



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung  
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Bauprüfung  
M/BP

###  
###  
###  
###

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)  
20095 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48  
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1  
E-Mail Baupruefabteilung@hamburg-  
mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###  
Telefon 040 - 4 28 54 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: M/BP/00306/2016  
Hamburg, den 24. März 2016

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
13.01.2016

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
130-082  
01324 in der Gemarkung: Öjendorf

### Neubauvorhaben von 2 Doppelhäusern

### 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).



Öffnungszeiten:  
Montag, Mittwoch, geschlossen  
Dienstag von 13:00 bis 15:00 Uhr  
Donnerstag von 09:00 bis 15:00 Uhr  
Freitag von 09:00 bis 12:00 Uhr  
Bauberatung findet nur nach  
Terminvereinbarung statt.

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1 Steinstraße

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Baustufenplan Billstedt

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

W1 o (BPVO= Bebaubare Fläche = 0,2)  
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigelegten Vorlagen Nummer

0 / 4 Flurkartenauszug 1:1000  
0 / 5 Lageplan, Blatt-Nr. L/1; 1:500

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird der Befreiung von W1 o auf zwei Vollgeschosse + Staffel bzw. ausgebautem Dachgeschoss stattgegeben?**

Nein.

Die beantragte Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar, da die gesamte vorhandene Bebauung in der Straße Breedenweg eine eingeschossige Bebauung aufweist.

2. **Ist eine GRZ von 0,37 für das Grundstück Breedenweg 8 möglich?**

Nein, siehe Stellungnahme zur planungsrechtlichen Befreiung.

Hinweis:

Ein eingeschossiges Mehrfamilienhaus mit einer bebauten Fläche bis 2,5/10 (GRZ1) und bis 3,75/10 (GRZ2 mit Nebenanlagen) als Einzel- oder Doppelhaus kann zugelassen werden.

3. **Ist eine zweite Zufahrt auf das Grundstück genehmigungsfähig, wenn das Grundstück nach WEG geteilt würde?**

Nein.

Nach dem Hamburger Weggerecht in Verbindung mit der Fachlichen Weisung T 3/88 über Gehwegüberfahrten Nr. 3 ist folgendes zu beachten:  
Gehwegüberfahrten sind mit Rücksicht auf Fußgänger und Radfahrer schmal vorzusehen..

In der Regel sind Überfahrten senkrecht zur Straßenachse anzulegen. Dabei sollen folgende Breiten pro Grundstück nicht überschritten werden: 3,00 m bei Wohngebäuden.

4. **Wird der Bebauung mit einem Doppelhaus pro Grundstück stattgegeben?**

Ja.

Es ist darauf zu achten, dass die zulässig bebaubare Fläche nicht überschritten wird und die offene Bebauung beachtet wird.

5. **Wäre alternativ die Errichtung eines kleinen Mehrfamilienhauses mit 4 bis 6 Wohnungen möglich?**

Ja.

Es ist darauf zu achten, dass die zulässig bebaubare Fläche nicht überschritten wird und die offene Bebauung beachtet wird

6. **Wäre die Bebauung mit 4 Reihenhäusern Möglich?**

Nein.

Siehe § 11 Abs. 1 Spalte 3 BPVO

Die Planausweisung ist W1 o = offene Bauweise. Es ist ein seitlicher Grenzabstand der Gebäude nach § 6 HBauO einzuhalten

**Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

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

- 7.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 2 Vollgeschosse (§ 11 BPVO).

**Begründung**

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

Die beantragte Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar, da die gesamte vorhandene Bebauung in der Straße Breedenweg eine eingeschossige Bebauung aufweist.

- 7.2. für das Überschreiten der bebaubaren Fläche von 0,2 um 0,17 auf 0,37.

**Begründung**

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

Die Befreiungen sind städtebaulich nicht vertretbar und nicht zu erteilen, da die Ausnutzung des Grundstückes zu stark wird. Die Einzelhäuser der näheren Umgebung sind eingeschossig.

**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 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse