



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/00273/2019
Hamburg, den 30. Juli 2019

Verfahren Eingang Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
08.01.2019

Grundstück Belegenheit Baublock Flurstück

526-209
5033 in der Gemarkung: Alt-Rahlstedt

Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses

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

Grundlagen der Entscheidungen sind

- der Bebauungsplan Rahlstedt 91

mit den Festsetzungen: WR II o; GRZ: 0,3; GFZ: 0,5; ED;L Festsetzungen in § 2
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom 19.12.1986

- die beigefügten Vorlagen Nummer

8 / 4 Flurkartenauszug
8 / 11 Antrag / Ausnahme - Begründung
8 / 12 Lageplan
8 / 13 Schnitte, Ansichten
8 / 14 GRZ / GFZ

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die geplante Lage, s. Lageplan V00, des Neubaus zulässig und genehmigungsfähig?**

Ja, die Baugrenze wird durch den Gebäudekörper nicht überschritten.

2. **Mit der neuen Bebauung und dem Anbau an das Bestandsgebäude wird eine GFZ von 0,67 erreicht. Ist diese GFZ zulässig? In der näheren Umgebung sind GFZ von 0,66-0,67 vorhanden.**

Nein, eine GFZ von 0,67 ist städtebaulich nicht vertretbar.

3. **Sind die Balkone ab dem 1. Obergeschoss an der Ost- und Westfassade zulässig und genehmigungsfähig außerhalb der Baugrenze?**

Ja, die Balkone mit 4 m Breite und 1,5 m Tiefe sind genehmigungsfähig.

4. **Ist die Dachform des Neubaus zulässig und genehmigungsfähig, s. Plan V01**

Ja, wenn die Ausschnitte für die Loggien deutlich untergeordnet (<1/3 der Gebäudebreite) sind.

5. **Sind 6 Wohneinheiten im Neubau zulässig und genehmigungsfähig?**

Ja, wenn die übrigen Festsetzungen des B-Planes eingehalten werden.

6. **Sind Loggien an den Ost-, Süd- und Westdachflächen des Neubaus zulässig und genehmigungsfähig?**

Ja, wenn die Ausschnitte für die Loggien deutlich untergeordnet (<1/3 der Gebäudebreite) sind.

7. **Sind Flachdachgauben an den Nord- und Süddachflächen des Neubaus zulässig und genehmigungsfähig?**

Die Frage kann an Hand der vorliegenden Unterlagen nicht beantwortet werden.

8. **Ist die Lage der Tiefgarage, unterhalb des Neubaus und im rückwärtigen Gartenbereich, s. Lageplan V00, zulässig und genehmigungsfähig?**

ja, eine Tiefgarage, unterhalb des Neubaus und im rückwärtigen Gartenbereich ist zulässig.

9. **Ist die Tiefgarage bei Der GFZ anzurechnen?**

Nein, es gilt die BauNVO von 1977

10. **Müssen die unterirdischen Tiefgaragenaußenwände einen Abstand von der Grundstücksgrenze einhalten?**

Nein (§ 6 Abs. 1 HBauO)!

11. **Ist die Lage der Zufahrten, s. Lageplan V00, zulässig und genehmigungsfähig?**

Nein. Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt genehmigungsfähig.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 12.1. für die Errichtung eines Staffelgeschosses (§ 2 Abs. 3 des Gesetzes zum Bebauungsplan)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Insbesondere wäre eine Befreiung städtebaulich nicht vertretbar.

- 12.2. für das Überschreiten der Baugrenze durch die Balkone jeweils an der Ost- und Westseite um 1,5 m auf einer Breite von jeweils 5 m.

Begründung

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

- 12.3. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,5 um ca. 0,2 auf ca. 0,7

Begründung

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

- 12.4. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,5 um 0,17 auf 0,67

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere hat die GFZ in Verbindung mit der GRZ nachbarschützende Wirkung.

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