



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63
Telefax 040 - 427 9 02570
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/04226/2019
Hamburg, den 9. Oktober 2019

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
26.04.2019

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

226-054
1746 in der Gemarkung: Sülldorf

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE

VORBESCHEID

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 im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Iserbrook / Sülldorf

mit den Festsetzungen: Außengebiet Grünfläche öffentlicher Art
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Sülldorf

- die beigefügten Vorlagen Nummer

1	Antrag
7 / 1	Fragenkatalog
7 / 2	Baubeschreibung
7 / 4	Flurkartenauszug / Karte
7 / 8	Grundriss / Kellergeschoss
7 / 11	Schnitt
7 / 12	Ansichten Nord + Ost
7 / 13	Ansichten Süd + West
7 / 14	Ansichten 3D
7 / 15	Lageplan
7 / 16	Lageplan 1:1000
7 / 17	Antrag / Abweichung - Begründung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird der Befreiung vom Baustufenplan für ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Souterrainwohnung zugestimmt?**

Nein, eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, die von einer Bebauung mit einem Vollgeschoss geprägt ist.

Den Souterrainwohnungen wird nicht zugestimmt, die entsprechende Abweichung kann nicht erteilt werden.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen

- 2.1. für die 2 Wohnungen im Kellergeschoss

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Wohnungen in Kellergeschossen sind unzulässig §45 Abs. 5 HBauO.

Zulässigkeit des Vorhabens

3. Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens hat ergeben, dass folgende Grundanforderungen nicht eingehalten werden:
- 3.1. Das Bauvorhaben fügt sich bezüglich der Beurteilung nach § 34 BauGB nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Fläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
4. **Wird der GRZ von 0,22 mit den Balkonen zugestimmt?**
- Nein, Siehe Frage Nr 1. sowie den Entscheidungen zu Abweichungen und zur Zulässigkeit des Vorhabens.
5. **Wird zugestimmt, dass der Erdgeschossfertigfußboden bis 90cm au dem vorhandenen Erdreich ragt? Beim Bauantrag wird jedoch das Erdgeschoss barrierefrei geplant. Das Gebäude hat einen Höhe von 6,82m über Erdreich.**
- Nein, Siehe Frage Nr 1. sowie den Entscheidungen zu Abweichungen und zur Zulässigkeit des Vorhabens.
6. **Würde auch ein zweigeschossiges Bauwerk mit Staffelgeschoß genehmigt werden?**
- Nein, Siehe Frage Nr 1. sowie den Entscheidungen zu Abweichungen und zur Zulässigkeit des Vorhabens.

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