



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 ###
Telefon 040 - 4 28 01 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/02065/2016

Hamburg, den 17. Februar 2017

Verfahren
Bezug
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Antrag / Nfg.: v.9.12.16 / 30.12.16
30.08.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

319-079
02212 in der Gemarkung: Schnelsen

Neubau von zwei Einzelhäusern (16 WE) und einer Tiefgarage

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 Bebauungsplan Schnelsen 67

mit den Festsetzungen: WR 1 o, nur Einzelhäuser zulässig 2W; GRZ 0,4; GFZ 0,5;
Baugrenzen (Flächenausweisung)
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

- die beigefügten Vorlagen Nummer

11 / 2 Flurkartenauszug / Karte
11 / 25 Lageplan mit Abstandsflächen

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. ist es möglich, das Bestandsgebäude abzurechen und auf dem Grundstück eine neue Wohnbebauung zu errichten?
- Ja.
2. Kann ein Neubau, wie dargestellt, als zwei Einzelhäuser mit insges. 16 Wohneinheiten errichtet werden?
- Nein, die GFZ ist einzuhalten. Ziel des Bebauungsplans sind Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten, wobei der Plangeber dabei laut Begründung den Einfamilienhaus-Charakter erhalten wollte. Für dieses Planziel sind sowohl GRZ als auch GFZ hoch angesetzt, deshalb ist eine Überschreitung nicht genehmigungsfähig.
3. Kann der Gebäudeteil parallel der Straße Wählingsweg zweigeschossig mit Dachgeschoss errichtet werden, da in unmittelbarer Nachbarschaft zwei-drei-bis viergeschossige Gebäude errichtet sind?
- Nein, siehe planungsrechtlich Befreiung 4.1.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
 - 4.1. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss + Staffel (Haus vorne, parallel zur Wählingsallee)

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs.2 BauGB nicht gegeben sind. Innerhalb der Ausweisung wurden bisher keine vergleichbaren Befreiungen erteilt.

- 4.2. für das Überschreiten der zulässigen GFZ von 0,5 um 0,33 auf 0,83

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Die geplante Baumasse ist für das Grundstück deutlich überdimensioniert.

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: 1 Vollgeschoss