



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 23 Bauprüfung Rahlstedt

###

Schloßgarten 9

22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0

Telefax 040 - 4 28 81 - 28 05

E-Mail Baupruefung-
Rahlstedt@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer 418

Telefon 040 - 4 28 81 - 21 14

GZ.: W / WBZ / 01366 / 2014

Hamburg, den 25. März 2014

Verfahren

Bezug

Eingang / **Beginn**

Grundstück

Belegenheit

Baublock

Flurstück

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

W/WBZ/12155/2013

28.01.2014 / **28.01.2014**

###

526-161

06871

in der Gemarkung: Alt-Rahlstedt

Neubau von 2 Einzelhäusern mit insgesamt 6 WE

- bestehend aus 2 Gebäudezeilen mit 2 x 3 Gebäuden mit je 1 WE

- einem Versorgungshaus, sowie einer offenen Stellplatzanlage für 6 Kfz.

BAUGENEHMIGUNGSBESCHEID

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.

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.



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

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

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

Rahlstedt 114 / Farmsen-Berne 32

mit den Festsetzungen:

(29) : WR II o - E / D - GRZ 0,25 - GFZ 0,6 - Baugrenzen 22,0 x 30,0 m - § 2-Festsetzungen - Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Vorbescheid

Gz.: **W / WBZ / 12155 / 2013** vom 23.01.2014

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Baugenehmigungsbescheides sind die Bauvorlagen Nummer

22 / 5	Lageplan – Freiflächenplan M 1:200	Planfassung 27.01.2014
22 / 6	Grundriss / Erdgeschoss	Planfassung 27.01.2014
22 / 7	Grundriss / Obergeschoss	Planfassung 27.01.2014
22 / 8	Grundriss / Staffelgeschoss	Planfassung 27.01.2014
22 / 9	Schnitte / Querschnitte – Haus 1 u. 2, Versorgungshaus	Planf. 27.01.2014
22 / 10	Ansichten Haus 1 – alle Gebäudeseiten	Planfassung 27.01.2014
22 / 11	Ansichten Haus 2 – alle Gebäudeseiten	Planfassung 27.01.2014
22 / 20	Auszug Liegenschaftskarte M 1:1000	Erstellt am 21.02.2014

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.

Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

1. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt

- 1.1. für das **Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl** von 0,38 (0,25 + 50%) um 0,04 auf 0,42, durch die Grundfläche der Stellplatzanlage einschließlich ihrer Zufahrt (§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO).

Begründung

Die Erteilung der Ausnahme ist städtebaulich vertretbar und mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu vereinbaren. Die Überschreitung wird dadurch erzeugt, dass hier Flächen für die Erweiterung von öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen benötigt

werden, um das Planungsziel zu erreichen. Die Verringerung der Grundstücksgröße von 1.573 m² um 136 m² (siehe Liegenschaftskarte - Stand 21.02.2014) führt zu einer verbleibenden Größe des Baugrundstücks von 1.445 m² und zu dem relativ geringen Ausnahmesachverhalt.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des übergeordneten öffentlichen Interesses an der Herstellung der Wegeflächen, wird die Ausnahme erteilt.

Rechtsbehelfsbelehrung

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

Der Bescheid umfasst auch die

Anlage - **bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise**

###

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme

Informationsblatt zur Einmessungspflicht für neu errichtete Gebäude und Anbauten

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des Hamburgischen Transparenzgesetzes - HmbTG

Anlage zum Baugenehmigungsbescheid

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Wandsbek
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung – Region Rahlstedt
Schloßgarten 9
22041 Hamburg

AUFLAGEN

Lage baulicher Anlagen

2. Um ein durch Vorgärten geprägtes Straßenbild zu erhalten, sind wegen des präsenten Standortes besondere Anforderungen an den Standplatz für Abfallbehälter zu erfüllen (§ 9 Abs. 2 HBauO).

Im Einzelnen ist vorzusehen, dass

- die Abfallbehälter in Müllbehälterschranken untergestellt werden;
 - diese Schränke ca. 30 bis 40 cm von der Grundstücksgrenze abgerückt und an der Rückseite mit einem Gitter als Rankhilfe versehen werden;
 - der schmale ca. 30 bis 40 cm breite Streifen als Vegetationsfläche hergerichtet wird, um das Anpflanzen und eine Berankung mit Schling- oder Kletterpflanzen zu ermöglichen;
 - bei Ausfall der Berankung gleichwertiger Ersatz nachgepflanzt wird.
3. Zur Verbesserung der Verkehrsübersicht beim Ein- und Ausfahren ist die Abfallbehälteranlage um mindestens 3,00 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. In diesem so erreichten Sichtdreieck dürfen keine, die Sicht beeinträchtigenden Hindernisse, von mehr als 80 cm Höhe gepflanzt oder aufgestellt werden (§ 3 Abs. 1 HBauO).
 4. Mit den Angaben der **'Ersatzpflanzungen gemäß beigefügter Pflanzliste'** im Lageplan - Freiflächenplan (Bauvorlage 22/5) wird der in der **"Ausnahmegenehmigung nach der Baumschutzverordnung"** aufgeführten Ersatzpflanzung ebenso entsprochen, wie den Festsetzungen des § 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan. Die übrigen Bestandteile der Ausnahmegenehmigung, wie z.B. die Ersatzzahlung, wird davon nicht berührt (vgl. u.a. § 9 Abs. 1 HBauO).

HINWEISE

5. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72a Abs. 4 HBauO).

6. Die Bauherrin oder der Bauherr hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen (§ 77 Abs. 2 HBauO).
7. Das ehemalige Flurstück 126 ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zerlegt worden, in die Flurstücke

- **06871 mit 1.445 m² - Baugrundstück**
- 06872 mit 125 m² - Straßenverkehrsfläche
- 06870 mit 11 m² - Wegeverbindung zur Parkanlage (FHH).

Mit Fortführungsmitteilung vom 20.02.2014 und der Liegenschaftskarte, erstellt am 21.02.2014, ist die Zerlegung dokumentiert, so dass auf dieser Grundlage der Grunderwerb durch die FHH erfolgen wird.

8. Auf dem Baugrundstück werden 6 Kfz.- Stellplätze entsprechend der Darstellung in der Bauvorlage Nr.: **22 / 5** hergestellt (§ 48 Abs. 1 u. 1a HBauO).
9. Wegen des geringen zur Verfügung stehenden Flächenangebotes für die Stellplatzanlage, können hier nur gemeinsame Überdachungen als 3-er Carportanlage errichtet werden. Einzelanlagen sind nicht möglich. Es wird empfohlen, diesem späteren Anliegen der Erwerber bereits jetzt durch ein leicht vergrößertes Flächenangebot entgegenzukommen.
10. Mit dieser Baugenehmigung sind wegen des präsenten Standortes besondere Anforderungen an den Standplatz für Abfallbehälter gestellt worden. Um diesen Anspruch durchzusetzen ist es nicht akzeptabel, diese Anforderungen an die späteren Erwerber abzutreten, da wegen der unterschiedlichen Interessenlage diese Vorgabe nicht umgesetzt wird. Vor diesem Hintergrund sind die Grüneintragungen in der Bauvorlage Nr.: **22 / 5** erfolgt (§§ 9 Abs. 2 und 43 Abs. 1 HBauO).
11. Für das Fällen der Bäume ist am 04.02.2014 die Ausnahmegenehmigung durch das Servicezentrum Naturschutz - WBZ 42 - erteilt worden. Die Auflagen zur Ersatzpflanzung sind in den Freiflächenplan (vgl. Bauvorlage Nr.: **22 / 5**) eingearbeitet worden.
12. Im Rahmen des erteilten Vorbescheides ist der Altlastenverdacht und der Kampfmittelverdacht geprüft worden. Verdachtsmomente bestehen nicht.

. / .

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HAMBURGISCHEN TRANSPARENZGESETZES - HmbTG

Dieser Bescheid wird im Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG).
Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

- Art der Baumaßnahme: Errichtung
- Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Wohngebäude
- Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse