



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 Bauprüfung-
Lokstedt@eimsbuettel.hamburg.de

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

GZ.: E/WBZ2/00393/2017
Hamburg, den 20. April 2017

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
08.02.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

318-044
01103 in der Gemarkung: Niendorf

Errichtung einer Doppelhaushälfte (6WE)

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 Niendorf 9

mit den Festsetzungen:

WR max II, nur Einzel und- Doppelhäuser mit max. 2 WE,
Baufenstertiefe 15m

in Verbindung mit:

der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

11 / 3 Lageplan
11 / 4 Grundrisse

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann im Rahmen des Vorbescheides eine Befreiung von der Festsetzung Bauweise offen für die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit 6 Wohneinheiten an der Grundstücksgrenze erteilt werden?**

Eine Befreiung von der Festsetzung der offenen Bauweise ist entbehrlich. Dies gilt jedoch nur für die Errichtung eines Doppelhauses. Sollte nur eines der beiden vorliegenden Vorhaben umgesetzt werden, wird die Bauaufsicht gemäß § 7 Abs. 2 HBauO bei einem späteren Vorhaben auf dem jeweils anderen Grundstück verlangen, dass an der Grundstücksgrenze gebaut wird, um die Ziele des B-Plans durchzusetzen.

2. **Kann im Rahmen des Vorbescheides eine Befreiung von der Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen (Zwei-Wohnungsklausel) für die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit 6 Wohneinheiten (insgesamt 12 WE) erteilt werden?**

Nein, eine Befreiung von der Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen (Zwei-Wohnungsklausel) für die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit 6 Wohneinheiten kann nicht erteilt werden.
Siehe Befreiung 3.2

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
 - 3.1. für das Überschreiten der hinteren Baugrenze um ca. 4,27 m (§30 BauGB i.Vm. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Niendorf 9).

Begründung

Die Befreiung wird nicht erteilt. Das Gebäude ist straßenseitig auf die Baugrenze zu drehen. Ein Gebäude mit 17,0 m Bautiefe wird in Aussicht gestellt.

- 3.2. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude um 4 Wohnungen (§30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Niendorf 9).

Begründung

Die Befreiung wird nicht erteilt. Eine Befreiung auf 3 WE pro Doppelhaushälfte wird in Aussicht gestellt. Ein Doppelhaus wird optisch als ein Gebäudekörper wahrgenommen. Bei den in der Umgebung vorhandenen Baukörpern (Einzelhäuser) wurden max. 6 WE zugelassen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich immer um eine Einzelfallentscheidung handelt. Der Plangeber hat bewusst die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt, um u.a. eine zu starke Verdichtung zu verhindern. Die Größe der Grundstücke ist für die hohe Anzahl der Wohneinheiten nicht geeignet.

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