



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/WBZ2/00997/2014
Hamburg, den 29. April 2014

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
07.04.2014

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

308-015
4201 in der Gemarkung: Eimsbüttel

Aufstockung eines Wohngebäudes 6-9 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
35, 5, 115 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 beigegeführten Vorlagen Nummer
4 / 2 Flurkartenauszug
unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Sind für die Berechnung der BGF des Bestands die Außenkanten der an der Ostfassade in allen Geschossen und über die gesamte Gebäudebreite durchlaufenden Balkonen als maßgebende Außenabmessungen anzusetzen, oder lediglich die des vollständig umbauten Raumes?**

Es gelten die Außenmaße des Gebäudes, die Balkone werden nicht mit betrachtet.

2. **Ist die Grundrissausformung der vorhandene Geschosse zum südlichen Nachbargrundstück (Flurstück 1422), welche eine Abweichung von der vorgeschriebenen Grenzbebauung darstellt auch für etwaige zusätzliche Geschosse maßgebend oder muss hier in der kompletten Gebäudetiefe an die südliche Grundstücksgrenze angebaut werden oder der vollständige Rücksprung des Nachbargebäudes aufgenommen werden? Die durch die Abweichung entstehenden Abstandsflächen lassen sich weder auf dem eigenen noch auf dem benachbarten Flurstück nachweisen.**

Mindestens der Schlitz des Nachbargebäudes ist zu spiegeln (auch in dem Bereich, wo das Bestandsgebäude des Antragstellers im Gegensatz zum Nachbarn direkt an der Grenze steht). In diesem Schlitz sind keine Fenster zulässig.

3. **Handelt es sich bei dem im Bestand vorhanden Parkdeck im EG mit einer Raumhöhe von 2,26 m um ein Nicht-Vollgeschoss nach § 2 HBauO? Sind dadurch planungsrechtlich ein oder zwei zusätzliche Geschosse zulässig, sofern diese keine Vollgeschosse nach § 2 HBauO sind, also jeweils mindestens die „2/3 Regelung“ zum darunter liegenden Geschoss einhalten?**

Das untere Geschoss ist bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss. Zu der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit siehe Punkt 5.

4. **Kann für den Nachweis der Abstandsflächen (für die Aufstockungsvarianten 2A-F unter Frage Nr. 13) eine 12,3 m² große Baulast auf den städtischen Grundstücken 1677 und 1327 (Abmessungen ca. 0,79 x 15,60m) gewährt werden? Kann für den Nachweis der Abstandsflächen (für die unter Frage Nr. 15 benannten Aufstockungsvariante) eine 19,5m² große Baulast auf den städtischen Grundstücken 1677 und 1327 (Abmessung ca. 1,25 x 15,60 m) gewährt werden?**

Ist der Nachweis für die Abstandsflächen zum Isebekkanal (Flurstück Nr. ist nicht bekannt) nicht zu führen?

Unter Berücksichtigung des Punktes 5 können die Abstandsflächen auf eigenem Grund bzw. max. zur Hälfte des Isebekkanals nachgewiesen werden.

Grundsätzliche Entscheidung

5. Genehmigungsfähig ist maximal 1 weiteres Geschoss, das allseitig zurückgestaffelt sein und als Flachdach ausgeführt werden muss. Evtl. kann dieses Geschoss rechnerisch ein Vollgeschoss sein (d.h. die 2/3-Berechnung kann geringfügig überschritten werden), wenn sich das Geschoss einfügt. Eine weiteres Staffel- oder Dachgeschoss (auch ohne Aufenthaltsräume) wird nicht genehmigt.

Hinweise

6. Im Zuge der Aufstockung sollte geprüft werden, ob unbelastetes Dachflächenwasser direkt in den Isebekkanal eingeleitet werden kann, um das vorhandene Mischwassersiel zu entlasten. Soweit das Oberflächenwasser nicht heute schon in den Isebekkanal eingeleitet, ist ein Antrag auf Einleitung von Oberflächenwasser bei der zuständigen Wasserbehörde beim Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Management des öffentlichen Raumes E/MR 23, Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg (Tel. 040/42801-2404/3406 oder sabine.meindl@eimsbuettel.hamburg.de bzw. stephan.schneider@eimsbuettel.hamburg.de) zu stellen.
7. Die in Ihrer Frageliste unter Punkt B gestellten Fragen 6 - 10 können in diesem Verfahren nicht beantwortet werden. Über die jeweiligen Varianten wird nicht einzeln entschieden. Inhalt eines Vorbescheides kann nur eine Planung mit max. einer Variante sein. Die eingereichten unterschiedlichsten Varianten mit sich darauf jeweils wieder mehreren beziehenden Einzelfragen können nicht differenziert beantwortet werden, dieses wäre Gegenstand mehrerer Vorbescheidsverfahren.
8. 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: Änderung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse