

# Los B - H1 G23: Am Wald

## Klarstellung zur Bruttogrundfläche

- Baurechtlich zulässig sind 1.360m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)
- Durch den Baumschutz können nur 1.180m<sup>2</sup> BGF erreicht werden (295m<sup>2</sup> Grundfläche x 4 Geschosse, siehe nächste Folie)
- Hierdurch ergeben sich ca. 13 Wohneinheiten bei 90m<sup>2</sup> BGF pro Wohneinheit

### DATENBLATT

#### Mehrfamilienhausgrundstücke im Fischbeker Heidbrook

	Los A - H1 G11	Los B - H1 G23
• Lage:	Neugraben-Fischbek, 21149 Hamburg Heidschnuckenring 23	Neugraben-Fischbek, 21149 Hamburg Heideblütenweg 9
• Flurstück:	Flurstück 9452, Gemarkung Fischbek	Flurstück 9127, Gemarkung Fischbek
• Grundstücksgröße:	1.422 m <sup>2</sup> gem. Bebauungsplan Fischbeker Heidbrook NF66 ca. 1.559 m <sup>2</sup> BGF (Bruttogrundfläche) zulässig  Beim Parken im EG verringert sich die BGF entsprechend	1.192 m <sup>2</sup> , gem. Bebauungsplan Fischbeker Heidbrook NF66 ca. 1.360 m <sup>2</sup> BGF (Bruttogrundfläche) zulässig  Beim Parken im EG verringert sich die BGF entsprechend
• Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet
• Art der Bebauung:	ein Geschosswohnungsbau mit einer IV-Geschossigkeit und zwingend einem Staffelgeschoss	ein Geschosswohnungsbau mit 4 Vollgeschossen
• Wohneinheiten:	ca. 17 Wohneinheiten (bei 90m <sup>2</sup> BGF pro Wohnung, ohne Parken im EG)	ca. 13 Wohneinheiten (bei 90m <sup>2</sup> BGF pro Wohnung, ohne Parken im EG)
• Planungsrechtliche Festsetzungen:	WA o, zwingend 4 Vollgeschosse mit Staffelge- schoss, Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Definition einer 16 m tiefen und 21 m breiten, überbauba- ren Fläche durch Baugrenzen (Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 66)	WA o, offene Bauweise, III bis IV-Geschos- sigkeit, GRZ 0,4, Definition einer 20 m tiefen und 23,6 bis 30,8 m breiten, überbaubaren Fläche durch Baugrenzen (Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 66)
• Wärmeversorgung	Anschlusszwang an ein Nahwärmenetz	

Abbildung: Auszug aus der Grundstücksausschreibung, S. 2

Das lt. Bebauungsplan zulässige Baufenster (blaue Linie) wird durch die zu erhaltenden Bäume (grüne Kreise) sowie durch die notwendige Abstandsfläche zur nord-westlichen Grundstücksgrenze eingeschränkt. Dadurch ist ca. der in rot umrandete Bereich mit einer Grundfläche von 295 m<sup>2</sup> bebaubar.

#### Gehölzübersicht:

1. + 2. Eiche, Kronendurchmesser ca. 7 m und 6 m - zwingend zu erhalten.
3. Eiche, Kronendurchmesser ca. 5 m - zwingend zu erhalten.

#### Grundstücksgröße:

ca. 1.190 m<sup>2</sup>

#### Baufeldgröße:

ca. 560 m<sup>2</sup>

#### Max. bebaubare Fläche mit GRZ 0,4:

ca. 476 m<sup>2</sup>

Baufenster abzüglich der Gehölze (inkl. Wurzelschutzbereich) und 4,8 m Abstandsfläche nach Norden:  
ca. 295 m<sup>2</sup>

## Erhaltenswerter Baumbestand – Los B: Am Wald