



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 22

Schloßgarten 9
22041 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 51 49
E-Mail wbz22@wandsbek.hamburg.de

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

GZ.: W/WBZ/15737/2016
Hamburg, den 16. Mai 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
12.12.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

514-087
1682 in der Gemarkung: Farmsen

Neubau Mehrfamilienhaus mit 3 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

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Farmsen-Berne 36 - Änderung

in Verbindung mit:

der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

- die beigelegten Vorlagen Nummer

19 / 1	Flurkartenauszug
19 / 22	Lageplan
19 / 23	Lageplan Abstandsflächen
19 / 24	Grundriss / Kellergeschoss, Erdgeschoss
19 / 25	Grundriss / Obergeschoss, Staffelgeschoss
19 / 26	Schnitt
19 / 27	Ansichten

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist das Bauvorhaben in dieser dargestellten Form zulässig? Insbesondere auf das Staffelgeschoss bezogen, das sich von den Nachbargebäuden, die Satteldächer haben, unterscheidet?**

Das BV ist wie eingereicht grundsätzlich genehmigungsfähig. Zum Umfang der überbauten Grundfläche siehe die Entscheidung zum Befreiungsantrag. Ein Staffelgeschoss ist grundsätzlich zulässig, sofern es nachweislich kein Vollgeschoss bildet. Dies ist durch den 2/3 Nachweis im anschließenden Genehmigungsverfahren zu belegen.

Hinweis:

Die Zuwegung und die Zufahrt für den Neubau erfolgt über die August-Krogmann-Straße. Auch die zukünftige Adresse/ Hausnummer für den Neubau wird August-Krogmann-Straße sein.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 2.1. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise geschlossen

Begründung

Die benachbarte Bestandsbebauung lässt derzeit eine geschlossene Neubebauung nicht zu. Nach der Umplanung liegt das geplante Gebäude innerhalb der Baugrenzen. Die Anzahl der Wohnungen wurde von 6 auf 3 reduziert und der Baukörper fällt dadurch insgesamt schlanker aus.

Bedingung

Der planungsrechtlichen Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB für das Abweichen von der zulässigen Bauweise „geschlossen“ wird unter der Bedingung zugestimmt, dass bis an die südliche Grundstücksgrenze herangebaut wird, um zukünftig eine planungsrechtlich geforderte geschlossene Bauweise zu gewährleisten. Die Gebäudewand zum Grundstück 1681 (Zuwegung) ist als geschlossene Brandwand auszubilden, da die erforderlichen Abstandsflächen aufgrund der geforderten geschlossenen Bauweise nicht eingehalten werden können.

Die nördliche Gebäudeabschlusswand (Seite zum Blumenhändler Neusurenland 96) ist ebenfalls als Brandwand auszubilden, damit zukünftig eine geschlossene Bebauung zu Neusurenland Nr. 96 erfolgen kann.

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: 2 Vollgeschosse