



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Bauprüfung

Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg

Telefax
040 - 4 27 90 - 76 45

E-Mail
wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 71 - ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/07402/2018
Hamburg, den 8. März 2019

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	04.12.2018
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	717-018
Flurstück	1959 in der Gemarkung: Hasselwerder

Errichtung eines Doppelhauses mit zwei WE

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).



WC

Sprechzeiten:
nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg
Rathaus

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Cranz/ Neuenfelde

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

- die beigelegten Vorlagen Nummer

5 / 1 Lageplan / Neubau, Stand: 25.10.2018, M 1:5000

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Darf auf dem Standort des Gebäudes Nincoper Straße 96 ein neues Gebäude errichtet werden?**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Baustufenplan Cranz Neuenfelde mit einer Planausweisung Außengebiet für das vakante Grundstück. Die dortigen großflächigen Außengebietsausweisungen in den Baustufenplänen wurden im Jahre 2000 für unwirksam erklärt. Vorhaben in den betroffenen Gebieten sind damit nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB zu beurteilen. Das geplante Vorhaben an der Nincoper Straße 94 liegt in einem Bereich, der mit einem großflächigen Außengebiet ausgewiesen ist (zusammenhängendes, nicht differenziertes Außengebiet mit über 5 ha Fläche). Das Vorhaben nimmt noch am ebauungszusammenhang nach § 34 BauGB an der Nincoper Straße teil, der nur durch Baulücken unterbrochen wird. Das städtebauliche Umfeld ist durch Wohnnutzungen in erster und zweiter Reihe in offener Bauweise geprägt. Somit fügt sich das Vorhaben gem. § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich seiner geplanten Wohnnutzung nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist bereits über den Bestand gesichert.

Der geplante Neubau muss über seine gesamte Länge einen Abstand von 4 m zum Gewässer (Oberkante der Gewässerböschung) einhalten. Hierfür ist im Genehmigungsverfahren ein geeigneter Plan zur Beurteilung einzureichen.

2. **Ist die Fassade in Fachwerkausführung und Klinker genehmigungsfähig?**

Das Ortsbild darf gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nicht beeinträchtigt werden. Eine Berücksichtigung der Vorgaben gemäß der "Baufibel altes Land" bei der gestalterischen Ausführung wird daher notwendig. Eine abschließende Beurteilung der Fassade kann erst im Genehmigungsverfahren mit Einreichung der Ansichten stattfinden.

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

Transparenz in HH

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

Transparenz in HH