



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 23

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 54 89
E-Mail wbz23@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: W/WBZ/14474/2018

Hamburg, den 6. Februar 2019

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
24.10.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

526-224
1355 in der Gemarkung: Alt-Rahlstedt

Abbruch vorhandener Bebauung/Errichtung zweier Wohngebäude

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 Bebauungsplan Rahlstedt 91

mit den Festsetzungen:

Straßenseitig WR II o; ED; GRZ: 0,2; GFZ. 0,5; Rückwärtig: WR I o; 2W; E; GRZ: 0,2; GFZ. 03 Festlegungen §2

in Verbindung mit:

der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom 19.12.1986

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist eine Bebauung in der beschriebenen Weise zulässig?

Ja, aus planungsrechtlicher Sicht ist die beschriebene Bebauung zulässig. Im vorderen Grundstücksteil gilt eine maximale GFZ von 0,5, im rückwärtigen Bereich von 0,3 und für beide Teile eine maximale GRZ von jeweils 0,2. Naturschutzrechtliche Belange sind noch zu prüfen!

Hinweis: Gem. der gültigen BauNVO von 1977 wird bei der Berechnung der GRZ nur die Grundfläche der Hauptanlagen berücksichtigt.

2. Kann das Grundstück im Falle eines Verkaufes gemäß den im B-Plan bezeichneten Vorgabenfeldern geteilt werden?

Ja, eine Teilung des Grundstückes an der "Knödellinie" ist möglich, wenn dadurch gem. § 8 HBauO keine rechtswidrigen Verhältnisse entstehen. Insbesondere muss die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksteils z.B. durch Eintragung einer Baulast gesichert sein (§ 4 HBauO).

3. Würde eine spätere, reelle Teilung des Grundstücks auf der Knödellinie mit Leitungs- und Wegerechtssicherung per Baulast, baurechtliche Genehmigungen für die geplanten Gebäude, wie im Antrag beschrieben, berühren?

Nein, wenn das Grundstück entlang der "Knödellinie" reell geteilt wird ergeben sich keine Planungsrechtlichen Änderungen. Bauordnungsrechtliche Belange wie z.B. die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks wären durch die Eintragung einer entsprechenden Baulast erfüllt.

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