



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 23

Schloßgarten 9
22041 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 54 89
E-Mail wbz23@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###
Telefax ###

GZ.: W/WBZ/15207/2017

Hamburg, den 22. Februar 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
10.11.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

526-199
1939 in der Gemarkung: Alt-Rahlstedt

Neubau eines Wohnhauses (6 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).

Grundlage der Entscheidung



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Rahlstedt 44

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

WR II o, ED, 2 W (Baugrenzen)
der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

13 / 2 Flurkartenauszug
13 / 3 Lageplan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird dem dargestellten Baukörper grundsätzlich zugestimmt, sofern die Abstandsflächen eingehalten werden?**
2. **Darf die Baugrenze nach Westen bis zu einem Abstand von 3m zur westlichen Grundstücksgrenze überschritten werden?**
3. **Darf die Baugrenze nach Osten um 2,50m überschritten werden?**
4. **4.) Darf eine Tiefgarage gebaut werden?**
5. **5.) Darf die GRZ von 0,4 um 0,1 auf 0,5 überschritten werden?**
6. **6.) Darf die GFZ von 0,8 um 0,2 auf 1,0 überschritten werden?**
7. **7.) Darf die Geschossigkeit aufgrund der Ecklage von 2 Vollgeschossen um 1 Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse überschritten werden?**
8. **Darf die Anzahl der Wohnungen von 5 um 1 auf 6 Wohnungen überschritten werden?**

zu 1. Nein, dem Baukörper wird auch bei Einhaltung der Abstandsflächen nicht zugestimmt.

zu 2. Nein, die Baugrenze nach Westen darf nicht überschritten werden.

zu 3. Nein, die Baugrenze darf nach Osten nicht überschritten werden.

zu 4. Ja, eine Tiefgarage darf gebaut werden.

zu 5. Nein, die GRZ darf nicht überschritten werden.

zu 6. Nein, die GFZ darf nicht um 0,2 überschritten werden.

zu 7. Nein, die Geschossigkeit darf nicht überschritten werden.

zu 8. Nein, die Anzahl der Wohnungen darf nicht überschritten werden.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

9. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

- 9.1. für das Errichten des Wohngebäudes auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere fügt sich das Vorhaben nicht ein. Das nach dem Bebauungsplan ausgewiesene Baufenster wurde bewusst nicht über die Ecke gezogen, sondern unterbrochen, um eine zu starke Überbauung der Grundstücke zu verhindern und eine aufgelockerte Bebauung auch am Straßenrand der Nebenstraßen zu fördern. Das vorhandene Baufenster lässt noch Platz für eine Erweiterung des Bestandsgebäudes. Die erforderliche Befreiung kann aus städtebaulichen Gründen nicht erteilt 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

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: 3 Vollgeschosse