



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 - 427 905 487
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

###

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

###

###

###

GZ.: W/WBZ/07052/2017

Hamburg, den 5. Oktober 2017

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
26.05.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

511-032
2035 in der Gemarkung: Marienthal

Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses (+1WE)

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 Marienthal 11

mit den Festsetzungen: WR I; GRZ 0,3; GFZ 0,4; 2 Wohnungen, nur Einzelhaus zulässig, Baugrenzen
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

- die beigefügten Vorlagen Nummer

4 / 3 Flurkartenauszug / Buch

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist der geplante Anbau (Aussenmaß 8,75mx6,18m) mit einer Dachneigung von 34° zulässig?**

Ja.

Der geplante Anbau fügt sich städtebaulich ein. Der Bebauungsplan Marienthal 11 schließt lediglich Staffelgeschosse und Flachdächer aus.

2. **Kann die zulässige GFZ von 0,4 um 0,054 auf 0,454 überschritten werden?**

Ja.

Das Haus soll um ein Anbau mit 2 Vollgeschossen und großen Gauben im Haupthaus erweitert werden. Die zulässige Geschossigkeit wird eingehalten. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, da sie geringfügig ist.

3. **Darf die Mindestabstandsfläche mit der geplanten Aussentreppe von 2,50m um 0,93m auf 1,57m unterschritten werden?**

Nein.

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere da die Aussentreppe kein privilegiertes Bauteil darstellt. Sie dient als Zugang und somit als erster Rettungsweg zu der neuen Wohneinheit im Dachgeschoss und löst daher eine eigene Abstandsfläche aus. Zudem liegt die nachbarliche Zustimmung nicht vor.

Der bauordnungsrechtlichen Abweichung Pkt. 5.1. wird nicht zugestimmt.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 4.1. von §20 BauNVO für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 0,054 von 0,4 auf 0,454

Begründung

Der Abweichung wird zugestimmt, da sie städtebaulich vertretbar ist und keine nachbarlichen Rechte verletzt werden.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 5.1. von § 6 Abs.5 HBauO für das Unterschreiten der Mindesttiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 0,92 m durch die Aussentreppe ins Dachgeschoss

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere da die Aussentreppe kein privilegiertes Bauteil darstellt. Sie dient als Zugang und somit als erster Rettungsweg zu der neuen Wohneinheit und löst daher eine eigene Abstandsfläche aus. Zudem liegt die nachbarliche Zustimmung nicht vor.

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: Änderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude: Gebäudeklasse 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude