



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

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

###  
###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfung  
Bauprüfungsabteilung Lokstedt -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

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 01 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/02798/2018

Hamburg, den 4. Februar 2019

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
Eingang 16.10.2018  
Belegenheit ###  
Baublock 319-038  
Flurstück 8066 in der Gemarkung: Schnelsen

### Erweiterung Bestandshaus und Neubau eines Wohngebäudes auf nicht überbaubarer Fläche

#### 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

Grundlagen der Entscheidungen sind



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

- der Bebauungsplan Schnelsen 75

mit den Festsetzungen: WR Io; GRZ 0,3  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 5 Lageplan - Variante 1

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

### Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann ein Baufenster wie im Lageplan dargestellt auf der hinteren Grundstückshälfte neu einrichtet werden?**
2. **Besteht bei einem negativen Bescheid die Chance auf eine Genehmigung, wenn die Außenmaße des Baufensters verändert werden?**
3. **Wie würden diese veränderten Maße aussehen?**
4. **Ist das Grundstück in dem im Lageplan dargestellten Baufenster bebaubar?**
5. **In welchem Ausmaß darf das neu zu errichtende Gebäude außerhalb der Fluchten des Gebäudes Peter- Timm- Straße 33 liegen oder ist eine Orientierung an das Gebäude zwingend erforderlich?**
6. **Hat eine Bebauung außerhalb des gültigen Baufensters Erfolg? Ist dieser Abweichungsantrag noch notwendig, wenn dieser Vorbescheid positiv entschieden wird und das Baufenster wie beantragt genehmigt wird?**

Antwort zu Frage 1-6:

Siehe planungsrechtliche Befreiung 12.1.

7. **Ist im neuen Baufenster die Bebauung sowohl als Einzelhaus als auch als Doppelhaus zulässig?**

Es ist sowohl ein Einzel- als auch ein Doppelhaus vorstellbar.

8. **Hat ein Fällantrag zur Fällung der Birke Aussicht auf Erfolg?**

Eine Ausnahmegenehmigung nach § 4 BaumschutzVO für das Fällen der Birke wird nicht erteilt. Das Vorhaben kann auch bei Erhaltung der Birke ausgeführt werden.

9. **Gibt es Vorgaben an die Gestaltung des neu zu errichtenden Gebäudes hinsichtlich Wandoberflächen (z. B. Putz, Klinker,) Dachform (Sattel-, Flachdach) oder anderen Bereichen?**

10. **Gibt es Vorgaben zur Firstlänge der neu zu errichteten Gebäude?**

Antwort zu Frage 9-10:

Nein, solange die Bedingungen aus der Befreiung (Pkt. 12.1) eingehalten werden.

11. **Ist die reale / ideelle Teilung des Flurstückes 8066 möglich? Gibt es dazu Vorgaben?**

Ja, eine Teilung ist möglich. Durch die Grundstücksteilung dürfen aber gemäß § 8 Abs.1 HBauO und § 19 Abs.2 BauGB keine baurechtswidrigen Zustände entstehen. Die GRZ muss somit für beide neu entstehenden Grundstücke passen.

**Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

12. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 12.1. für das Errichten eines Wohnhauses auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

**Begründung**

Die Zulassung ist städtebaulich vertretbar, Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

**Bedingung**

Als Bedingung hierfür sind die Bedingungen genehmigten Bauvorhabens auf dem Grundstück Holsteiner Chaussee 316 zu erfüllen:

- dass der Baukörper die maximalen Abmessungen von 8 x 10 m nicht überschreitet
- die westliche Gebäudekante der Belegenheit Peter-Timm-Str. 33 muss als vordere Gebäudekante aufgenommen werden
- der Baukörper muss eingeschossig sein und die Firsthöhe darf die der vorderen Bebauung nicht überschreiten.
- die GRZ muss für beide neu entstehenden Grundstücke passen.

**GEWÄSSERSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE**

13. Bei geplanter Einleitung in den Straßengraben ist ein Antrag auf Einleitung von Oberflächenwasser bei der zuständigen Wasserbehörde beim Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Management des öffentlichen Raumes E/MR 23, Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg (Tel. 040/42801-3406/2686 bzw. [stephan.schneider@eimsbuettel.hamburg.de](mailto:stephan.schneider@eimsbuettel.hamburg.de) oder [jutta.neumann@eimsbuettel.hamburg.de](mailto:jutta.neumann@eimsbuettel.hamburg.de) zu stellen.

Aus Gewässer- und Hochwasserschutzgründen wird die maximal zulässige Einleitmenge begrenzt werden. Die maximal zulässige Einleitmenge für das Einfamilienhaus liegt bei 2 l/s, d.h. pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossene Fläche ist rund 1 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen auf dem Grundstück zu schaffen.

**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 1

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss