



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63
Telefax 040 - 427 31 1276
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax 040-427-3-11278
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/04519/2014

Hamburg, den 18. September 2014

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
19.06.2014

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

215-026
01907 in der Gemarkung: Ottensen

Aufstockung und Anbau von rückwärtigen Balkonen

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).



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 155 Große Bergstraße

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Bahrenfeld 62 – Entwurf mit VORWEGENEHMIGUNGSREIFE
Maßgebend ist die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990,
zuletzt geändert am 22.4.1993
- die Erhaltungsverordnung - Entwurf Sozialen Erhaltungsverordnung für ein Gebiet im
Stadtteil Bahrenfeld
- die beigegeführten Vorlagen Nummer
 - 2 / 4 Abweichungsantrag Aufzug
 - 2 / 5 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 - 2 / 6 Lageplan Abstandsflächen
 - 2 / 7 Schnitt Abstandsflächen

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist die GRZ von 0.63 genehmigungsfähig?

Für die Stahltwiete 1 ist eine GRZ von 0.7 festgelegt. Somit ist eine GRZ von 0.63
genehmigungsfähig

2. Kann der Abstandsflächennachweis mit Bezugnahme auf die HBauO § 6(8) entfallen (siehe Schnitt und Lageplan)

Setzt ein Bebauungsplan wie hier der B-Plan Bahrenfeld 62 eine durch Baugrenzen
allseits umschlossene Bebauungszone in geschlossener Bauweise fest, so handelt
es sich dabei um eine gegenüber den allgemeinen Abstandsflächenregeln
vorrangige zwingende Festsetzung im Sinne von § 6(8) HBauO. Die geplante
Aufstockung ist innerhalb der Baugrenzen anzuordnen (siehe nicht erteilte
planungsrechtliche Befreiung unter Pkt. 5.2) und hält die vorgegebene Gesamthöhe
des B-Plans ein. Ein weiterer Nachweis der Abstandsflächen für die Aufstockung
innerhalb der Baugrenzen ist bei geschlossener Bauweise somit hier nicht
erforderlich.

Da die Balkone in einem Teilbereich zurückspringen, muss hier die Abstandsfläche
nachgewiesen werden. Die Balkone sind gemäß Pkt. 7 in ihrer dargestellten Größe
jedoch nicht genehmigungsfähig.

3. Ist eine geringfügige Auskragung " ähnlich eines Dachüberstandes" der Aufstockung straßenseitig auf dem öffentlichen Grund genehmigungsfähig?

Nein, da die Auskragung nicht geringfügig ist. Eine zusätzliche Betonung der
Aufstockung ist städtebaulich nicht vertretbar, da der obere Abschluss sonst zu
dominant wirkt.

4. Ist die Aufstockung auch ohne Realisierung des Personenaufzuges genehmigungsfähig?

Ein Verzicht auf den Aufzug kann in Aussicht gestellt werden.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 5.1. für den Verzicht auf einen Aufzug im Zuge des Dachgeschossausbaus, obwohl es sich um ein Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Abs. 3 Satz 2 HBauO von mehr als 13m Höhe handelt (§ 37 (4) HBauO)

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Folgende planungsrechtliche Befreiung wird **nicht** erteilt

- 5.2. für das Überschreiten der Baugrenze um 0,20 m für die eingeschossige Dachgeschossaufstockung über die komplette Gebäudebreite (§ 23 BauNVO)

Begründung

siehe Beantwortung Frage 3

Hinweise

6. 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).
7. Der Senat hat einen Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet Bahrenfeld-Süd sowie eine Verordnung über eine Repräsentativerhebung zur Vorbereitung und zum Vollzug der Sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet des Aufstellungsbeschlusses gefasst (s. Amtl. Anzeiger Nr. 54 vom 11.7.2014). Das betr. Grundstück Stahlwiete 1 befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der vorgenannten Senatsbeschlüsse. Mit der beantragten Erstellung von Balkonen handelt es sich um erhaltungsrelevante Maßnahmen im Sinne der Zielsetzungen dieser Beschlüsse. Aus diesem Grund müsste ein Antrag für die Balkone gem. § 172 Abs. 2 in Verbindung mit § 15 BauGB zum jetzigen Zeitpunkt um bis zu 12 Monate zurückgestellt werden. Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses muss geprüft werden, welche Grösse genehmigt werden kann. In der dargestellten Größe sind die Balkone nicht genehmigungsfähig. Der Neubau des Dachgeschosses ist genehmigungsfähig, sofern keine Bestandswohnungen im Dachgeschoss entfallen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch schriftlich oder zur Niederschrift 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 Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Nutzungsänderung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse