



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
M/BP

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)
20095 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail Baupruefabteilung@hamburg-
mitte.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Telefon 040 - 4 28 54 - 428 54-###

GZ.: M/BP/01296/2014
Hamburg, den 22. Mai 2014

Verfahren Eingang Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
19.03.2014

Grundstück Belegenheit Baublock Flurstück

130-208
02740 in der Gemarkung: Schiffbek

Wohngebäude mit 2 Wohnungen

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).



Sprechzeiten:
Mo-Do 09.00 - 15.00 Uhr
Fr 09.00 - 12.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1 Steinstraße

Die technische Sachbearbeitung (Bauprüfung) erreichen Sie nur nach Terminvereinbarung

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Teilbebauungsplan 204

mit den Festsetzungen: Grundstück in Teilen ausgewiesen als neue öffentl. Park- und Grünanlage
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Baustufenplan Billstedt

mit den Festsetzungen: S10, zulässig bebaubare Fläche 1/10
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigelegten Vorlagen Nummer

0 / 2	Lageplan
0 / 3	Grundriss / Kellergeschoss
0 / 4	Grundriss / Erdgeschoss
0 / 5	Grundriss / Obergeschoss
0 / 6	Grundriss / Spitzboden
0 / 7	Schnitt
0 / 8	Ansicht
0 / 9	Ansicht
0 / 10	Ansicht
0 / 11	Ansicht

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Einordnung bzw. die Positionierung des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück gem. Darstellung im Lageplan genehmigungsfähig?**

Die Lage des Gebäudes ist nach § 34 BauGB zu beurteilen wonach die Errichtung eines Gebäudes u.a. dann zulässig ist, wenn es sich von seiner Bauweise her in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Daher ist das Gebäude straßenseitig in einer Flucht zur Nachbarbebauung des Hasenbanckweg 22 auszurichten.

2. **Darf trotz der vorhanden grenzständigen Bebauung auf dem Nachbargrundstück Hasenbanckweg 18 und nicht vorhandener Baulast, bis auf den Mindestabstand von 2,50 m bzw. den erforderlichen Mindestabstand und ohne besondere Vorkehrungen an die gemeinsame Grundstücksgrenze herangebaut werden?**

Ja, denn gemäß Kommentar zur HBauO RN 6 § 28 HBauO erlischt die nachbarschützende Wirkung auch dann nicht, wenn das Gebäude, das die Brandwandanforderungen nicht erfüllt, bereits besteht. Dem Nachbarn kann nämlich eine nach heutigen Vorschriften unzulässige Bebauung zu seiner Grundstücksgrenze nicht angelastet werden und ihn in seinen Baurechten beschränken. Ferner braucht gem. RN 8 zu § 28 HBauO ein Bauherr, der ein Gebäude mit einem Abstand von 2,50 m zu Nachbargrenze errichtet, keine weitergehende Vorkehrungen zu treffen gegenüber einem bestehendem Gebäude, das ohne Brandwand näher als 2,50 m an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet ist. Der Mindestabstand von 5,0 m nach

Abs. 2 Nr.1 HBauO ist irrelevant, wenn der Mindestabstand von 2,50 m eingehalten ist.

3. **Ist über die beantragte Befreiung von der zulässigen Anzahl von Haushalten je Grundstück von 1 um 1 auf zwei Haushalte auch die Errichtung von bis zu vier Haushalten im Kleinsiedlungsgebiet möglich sofern im Folgeverfahren ein Befreiungsantrag gestellt wird?**

Nein siehe Befreiung unter Ziff. 4.3.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 4.1. für das Überschreiten der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen von 1 um 1 auf 2 Vollgeschosse (§11 BPVO).

Begründung:

Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar. Es ist lediglich ein Gebäude mit einem Vollgeschoss genehmigungsfähig.

- 4.2. Für das Überschreiten der zulässigen überbaubaren Fläche von 1/10 um 1/10 auf 2/10 inkl. der Terrasse (§ 11 BPVO).

Begründung:

Die Befreiung unter Ziffer 1.2 für das Überschreiten der bebaubaren Fläche auf ein Maß von 2/10 wird für die vorliegende Planung nicht erteilt.

Gemäß Teilbebauungsplan 204 ist der rückwärtige Grundstücksteil als „neue öffentliche Park- und Grünfläche“ festgesetzt. Dieser Grundstücksteil darf nicht als Ausgangswert für die bebaubare Fläche zugrunde gelegt werden. Die bebaute Fläche übersteigt damit das Maß von 2/10 deutlich.

- 4.3. für das Abweichen von der zulässigen Anzahl von Haushalten je Grundstück im Kleinsiedlungsgebiet von 1 um 1 auf 2 Haushalte (§ 10 Abs. 4 BPVO).

Begründung:

Die Befreiung wird für die vorliegende Planung nicht erteilt. Sie ist städtebaulich nicht vertretbar.

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 schriftlich oder zur Niederschrift 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 Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss