



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

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

GZ.: E/WBZ2/02206/2015

Hamburg, den 5. September 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
15.09.2015

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

303-001
1476 in der Gemarkung: Eimsbüttel

Sanierung, Anbau + Aufstockung des vorderen Wohnhauses (+1 WE), Abbruch Garagenanlage, Neubau Tiefgarage u. Wohnhaus im hinteren Bereich (+4 WE)

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
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur nach Vereinbarung

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Baustufenplan Eimsbüttel / Hoheluft-West
mit den Festsetzungen: W 4 g
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen für den Milieubereich 'Bei der Apostelkirche - Lutterothstraße - Lastropsweg'
mit den Festsetzungen: nach § 172 BauGB
- der Teilbebauungsplan 1038
- die beigefügten Vorlagen Nummer
 - 4 / 2 Flurkartenauszug
 - 4 / 28 Lageplan
 - 4 / 29 Lageplan Neu
 - 4 / 30 Ansicht, Schnitt
 - 4 / 31 Ansicht, Schnitt Neu
 - 4 / 32 Grundriss / Erdgeschoss
 - 4 / 33 Grundriss KG, 1.OG
 - 4 / 34 Grundriss 2.,3.OG
 - 4 / 35 Grundriss STG, DG
 - 4 / 36 Lageplan Abstand
 - 4 / 37 Grundriss, Schnitt, Ansicht
 - 4 / 38 Baubeschreibung
 - 4 / 44 Lageplan / Kinderspielfläche

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Kann eine Genehmigung für die Überbauung der Durchfahrt zwischen Haus Hr. 174 und Haus Nr. 176 ab Unterkante 1.OG, wie in den Plänen dargestellt, erteilt werden?

Ja.

2. Kann eine Genehmigung für den Wegfall der straßenseitigen Durchschräge zwischen den beiden Gauben, wie in den Plänen dargestellt, erteilt werden? Die Dachschräge soll durch eine neue Fassadenfläche ersetzt werden, die sich in das Gesamtbild der Bestandsfassade einfügt.

Ja. Die Fassadengestaltung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen. Für die Abstimmung wenden Sie sich bitte per Email an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung unter: stadtplanung@eimsbuettel.hamburg.de.

3. Kann eine Genehmigung für die Entfernung des "Gaubengeschosses" - wie von Ihnen in unserem Gespräch vom 07.02.2015 gewünscht und in den Plänen dargestellt- erteilt werden?
Ja. Die Fassadengliederung sowie die Materialität und Farbigkeit der Außenflächen (Verblender, Dacheindeckung, Fensterrahmen) sind (im Genehmigungsverfahren) mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.
4. Kann eine Genehmigung für die Aufstockung des Wohnhauses Nr. 174 in Form eines Staffelgeschosses, wie in Plänen dargestellt, erteilt werden?
Ja. Die Fassadengliederung sowie die Materialität und Farbigkeit der Außenflächen (Verblender, Dacheindeckung, Fensterrahmen) sind (im Genehmigungsverfahren) mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.
5. Kann eine Genehmigung für die Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um 37 m² im Staffelgeschoss - siehe Anlage Antrag auf Abweichung Geschossfläche-erteilt werden?
Ja. Die Befreiung für die Überschreitung der zugelassenen Geschossfläche des neuen Staffelgeschoss um 37 m² wird erteilt. Aus städtebaulicher Sicht passt sich das geplante Bauvorhaben (H = +18,70 m) dem Nachbargebäude Nr. 172 (H = +20,40 m) an.
6. Kann eine Genehmigung für die Fällung der Birke im Hinterhof mit entsprechenden Auflagen in Aussicht gestellt werden?
Ja. Die Fällung der 2 Birken im Hintergarten wird in Aussicht gestellt. Hierfür muss ein Fällantrag bei der Bauprüfteilung gestellt werden. Als Ersatz für die zu fällenden Bäume ist ein qualifizierter Freiflächenplan mit der Darstellung von kleinkörnigen Bäumen, Strauch- und Staudenflächen mit der Bauprüfteilung abzustimmen.
7. Kann eine Genehmigung für die Unterbauung des Hinterhofes des Grundstücks Nr. 174 in Form einer Tiefgarage mit PKW-Aufzug, wie in den Plänen dargestellt, erteilt werden?
Ja. Die Überdeckung der Tiefgarage sollte mindestens 60-80 cm betragen, um eine Begrünung des Innenhofes zu gewährleisten.
8. Kann eine Genehmigung für die Errichtung eines neuen, 4-geschossigen Wohnhauses (das 4. Obergeschoss ist wie ein Staffelgeschoss zurückgesetzt) im Hinterhof, wie in den Plänen dargestellt, erteilt werden?
Ja.
9. Kann eine Genehmigung für den Antrag auf Abweichung von § 11 BPVO zur bebaubaren Fläche, siehe Anlage Antrag auf Abweichung, erteilt werden?
Ja. die Befreiung für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche auf 0,56 wird erteilt.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

10. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 10.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss des vorderen Gebäudes
 - 10.2. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,7 auf 0,56
 - 10.3. für das Zurückweichen von der vorderen Baulinie um 1,00 m durch die Überbauung ab dem I.OG zwischen dem Flurstück 1476 und 1475
 - 10.4. für das Errichten des hinteren Wohngebäudes abweichend von der vorderen Baulinie um 25,00 m

Auflagen

11. Die Überdeckung der Tiefgarage muss mindestens 60 cm betragen, um eine Begrünung des Innenhofes zu gewährleisten.
12. Die Fassadengliederung sowie die Materialität und Farbigkeit der Außenflächen (Verblender, Dacheindeckung, Fensterrahmen) sind (im Genehmigungsverfahren) mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen. Hierzu sind die geplanten Materialien, z.B. in Form von Mustertafeln, im Zusammenhang mit der vorhandenen Bausubstanz anhand von Fotos darzustellen oder in einem persönlichen (Orts-)Termin zu bemustern sowie die Produktbezeichnung (Hersteller und Artikel) schriftlich darzulegen.

Für die Abstimmung wenden Sie sich bitte per Email an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung unter: stadtplanung@eimsbuettel.hamburg.de.

Die Ergebnisse werden dann vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung an das Fachamt Bauprüfung weitergeleitet, die diese zur Bauakte nimmt.

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH