



# 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 ### - ###  
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/00915/2016  
Hamburg, den 22. Juli 2016

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	10.02.2016
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	709-031
Flurstücke	1892 in der Gemarkung: Marmstorf

## Neubau eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit 18 Wohneinheiten

### 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 ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Marmstorf 8

mit den Festsetzungen: SOL 1 g, St, Baugrenzen  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

8 / 9 Lageplan

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann der Baumasse sowie der Erhöhung der zulässigen Geschosszahl (3 geschossige Bauweise mit Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss; Befreiungsantrag liegt bei) zugestimmt werden?**

Der Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse von 1 um 2 auf 3 Vollgeschosse kann zugestimmt werden siehe erteilte planungsrechtliche Befreiung unter Ziffer 5.3.

Der Baumasse kann nur zugestimmt werden, wenn die Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO von 0,3 eingehalten wird.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO 1990 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, also maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45.

### **Hinweis zum Verblendstein:**

Wegen der erheblichen planungsrechtlichen Befreiungen und der daraus resultierenden hochbaulichen Dichteentwicklung wird schon jetzt darauf hingewiesen, dass vor dem Hintergrund des homogenen Stadtbildes ein roter Verblendstein als Fassadenmaterial für den Neubau zur Ausführung kommen muss.

### **Hinweis zu den Kinderspielflächen:**

Eine Abweichung nach § 69 (1) HBauO für die Unterschreitung der gemäß § 10 HBauO erforderlichen Größe der Kinderspielflächen **kann nicht in Aussicht gestellt** werden. Die Kinderspielflächen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **Hinweis zum Naturschutz/Straßenbäume:**

Die Straßenbäume werden von den Baumkontrolleuren der Abteilung Stadtgrün des Bezirksamtes Harburg regelmäßig kontrolliert. Sollte bei den Kontrollen die Erfordernis eines Rückschnittes zum Gebäude festgestellt werden, wird der Bauherr/ Hauseigentümer von der Abteilung Stadtgrün informiert. Die Auftragsvergabe erfolgt durch die Abteilung Stadtgrün an eine anerkannte Baumpflegefirma auf Grundlage von Preisangeboten. Die von Stadtgrün geprüfte Rechnung wird dann dem Gebäudeinhaber zur umgehenden Anweisung zugesendet. Alle anfallenden Kosten für diese baumpflegerischen Maßnahmen zum Freistellen des Gebäudes werden durch die / den Gebäudeeigentümer getragen.

2. **Ist die Befreiung für das Errichten eines Wohngebäudes auf ausgewiesener Stellplatzfläche genehmigungsfähig?**

Ja, siehe erteilte planungsrechtliche Befreiungen unter Ziffer 5.2.

3. **Ist die Befreiung für das Errichten eines Wohngebäudes auf ausgewiesener Ladenfläche genehmigungsfähig?**

Ja, siehe erteilte planungsrechtliche Befreiungen unter Ziffer 5.1.

4. **Der Neubau soll mit einem 2 m Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze und als Winkelbau errichtet werden. Aufgrund der Lage und Gebäudeform kommt es zu Überschreitungen der Baugrenze. Kann der Überschreitung der Baugrenzen im Nordwesten sowie Osten zugestimmt werden?**

Der Überschreitung der Baugrenzen kann nur mit Bedingungen zugestimmt werden siehe erteilte planungsrechtliche Befreiungen unter Ziffer 5.4.

#### **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

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

- 5.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet/Läden.
- 5.2. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung als ausgewiesene Stellplatzfläche.
- 5.3. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 1 um 2 auf 3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss.
- 5.4. für das Überschreiten der Baugrenze durch ein Wohngebäude in einer Breite von ca. 10,00 m und einer Tiefe von ca. 14,75 m bzw. in einer Breite von ca. 20,00 m und einer Tiefe von ca. 2,00 m in Richtung Westen.

#### **Bedingung**

Die Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO von 0,3 wird eingehalten.  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO 1990 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, also maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45.

## **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 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH