



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 648
Telefon 040 - 4 28 01 - 47 26
Telefax ###

GZ.: E/WBZ2/03239/2013
Hamburg, den 17. Januar 2014

Verfahren
Bezug
Eingang
Belegenheit
Baublock
Flurstück

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
vom 02.12.2013
02.12.2013

318-118
11411 in der Gemarkung: Niendorf

Errichtung eines Mehrfamilienhauses

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).



Öffnungszeiten WBZ (Service):
Mo 08:00 - 16:00 Uhr
Di 08:00 - 12:00 Uhr
Do 08:00 - 18:00 Uhr
Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Termine im Fachamt Bauprüfung nur
nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U3 Hoheluftbrücke
35, 5, 115 Bezirksamt Eimsbüttel

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Niendorf 73

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

WA III g, Baugrenze
der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom
19.12.1986

- die beigefügten Vorlagen Nummer

20 / 4 Flurkartenauszug / Karte
20 / 15 Lageplan
20 / 16 Schnitt

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Vollgeschossen, einem Dachgeschoss und Spitzboden gemäß der Darstellung auf dem Lageplan genehmigungsfähig?**

- Ja, die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Vollgeschossen, einem Dachgeschoss und einem Spitzboden gemäß der Darstellung auf dem Lageplan ist unter den in 4.1 genannten Bedingungen genehmigungsfähig. Im Spitzboden dürfen aufgrund der Raumhöhe von nur 2,20 m keine Aufenthaltsräume eingerichtet werden.

2. **Ist die Grundfläche von ca. 436 qm genehmigungsfähig?**

- Ja, die Grundfläche von ca. 436 qm ist unter den in 4.1 genannten Bedingungen genehmigungsfähig. Zur Einhaltung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück ist die Größe des Gebäudes ggf. zu verringern.

3. **Ist die Geschossflächenzahl von ca. 1,65 genehmigungsfähig?**

- Ja, die Geschossflächenzahl von ca. 1,65 ist unter den in 4.1 genannten Bedingungen genehmigungsfähig. Zur Einhaltung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück ist die Größe des Gebäudes ggf. zu verringern.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 4.1. für das Überschreiten der nordwestlichen und nordöstlichen Baugrenze um 1 m.

Begründung

Die Befreiung für das Überschreiten der nordwestlichen und nordöstlichen Baugrenze um jeweils 1 m wird unter folgenden Vorraussetzung erteilt:

Die Abstandsfläche Richtung Nordwesten muss auf dem eigenen Grundstück liegen.
Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Belange werden nicht berührt.
Die Abstandsfläche Richtung Südosten ist auf dem eigenen Grundstück einzuhalten.
Die Abstandsflächen gemäß HBauO § 6 sind im Baugenehmigungsverfahren detailliert nachzuweisen.

Hinweise

Baumschutz

Die Fichten können zur Fällung freigegeben werden. Ein gesonderter Antrag ist zu stellen. Die Laubbäume im hinteren Gartenbereich sind während der gesamten Bauzeit (auch Abbruch Bestandsgebäude) gemäß Baumschutzsatzung, DIN 18920 und RSA-LP4 zu schützen.

Abbruch Bestandsgebäude

Da es sich bei dem 3-geschossigen Bestandsgebäude aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten (mehr als 2) um Gebäudeklasse 4 handelt, ist ein Abbruch genehmigungspflichtig. Ein gesonderter Antrag ist zu stellen.

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

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: Beseitigung (Abbruch), Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse