



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfungsabteilung
WBZ 2

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz2@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: W/WBZ/05779/2022

Hamburg, den 25. August 2022

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
11.04.2022

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

514-038
3322, 03322 in der Gemarkung: Farmsen

Neubau Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten (vorne) und Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten hinten [7 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).



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Farmsen-Berne 4

mit den Festsetzungen:	WR I
in Verbindung mit:	der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962
- die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Farmsen

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist das Vorhaben, wie in den angehängten Plänen gem. Planliste dargestellt, genehmigungsfähig?**

Das Vorhaben ist teilweise genehmigungsfähig.

Die planungsrechtliche Befreiung zum Bauen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche wird nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt (siehe auch Pkt. 2.1.).

Die planungsrechtliche Befreiung für das Überschreiten der Geschossigkeit/vorderes Gebäude wird nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt (siehe auch Pkt. 3.1.).

Hinweis Bauprüfung: Es ist wünschenswert, dass auf ein Flachdach verzichtet wird und die Dachform (Satteldach) der umliegenden Gebäude aufzunehmen ist.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 2.1. für den Neubau eines Gebäudes mit 2 Wohneinheiten auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNO)

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung zu Ziffer 1.2. (Bauen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche) wird nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Der Blockinnenbereich des Bebauungsplan Farmsen-Berne 4 ist vor allem an das Plangrundstück angrenzend (Roter Hahn 12a und Nutriaweg 8a) durch Bebauungen geprägt. Die Baufluchten werden durch den Neubau aufgenommen.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 3.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse durch das Vorderhaus von 1 Vollgeschoss um 1 Vollgeschoss auf 2 Vollgeschosse + Staffel (§ 18 BauNVO)

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung zu Ziffer 1.1. (Überschreiten der Geschossigkeit/vorderes Gebäude) wird nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt. Die Überschreitung ist städtebaulich nicht vertretbar und würde zu einem überdimensionierten Baukörper führen.

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 und 2

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH