



# 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](mailto:wbz@harburg.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: ###

Telefon 040 - 4 28 71 - ###  
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/00266/2020

Hamburg, den 25. September 2020

Verfahren  
Eingang  
Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
13.01.2020

###

710-021

352 in der Gemarkung: Eißendorf

### Aufstockung eines Wohngebäudes und energetische Sanierung

### 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).

### Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist

- der Baustufenplan Harburg

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

W 3 g  
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung



WC

Sprechzeiten:  
nach telefonischer Vereinbarung

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist oberhalb von 2 vorhandenen Vollgeschossen ein weiteres, aufgestocktes Vollgeschoss sowie 2 aufgestockte Staffelgeschosse im Dachraum mit einem Mansardendach zulässig, sofern die Berechnungsmethode des entsprechenden Beispiels aus Seite 12 der FAQ zu § 2 HBauO eingehalten werden?**

Nein, siehe Begründung Ziffer 4.1

2. **Wäre es in einem aufgestockten Mansardendach, wie zuvor beschrieben, im Rahmen einer Abweichung möglicherweise zulässig, dass das untere Geschoss im Dachraum ein Vollgeschoss ist, und somit die Festsetzung "W 3 o" überschritten wird, sofern die straßenseitige Traufhöhe des Nachbargebäudes aufgenommen wird?**

Nein, siehe nicht erteilte Abweichung (Begründung Ziffer 4.1)

3. **In Nr. 6.1.3 BPD 7/2016 wird erläutert, dass die bebaubare Fläche des Grundstückes u.A. für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden kann. Gilt dies nur für Stellplätze und Garagen für KFZ oder kann diese Regelung auch für Fahrradstellplätze und Abstellplätze übernommen werden?**

Nein, die Regelung im BPD 7/2016 gilt nicht für Fahrradstellplätze und Abstellplätze.

## Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
  - 4.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss

### Begründung

Die Abweichung für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss berührt die Grundzüge der Planung nicht, ist jedoch städtebaulich nicht vertretbar. Der Straßenabschnitt zwischen der Femerlingstraße und dem Mehringweg ist geprägt durch dreigeschossige Gebäude mit einer homogenen Dachlandschaft. Bis auf die Eckgebäude weisen alle Gebäude ein klassisches „Berliner Dach“ auf. Diese typische asymmetrische Dachform ist prägend für den hier zu beurteilenden Straßenraum.

Bis auf die drei gründerzeitlichen Zwerchgiebel sind die steilen Dachflächen durch eine Reihe kleiner Gauben gegliedert, ohne die prägenden steil geneigten Dachflächen zu überformen. Durch die Wahl eines -für diesen Bereich untypischen- Mansarddaches mit massiven übereinanderliegenden Gauben ist das Wohnhaus zur Eißendorfer Straße städtebaulich allerdings als fünfgeschossiges Gebäude wahrnehmbar und wirkt durch seine Architektursprache fremdkörperhaft in seinem gebauten Umfeld.

Zudem hebt sich das Gebäude in seiner optischen Gesamthöhe (First, OK Dachhaut, Aufbauten und Anschlüsse an die Nachbarbebauung) deutlich vom Umfeld ab, eine städtebauliche Vertretbarkeit ist nicht gegeben. Die Dachaufbauten wirken im Dach prägend und lassen die eigentliche Dachfläche zurücktreten. Die Anforderungen der FAQ zu § 2 HBauO, hier S. 13, unten werden nicht eingehalten.

Bei einer Gesamtbetrachtung aller Dachseiten muss die Dachfläche überwiegen. Die dachfremden Elemente (Gauben, Loggien etc.) nehmen in der Gesamtheit keine untergeordnete Position ein. Dies insbesondere deshalb, weil die dargestellte Dachpfannenreihe zwischen den Dachaufbauten nicht realisierbar ist, da eine Anleitbarkeit der oberen Dachaufbaureihe nicht möglich ist. Gleiches gilt für die "Dachfläche" im Traufbereich.

### **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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 0 Vollgeschosse