



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6
20249 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/01894/2017

Hamburg, den 14. September 2017

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
01.06.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

405-001
1286 in der Gemarkung: Eppendorf

Neubau Wohngebäude mit 10 WE, Hinterhof (rückwärtiger Grundstücksbereich)

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).



Öffnungszeiten des Foyers:

Mo, Di 8:00-15:00

Do 8:00-16:00

Fr 8:00-12:00

Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Kellinghusenstraße U1, U3

Tarpenbekstraße Bus 22, 39

Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Eppendorf 7

mit den Festsetzungen: WA IVg GRZ 0,4 GFZ 1,1
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- die beigefügten Vorlagen Nummer

36 / 6 Lageplan
36 / 7 Abstandsflächenplan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird für eine Hinterhofbebauung des Flurstücks 1286 ein Wegerecht sowohl für die fußläufige Erschließung, als auch als Feuerwehrzufahrt im Brandfall von der Hansestadt Hamburg eingeräumt?**

Nein- Eine Zufahrt für die Feuerwehr und die Zuwegung für das Wohngebäude über das Flurstück 2549 ist nicht möglich, da auch dafür die schützenswerten Bäume beeinträchtigt oder sogar gefällt werden müssten. Des Weiteren kann das Flurstück grundsätzlich nicht für die Erschließung eines privaten Grundstückes in Anspruch genommen werden.

2. **Ist eine Überschreitung der Baugrenze gemäß beiliegender Antragszeichnung genehmigungsfähig?**

Nein- siehe Begründung unter Punkt 5.1.

3. **Ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,40 in Höhe von 0,12 auf 0,52 genehmigungsfähig?
Im Bestand beträgt sie 0,32**

Nein- siehe Begründung unter Punkt 5.2.

4. **Ist eine Erhöhung der GFZ um insgesamt 0,97 auf 2,07 genehmigungsfähig?
Im Bestand ist die zulässige GFZ von 1,1 bereits um 0,18 auf 1,28 überschritten.**

Nein- siehe Begründung unter Punkt 5.3

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 5.1. für das Überschreiten der östlichen Baugrenze um 4,83 m. (§ 23 BauNVO)

Begründung

Die Baugrenzen sind zum Schutz der erhaltenswerten Bäume festgelegt worden und damit ein Grundzug der Planung. Eine Befreiung hiervon ist nicht möglich. Auch ist eine Grenzbebauung in diesem Bereich städtebaulich nicht gewollt. Der Verlauf der Baugrenzen auf dem Flurstück 3416 bildet lediglich den Bestand ab.

- 5.2.** für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,40 um 0,12 auf 0,52 (§ 19 BauNVO)

Begründung

Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich gemäß der jetzigen Planung aus der Überschreitung der Braugrenzen. Die planungsrechtliche Befreiung für die Überschreitung der Baugrenzen wird nicht erteilt (siehe Begründung unter Punkt 5.1.). In Folge dessen, wird diese Befreiung ebenfalls nicht erteilt.

- 5.3.** für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,10 um insgesamt 0,97 auf 2,07 (§ 20 BauNVO)

Begründung

Die weitere Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich gemäß der jetzigen Planung aus der Überschreitung der Braugrenzen. Die planungsrechtliche Befreiung für die Überschreitung der Baugrenzen wird nicht erteilt (siehe Begründung unter Punkt 5.1.). In Folge dessen, wird diese Befreiung ebenfalls nicht erteilt.

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: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH