



# 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 54 87  
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

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

GZ.: W/WBZ/03620/2016  
Hamburg, den 28. Oktober 2016

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
21.03.2016

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
508-010  
00743 in der Gemarkung: Hinschenfelde

### Neubau eines Mehrfamilienhauses (8 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 Baustufenplan Wandsbek-Marienthal

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

W 2 o  
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigefügten Vorlagen Nummer

10 / 7      Schnitt  
10 / 8      Ansicht  
10 / 14     Lageplan

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

### **Beantwortung der Einzelfragen**

1. Wird einer Grenzbebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in viergeschossiger Bauweise zugestimmt?

### **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

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

- 2.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von zulässig 2 Vollgeschosse um 2 Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse.

#### **Bedingung**

Ein zusätzliches Staffelgeschoß oder Dachgeschoß (nicht Vollgeschoss) ist ausgeschlossen.

- 2.2. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise offen in geschlossen zur nördlichen Grundstücksgrenze.

### **Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen

- 3.1. Reduzierung der Mindestgröße der Kinderspielfläche gem. § 10 Abs. 1 HBauO von 100 qm um 60 qm auf 40 qm

#### **Begründung**

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere weil der Gesetzgeber ausdrücklich Wert auf die Herstellung von Kinderspielflächen legt. Die Reduzierung bei einem Neubauvorhaben ist nicht verhältnismäßig. Die erforderliche Kinderspielfläche ist von voller Größe herzustellen.

### **Hinweis / Feuerwehraufstellflächen**

Die Rettungswegsituation wurde nicht geprüft.

Erforderliche Feuerwehraufstellflächen zur Sicherung des zweiten Rettungsweges müssen auf dem eigenen Grund nachgewiesen werden. Sofern dies nicht möglich sein sollte ist der Nachweis für den zweiten baulichen Rettungsweg z. B. über ein Sicherheitstreppehaus zu führen. Siehe auch den aktuellen Bauprüfdienst (BPD) 4/2016 "Sicherheitstreppehäuser in Wohngebäuden".

### **Hinweis zum Baugenehmigungsverfahren**

Sofern die Feuerwehraufstellfläche auf dem eigenen Grund nachgewiesen werden sollte, ist eine Erlaubnis für die Grundstücksüberfahrt als Bauvorlage einzureichen.

### **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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH