



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 23 Bauprüfung Rahlstedt

Schloßgarten 9
22041 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 28 81 - 28 05
E-Mail wbz23@wandsbek.hamburg.de

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

GZ.: W/WBZ/09292/2014
Hamburg, den 1. September 2014

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
10.07.2014

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

512-043
02050 in der Gemarkung: Jenfeld

Neubau eines 4-geschossigen Wohngebäudes mit 14 WE und Abbruch eines eingeschossigen Gebäudes

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 Jenfeld 5
mit den Festsetzungen: WR IV g (zwingend); max.Tiefe 12 m; Straßenverkehrsfläche (Weg);
Bodenordnungsgebiet
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962
- die beigefügten Vorlagen Nummer
18 / 8 Ansicht
unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen,
Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

- 1. Wird der geplanten Überschreitung der Baugrenzen um 4,0 m im nördlichen und 3,0 m im östlichen Bereich zugestimmt?**

Ja, der geplanten Überschreitung der Baugrenze um 4,0 m im Norden und 3,0 m im Osten werden zugestimmt.

Durch die Einhaltung der Baugrenze zur Charlottenburger Straße (Westen) hin, kommt es zu keiner Reduzierung des planungsrechtlichen Gebäudeeckabstandes.

Siehe auch unter der planungsrechtlichen Befreiung gemäß 4.2.

- 2. Der im B-Plan festgelegte Fußweg knickt zurzeit vor dem Grundstück nach Norden ab. In Abstimmung mit MR soll die Wegeverbindung grundsätzlich im Bestand belassen werden aber eine direkte Verbindung zum gegenüberliegenden Fußweg geschaffen werden.**

Wird der geplanten Fußwegverbindung zugestimmt?

Ja, der geplanten Fußwegeverbindung kann zugestimmt werden, wenn die öffentliche Nutzung der privaten Dreiecksfläche grundbuchrechtlich gesichert ist.

Siehe auch unter der planungsrechtlichen Befreiung gemäß 4.1.

- 3. Im nördlichen Teil des Grundstücks ist eine oberirdische Stellplatzanlage geplant. Durch den Zuschnitt des Grundstücks ist nur dort eine ausreichend große Stellplatzanlagemöglich. Die Stellplätze werden begrünt und zur Straße hin abgeschrmt. Eine Tiefgarage ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen.**

Wird der geplanten Stellplatzanlage im nördlichen Grundstücksbereich zugestimmt?

Der Nachweis von Stellplätzen bei reinem Wohnungsbau ist gemäß § 48 HBauO nicht mehr erforderlich.

Siehe auch unter der bauordnungsrechtlichen Abweichung gemäß 5.1.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 4.1. für die Änderung/Verschiebung der im Bebauungsplan festgesetzten, öffentlich genutzten Fußwegeverbindung, von der ausgewiesenen Lage in den nördlichen Teil des Grundstücks.

Bedingung

Der gemäß dem Lageplan als Fußwegeverbindung ausgewiesene Teil des Grundstücks wird in Abstimmung zwischen dem Antragsteller, SL und MR und in Anlehnung an den Bebauungsplan Jenfeld 5 auch weiterhin als Straßenerweiterungsfläche benötigt und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Fläche ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes auf Anforderung des Fachamtes MR an die FHH abzutreten.

Die planungsrechtliche Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Mit dem Bauantrag ist eine Freiflächenplanung durch ein zu beauftragendes Landschaftsarchitekturbüro, insbesondere für die Dreiecksfläche einzureichen. Die öffentliche Benutzung der privaten Dreiecksfläche ist grundbuchamtlich zu sichern.

- 4.2. für das Überschreiten der Baugrenze um 4,0 m im nördlichen Bereich und für das Überschreiten der Baugrenze um 3,0 m im östlichen Bereich.

Bedingung

An die Befreiung für die Überschreitungen der Baugrenzen und einer sich daraus ergebenden Mehrausnutzbarkeit der Grundstücksfläche, wird die Bedingung einer Dachbegrünung geknüpft, die im Bauantragsverfahren nachzuweisen ist.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 5.1. für das Zulassen von Stellplätzen im Vorgarten in einem Wohngebiet (§ 9 Abs. 2 HBauO).

Bedingung

An die Abweichung für das Zulassen von Stellplätzen im Vorgarten wird die Bedingung der Pflanzung einer einheimischen, immergrünen Hecke, entlang der Straße an der Grundstücksgrenze, im Bereich der Stellplätze, gestellt.

Die Zustimmung zur Herstellung einer befestigten Überfahrt gemäß des Lageplans erfolgt einer positiven Stellungnahme von MR, jedoch unter Vorbehalt hinsichtlich eines ausreichenden Abstandes zwischen Überfahrt und Baumbestand auf öffentlichem Grund.

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 schriftlich oder zur Niederschrift 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 Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse