



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 22

###

Schloßgarten 9
22041 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 51 49
E-Mail wbz22@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###

GZ.: W/WBZ/02791/2016
Hamburg, den 6. Dezember 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
03.03.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

518-064
5694, 7909 in der Gemarkung: Sasel

Neubau eines Wohnhauses mit insgesamt 10 Wohneinheiten und Tiefgarage

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).



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Baustufenplan Sasel (Flurstück 5694)
mit den Festsetzungen: M2o, 3/10
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- der Baustufenplan Sasel (Flurstück 7909)
mit den Festsetzungen: W1o, 2/10
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Auf dem Flurstück 5694 ist eine Stellplatzanlage (7 STP) geplant. Ist die Lage und Größe dieser Anlage genehmigungsfähig?**

Nein, die geplante Stellplatzanlage auf dem Flurstück 5694 ist in Lage und Größe nicht genehmigungsfähig.

2. **Die neue Planung sieht eine Tiefgarage vor. Diese besitzt außerhalb der Grundflächen der Hauptanlagen noch eine zusätzliche Fläche von ca. 220 m². Ist diese Planung genehmigungsfähig?**

Nein, die geplante Tiefgarage ist in der geplanten Größe nicht genehmigungsfähig. Die dazugehörigen planungsrechtlichen Befreiungen werden, wie unten stehend erläutert, nicht erteilt.

3. **Die Planung sieht die Erstellung von ca. 10 WE vor. Ist die geplante Nutzung hinsichtlich der Anzahl der WE genehmigungsfähig?**

Der Baustufenplan Sasel enthält hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten keine Beschränkungen mehr. Das Vorhaben muss sich hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten und im Maß des Baukörpers an die prägende Umgebung anpassen.

4. **Ist das geplante Maß der baulichen Nutzung genehmigungsfähig?**

Nein, das Vorhaben ist im Hinblick auf das geplante Maß der baulichen Nutzung nicht genehmigungsfähig. Die dazugehörigen planungsrechtlichen Befreiungen werden, wie unten stehend erläutert, nicht erteilt.

5. **Ist die Lage der Zufahrt, sowie der Gehwegüberfahrt genehmigungsfähig?**

Die Gehwegüberfahrt ist bei Beachtung der verkehrs- und wegrechtlichen Anforderungen genehmigungsfähig.
Die Zufahrt ist im Hinblick auf die bebaute Fläche nicht genehmigungsfähig. Die dazugehörige planungsrechtliche Befreiung wird, wie unten stehend erläutert, nicht erteilt.

6. **Werden Anforderung bezüglich der Fassadengestaltung, bzw. der Dachform (Farbe, Material, etc.) gestellt?**

Der Baustufenplan Sasel enthält im Hinblick auf die Fassadengestaltung und der Dachform keine Angaben.

7. **Um eine sinnvolle Grundrissgestaltung zu ermöglichen, erfolgt der Höhenversatz des Daches nicht entlang der Abgrenzungslinie unterschiedlicher Festsetzungen, sondern parallel zum Giebel; es entsteht so ein Flächenausgleich.
Ist dieser Flächenausgleich genehmigungsfähig?**

Ein Flächenausgleich ist in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig, da das Gesamtvorhaben in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig ist. Die dazugehörige planungsrechtliche Befreiung wird, wie unten stehend erläutert, nicht erteilt.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 8.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 1 Vollgeschoss um 1 Vollgeschoss auf 2 Vollgeschosse für das Flurstück 7909
- 8.2. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise offen
- 8.3. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche durch Nebenanlagen (inkl. Tiefgarage) von 4,5/10 um 2,55/10 auf 7,05/10 für das Flurstück 5694
- 8.4. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche durch Hauptanlagen von 2/10 um 0,2/10 auf 2,2/10 für das Flurstück 7909
- 8.5. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche durch Nebenanlagen (inkl. Tiefgarage) von 3/10 um 2,1/10 auf 5,1/10 für das Flurstück 7909
- 8.6. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche durch Hauptanlagen von 3/10 um 0,5/10 auf 3,5/10 für das Flurstück 5694

Begründung

Die planungsrechtlichen Befreiungen zu 8.1. bis 8.6. sind nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Die Prägung des Baublocks wird durch die Einfamilienhäuser entlang der Straßen Hohe Reihe, Aalort, Steinwegel und im östlichen Bereich des Waldwegs bestimmt.

Die Bebauung Waldweg 50 verfügt im Hinblick auf die bebaute Fläche durch das Hauptgebäude eine ähnliche Überschreitung, jedoch ist dieser Vergleichsfall für den Baublock ein Einzelfall und nicht prägend, da diese Bebauung entlang einer Hauptverkehrsstraße liegt. Bebauungen im Blockinneren weisen deutlich geringere bebaute Flächen auf.

Dies gilt auch für die bebauten Flächen der Hauptanlage auf dem Flurstück 7909 und die Nebenanlagen auf beiden Flurstücken.

Ebenso sind keine Überschreitungen der Anzahl der Vollgeschosse im Baublock mit der Ausweisung W1o vorhanden.

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 - Verkehrs- und wegerechtliche Anforderungen

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