



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/09446/2021

Hamburg, den 20. September 2021

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
22.06.2021

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

526-209
5033 in der Gemarkung: Alt-Rahlstedt

Neubau eines Mehrfamilienhauses (3WE)

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:
in Verbindung mit:

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die geplante Lage des Neubaus zulässig und genehmigungsfähig? (Siehe Plan Nr. 202)**

Ja, Die Lage des Gebäudes im Baufenster ist zulässig. Die Höhenlage des geplanten Gebäudes ist gem. § 2 Abs. 1 des Textteils des B-Planes im Folgeverfahren nachzuweisen.

2. **Sind 3 Wohneinheiten im Neubau zulässig und genehmigungsfähig?**

Ja, es gibt keine Begrenzung der Wohnungszahl.

3. **Sind die Balkone im 1 OG an der Ost und Westfassade außerhalb der Baugrenze/Baulinie in Größe und Lage zulässig und genehmigungsfähig?**

Ja, die erforderlichen Befreiungen werden erteilt. Die gezeigte Terrasse ist ebenfalls zulässig, sie ist ebenerdig auszuführen.

4. **Ist die Gaube an der Nordfassade des Neubaus zulässig und genehmigungsfähig?**

Ja, die Gaube an der Nordseite des Gebäudes ist planungsrechtlich zulässig.

5. **Ist die Lage der Tiefgarage, unterhalb des Neubaus und im rückwärtigen Gartenbereich zulässig und genehmigungsfähig?**

Die Tiefgarage ist eine Hauptanlage. Für die Zulassung ist es zwingend notwendig, dass die Tiefgarage mindestens 0,8 m Überdeckung erhält. Die Oberkante der Überdeckung darf nicht über das Bestandsgelände herausragen. Eine Geländemodulation würde zu einer Entwicklung von Abstandsflächen führen und einen weiteren Befreiungstatbestand generieren.

6. **Ist die Änderung der Zufahrt zulässig und genehmigungsfähig? (Siehe Plan Nr. 200)**

Die Verlegung der Zufahrt ist Teil des Nachfolgeverfahrens gem. § 61 HBauO.
Die zuständige Stelle ist das
Bezirksamt Wandsbek
- Management des öffentlichen Raumes -
Am Alten Posthaus 2,
22041 Hamburg

7. **Sind die Tiefgarage inkl. Zufahrt, Terrassen und Wege bei der GRZ II anzurechnen?**

Nein, gem. der für den B-Plan Ra 91 geltenden BauNVO von 1977 wird nur die Fläche des Hauptgebäudes auf die GRZ angerechnet. Die Tiefgarage muss, wie unter Pkt. 5 beschrieben, ausgeführt werden.

8. Ist eine sandfarbene Klinkerfarbe zulässig und genehmigungsfähig?

Ja, eine störende Wirkung auf das Ortsbild wird nicht erwartet.

9. Darf das Grundstück in 2 Grundstücke geteilt werden? (Siehe Plan Nr.: 202 und 203)

Eine Mindestgrundstücksfläche ist nicht ausgewiesen. aber für beide Teilstücke muss die GRZ eingehalten werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass oberirdische Garagen max. 0,1 der Grundfläche des Grundstücks nicht überschreiten (§ 21 a Abs. 3 BauNVO 1977)

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

10.1. für das Überschreiten der Baugrenze um 1,5 m auf einer Breite von 8,23 m durch einen Balkon an der Westseite (straßenseitig) des Gebäudes.

Begründung

Die Erteilung ist städtebaulich vertretbar. Für das Nachbargrundstück (Wittigstieg 3) wurde eine ähnliche Befreiung erteilt.

10.2. für das Überschreiten der Baugrenze um ca. 1 m auf einer Breite von 9,14 m durch einen Balkon an der Ostseite (gartenseitig) des Gebäudes.

Begründung

Die Erteilung ist städtebaulich vertretbar. Für das Nachbargrundstück (Wittigstieg 3) wurde eine ähnliche Befreiung erteilt.

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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH