



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfungsabteilung Region Ost -WBZ 22-

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechperson: ###

Zimmer ###
Telefon ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/03415/2018

Hamburg, den 5. April 2019

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	17.12.2018
Belegenheit	###
Baublock	319-054
Flurstück	00958

Sanierung Bestandshaus mit Nutzungsänderung im EG und Teilabriss, sowie Neubau von 3 Wohngebäuden

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

- der Baustufenplan Niendorf / Lokstedt / Schnelsen

mit den Festsetzungen:

M 2 o

in Verbindung mit:

der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):

Mo 12:00 - 16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:

U3 Hoheluftbrücke
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur nach Vereinbarung

- die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen
- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 3 Flurkartenauszug mit Einzeichnung
0 / 4 Grundriss / Erdgeschoss

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Wird der realen Teilung in 4 Grundstücken und der Erschließung zugestimmt?

Da es für Teilungen von Grundstücken nach § 19 BauGB keiner Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde bedarf, kann dem auch nicht zugestimmt werden. Durch die Grundstücksteilung dürfen aber keine baurechtswidrigen Zustände entstehen, gemäß § 8 Abs.1 HBauO und § 19 Abs.2 BauGB.

2. Wird der Nutzungsänderung von Gewerbeflächen in Wohnraumflächen im EG zugestimmt?

Gemäß § 10 Abs. 4 BPVO dient das Mischgebiet vorwiegend Wohnzwecken. Einer Nutzungsänderung wird zugestimmt.

3. Ist eine hintere Bebauung mit 2 Wohnhäusern (2- geschossig + Staffel) auf der M2o ausgewiesene Fläche möglich?

Gemäß der vorgelegten Planung ist dies möglich. Siehe erteilte planungsrechtliche Befreiung unter Ziffer 6.1.

4. Ist eine hintere Babauung auf der W 1o ausgewiesene Fläche mit einem Doppelhaus (1-geschossig) möglich?

Gemäß der vorgelegten Planung ist dies möglich. Siehe erteilte planungsrechtliche Befreiung unter Ziffer 6.2.

5. Ist eine Verlegung der Zufahrt genehmigungsfähig?

Die geplante Überfahrt i.S.v. § 18 HWG kann in Aussicht gestellt werden. Diese ist im Baugenehmigungsverfahren beim Fachamt Management des öffentlichen Raumes (MR), Abteilung Wegeaufsicht zu beantragen. Für ein Wohngrundstück ist nach derzeitigem Stand der Technik (ReStra) eine Überfahrt in einer Breite von 3,00 m zulässig.

Die im Zuge des Vorhabens nicht mehr benötigte Überfahrt ist zugunsten öffentlicher Parkstände zurückzubauen.

Die Kosten der Maßnahme (§§ 18,19, 22 HWG) und die Kosten für das Versetzen gegebenenfalls vorhandener Einbauten im öffentlichen Raum trägt der Antragsteller. Die endgültige Erlaubnis i.S.v. § 18 HWG wird nach der

Herrichtung und Abnahme der Überfahrt durch die zuständige Wegeaufsicht, von dieser erteilt.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 6.1. für das Abweichen von der vorderen Baulinie durch die Errichtung von 2 hofseitigen Gebäuden auf der M2o ausgewiesene Fläche (§30 BauGB i. V. m. den Festsetzungen des TB 18)
- 6.2. für das Abweichen von der vorderen Baulinie durch die Errichtung eines 1 Doppelhauses auf der W1o ausgewiesene Fläche (§30 BauGB i. V. m. den Festsetzungen des TB 18)

Bedingung zu 6.1 und 6.2

Das geplante Doppelhaus auf der W 1o ausgewiesene Fläche muss die vordere Bauflucht vom Gebäude ### aufnehmen.

Die Maße der geplanten Baukörper sind im Genehmigungsverfahren aus dem Vorbescheid aufzunehmen.

Hinweis

Das betroffene Grundstück liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet und bedarf der Genehmigung nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen.

Eine Genehmigung des Bauvorhabens kann aus Sicht der Landschaftsplanung in Aussicht gestellt werden, ist jedoch während des Bauantrags eng mit der Landschaftsplanung abzustimmen. Als Ausgleich zur versiegelten Fläche sind außerdem die Dachflächen der geplanten Gebäude zu begrünen (15cm).

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 2

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH