



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/03206/2018

Hamburg, den 12. Dezember 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
05.09.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

413-030
01694 in der Gemarkung: Winterhude

Neubau einer Dachterrasse

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).



Öffnungszeiten des Foyers:

Mo, Di 8:00-15:00

Do 8:00-16:00

Fr 8:00-12:00

Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Kellinghusenstraße U1, U3

Tarpenbekstraße Bus 22, 39

Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Winterhude 21

mit den Festsetzungen:	WR III g
in Verbindung mit:	der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977
- die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Winterhude und Uhlenhorst

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Sind die Dachterrasse und das Ausstiegs-/Abstellgebäude in den eingereichten Abmessungen genehmigungsfähig?**

Nein.

Die Befreiung zur Errichtung eines überdimensionierten Ausstiegsbauwerkes und Nutzung der Dachebene als Dachterrasse wird nicht erteilt. Diesem Antrag vorangegangen sind ähnliche Aufbauten, die auch gerichtlich nicht zugelassen wurden. Gemäß § 2 der Verordnung zum B-Plan sind nur Dachgeschossenerweiterungen zulässig, wenn dadurch ein Anschluss an die benachbarten höheren Dachgeschosse vollzogen wird. Das ist hier nicht der Fall.

Das Dachausstiegsbauwerk erzeugt aufgrund seiner Dimensionierung eine geschoßähnliche Wirkung, die mit dem Planrecht nicht in Einklang zu bringen ist. Die bereits vorhandene Überschreitung der Geschossigkeit rührt aus dem Bestand her und ist als gegeben zu berücksichtigen. Weitere Geschosse werden nicht zugelassen. Die nähere Umgebung ist geprägt ohne Dachterrassen und Ausstiegsbauwerke dieser Größe

Die Prüfung gemäß §172 BauGB hat ergeben, dass die in einem Erhaltungsverordnungsgebiet nach § 172(1) BauGB zu stellenden Anforderungen nicht erfüllt werden. Das Austrittsbauwerk wird nicht auf das funktional notwendige Maß beschränkt. In der gesamten Gebäudereihe befindet sich keine derartige Terrasse. Eine Genehmigung gemäß § 173 BauGB würde für dieses Vorhaben nicht erteilt.

2. **In welchen Abmessungen wäre die Dachterrasse genehmigungsfähig?**

Auf diesem Grundstück wird die Genehmigung einer Dachterrasse nicht zugelassen. (s. Antwort Frage 1)

3. **In welchen Abmessungen wäre ein geändertes Ausstiegsbauwerk genehmigungsfähig?**

Nicht zulässig. Da eine Dachterrasse für dieses Grundstück nicht zugelassen wird, ist auch kein anders dimensioniertes Ausstiegsbauwerk zur Erschließung einer Dachterrasse genehmigungsfähig.

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 zulässigen Anzahl von 3 Vollgeschossen um ein Geschöß im Bestand auf 4 und um eine weitere Geschößebene. (§ 18 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung zur Errichtung eines überdimensionierten Ausstiegsbauwerkes und Nutzung der Dachebene als Dachterrasse wird nicht erteilt. Diesem Antrag vorangegangen sind ähnliche Aufbauten, die auch gerichtlich nicht zugelassen wurden. Gemäß § 2 der Verordnung zum B-Plan sind nur Dachgeschossenerweiterungen zulässig, wenn dadurch ein Anschluss an die benachbarten höheren Dachgeschosse vollzogen wird. Das ist hier nicht der Fall.

Das Dachausstiegsbauwerk erzeugt aufgrund seiner Dimensionierung eine geschoßähnliche Wirkung, die mit dem Planrecht nicht in Einklang zu bringen ist. Die bereits vorhandene Überschreitung der Geschossigkeit rührt aus dem Bestand her und ist als gegeben zu berücksichtigen. Weitere Geschosse werden nicht zugelassen. Die nähere Umgebung ist geprägt ohne Dachterrassen und Ausstiegsbauwerke dieser Größe.

Hinweise:

Der Mindestabstand von 2,50 m ab der Umwehrung einer Dachterrasse, ist allseitig zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. (§ 6 HBauO)

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: Änderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude