



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 24

Schloßgarten 9
22041 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 52 24
E-Mail wbz24@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###
Telefax ###

GZ.: W/WBZ/13603/2015
Hamburg, den 31. Oktober 2016

Verfahren
Eingang
Belegenheit
Baublöcke
Flurstücke

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
27.10.2015

525-124, 526-008
5968 in der Gemarkung: Meiendorf
7988 in der Gemarkung: Volksdorf

Neubau eines Einfamilienhauses

ÄNDERUNG DES VORBESCHIDES VOM 22.12.2015

Der Vorbescheid vom 22.12.2015 wird

- aufgrund des Vergleiches zwischen dem Bauherrn Frank Henningfeld und dem Rechtsamt des Bezirkes Wandsbek vom 04.10.2016 aufgehoben und durch diesen Änderungsbescheid ersetzt!

Nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen neu 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).



Sprechzeiten:
Achtung! Sprechzeiten nur nach tel.
Vereinbarung.

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung sind

- die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt
- der Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25
mit den Festsetzungen: WRlo, 2 Wo, Einzelhaus, Baufenster, GRZ=0,2, GFZ=0,3
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977
- die beigegeführten Vorlagen Nummer
 - 6 / 2 Flurkarte
 - 6 / 11 Lageplan
 - 6 / 8 Grundrisse / Perspektiven
 - 6 / 9 Schnittunter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfrage

Ist das Bauvorhaben mit den beantragten Befreiungen zulässig?

Das geplante Bauvorhaben (Einfamilienhaus mit Garage) ist grundsätzlich genehmigungsfähig. Die Befreiungen werden unter folgenden Voraussetzungen erteilt:

- Drenpelhöhe max. 90 cm und
- Dachneigung max. 41,5°
- Firsthöhe max. 8 m (ab vorhandenem Gelände)

Bei diesen Vorgaben fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebung ein, es gibt vergleichbare Fälle im Baublock mit derselben Ausweisung (z. B Ringstraße 191c)

Aufgrund des Vergleiches kann nun auch die Garage wie geplant errichtet werden.

Belange des Naturschutzes

Durch die Lage des Bauvorhabens in unmittelbarer Waldnähe und teilweiser Lage des Grundstückes im Landschaftsschutzgebiet sind naturschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Im folgenden Baugenehmigungsverfahren nach § 61 sind die aufgeführten Auflagen und Hinweise entsprechend den Anlagen 2 bis 4 dieses Bescheides zu beachten!

- o *Rechtsgrundlagen: §15 BNatSchG Abs. 1 Satz 1, §15 Landeswaldrecht Abs. 1 Satz 1, §15 Landeswaldrecht Abs. 1 Satz 1; HamNatSchAG und deren Rechtsvorschriften (BaumSchVo) sowie Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt*

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

1. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 1.1. für das Überschreiten der mit max. 50 cm festgesetzten Drenpelhöhe (§ 2 Absatz 9 der Verordnung zum Bebauungsplan) um 40 cm auf insg. 90 cm

Begründung

Eine Drenpelhöhe von 90 cm ist städtebaulich vertretbar, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

- Dachneigung max. 41,5° und
- Firsthöhe max. 8 m (ab vorhandenem Gelände)

Bei diesen Vorgaben fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebung ein.

Es gibt vergleichbare Fälle im Baublock mit derselben Ausweisung (z. B Ringstraße 191c)

- 1.2. für das Überschreiten der mit max. 35° festgesetzten Dachneigung um 6,5° auf 41,5°

Begründung

Eine Dachneigung von 41,5° ist städtebaulich vertretbar, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

- Drenpelhöhe max. 90 cm und
- Firsthöhe max. 8 m (ab vorhandenem Gelände)

Bei diesen Vorgaben fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebung ein.

Es gibt vergleichbare Fälle im Baublock mit derselben Ausweisung (z. B Ringstraße 191c).

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

Anlagen zum Bescheid

Anlage 1 – Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage 2 – Naturschutzrechtliche Forderungen vom Servicezentrum Naturschutz

Anlage 3 – Naturschutzrechtliche Forderungen von der Abteilung Stadtgrün

Anlage 4 – Naturschutzrechtliche Forderungen von der Abteilung Agrarwirtschaft

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: 1 Vollgeschoss

NATURSCHUTZRECHTLICHE FORDERUNGEN VOM SERVICEZENTRUM NATURSCHUTZ

Zuständige Stelle

Bezirksamt Wandsbek
Zentrum für Wirtschaftsförderung Bauen und Umwelt (WBZ)
Servicezentrum Naturschutz
Schloßgarten 9
22041 Hamburg

BEDINGUNGEN

1. Sofern eine Rodung des nachweislich baubehindernden Gehölzbestandes im Bereich der geplanten Zufahrt im Südosten erforderlich ist, wird eine Genehmigung hierfür in Aussicht gestellt, ggf. unter Auflagen.
2. Die Hecke im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze sowie alle Gehölze nördlich und westlich des geplanten Gebäudes sind zu erhalten.

HINWEISE

Bei späterer Wahl des Vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens (nach § 61 HBauO), sind alle Eingriffe nach Hamburger BaumschutzVO, bzw. Bundesnaturschutzgesetz genehmigungspflichtig und gesondert beim WBZ-42 (Servicezentrum Naturschutz) zu beantragen.

Bei der Ausführung des Vorhabens sind folgende Vorschriften einzuhalten:

- Das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 - **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
- Die Vorschriften des **Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG)** vom 11. Mai 2010 in der geltenden Fassung.
- Die aufgrund des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes erlassenen Rechtsvorschriften, insbesondere die **Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung)** vom 17. September 1948 und/oder ggf. die entsprechende **Verordnung zum Schutz geschützter Landschaftsteile (LSG-VO)**.
- Die **DIN 18920**, die **RAS-LP4** und **ZTV-Baumpflege 2006**

NATURSCHUTZRECHTLICHE FORDERUNGEN VON DER ABTEILUNG STADTGRÜN

Zuständige Stelle

Bezirksamt Wandsbek
Management des öffentlichen Raumes
Stadtgrün, Naturschutz, Wasser und Forsten
Am Alten Posthaus 2
22041 Hamburg

HINWEISE

Angrenzend an das in Rede stehende Baugrundstück befindet sich Wald nach § 1 Landeswaldgesetz. Der Wald unterliegt dem Schutz des Bundeswaldgesetzes und des Landeswaldgesetzes. Der Waldrand ist eine besonders empfindliche und für den Waldbestand wichtige Zone. Der Waldrand schützt den nachgelagerten Waldbestand.

AUFLAGEN

3. Bei der Umsetzung des Baurechts sind die Waldbelange zu berücksichtigen.
4. Die Bebauung einer an den Wald angrenzenden Fläche darf nicht zur Schädigung des Waldes, zur Beeinträchtigung seiner Funktionen und zum mittelbaren Verlust von Waldfläche führen.

NATURSCHUTZRECHTLICHE FORDERUNGEN VON DER ABTEILUNG AGRARWIRTSCHAFT

Zuständige Stelle

Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation
Abteilung Agrarwirtschaft
Alter Steinweg 4
20459 Hamburg

HINWEISE

Angrenzend an das in Rede stehende Baugrundstück befindet sich Wald nach § 1 Landeswaldgesetz. Der Wald unterliegt dem Schutz des Bundeswaldgesetzes und des Landeswaldgesetzes. Der Waldrand ist eine besonders empfindliche und für den Waldbestand wichtige Zone. Der Waldrand schützt den nachgelagerten Waldbestand.

AUFLAGEN

5. Bei der Umsetzung des Baurechts sind die Waldbelange zu berücksichtigen.
6. Die Bebauung einer an den Wald angrenzenden Fläche darf nicht zur Schädigung des Waldes, zur Beeinträchtigung seiner Funktionen und zum mittelbaren Verlust von Waldfläche führen.