



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 Kerngebiet

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

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer 724
Telefon 040 - 4 28 01 - 24 72
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/03177/2013
Hamburg, den 27. Juni 2014

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
29.11.2013

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

306-002
5608, 0351 in der Gemarkung: Eimsbüttel

Neubau eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit Einzelhandel

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).



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
35, 5, 115 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur
nach Vereinbarung

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Durchführungsplan 139

mit den Festsetzungen: M4g und L1g
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Bebauungsplan Eimsbüttel 18

in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

| | |
|----------|---------------------------|
| 166 / 32 | Lageplan |
| 166 / 33 | Grundriss TG/Außenanlagen |
| 166 / 34 | Grundriss EG-SG |
| 166 / 35 | Schnitt |
| 166 / 36 | Straßenansicht |
| 166 / 37 | Hofansicht |
| 166 / 38 | Grundriss TG 1:100 |
| 166 / 39 | Grundriss EG 1:100 |

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Überschreitung außerhalb der festgesetzten Baulinie auf dem Flurstück 5608 an der Osterstraße 33 genehmigungsfähig?**

Ja, eine Überschreitung außerhalb der festgesetzten Baulinie auf dem Flurstück 5608 an der Osterstraße 33 ist insofern genehmigungsfähig, dass eine Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB für das Überschreiten der festgesetzten Baulinie unter der Bedingung gem. Punkt 5.5 erteilt wird.

2. **Ist eine Überschreitung außerhalb der festgesetzten Baulinie auf dem Flurstück 5608 auf der rückwärtigen Seite genehmigungsfähig?**

Ja, eine Überschreitung außerhalb der festgesetzten Baulinie auf dem Flurstück 5608 auf der rückwärtigen Seite ist insofern genehmigungsfähig, dass eine Ausnahme nach § 31 Absatz 1 BauGB für das Überschreiten außerhalb der festgesetzten Baulinie unter der Bedingung gem. Punkt 6.1 erteilt wird.

3. **Ist eine Überschreitung der Vollgeschosse zwischen den Baulinien an der Osterstraße 33 von IV auf VI Geschosse genehmigungsfähig?**

Ja, eine Überschreitung der Vollgeschosse zwischen den Baulinien an der Osterstraße 33 von IV auf VI Geschosse ist insofern genehmigungsfähig, dass eine Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB für das Überschreiten der Vollgeschosse zwischen den Baulinien unter der Bedingung gem. Punkt 5.3 erteilt wird.

4. **Ist eine Überschreitung der Vollgeschosse zwischen den Baulinien auf dem Flurstück 5608 auf der rückwärtigen Seite von I auf VI Geschosse genehmigungsfähig?**

Ja, eine Überschreitung der Vollgeschosse zwischen den Baulinien auf dem Flurstück 5608 auf der rückwärtigen Seite von I auf VI Geschosse ist insofern genehmigungsfähig, dass eine Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB für das Überschreiten der Vollgeschosse zwischen den Baulinien unter der Bedingung gem. Punkt 5.4 erteilt wird.

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 auf einer ausgewiesenen Fläche für Läden (L1g) (§ 30 BauGB i.V.m den Festsetzungen des Durchführungsplanes D139).
Hier für die Zulassung von Wohnungen vom ersten bis zum fünften Obergeschoss.
- 5.2. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf einer ausgewiesenen Fläche für Läden (L1g) (§ 30 BauGB i.V.m den Festsetzungen des Durchführungsplanes D139).
Hier für die Zulassung von Wohnungen im hinteren Bereich des Erdgeschosses.
- 5.3. für das Überschreiten der max. zugelassenen Zahl der Vollgeschosse des 6-geschossigen Neubaus um 2 Vollgeschosse bei einer 4-geschossigen Ausweisung (§ 30 BauGB i.V.m den Festsetzungen des Durchführungsplanes D139).

Bedingung

Die Befreiung nach § 31 (2) BauGB für das Überschreiten der zugelassenen Zahl der Vollgeschosse wird erteilt unter der Bedingung, dass die Traufhöhen des Nachbargebäudes der Osterstraße 31 nicht überschritten werden.

- 5.4. für das Überschreiten der max. zugelassenen Zahl der Vollgeschosse des 6-geschossigen Neubaus um 5 Vollgeschosse bei einer 1-geschossigen Ausweisung (§ 30 BauGB i.V.m den Festsetzungen des Durchführungsplanes D139).
 - 5.5. für die Überschreitung der vorgeschriebenen vorderen Baulinie durch einen Teil des Gebäudes (§ 13 Abs.1 BPVO i.V.m. dem Durchführungsplan D139).
6. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt
- 6.1. für die Überschreitung der vorgeschriebenen hinteren Baulinie durch einen Teil des Gebäudes (§ 13 Abs. 4 BPVO).
7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
- 7.1. für das Unterschreiten der Abstandsfläche von ca. 7,40 m um ca. 4,90 m auf 2,50 m zum Flurstück Nr. 415 (Osterstraße 35) auf einer Breite von 3,00 m zwischen den beiden hinteren Baugrenzen durch den Risaliten ab dem 1.OG (§ 6 HBauO).
 - 7.2. für das Unterschreiten der Abstandsfläche von ca. 7,40 m um ca. 4,90 m auf 2,50 m zum Flurstück Nr. 4302 (Osterstraße 31) auf einer Breite von 3,00 m zwischen den beiden hinteren Baugrenzen durch den Risaliten ab dem 1.OG (§ 6 HBauO).

- 7.3. für das Unterschreiten der Abstandsfläche von ca. 6,60 m um ca. 4,10 m auf 2,50 m zum Flurstück Nr. 415 (Osterstraße 35) auf einer Breite von 2,50 m hinter der hinteren Baugrenzen durch den Erker im EG und die Balkone vom 1.OG bis zum 4.OG (§ 6 HBauO).
- 7.4. für das Unterschreiten der Abstandsfläche von ca. 6,60 m um ca. 4,10 m auf 2,50 m zum Flurstück Nr. 4302 (Osterstraße 31) auf einer Breite von 2,50 m hinter der hinteren Baugrenzen den Erker im EG und die Balkone vom 1.OG bis zum 4.OG (§ 6 HBauO).
8. Allgemeine Hinweise zum Bauordnungs- und Baunebenrecht
- 8.1. Überfahrt § 18 HWG
- Die Genehmigung der nach Lageplan dargestellten Überfahrt (Breite 3,00 m) als Zufahrt für die geplante Tiefgarage kann in Aussicht gestellt werden. Die Osterstraße wird aktuell überplant, dies ist bei der Herstellung der Überfahrt zu berücksichtigen.
- Das Bezirksamt Eimsbüttel überträgt im Rahmen eines Pilotprojekts ab November 2013 die Beauftragung der ausführenden Firma, die bauliche Herstellung der Überfahrt und die Abrechnung der Bauleistung einer **Gehwegüberfahrt** dem Grundstückseigentümer.
- Die Überfahrt ist vom Grundstückseigentümer weiterhin beim Fachamt Management des Öffentlichen Raumes, Abteilung Unterhaltung zu beantragen. Die Kosten für die Erteilung der Erlaubnis und die Kosten für die Herstellung trägt der Antragsteller (§18 (5) HWG).
- Notwendige Auflagen werden gemeinsam mit dem Fachamt Management des Öffentlichen Raumes und der Straßenverkehrsbehörde bei einem einweisenden Termin vor Ort festgelegt. Das Abstimmungsergebnis wird in einer verbindlichen Skizze festgehalten.
- Bei der Beauftragung des Bauunternehmens sind die Vorgaben des Fachamtes einzuhalten. Eine Liste der als fachkundig anerkannten Firmen (gem. §6 VOB) und ein Musterbauvertrag wird bei Antragstellung ausgehändigt. Der Musterbauvertrag ist zu verwenden.
- Vor Baubeginn ist ein Aufgrabeschein (§22 HWG) im Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt (WBZ) zu lösen.
- Während der Bauzeit erfolgt eine stichprobenartige Überwachung durch den zuständigen Wegewart. Die Abnahme der Arbeiten erfolgt mit dem zuständigen Wegewart. Dazu müssen die Genehmigungsunterlagen
- Darstellung der Überfahrt im Lageplan 1:250
 - Abrechnungsnachweis incl. Aufmaße und Lieferscheine
 - Wasserbaurechtliche Genehmigung (Grabenverrohrung)
 - Bescheinigung der Unbedenklichkeit des Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt (WBZ)
- vorliegen.
- Nach der Abnahme werden die Mängelansprüche an die FHH abgetreten.
- Temporäre Überfahrten/Baustellenüberfahrten (§ 19 HWG) sind beim Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt (WBZ) zu beantragen.**
- <http://www.hamburg.de/bwvi/pilotversuch-gehwegeuberfahrten/>

8.2. Zu- und Abfahrten, Rampen §§ 4,5 Garagenverordnung

Gemäß GarVo §§ 4,5 ist zu beachten, dass zwischen der Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche Zu- und Abfahrten von mindestens 3,00 m Länge vorhanden sein müssen. Damit soll die Sicht auf die Verkehrsfläche gewährleistet werden (Schaffung von Sichtdreiecken), um sicher und ohne Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer aus der Garage fahren zu können.
Die Neigung dieser Fläche darf max. 10 % betragen.

8.3. Baumbestand im Straßenraum angrenzend an das betreffende Grundstück und den geplanten Neubau

Laut vorgelegter Unterlagen ragt die Baumkrone des geschützten Straßenbaumes (Katasternummer 210) an den geplanten Baukörper heran.
Ein baumverträglicher, leichter, bauseitiger Rückschnitt des Straßenbaumes, welcher zu Lasten des Bauherrn erfolgt, wird unter der Voraussetzung einer vorherigen Absprache mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes – Abteilung Stadtgrün (MR 3), in Aussicht gestellt.

8.4. Feuerwehraufstellfläche

Die Herstellung des 2. Rettungsweges ist zu klären. Die Herrichtung einer Feuerwehraufstellfläche vor dem Gebäude ist aufgrund des geschützten Straßenbaums nicht genehmigungsfähig.

9. Allgemeine Hinweise zum Planungsrecht

- 9.1. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen die zulässige bebaubare Fläche um nicht mehr als 50 Prozent überschreiten.

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

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: 6 Vollgeschosse