



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

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

GZ.: N/WBZ/00469/2015
Hamburg, den 21. Juli 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
10.02.2015

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

414-031
00578 in der Gemarkung: Uhlenhorst

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 17 WE und Tiefgarage

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 8:00-18:00

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 ist bzw. sind

- der Baustufenplan Uhlenhorst
mit den Festsetzungen: W 3 g
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- der Fluchtlinienplan Uhlenhorst
mit den Festsetzungen: vordere Baulinie
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

Beantwortung der Einzelfragen

1. Wird unter Einhaltung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken der geplanten Bautiefe in Maß und Kubatur zugestimmt?

Nein.

Die Planung (Planunterlagen mit Stand vom 01.02.2016) wird wie beantragt abgelehnt.

Unter weitgehender Einhaltung der vorgegebenen bebaubaren Fläche 5/10 ist die Tiefe des Annex auf maximal 3m zu reduzieren.

Die dargestellten Abtreppungen sind nicht genehmigungsfähig.

Der Annex ist in der Breite insgesamt so zu reduzieren, dass die maximale Tiefe der erforderlichen Abstandsfläche eingehalten wird, um eine Beeinträchtigung der Nachbarn zu reduzieren.

2. Die geplante Tiefgarage wird mit einer Fahrbahn geplant. Die Ein- und Ausfahrt wird über eine Ampelsteuerung geregelt. Dies ist auch im Bestand jetzt der Fall. Wir diesem Konzept zugestimmt?

Ja.

Für Zu- und Abfahrten in Garagen sind die Garagenverordnung (GarVO) vom 17.01.2012 anzuwenden.

Die vorliegende Garage wird auf Grund ihrer Nutzfläche als Mittelgarage eingestuft, entsprechend § 2 GarVO(über 100 m²bis 1000m²).

Nur Großgaragen müssen getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten haben (§ 4 GarVO).

Da es sich um eine Mittelgarage handelt, wird dem vorliegenden Konzept zugestimmt.

Bei der weiteren Planung wird auf die Einhaltung der Forderungen der GarVO hingewiesen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 3.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 3 um 1 auf 4 Vollgeschosse

Bedingung

Die planungsrechtliche Befreiung für das Überschreiten der Vollgeschosse um 1+Staffel auf 4+Staffel wird erteilt, unter der Bedingung, dass der First des Gebäudes Flurstück 577 eingehalten wird.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

4.1. für das Überschreitung der bebaubaren Fläche um 0,21 von 0,5 auf 0,71 für die Fläche hinter der Baulinie

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Der Annex fügt sich in der Tiefe von 5m nicht ein und würde zu den Nachbarn gem.§ 15 BauNVO rücksichtslos sein. In dem gesamten Baublock gibt es keine derart tiefen Gebäude. Maximal denkbar ist eine Tiefe von 3m.

Damit sich das Gebäude einfügt und sich die überbaubare Fläche weiter reduziert sind auch die dargestellten Abtreppungen nicht genehmigungsfähig. Der Annex ist in der Breite insgesamt so zu reduzieren, dass die max. Tiefe der erforderlichen Abstandsfläche (mind.ca.5,10m) eingehalten wird, um eine Beeinträchtigung der Nachbarn zu reduzieren.

4.2. für die Überschreitung der Fluchtlinie des Baustufenplanes von 1902 um 1,25m mit straßenseitigen Erker und um 1,75m für straßenseitige Balkone

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung für die Überschreitung der Fluchtlinie **durch die Erker um 1,25m wird erteilt**, auf den benachbarten Grundstücken gibt es ähnliche Überschreitungen.

Die planungsrechtliche Befreiung für die Überschreitung der Fluchtlinie **durch die Balkone um 1,75m wird nicht erteilt**, die Balkone sind auf eine Tiefe von 1,50m zu reduzieren, damit die Erker nicht so stark eingeschnürt werden, hierfür wird die Befreiung erteilt.

Bauordnungsrechtliche Hinweise

Bei der vorliegenden Planung kann der 2. Rettungsweg voraussichtlich nicht über den öffentlichen Grund gesichert werden.

Bei der Planung sind auch die Bäume auf Nachbargrund zu berücksichtigen, wodurch die dargestellte TG Zufahrt wahrscheinlich nicht möglich ist.

Die Feuerwehraufstellfläche wird kritisch gesehen.

Hinweis

Der Vorbescheid unter dem GZ: N/WBZ/01660/2014 vom 09. Juli 2014 einschließlich Verlängerung unter dem GZ: N/WBZ/01660/2014/1 vom 06. Juli 2016 verliert seine Gültigkeit.

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: Beseitigung (Abbruch); Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude: Gebäudeklasse 1 bis 5; Stellplatz für Kraftfahrzeuge

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse