



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,  
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

###  
###  
###  
###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3  
22767 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63  
Telefax 040 - 427 9 02570  
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-  
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 11 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/00096/2020

Hamburg, den 24. April 2020

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
20.12.2019

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
222-017  
2447 in der Gemarkung: Dockenhuden

### **Errichtung eines Doppelhauses mit vier Wohneinheiten und Abbruch des vorhandenen Wohngebäudes**

### **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 im Service Zentrum  
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S1, S11, S2, S3, S31 Altona  
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

## Grundlage der Entscheidung

Grundlagen der Entscheidungen sind

- der Bebauungsplan Nienstedten 5 (festgestellt am 12.03.1965)

mit den Festsetzungen: WR max. II, nur E+D mit max. 2WE.  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

1	Antrag
8 / 1	Im Zuge dieses Antrages möchten wir folgende Fragen stellen
8 / 2	Nachweis der Grundflächenzahl und der Geschossflächen
8 / 3	Lageplan
8 / 4	Vereinfachte Ansicht
8 / 5	Bebauungsplan Nienstedten 5
8 / 6	Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1965
8 / 7	Begründung / vom 12. März 1965
8 / 8	Baumbestandsplan
8 / 9	Flurkartenauszug / Karte

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Frage 1: Wird dem geplanten Neubau - sog. „unechtes Doppelhaus“ mit zwei Vollgeschossen (EG + OG) und einem Staffelgeschoss in dem im Lageplan dargestellten bebaubaren Bereich innerhalb des Baufensters zugestimmt?**

Ja, da das Wohnhaus mit zwei Gebäuden und jeweils 2 WE pro Gebäude den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nienstedten 5 entspricht sowie die Höchstzulässige Dachneigung - mit dem Flachdach - von 35 ° nicht überschreitet.

2. **Frage 2: Wird dem für die Erstellung des Neubaus erforderlichen Abbruch des vorhandenen Gebäudes zugestimmt?**

Bauordnungsrechtlich und planungsrechtlich bestehen keine Bedenken gegen den Abbruch.

3. **Frage 3: Wird der geplanten Bauweise mit Staffelgeschoss und einem begrünten Flachdach zugestimmt?**

Ja, da das Wohnhaus mit zwei Gebäuden und jeweils 2 WE pro Gebäude den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nienstedten 5 entspricht sowie die Höchstzulässige Dachneigung - mit dem Flachdach - von 35 ° nicht überschreitet.

4. **Frage 4: Wird der auf Grund der Flurstücksform geplanten Bauweise mit einer Doppelhaus-Brandwand/Doppelhaustrennwand parallel zu den Hauptgrenzen und nicht ganz rechtwinklig/senkrecht liegenden Brandwand/Doppelhaustrennwand zum vorhandenen Straßenverlauf zugestimmt?**

Ja, bauordnungsrechtlich und planungsrechtlich bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Doppelhaus-Brandwand/Doppelhaustrennwand.

5. **Frage 5: Wird auf Grund der gem. Bebauungsplan Nienstedten 5 geforderten offenen Bauweise dem geplanten Neubau als sog. „unechtes Doppelhauses“ mit vier Wohneinheiten zugestimmt?**

Ja, da das Wohnhaus mit zwei Gebäuden und jeweils 2 WE pro Gebäude den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nienstedten 5 entspricht.

6. **Frage 6: Wird dem geplanten Doppelhaus-Neubau auf Grund der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Landschaftsschutzgebiet an der südwestlichen Grenze zugestimmt?**

Ja, da die Landschaftsschutzverordnung für Ihr Grundstück nicht gilt. Des Weiteren ist die Prüfung betr. einer Landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung nicht Bestandteil eines Verfahrens nach § 61 HBauO bzw. § 63 HBauO mit nachfolgendem Verfahren nach § 61 HBauO.

**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, Beseitigung (Abbruch)  
Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3  
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude  
Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH