



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
M/BP

###

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)
20095 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail Baupruefabteilung@hamburg-
mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Telefon 040 - 4 28 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/02247/2015
Hamburg, den 9. September 2015

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
22.07.2015

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

130-147
00998 in der Gemarkung: Kirchsteinbek

**Neubebauung mit Mehrfamilien- oder Reihenhäusern und einem Doppelhaus,
sowie mit Stellplatzanlagen und Kinderspielflächen**

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).



Sprechzeiten:
Mo, Di, Do 09.00 - 15.00 Uhr
Fr 09.00 - 12.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1 Steinstraße

Die technische Sachbearbeitung
(Bauprüfung) erreichen Sie nur nach
Terminvereinbarung

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Billstedt 102

mit den Festsetzungen:

WA o I bzw. II, GRZ 0,4 Baugrenzen bzw. WR II o, GRZ 0,4, Baugrenzen

in Verbindung mit:

der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Beantwortung der Einzelfragen

1. Wird der Anordnung der Baukörper grundsätzlich zugestimmt?

Nein, das Mehrfamilienhaus kann nach unten verschoben werden. Auch das Baufenster des Doppelhauses ist groß genug, um Wohnungsbau umzusetzen.

Das vordere Baufenster ist groß genug, um Gebäude und Balkone unterzubringen. Dadurch gewinnt auch der Vorgarten. Eine Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar. Beide Varianten sind grundsätzlich möglich, da Reihenhäuser ohne Realteilung Mehrfamilienhäuser sind.

2. Wird der Anordnung der Stellplatz- und Nebenanlagen grundsätzlich zugestimmt?

Ja, wenn die GRZ II von 0,6 nicht überschritten wird und 40 % der Grundstücksfläche als offene Vegetationsfläche angelegt und dauerhaft erhalten werden.

Hinweis:

Es wird davon ausgegangen, dass beide Grundstücke (Flurstück 998 und 999) zu einem Grundstück vereinigt werden.

3. Wird der Anzahl der vorgesehenen Stellplätze zugestimmt?

Ja, s. Antwort zu Punkt 2.

4. Wird einer Überschreitung des südöstlichen Baufensters um ca. 40 cm zugestimmt?

Nein, s. Antwort zu Punkt 1.

5. Wird der Überschreitung des nördlichen Baufensters um jeweils 1,00 m in Länge und Breite (unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen) zugestimmt?

Nein, s. Antwort zu Punkt 1.

6. Wird der vorgesehenen Bauweise mit ein- bzw. zweigeschossigen Baukörpern zzgl. Staffelgeschoss mit Pultdach zugestimmt?

Ja, wenn das Staffelgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 HBauO kein Vollgeschoss ist.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 7.1. für das Überschreiten der nördlichen Baugrenze des südlichen Baufensters auf dem Flurstück 999 um 0,40 m (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere die Befreiung städtebaulich nicht vertretbar ist. Das Mehrfamilienhaus bzw. Reihenhaushaus kann innerhalb des Baufensters nach unten verschoben werden.

- 7.2. für das Überschreiten der östlichen Baugrenze des nördlichen Baufensters auf dem Flurstück 999 um 1,00 m (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil die Befreiung städtebaulich nicht vertretbar ist. Das Baufenster ist groß genug, um Wohnungsbau umzusetzen.

- 7.3. für das Überschreiten der nördlichen Baugrenze des nördlichen Baufensters auf dem Flurstück 999 um 1,20 m (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil sie städtebaulich nicht vertretbar ist. Das Baufenster ist groß genug, um Wohnungsbau umzusetzen.

8. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen

- 8.1. für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche durch die Balkone des Mehrfamilienhauses auf dem westlichen Baufenster von 2,50 m um 2,50 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Das vordere Baufenster ist groß genug, um Gebäude und Balkone unterzubringen. Dadurch gewinnt auch der Vorgarten.

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