



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 21

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###
E-Mail ###

GZ.: W/WBZ/05874/2019
Hamburg, den 30. Juli 2019

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 29.04.2019

Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 512-066
Flurstück 984 in der Gemarkung: Jenfeld

Errichtung eines Mehrfamilienhauses (8 WE)

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

- der Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

W2o
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist das geplante Vorhaben hinsichtlich der Gebäudetiefe von 24 m genehmigungsfähig?**

Da es keine Bau- oder Straßenlinie gibt, muss die Gebäudetiefe von 24 m nach § 34 (1) BauGB beurteilt werden (sh. BPD 7/2016, Seite 27). Das Gebäude auf dem Grundstück Rodigallee 262 ist 20 m tief genehmigt, ähnlich dem Gebäude Rodigallee 254 (hier 20.4 m). Es gibt an der Rodigallee keine Gebäude, die eine derartige Bautiefe von 24 m aufweisen. Auch gibt es an der Rodigallee auf dieser Straßenseite kein Grundstück, welches eine höhere bebaubare Fläche als 0,31 aufweist (Rodigallee 286/286a).

Das geplante Vorhaben überschreitet die vorhandenen Gebäudetiefen der umliegenden Bebauung. Es fügt sich in seiner Lage und in seiner Länge nach § 34 (1) BauGB nicht in die umliegende Bebauung ein und überschreitet den gegebenen Rahmen der umliegenden Nachbarbebauung.

Die hintere Bauflucht von Rodigallee 262 und 276b soll nicht überschritten werden. Auch die vordere Bauflucht, als Orientierung dienen hier Rodigallee 272 und 278, darf nicht überschritten werden. Durch diese Einschränkung entsteht ein verkürzter Baukörper, der die Tiefe der umliegenden Hauptgebäude nicht überschreiten darf.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
 - 2.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche mit der Hauptanlage um 0,04 auf 0,34 und mit den Nebenanlagen um 0,07 auf 0,22

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere wäre diese Überschreitung der bebaubaren Fläche durch die Hauptanlage auf 0,34 auf dieser Straßenseite in diesem Baublock ein unerwünschter Vorbildfall. Es gibt nur das Grundstück Rodigallee 286/286a, welches eine bebaubare Fläche von 0,31 aufweist. Alle anderen Grundstücke halten die bebaubare Fläche von 0,3 ein bzw. unterschreiten sie zurzeit. Auch die Überschreitung der bebaubaren Fläche durch die Nebenanlagen ist unzulässig hoch. Die Stellplätze im Vorgarten müssen entfallen und das Spiel- und Gerätehaus im Gartenbereich. Aus städtebaulicher Sicht kann die Befreiung nicht erteilt werden.

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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH