



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Fachamt Bauprüfung  
Technische Sachbearbeitung Lokstedt

Grindelberg 62 - 66  
20144 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)  
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03  
E-Mail Baupruefung-  
Lokstedt@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 01 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/00434/2016

Hamburg, den 18. August 2016

Verfahren  
Bezug  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
Antrag / Änderungen v. 21.06.2016  
09.02.2016

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstück

###  
321-094  
595 in der Gemarkung: Stellingen

### Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

#### VORBESCHIED

Nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Die planungsrechtliche Befreiung unter Punkt 5.1 wird nicht erteilt.

In den Geschossen in der Dachebene handelt es sich nicht um privilegierte Balkone. Hier sind die Abmessungen bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge unangemessen groß. Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Voraussetzungen nach § 31 BauGB für eine Zulassung liegen nicht vor.



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):  
Mo 12:00 - 16:00 Uhr  
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr  
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U3 Hoheluftbrücke  
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur  
nach Vereinbarung

Die planungsrechtliche Befreiung unter Punkt 5.2 wird nicht erteilt.

Die Außentreppen sind in der beantragten Form im Vorgarten nicht genehmigungsfähig. Die Befreiung ist notwendig, da die Grundrisse zum Vorgarten hin ausgerichtet sind. Die kleinteilige Nutzung durch die Wintergärten kann entwerflich auch auf der Gartenseite des Gebäudes angeordnet werden. Hier sind die Wintergärten mit Zugang zum Garten vorstellbar, wenn die Haupteinfahrt des Gebäudes straßenseitig im Vorgarten angeordnet wird.

Die planungsrechtliche Befreiung für das Überschreiten der GFZ um 0,29 auf 1,09 ist nicht notwendig. Siehe auch Punkt 4.

Die bauordnungsrechtliche Abweichung unter Punkt 6.1 wird erteilt unter der Bedingung, dass die witterungsunabhängige Verkehrssicherheit durch einen beheizbaren Fahrbahnaufbau gewährleistet wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen für die Feuerwehr entsprechend der Richtlinie auf öffentlichem Grund nicht nachgewiesen werden können. Einem Entfall von öffentlichen Stellplätzen wird nicht zugestimmt.

Hinweis:

die Anforderungen an Brandschutz und Rettungswegewurden wurden grundsätzlich nicht geprüft, da hierzu keine Fragen gestellt wurden; offensichtlich der Nachweis des 2. Rettungsweges nicht wie dargestellt möglich erscheint.

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).

### Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Stellingen 18

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

WA II o, Baugrenze (Tiefe=15,0m)  
der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- die beigefügten Vorlagen Nummer

4 / 2 Flurkartenauszug  
4 / 23 Lageplan Abstand  
4 / 24 Grundriss KG, EG  
4 / 25 Grundriss OG, DG  
4 / 26 Grundriss 2.DG  
4 / 27 Schnitt  
4 / 28 Ansicht  
4 / 29 Perspektiven  
4 / 30 Baubeschreibung

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

### Beantwortung der Einzelfragen

1. Sind die in den Plänen dargestellte Überschreitungen möglich?  
- Die Beantwortung ergibt sich aus der Entscheidung zu den Befreiungen unter

Punkt 5.1. bis 5.3.

2. Ist die Tiefgarage, so wie in den Plänen dargestellt ist - unter dem Gebäude und außerhalb des Gebäudes im hinteren Teil des Grundstücks - denkbar?  
- Ja.
3. Sind die Zufahrt und die Rampe in der dargestellten Form genehmigungsfähig?  
- Ja.
4. Ist Überschreitung der GFZ um ca.0,3 denkbar?  
- Im Bebauungsplan sind für das Grundstück keine Festsetzungen zu einer GFZ getroffen. Es liegt eine Baukörperausweisung vor.

#### **Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

5. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
  - 5.1. für das Überschreiten der westlichen Baugrenze durch die Balkone
  - 5.2. für das Überschreiten der westlichen Baugrenze durch die Außentreppen

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

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen
  - 6.1. für die Überschreitung der Rampenneigung von 15% auf 18% ; gem. GarVO § 5 Abs.1 - Rampen

#### **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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH