



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

###

###

###

###

###

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
WBZ 21

Schloßgarten 9  
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0  
Telefax 040 - 427 905 487  
E-Mail [wbz21@wandsbek.hamburg.de](mailto:wbz21@wandsbek.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: W/WBZ/08407/2018

Hamburg, den 3. Januar 2019

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
03.07.2018

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
511-032  
1328 in der Gemarkung: Marienthal

### Neubau von 2 Einzelhäusern und einer Reihenhausezeile bestehend aus 5 Gebäuden (7 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 Marienthal 11

mit den Festsetzungen: WRlo, 2W, E, GRZ 0,3, GFZ 0,4, Baugrenzen, Bautiefe 19m  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

- die beigelegten Vorlagen Nummer

13 / 3 Flurkartenauszug

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

## Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 1.1. von §18 BauNVO für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss.

### Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Das Vorhaben berührt die Grundzüge der Planung und ist städtebaulich nicht vertretbar.

Für die Grundstücke entlang der Rodigallee, beiderseits des Zikadenwegs, südlich der Oktaviostraße sowie beiderseits des Einmündungsbereichs Osterkamp/ Oktaviostraße, ist unter Berücksichtigung des Gebäudebestands (Einfamilienhäuser) reines Wohngebiet für eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt, um den typischen Gebietscharakter von Marienthal zu erhalten. Die eingeschossige Ausweisung soll dazu beitragen, dass keine zweigeschossigen Baukörper entstehen, die in ihrer Maßstäblichkeit nicht in das von Einfamilienhäusern geprägte Stadtbild passen. Das geplante Vorhaben widerspricht somit eindeutig den Absichten des Plangebers.

- 1.2. von §20 BauNVO für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,4 um 0,23 auf 0,63.

### Begründung

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

**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