



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfabteilung 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

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: E/WBZ2/02134/2019
Hamburg, den 14. Mai 2020

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 03.09.2019
Belegenheit ###
Baublock 317-041
Flurstück 01143 in der Gemarkung: Lokstedt

Erstellung eines Mehrfamilienhauses

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).



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

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Niendorf / Lokstedt / Schnelsen

mit den Festsetzungen: W2o
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Teilbebauungsplan 13

in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigelegten Vorlagen Nummer

0 / 4 Flurkartenauszug
0 / 18 Lageplan

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in der Vorlage 0/18

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Abweichung über die mögliche Bebauung von 3/10tel analog des Nachbargebäudes Nr. 17 möglich?**

Ja, siehe planungsrechtliche Befreiung Nr. 8.2.

2. **Ist eine 3 geschossige Bauweise + Staffelgeschoss unter Berücksichtigung der Abstandsflächen an der Stelle analog des Nachbargebäudes Nr. 17 möglich?**

Ja, siehe planungsrechtliche Befreiung Nr. 8.1.

3. **Die Balkonflächen werden gem. der Bestimmungen des alten Planungsrechts zu 100 % in die Flächenermittlung und damit in die gewünschten 4/10tel eingerechnet. Dadurch wären Sie nicht privilegiert. Können die an der Süd- und Ostseite angebrachten Balkone und Terrassen aus diesem Grund nicht wie privilegierte Bauteile behandelt werden und somit breiter als in der 1/3tel Fassadenlängenregelung beschrieben ausgeführt werden? (siehe Südansicht)**

Ja, die Balkone und Terrassen dürfen breiter als 1/3tel der Fassadenbreite sein.

4. **Besteht für den im hinteren Baufeld stehenden Baum eine Aussicht auf Fällgenehmigung?**

Ja, eine Fällgenehmigung wird in Aussicht gestellt.

Als Ersatz für das entfernte Gehölz ist 1 großkroniger Baum an geeigneter Stelle auf dem Grundstück neu zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3-fach verpflanzte Baumschulware, Stammumfang mindestens 18/20 cm

5. **Die vorhandene Grundstückszufahrt liegt an der Südseite und würde die vorgesehenen Gartennutzungen stark einschränken. Ist eine Verlegung auf die andere Grundstücksseite (Nordseite) genehmigungsfähig?**

Die Verlegung der Überfahrt auf die andere Grundstückseite (Nordseite) kann unter Berücksichtigung des Baumschutzes mit einer Zufahrtsverschwenkung in Aussicht gestellt werden.

Die Anlage einer neuen Überfahrt mit Rückbau der vorhandenen Überfahrt geht zu Lasten des Antragstellers und ist im Genehmigungsverfahren zu beantragen.

Hinweise:

1. Rampen von Mittel- und Großgaragen dürfen nicht mehr als 15 vom Hundert (v.H.) geneigt sein.
2. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und einer Rampe mit mehr als 10 v.H. Neigung muss eine geringer geneigte Fläche von mindestens 3 m Länge liegen.
3. Um die Häufigkeit wartender Personenkraftwagen (PKW) auf der Straße vor der Tiefgaragenzufahrt so gering wie möglich zu halten, ist der Tiefgaragenverkehr durch eine Ampelanlage zu regeln. Hierbei ist der Ampelverkehr so einzurichten, dass der in die Tiefgarage einfahrende PKW Vorrang hat vor dem ausfahrenden PKW.
4. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Straßenverkehrs ist im Bereich der einspurigen Tiefgaragenzufahrt, auf Privatgrund zusätzlich zur Ampelanlage ausreichender Stauraum für ein Fahrzeug vorzusehen. Mit dieser Maßnahme soll das Zurücksetzen eines Fahrzeuges in den öffentlichen Weg hinein, bei Gegenverkehr aus der Tiefgarage vermieden werden.

6. **Ist eine geringfügige Überschreitung der Nebenflächen um 2,6 % (176,48 anstelle 172 qm), verursacht durch eine sinnvolle TG-Planung sowie Zuwegungen, genehmigungsfähig?**

Ja, siehe planungsrechtliche Befreiung Nr. 8.2.

7. **Ist eine Umpflanzung des kleinen Straßenbaumes zur Vermeidung einer Zufahrtsverschwenkung möglich?**

Nein, eine Umpflanzung des kleinen Straßenbaumes, wie im Lageplan 01-A dargestellt und gemäß der Stellungnahme des Baumsachverständigen kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

8. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 8.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss
 - 8.2. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,1 auf 0,4 durch den Hauptbaukörper und zusätzlich um 0,205 auf 0,605 durch die Nebenanlagen

Zulässigkeit des Vorhabens

9. Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens hat ergeben, dass folgende Grundanforderungen eingehalten werden:

- 9.1. § 34 BauGB bzgl. des Teils des Grundstücks der überbaut werden darf

Das Vorhaben wird hinsichtlich seiner Lage auf dem Grundstück nach § 34 BauGB beurteilt. Das Vorhaben ist genehmigungsfähig, sofern die vordere Gebäudeseite auf die Fluchtlinie des TB 13 gedreht wird.

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH