



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

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

Herr
Tobias Bernhard
Lornsenstraße 127
22869 Schenefeld

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Fachamt Bauprüfung
A/WBZ 2
Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg

Telefon 040 42811-6363
Telefax 040 4279-02570
E-Mail zentrum-wirtschaft-bauen-umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin Frau Shadi Sadegh Vishkai

Zimmer 103
Telefon 040 42811-6303
E-Mail shadi.sadeghvishkai@altona.hamburg.de

GZ.: A-WBZ-1113-2025

Hamburg, 18. Dezember 2025

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO (2005)
Bezug	
Eingang	31.07.2025
Grundstück	
Belegenheit	
Baublöcke	
Flurstück	4592 in der Gemarkung: Osdorf

Neubau eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten

ÄNDERUNGSBESCHEID

Nummer 1 zum Vorbescheid
über geringfügiger GFZ-Überschreitung durch Tippfehler (0,32
statt 0,33)

Ausführungsgrundlagen



Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service
Zentrum oder beim Sachbearbeiter
Terminvergabe per E-Mail oder
telefonisch

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 155 Große Bergstraße

Termine im Fachamt Bauprüfung nur
nach Vereinbarung

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- 0001 Flurkarte_20250723_V001 [Flurkarte_20250723_V001.pdf]
- 0002 Lageplan_20250723_V001 [Lageplan_20250723_V001.pdf]
- 0003 Anschreiben_20250723 [Anschreiben_20250723.pdf]
- 0004 Antragsformular_20250723 [Antragsformular_20250723.pdf]
- 0007 Abweichung1_20250723_V001 [Abweichung1_20250723_V001.pdf]
- 0008 Abweichung2_20250723_V001 [Abweichung2_20250723_V001.pdf]
- 0016 Ansichten_20251022_V001 [Ansichten_20251022_V001.pdf]
- 0017 GFZ_Berechnung_20251022_V001 [GFZ_Berechnung_20251022_V001.pdf]
- 0018 Grundrisse_20251022_V001 [Grundrisse_20251022_V001.pdf]

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

1. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB
 - 1.1 für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 0,03 auf 0,33 (0,3 ist festgesetzt i.V.m Bebauungsplan Osdorf 21).

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 0,03 auf 0,33 wird erteilt. Diese geringfügige Überschreitung ist städtebaulich vertretbar.

- 1.2 für die Errichtung des geplanten Gebäudes auf einer privaten Grünfläche außerhalb der Baugrenze (§23 BauNVO)

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB für die Errichtung des geplanten Gebäudes auf einer privaten Grünfläche außerhalb der Baugrenze wird erteilt. Sie ist städtebaulich vertretbar, sofern die Abstandsflächen auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden. Andernfalls sind Baulasten zu bilden.

2. planungsrechtlichen Kann-Bestimmung nach §23 Abs.5 BauNVO

- 2.1 für die Errichtung der zwei geplanten Terrassen auf einer privaten Grünfläche außerhalb der festgesetzten Baugrenze (§23 BauNVO)

Begründung

Die planungsrechtlichen Kann-Bestimmung nach §23 Abs.5 BauNVO für die Errichtung der zwei geplanten Terrassen auf einer privaten Grünfläche außerhalb der festgesetzten Baugrenze wird zugestimmt.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Unterschrift

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

Dieser Bescheid wird nicht im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht, da Vorbescheide nach § 9 Abs. 2 Nr. 3 HmbTG von der Veröffentlichungspflicht ausgenommen sind, sofern es sich um reine Wohnbebauung mit maximal fünf Wohneinheiten handelt.