

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Rahlstedt 14

mit den Festsetzungen: WR MAX.II ,2WE ,ED
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

10 / 1	Flurkartenauszug
10 / 2	Übersichtsplanauszug
10 / 3	Bebauungsplanauszug
10 / 4	Lageplan
10 / 5	Grundriss / Kellergeschoss
10 / 6	Grundriss / Erdgeschoss
10 / 7	Grundriss /1.Obergeschoss
10 / 8	Grundriss/Staffelgeschoss
10 / 9	Schnitt
10 / 10	Ansicht Süden u. Osten
10 / 11	Erläuterungen mit Fragestellungen
10 / 12	Nachweis Geschossigkeit
10 / 13	Berechnung GRZ
10 / 14	Berechnung / Umbauter Raum
10 / 15	Nachweis Gebäudeklasse
10 / 16	Bestandsfoto
10 / 17	Antrag / Befreiung - Überschreitung der Baugrenze
10 / 18	Antrag / Befreiung - zulässige Zahl der Wohnungen
10 / 19	Antrag / Befreiung - Überschreitung Baugrenze

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist es zulässig und genehmigungsfähig, auf dem Grundstück das in den anliegenden Plänen dargestellte Einzelhaus als zweigeschossige Wohnbebauung mit Staffelgeschossen mit insgesamt 10 Wohneinheiten, als 6 Gebäude mit maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zu errichten?**

Nein, das dargestellte Haus besteht aus 2 Gebäuden mit je 5 Wohnungen

2. **Wird einer Abweichung/Befreiung für das geringfügige Überschreiten der hinteren und vorderen Baugrenze um bis zu ca. 1,95 m durch Erschließungsbauteile auf je einer Länge von je ca. 5,80 m bei einer Grundstücksbreite im Bereich der vorderen Baugrenze von ca. 25,00 m entsprechend der vorgelegten Planung zugestimmt?**

Nein, die vorgelegte Planung ist städtebaulich nicht vertretbar.

3. **Ist die geplante Dachform - Flachdach zulässig?**

Ja, Flachdächer sind erlaubt.

4. **Ist die Fassadengestaltung (Klinker bzw. Klinkerriemchenfassade, Staffebereich Putzfassade, abgesetzter Bereich an den Giebeln und Akzente**

aus einer großformatig gerasterten Vorhangfassade (z.B. Trespafassade) zulässig?

Ja, die Fassadengestaltung wird nicht vorgeschrieben.

5. **Wird der Errichtung einer offenen Stellplatzanlage im rückwärtigen, westlichen Grundstücksbereich zugestimmt?**

Ja, aber es ist zu beachten, dass lt. § 2 Abs. 4 des Gesetzes zum B-Plan Ra 14 die nicht überbaubaren Grundstücksteile als Garagen unter der Erdgleiche nutzbar sind, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Und lt. Anlage 2 zum § 60 HBauO Ziffer 13.2 sind pro Hauptgebäude Stellplätze mit einer Fläche bis zu 50 m² verkehrsfrei.

6. **Fügt sich das Bauvorhaben nach der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung ein, so dass die allgemeinen Voraussetzungen nach § 15 BauNVO gegeben sind?**

Nein, 10 Wohnungen im Bereich der Straßenrandbebauung fügen sich nicht mehr in den räumlich begrenzten Bereich der Straßenrandbebauung ein.

7. **Wird einer Abweichung/Befreiung von der Wohnungsanzahlbegrenzung von 2 WHG je Gebäude um 1 WHG auf 3 WHG, im Zuge der Erschließung der Nutzungen über die Giebeltreppenanlagen zugestimmt? Anbindung der EG Wohnungen an die vertikale Erschließung der OG- und Staffelgeschosswohnungen). Überschreitung der Wohnungsanzahlbegrenzung in 2 Fällen**

Nein, Eine Befreiung von der Wohnungsanzahlbegrenzung von 2 WHG je Gebäude verletzt die Grundzüge der Planung und ist städtebaulich nicht vertretbar.

8. **Wird zugestimmt, auf dem Grundstück ein Einzelhaus als zweigeschossige Wohnbebauung mit Staffelgeschoss mit 2 Gebäuden und insgesamt 10 Wohnungen und maximal 5 Wohnungen je Gebäude zu errichten? (Dies reduziert die Erschließungsbereiche der vorgelegten Vorplanung. eine Befreiung für das Überschreiten der Baugrenzen würde dann nicht mehr erforderlich sein. Eine Befreiung für das Überschreiten der Wohnungsanzahlbeschränkung von 2 WHG je Gebäude um 3 WHG, aus 5 WHG ist dann erforderlich**

Nein, die Grundzüge der Planung würden verletzt und das Vorhaben städtebaulich nicht vertretbar.

9. **Wird zugestimmt, auf dem Grundstück ein Einzelhaus als zweigeschossige Wohnbebauung mit Staffelgeschoss aus 4 Gebäuden und insgesamt 8 Wohnungen und maximal 2 Wohnungen je Gebäude zu errichten? (Änderung der vorgelegten Vorplanung mit je einer Wohnung im EG und einer Maisonette Wohnung 1. OG/Staffelgeschoss.)**

Ja. Ein Einzelhaus aus 4 Gebäuden mit je 2 WE mit Staffelgeschoss ist zulässig.

10. **Wird der Errichtung einer Carportanlage im rückwärtigen, westlichen Grundstücksbereich zugestimmt?**

Ja, lt. Anlage 2 zum § 60 HBauO Ziffer 1.2 ist eine Garage mit einer Wandhöhe von max. 3 m und einer Bruttogrundfläche bis zu 50 m² pro Hauptgebäude verkehrsfrei. Stellplätze gem. § 60 HBauO Ziffer 13.2 werden angerechnet. § 2 Abs. 4 des Gesetzes zum B-Plan Ra 14 ist zu beachten.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

11.1. für das Überschreiten der Baugrenze um 1,955 m zur Straße

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, und insbesondere das Vorhaben städtebaulich nicht vertretbar ist.

11.2. für das Überschreiten der Baugrenze um 1,945 m zur Gartenseite.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere ist das Vorhaben städtebaulich nicht vertretbar.

11.3. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Wohnungen von je 2 pro Gebäude um 3 Wohnungen auf 5 Wohnungen.

Begründung

Es würde den Grundzügen der Planung widersprechen.

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

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