



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/04609/2018

Hamburg, den 31. Januar 2019

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
16.07.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

715-192
8890, 8891 in der Gemarkung: Fischbek

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern

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

Grundlagen der Entscheidungen sind

- der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 65
mit den Festsetzungen: größtenteils WR II o; 2 Wo; GRZ 0,4; GH 8;
teilweise WR zw. III o; GRZ 0,4; GH 12 und Grünordnungsplan NF 65
teilweise Grünfläche (Parkanlage)
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
- die beigefügten Vorlagen Nummer
3 / 8 Lageplan
unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise
und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

Anzahl der Vollgeschosse

1. **Ist die Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse von II Vollgeschossen als Höchstmaß gemäß B-Plan NF 65 auf IV Vollgeschosse für die Bebauung auf dem Flurstück 8890 möglich?**

Ja, siehe hierzu genehmigte planungsrechtliche Befreiung unter Nr. 8.1.

2. **Ist die Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse von II Vollgeschossen als Höchstmaß gemäß B-Plan NF 65 auf IV Vollgeschosse für die Bebauung auf dem Flurstück 8891 möglich?**

Ja, siehe hierzu genehmigte planungsrechtliche Befreiung unter Nr. 8.2.

Gebäudehöhe

3. **Ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe von 8m als Höchstmaß über Gehweg gemäß B-Plan NF 65 auf rund 15,50 m über Gehweg für das Staffelgeschoss der Bebauung auf dem Flurstück 8890 möglich?**

Ja, siehe hierzu genehmigte planungsrechtliche Befreiung unter Nr. 8.5.

4. **Ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe von 8m als Höchstmaß über Gehweg gemäß B-Plan NF 65 auf rund 12,50 m über Gehweg für das Staffelgeschoss der Bebauung auf dem Flurstück 8891 möglich?**

Ja, siehe hierzu genehmigte planungsrechtliche Befreiung unter Nr. 8.6.

Baugrenzen

5. **Ist eine Überschreitung des Baufensters gemäß B-Plan NF 65 um rund 3 m nach Norden durch die Bebauung auf dem Flurstück 8890 möglich.**

Ja, siehe hierzu genehmigte planungsrechtliche Befreiung unter Nr. 8.3.

6. **Ist eine Überschreitung des Baufensters gemäß B-Plan NF 65 um rund 3 m nach Westen durch die Bebauung auf dem Flurstück 8890 möglich.**

Ja, siehe hierzu genehmigte planungsrechtliche Befreiung unter Nr. 8.4.

Abstandsflächenbaulast

7. **Ist eine Abstandsflächenbaulast auf dem Flurstück 8813 (Grünfläche) zur Begünstigung des Bauvorhabens auf dem Flurstück 8890 trotz Überschreitung des Baufensters möglich?**

Nein, eine Baulast zur Sicherung der Abstandsflächen auf der öffentlichen Grünfläche Flurstück 8813 wird nicht in Aussicht gestellt. Siehe hierzu auch die unter Nr. 8.1 und 8.5 aufgeführten Bedingungen für die planungsrechtlichen Befreiungen.

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 von Haus 1 (derzeit Flurstück 8890) um 2 Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse.

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Abweichung für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von Haus 1 (derzeit Flurstück 8890) um 2 Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Überschreitungen folgen dem Konzept des Funktionsplans hinsichtlich einer Betonung der nördlichen Bebauungskante des Baugebietes.

Bedingung

Das Staffelgeschoss beeinträchtigt durch die Abstandsfläche der nördlichen Außenwand die nördlich gelegenen Parkfläche ("Bastion") und ist in der weiteren Planung anzupassen. Eine Übernahme der Abstandsflächen auf der Grünfläche per Baulast wird nicht in Aussicht gestellt.

- 8.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von Haus 2 (derzeit Flurstück 8891) um 1 Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse.

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Abweichung für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von Haus 2 (derzeit Flurstück 8891) um 1 Vollgeschoss auf 3 Vollgeschoss berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Überschreitungen folgen dem Konzept des Funktionsplans hinsichtlich einer Betonung der nördlichen Bebauungskante des Baugebietes.

- 8.3. für das Überschreiten der Baugrenze von Haus 1 (derzeit Flurstück 8890) um 3 m in nördlicher Richtung.

Begründung

Die Abweichung für das Überschreiten der Baugrenze von Haus 1 (derzeit Flurstück 8890) um 3 m in nördlicher Richtung ist städtebaulich vertretbar und berührt keine Grundzüge der Planung. Das mit Ausweisung der Parkanlage verfolgte planerische Ziel, „Orientierungspunkte für die einzelnen Bauabschnitte darzustellen und zum anderen zur Identifikation mit dem unmittelbaren Wohnumfeld beizutragen“ wird durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt.

- 8.4. für das Überschreiten der Baugrenze von Haus 1 (derzeit Flurstück 8890) um 3 m in westlicher Richtung.

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Abweichung für das Überschreiten der Baugrenze von Haus 1 (derzeit Flurstück 8890) um 3 m in westlicher Richtung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Überschreitungen folgen dem Konzept des Funktionsplans hinsichtlich einer Betonung der nördlichen Bebauungskante des Baugebietes.

- 8.5. für das Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe von Haus 1 (derzeit Flurstück 8890) um 7,50 m auf 15,50 m.

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar.

Die Abweichung für das Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe von Haus 1 (derzeit Flurstück 8890) um 7,50 m auf 15,50 m berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Überschreitungen folgen dem Konzept des Funktionsplans hinsichtlich einer Betonung der nördlichen Bebauungskante des Baugebietes.

Bedingung

Das Staffelgeschoss beeinträchtigt durch die Abstandsfläche der nördlichen Außenwand die nördlich gelegenen Parkfläche ("Bastion") und ist in der weiteren Planung anzupassen. Eine Übernahme der Abstandsflächen auf der Grünfläche per Baulast wird nicht in Aussicht gestellt.

- 8.6. für das Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe von Haus 2 (derzeit Flurstück 8891) um 4,50 m auf 12,50 m.

Begründung

Die Abweichung für das Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe von Haus 2 (derzeit Flurstück 8891) um 4,50 m auf 12,50 m ist städtebaulich vertretbar und berührt keine Grundzüge der Planung. Das mit Ausweisung der Parkanlage verfolgte planerische Ziel, „Orientierungspunkte für die einzelnen Bauabschnitte darzustellen und zum anderen zur Identifikation mit dem unmittelbaren Wohnumfeld beizutragen“ wird durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt.

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: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH