssen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen. Sollte die Abstandsfläche auf das Flurstück 1740 in der Gemarkung Neugraben fallen, ist diese Fläche, im anschließenden bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren, per Baulast zu sichern. Das Flurstück 1740 ist kein öffentlich gewidmeter Weg. Die vorgenannte Fläche ist im Verwaltungsvermögen der Behörde für Umwelt und Energie - Amt für Naturschutz, Grünplanung und Energie (BUE-NGE).

Ob durch die geplante Errichtung der Gaube, die südliche Abstandsfläche auf das vorgenannte Flurstück fällt, kann nicht beurteilt werden, da keine Berechnung der Abstandsfläche vorliegt. .

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

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: Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude