

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG
Baubehörde - Amt für Bauordnung und Hochbau

Bauprüfdienst (BPD) : 4/1996

Absteckung und Höhenlage baulicher Anlagen

Nach § 70 Absatz 4 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) muß vor Baubeginn die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt und ihre Höhenlage festgelegt und gekennzeichnet sein. Die Bauaufsichtsbehörde kann darüber von der Bauherrin oder dem Bauherrn den Nachweis einer sachkundigen Person verlangen.

Nach § 77 Absatz 4 HBauO können darüber Besichtigungen festgelegt werden.

1 Lage der baulichen Anlage ohne unmittelbare Abhängigkeit zu eigentumsrechtlichen Grenzen

1.1 Im Regelfall - d.h. wenn für die Lage der baulichen Anlage keine unmittelbare Abhängigkeit zu eigentumsrechtlichen Grenzen besteht - ist eine Besichtigung durch die Bauaufsichtsbehörde nicht erforderlich.

1.2 In besonderen Einzelfällen (z.B. bei Verfahren mit Höhenanweisungen durch die Tiefbauabteilung) sollte gegebenenfalls der folgende Baubeginnvorbehalt (Aufschiebende Bedingung) in den Baugenehmigungsbescheid aufgenommen werden:

"Vermessung, Erschließung

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn

- die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt, ihre Höhenlage festgelegt und gekennzeichnet ist und die Besichtigung durch die Bauaufsichtsbehörde stattgefunden hat (§ 70 Absatz 4 i.V.m. § 77 Absatz 4 HBauO)."

(UP 69 _ 19 und 70 01)

2 Lage der baulichen Anlage in unmittelbarer Abhängigkeit zu eigentumsrechtlichen Grenzen

Sofern die Lage der baulichen Anlage in unmittelbarer Abhängigkeit zu eigentumsrechtlichen Grenzen steht, z.B. beim Errichten baulicher Anlagen an Grundstücksgrenzen oder bei baulichen Anlagen, die abweichend von festgesetzten Baugrenzen oder Baulinien genehmigt worden sind und bei denen es insbesondere in bezug auf Nachbargrenzen auf die genaue Einhaltung von Abständen ankommt, ist von der Möglichkeit eines Nachweises nach § 70 Absatz 4 Satz 2 HBauO Gebrauch zu machen.

In diesen Fällen ist einer der folgenden Baubeginnvorbehalte (Aufschiebende Bedingung) in den Baugenehmigungsbescheid aufzunehmen:

2.1 Sofern nur Gebäudeteile hiervon betroffen sind:

"Vermessung und Erschließung"

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn:

- die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt und ihre Höhenlage festgelegt und gekennzeichnet ist. Über die Absteckung (1) (z.B. der südlichen Gebäudeseite, der westlichen Außenwand) ist ein Nachweis von einer sachkundigen Person zu führen (§ 70 Absatz 4 HBauO)".

(UP 69 _ 19 und 70 07)

oder

2.2 Sofern die gesamte bauliche Anlage betroffen ist:

"Vermessung, Erschließung"

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn:

- die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt und ihre Höhenlage festgelegt und gekennzeichnet ist. Hierüber ist ein Nachweis von einer sachkundigen Person zu führen (§ 70 Absatz 4 HBauO)."

(UP 69 _ 19 und 70 02)

Sachkundig ist, wer aufgrund seiner Ausbildung, seiner Kenntnisse und seiner durch praktische Tätigkeit gewonnene Erfahrung die Gewähr dafür bietet, daß die Absteckung fachgerecht durchgeführt wird.

3 In allen Baugenehmigungsbescheiden/ Eingangsbestätigungen für Vorhaben nach der Bauanzeigeverordnung ist folgender Hinweis aufzunehmen:

"Hinweis auf andere Vorschriften"

Nach dem Hamburgischen Gesetz über das Vermessungswesen (HmbVermG) sind Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichtet, ihre neu errichteten oder im Grundriß veränderten Gebäude für die Abbildung im darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystems (Liegenschaftskarte) einmessen zu lassen.

Weitere Auskünfte erteilen die Dienststellen der Vermessungs- und Katasterverwaltung."

Der Bauprüfdienst 9/1984 ist nicht mehr anzuwenden.