



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/WBZ2/01649/2017

Hamburg, den 28. September 2017

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
05.07.2017

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

317-003
4414 in der Gemarkung: Lokstedt

Abbruch zweier vorhandener Einfamilienhäuser zum Zweck der Neuerrichtung eines 2-geschossigen Mietobjektes mit 10 Wohneinheiten

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 Baustufenplan Niendorf / Lokstedt / Schnelsen

mit den Festsetzungen: w1o
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

- die beigefügten Vorlagen Nummer

4 / 2 Flurkartenauszug
4 / 4 Schemaschnitt

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Überschreitung der festgesetzten GRZI von 0,2 um ca. 48,6% auf 0,3 genehmigungsfähig?**

Nein, hier wird die Möglichkeit gesehen, durch Umplanung die planungsrechtlichen Festlegungen einzuhalten, ohne dass dies unzumutbare Beeinträchtigungen für den Antragsteller mit sich brächte. Der Anteil der versiegelten Flächen ist in diesem Zusammenhang zu reduzieren.

2. **Ist die 2-geschossige Bauweise (EG+OG+STG) mit einer Gebäudehöhe von ca 9,15 m von OK Terrain bis OK Attika genehmigungsfähig?**

Eine 2-geschossige Bauweise (EG+OG+STG) mit einer Gebäudehöhe von ca 9,15 m von OK Terrain bis OK Attika ist unter der Bedingung genehmigungsfähig, dass die Kubatur rechtzeitig vor Antragstellung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt wird.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 3.1. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (1 Vollgeschoss) um 1 Vollgeschoss

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung ist städtebaulich vertretbar und wird unter nachfolgender Bedingung erteilt:

Bedingung

Die Kubatur muß rechtzeitig vor Antragstellung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt werden.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

4.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um ca. 0,1 auf 0,3

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere wird hier die Möglichkeit gesehen, durch Umplanung die planungsrechtlichen Festlegungen einzuhalten, ohne dass dies unzumutbare Beeinträchtigungen für den Antragsteller mit sich brächte. Der Anteil der versiegelten Flächen ist in diesem Zusammenhang zu reduzieren.

Naturschutzrechtliche Belange/Hinweis

Der Fällung der Fichte StD ca. 55 cm, Zierpflaume, Obstgehölze, Sträucher und Hecken kann bei entsprechender Ersatzbepflanzung zugestimmt werden.

Stellplätze im Wurzelbereich (Kronentraufbereich plus 1,50m nach allen Seiten) der Nachbarbäume sind nicht genehmigungsfähig.

Vor Beginn und während der gesamten Bauzeit (auch Abbruch) ist der zu erhaltene Baumbestand in seinem Wurzelbereich (Kronentraufbereich plus 1,50m nach allen Seiten) durch einen ortsfesten, mindestens 1,80 m hohen Bauzaun zu schützen (gemäß DIN 18 920, Schutz von Bäumen auf Baustellen) (§ 36 HmbVwVfG).

Keine Aufgrabung, keine Aufschüttung und keine Leitungsverlegung im Kronentraufbereich der Bäume.

Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bestandsbäume dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenbefestigungen und Materiallagerungen vorgenommen werden (§ 36 HmbVwVfG).

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

Transparenz in HH

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

Transparenz in HH