



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 - 4 27 90 9100
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###
E-Mail ###

GZ.: W/WBZ/05255/2017

Hamburg, den 21. September 2017

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
13.04.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

513-068
1854, 3597 in der Gemarkung: Tonndorf

Neubau eines 2-geschossigen Wohngebäudes mit Staffelgeschoß und Errichtung eines eingeschossigen Einfamilienhauses

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 bzw. sind

- der Bebauungsplan Tonndorf 4

mit den Festsetzungen: WA II o, Baugrenzen
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

24 / 15 Lageplan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann die geplante Bebauung mit Überschreitung der vorderen Baugrenze entsprechend der vorhandenen Bebauung zugelassen werden?**

sh. dazu die Befreiung Nr. 6.1

2. **Kann die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch das geplante Bauvorhaben zugelassen werden?**

Auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks ist ein eingeschossiges Einzelhaus in der Größe des rückwärtigen Gebäudes ähnlich wie Rahlaukamp 10 a unter Einhaltung der gemäß § 6 HBauO erforderlichen Abstandsflächen genehmigungsfähig (sh. dazu die Befreiung Nr. 6.2).

Das Grundstück besteht aus den Flurstücken 1854 und 3597. Die Zuwegung ist über das Flurstück 1854 sicherzustellen. Die vorhandenen Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen auf den bebauten Flurstücken sind zu schützen.

3. **Wird die Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss auf drei Vollgeschosse (plus Staffelgeschoss) zugelassen?**

Die Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse (plus Staffelgeschoss) wird nicht zugelassen.

4. **Wird die Überschreitung der GRZ um 0,04 befürwortet? Wenn die Grundstücksfläche des angrenzenden Flurstücks 3597 dem Baugrundstück zugeschlagen würde, entfielen diese Befreiung.**

Eine GRZ ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt worden, sondern durch die Baugrenzen vorgegeben. Die Obergrenzen der Tabelle in § 17 BauNVO gelten hier nicht.

5. **Würde die Unterschreitung der Abstandsfläche von ca. 2,50 m (auf dem Flurstück 3597) zugelassen? Bei Vereinigung der beiden Flurstücke läge die Abstandsfläche auf dem neuen Baugrundstück.**

Die Flurstücke 3597 und 1854 sind bereits ein Grundstück. Liegen zwei Grundstücke vor, muss der jeweilige neue Eigentümer der Unterschreitung der Abstandsfläche zustimmen (§ 71 Abs. 2 HBauO). Des Weiteren muss für das Vorhandensein der Abstandsfläche auf fremden Grund eine Baulast gebildet werden (§ 6 Abs. 2 HBauO).

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 6.1. für das Überschreiten der südwestlichen Baugrenze um 7 m (§ 23 (3) BauNVO)

Begründung

Mit der Überschreitung der südwestlichen Baugrenze um 7 m wird die Gebäudeflucht der Baufenster auf dem Grundstück 1853 aufgenommen. Das ist städtebaulich vertretbar.

Bedingung

Die bebaubare Fläche des ausgewiesenen Baufensters von ca. 15 m x 21 m muss durch ein zweigeschossiges Wohngebäude eingehalten werden.

- 6.2. für das Errichten eines eingeschossigen Einfamilienhauses außerhalb der Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Rechte werden nicht verletzt. Das geplante Gebäude fügt sich auf dem rückwärtigen Grundstücksteil gemäß § 34 BauGB ein, denn die Flurstücke 1854 und 3597 sind ein Grundstück.

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

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere sprechen städtebauliche Gründe gegen diese Befreiung. Die höhere Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite kann als Vergleichsfall hier nicht herangezogen werden.

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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH