



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Bergedorf

Bezirksamt Bergedorf - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - Postfach 800380 - 21003 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung - B/WBZ 2

###

Wentorfer Straße 38 a
21029 Hamburg
Telefax
040 - 4 279 06 - 047
E-Mail
Baupruefung@bergedorf.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Telefon - ###

GZ.: B/WBZ/00806/2018
Hamburg, den 14. März 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
12.02.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

603-076
5794 in der Gemarkung: Bergedorf

Errichtung einer Gewerbehalle mit Büro und Betriebsleiterwohnung

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).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind



Kunden-WC
Aufzug

Termine nach Vereinbarung unter der
Telefon-Nr.: 42891 - 4000

Öffentliche Verkehrsmittel:
S2, S21 Bergedorf
Bus 235 Rathaus Bergedorf
alle Busse Mohnhof

- der Bebauungsplan Bergedorf 29

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

GE II GRZ 0,8, GFZ 1,6
der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

- die beigefügten Vorlagen Nummer

7 / 1 Lageplan 1:500 Auszug aus Bodengutachten

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Welche Geländeoberfläche gilt für das Grundstück als maßgebliche Geländeoberfläche?

Als maßgebliche Geländeoberfläche gilt für das Grundstück die natürliche Geländeoberfläche, die vor Beginn der Baumaßnahme vorhanden ist.

Im Bebauungsplan ist keine Geländeoberfläche festgesetzt und die maßgebliche Geländeoberfläche wird nicht wie gewünscht auf Straßenniveau der Brookkehre festgelegt, da sie Bezugshöhe für die Berechnung der Abstandsflächen nach § 6 HBauO ist. Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind bereits bebaut und liegen tiefer, daher bleibt es bei der natürlichen Geländeoberfläche als maßgebliche Geländeoberfläche.

Die Abstandsfläche nach § 6 HBauO ist im Bauantrag somit von der natürlichen Geländeoberfläche mit 0,2 H, jedoch mindestens 2,50 m nachzuweisen.

Die aus betrieblichen Gründen gewünschte Aufschüttung des Geländeniveaus für den Bereich zwischen Gewerbehalle und Straße um ca 85 cm auf Straßenniveau wird hiermit in Aussicht gestellt. Nach § 6 Abs.7 HBauO ist auch eine Stützwand zur Abfangung dieser Auffüllung an der Nachbargrenze bauordnungsrechtlich zulässig. Bedingung ist, dass wasserrechtliche Anforderungen in Bezug auf vorhandene Gräben eingehalten werden.

Hinweise

In diesem Vorbescheidsverfahren wurden keine genauen Angaben zu vorhandenen Gräben gemacht, doch aufgrund des offensichtlich entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Grabens scheint das Vorhaben in der dargestellten Form möglicherweise nicht realisierbar. In Bezug auf wasserrechtliche Anforderungen an Gräben und an die Einleitung von Regenwasser in Gräben wird auf das Informationsschreiben der Wasserbehörde vom 11.01.2018 verwiesen.

Eine Anschüttung des gesamten Grundstückes wird kritisch gesehen, die Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit wurde mit Vorbescheid unter dem Geschäftszeichen B/WBZ/00595/2017 beschieden. Geänderte Nachweise für Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Geschossigkeit wurden hier nicht geprüft.

Die Prüfung der Nachweise des Baunebenrechts, Wasser-, Abwasser-, Naturschutzrecht usw., sowie des übrigen Bauordnungsrechts bleibt ebenfalls dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse