



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

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: W/WBZ/14203/2019
Hamburg, den 2. Juli 2020

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
15.10.2019

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

526-012
1116 in der Gemarkung: Meiendorf

Neubau von 2 EH zu je 2 Wohneinheiten und eines EH mit 1 Wohneinheit (5 WE)

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 sind

- der Bebauungsplan - Entwurf Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 - Änderung
mit den Festsetzungen: WR I o; im rückwärtigen Teil D < 35°
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
- die beigelegten Vorlagen Nummer
6 / 20 Lageplan

Hinweis:

Die vorgenannte Vorlage begründet keine in Aussichtstellung der geplanten Bebauung, sondern dient der Bezugnahme und der Übersicht zu den nachfolgenden Ausführungen. Sie erhält daher keinen Genehmigungsvermerk.

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist das Bauvorhaben gem. beiliegendem Lageplan, mit der eingetragenen realen Teilung des Gesamtgrundstücks planungsrechtlich hinsichtlich Lage auf dem Baugrundstück und Zufahrt zulässig?**

Eine Teilung des Grundstücks in 3 Grundstücke ist grundsätzlich zulässig. Die geplante Bebauung - 2 Einzelhäuser zu je 2 Wohneinheiten sowie ein Einzelhaus mit 1 Wohneinheit - ist grundsätzlich zulässig, sofern alle weiteren planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Belange eingehalten werden. Zufahrten und Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) sind durch entsprechende Baulasten sicher zu stellen.

2. **Wird eine Abweichung bei Mehrbedarf von Terrassenflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zugelassen?**

Die Genehmigungsfähigkeit ist abhängig von der Größe der Terrassen in wasserdurchlässiger Herstellung. Gemäß § 2 (5.2) Nr. 11 der Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Ra 78 / Vo 25 **kann** für Terrassen eine Überschreitung der ... festgesetzten Grundfläche um bis zu 30 m² als Höchstmaß zugelassen werden, sofern die Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

Die Überschreitung der zulässig zu überbaubaren Fläche durch Hauptanlagen (hier: 175 m²/Grundstück) durch Terrassen stellt keinen Befreiungstatbestand (wie beantragt) dar.

3. **Ist die geplante Gestaltung wie im Text unten mit Walmdach zulässig?**

Für die Dach- und Fassadengestaltung gibt es gemäß Bebauungsplan keine Vorgaben.

4. **Ist eine Zufahrt auf das Grundstück an der beabsichtigten Stelle zulässig?**

Grundsätzlich ist die Zufahrt/Gehwegüberfahrt in einer Breite von max. 3 m an der nord-östlichen Seite zulässig, sofern Belange anderer Rechts-/Fachbereiche nicht dagegen sprechen.

5. **Ist eine Realteilung des Gesamtgrundstücks in drei Teil-Grundstücke zulässig?**

Die Realteilung in drei Grundstücke ist grundsätzlich zulässig.

6. **Wird eine Abweichung außerhalb des Baufeldes, zur Erstellung einer Terrassenfläche in wasserdurchlässiger Bauweise, zugelassen?**

Die Genehmigung von Terrassenflächen in wasserdurchlässiger und ebenerdiger Herstellung außerhalb des Baufeldes wird **im Einzelfall nach Ermessen** entschieden und steht in Abhängigkeit sonstiger überbauter/versiegelter Flächen auf dem Grundstück sowie der Größe der Terrassenfläche selbst. Die Überschreitung des Baufeldes durch ebenerdige Terrassenflächen stellt keinen Befreiungstatbestand (wie beantragt) dar.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

7. Folgende planungsrechtliche Ausnahmen werden nach § 14 Absatz 2 BauGB erteilt

- 7.1. für die Errichtung der baulichen Anlage - hier: 2 Einzelhäuser zu je 2 WE sowie ein Einzelhaus (5 WE insgesamt) - in einem Bereich, für den eine Veränderungssperre nach § 14 Absatz 1 BauGB beschlossen worden ist.

Begründung

Die erforderliche Erteilung des planungsrechtlichen Ausnahmetatbestandes nach § 14 Absatz 2 BauGB für die Errichtung der baulichen Anlage in einem Bereich, für den eine Veränderungssperre nach § 14 Absatz 1 BauGB beschlossen worden ist wird erteilt, sofern eine Realteilung vorgenommen wird und der Abstand zwischen den hintereinander angeordneten Einzelhäusern mind. 10 m beträgt. Die Erteilung ist sodann städtebaulich vertretbar.

- 7.2. für die erhebliche wertsteigernde Veränderung des Grundstücks durch die reale Grundstücksteilung in einem Bereich, für den eine Veränderungssperre nach § 14 Absatz 1 BauGB beschlossen worden ist.

Begründung

Die Erteilung einer realen Grundstücksteilung ist städtebaulich vertretbar.

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 1

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss