



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 - ###

GZ.: W/WBZ/15512/2016
Hamburg, den 9. Februar 2017

Verfahren
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
05.12.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

526-023
03633 in der Gemarkung: Meiendorf

Neubau von zwei Einzelhäusern mit insgesamt 8 Gebäuden

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Rahlstedt 81
mit den Festsetzungen: WR II o , ED, 2 W, GRZ 0,4 , GFZ 0,8
Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

16 / 1	Flurkartenauszug
16 / 4	Grundriss / Erdgeschoss
16 / 5	Grundriss / 1.Obergeschoss
16 / 8	Baubeschreibung
16 / 9	Brandschutzkonzept
16 / 16	Grundriss / Dachgeschoss 1:100
16 / 17	Ansichten / Schnitte 1:100
16 / 18	Nachweis Nichtvollgeschossigkeit 1:200

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.
Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 1.1. für das Überschreiten der vorderen Baugrenze um 2 m durch die 4 Terrassen (Breite je 3,40 m) an Haus A

Begründung

Die erforderliche Befreiung für den unter der Ziffer 1.1 aufgeführten planungsrechtlichen Abweichungstatbestand für das Überschreiten der vorderen Baugrenze um 2 m durch die 4 Terrassen (Breite je 3,40 m) an Haus A wird nicht erteilt. Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere die Erteilung der Befreiung städtebaulich nicht vertretbar ist.

- 1.2. für das Überschreiten der hinteren Baugrenze um 2 m durch die 4 Terrassen (Breite je 3,40 m) an Haus B

Begründung

Die erforderliche Befreiung für den unter der Ziffer 1.2 aufgeführten planungsrechtlichen Abweichungstatbestand für das Überschreiten der hinteren Baugrenze um 2 m durch die 4 Terrassen (Breite je 3,40 m) an Haus B wird nicht erteilt. Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere die Erteilung der Befreiung städtebaulich nicht vertretbar ist.

Weitere Einschränkungen der vorliegenden Planung

Entsprechend § 12 Abs. 2 BauNVO sind Garagen nur durch den verursachenden Bedarf zulässig, sodass die Gesamtanzahl von 10 Garagen auf **8 Garagen**, je eine Garage je Hauptgebäude, zu reduzieren ist.

Um entsprechend § 3 Abs 1 Satz1 HBauO unzumutbare Belästigungen des Nachbarn auszuschließen, wird entlang der gesamten Zufahrt an der Grundstücksgrenze eine dauerhaft zu erhaltende einheimische Hecke gefordert.

Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, dass eine vom Bauherrn zu beantragende Baumfällgenehmigung nach § 4 der Baumschutzverordnung erforderlich ist. Die Baumfällgenehmigungen sind bei der Serviceabteilung Naturschutz des Bezirksamtes Wandsbek zu beantragen. Voraussetzung ist ein genehmigter Lageplan (Siehe nachfolgende Genehmigungseinschränkung)

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

2. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

2.1. Geänderter Lageplan im Maßstab 1 : 250 mit folgender Darstellung

- der reduzierten Anzahl der Garagen (entsprechend der geplanten 8 WE nur 8 Garagen)
- der erforderlichen Kinderspielfläche von mindestens 100 m²
- ohne Terrassen vor der vorderen und hinteren Baugrenze

sowie

- einer einheimischen Heckenanpflanzung entlang der gesamten Zufahrt an der Grundstücksgrenze

Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen spätestens bis zum Baubeginn nachzureichen.

Diese Einschränkungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

###

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage zum Bescheid
###

Transparenz in HH

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: 2 Vollgeschosse