



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/09736/2018

Hamburg, den 17. Dezember 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
31.07.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

513-029
2530 in der Gemarkung: Tonndorf

Mehrfamilienhaus (10-14 WE) mit fünf Stellplätzen im Vorgarten

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

- der Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

W2o
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigegeführten Vorlagen Nummer
9 / 4 Lageplan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann für das Bauvorhaben gemäß beiliegendem Plan "Neubau eines Mehrfamilienhauses Tonndorfer Hauptstr. 151 - Konzept 4" eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden?**

Ja. Im Baugenehmigungsverfahren sind die gesetzlich geforderten Kinderspielflächen gemäß § 10 HBauO nachzuweisen. Da die Feuerwehraufstellflächen nicht auf eigenem Grund nachgewiesen werden, ist für die Personenrettung ein zweiter baulicher Rettungsweg oder ein Sicherheitstuppenraum für das Wohngebäude einzuplanen. Die Stellplätze müssen der GarVO entsprechend ausgeführt werden und der Müllbehälterstandplatz gemäß § 43 HBauO.

Für den aus der Überfahrt ausfahrenden Verkehr sind aus Gründen der Verkehrssicherheit auf dem privaten Grund Sichtdreiecke mit 3,00 m Schenkellänge frei zu halten, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 0,80 m sind (z.B. Hecken, Mauern). Ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen (z.B. Darstellung im Lageplan)

2. **Wird im Hinblick auf genehmigte und ausgeführte Bauvorhaben in der Nachbarschaft im Baublock eine Befreiung von der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse von zwei auf drei mit Staffelgeschoss erteilt?**

Ja, siehe 3.1. im Bescheid. Die Höhe der Nachbargebäude darf nicht überschritten werden.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 3.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse

Begründung

Die dreigeschossige Bauweise mit Staffelgeschoss ist städtebaulich vertretbar. Es sind Vergleichsfälle in der Nachbarschaft vorhanden.

Bedingung

Die Höhe der Nachbargebäude darf nicht überschritten werden.

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 - naturschutzrechtliche Hinweise
Anlage - straßenverkehrsrechtliche Hinweise
Anlage - wegerechtliche Hinweise

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage zum Bescheid

NATURSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE

Zuständige Stelle

Bezirksamt Wandsbek
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt Naturschutz
Schloßgarten 9
22041 Hamburg

6. Baumfällungen:

Eine Genehmigung zur Rodung der baubehindernden Bäume auf der Privatfläche, auf Basis der vorgelegten Vorlage (9/4) wird unter Auflagen in Aussicht gestellt. Ermittelte Ersatzpflanzungen auf der Grundlage des BUE-Modells sind auf dem Grundstück umzusetzen.

7. Ersatz-und Begrünungsmaßnahmen:

Zum Bauantrag und Fällantrag ist eine qualifizierte Freiflächenplanung, M1:200, durch einen Fachplaner (z.B. Landschaftsarchitekt) einzureichen. Darstellung der geplanten Pflanzungen von Bäumen und Hecken unter Angabe von Arten und Pflanzqualität.

Die Neuplanung ist mit heimischen, mittel- oder großkronigen Ersatzbäumen zu begrünen. Es sind heimische, standortgerechte Baumarten zu verwenden, wie z.B. Feldahorn, Hainbuche. (Keine Verwendung von kugel- oder säulenförmigen Ziersorten.) Für jeden geplanten Baum ist eine durchwurzelbare Vegetationsfläche von mind. 12 qm vorzusehen. Verwendung heimischer Baumarten, Mindestpflanzqualität Hochstamm STU 18-20 cm. Ferner sind die nicht zu überbauenden Flächen an den Grundstücksgrenzen mit heimischen Sträuchern/ Hecken zu begrünen.

Anlage zum Bescheid

STRASSENVERKEHRSRECHTLICHE HINWEISE

Zuständige Stelle

Verkehrsdirektion VD 514
Bruno- Georges- Platz 1
22297 Hamburg
Telefon 040 4286 - 55417
Telefax 040 4286 – 55419

8. Aus den übersandten Lageplänen sind keine Maße zu entnehmen. Daher behalten sich die Straßenverkehrsbehörden vor, durch straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen regelnd einzugreifen, wenn sich nach der Fertigstellung negative Auswirkungen auf die allgemeine Verkehrssicherheit ergeben sollten.

9. Die Planungsunterlagen lassen darauf schließen, dass bei der Gehwegüberfahrt Tonndorfer Hauptstraße 115 die zwingend erforderlichen Sichtdreiecke für ausfahrenausfahrende Fahrzeuge nicht gewährleistet sind. Die zu gewährleistenden Sichtdreiecke auf dem Grundstück sind von Hindernissen, wie Bepflanzung, Bebauung, Containerstellflächen pp. freizuhalten. Ein Nachweis ist unabdingbar!

Anlage zum Bescheid

WEGERECHTLICHE HINWEISE

Zuständige Stelle

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Am Alten Posthaus 2
22041 Hamburg
Tel.-Nr.: 040 - 4 28 812320
E-Mail: wmr21bacomtiefbau-strassen@wandsbek.hamburg.de

10. Alle Baumaßnahmen, die durch das private Bauvorhaben im öffentlichen Grund notwendig werden, werden durch die Wegeaufsicht-Bereich Süd - W / MR 2323, Rahlau 75, 22045 Hamburg; Tel.: 040 – 428 81-2809 (Mo – Fr von 7:00 – 9:00 Uhr, Mo – Do von 14:00 – 15:30 Uhr) veranlasst oder durchgeführt. Rechtzeitig vor Baubeginn sind die Maßnahmen im öffentlichen Grund mit der o.g. Dienststelle abzustimmen.

11. Der im Bereich der Überfahrt verlaufende Radweg ist durchzubauen.

11.1.1. Für den aus der Überfahrt ausfahrenden Verkehr sind aus Gründen der Verkehrssicherheit auf dem privaten Grund Sichtdreiecke mit 3,00 m Schenkellänge frei zu halten, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 0,80 m sind (z.B. Hecken, Mauern).

12. Die Feuerwehraufstellflächen sind auf Privatgrund nachzuweisen.

13. Zur eindeutigen Trennung ist zwischen der Stellplatzanlage und der Straßenverkehrsfläche bzw. dem Gehweg ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten und eine gut erkennbare Abgrenzung in Form einer baulichen Anlage (Zaun) oder Bepflanzung vorzusehen, um zu vermeiden, dass sich der Verkehr anders als über die Überfahrten abwickeln kann (§ 24 HWG). Bitte beachten Sie, dass Hecken in einem Abstand von 0,40 m von der Grundstücksgrenze zu pflanzen sind.

14 Vom Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf den öffentlichen Grund abgeleitet werden (§ 23 HWG).

Hinweis: Aufgrund des zum öffentlichen Grund verlaufenden abschüssigen Geländes, ist das ablaufende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche Maßnahmen (ACO-Drainrinne) zu verhindern.

15. Im Bereich der Baustellenüberfahrten und endgültigen Überfahrten sowie der geplanten Hausanschlüsse im öffentlichen Grund ist die Kampfmittelverordnung § 6 zu beachten und die entsprechenden Nachweise zu erbringen. Vor Baubeginn ist die Kampfmittelfreiheit zu bestätigen bzw. die zuständige Wegeaufsicht zum Thema Kampfmittelräumung zu beteiligen.

16. Die vorhandene Überfahrt zum Grundstück ist zu nutzen.

17. Die Nutzung des öffentlichen Grundes (Baustelleneinrichtung, Bauüberfahrt, Krangestellung, usw.) bedarf einer gesonderten Erlaubnis. Entsprechend § 61 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) kann die Wegeaufsichtsbehörde zur Durchführung des Gesetzes Verfügungen (Beseitigungspflicht gem. § 60 HWG) gegen den Pflichtigen erlassen.

18. Die Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Absatz 1 bzw. § 25 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) für die Benutzung bzw. Inanspruchnahme des öffentlichen Weges bzw. öffentlich genutzter Privatflächen vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung ist beim Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt (WBZ) rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

19. Die Sondernutzungserlaubnis ist beim Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Servicezentrum – Kundenservice, Schloßgarten 9, 22041 Hamburg, E-Mail: [wbz\[at\]wandsbek.hamburg.de](mailto:wbz[at]wandsbek.hamburg.de) einzuholen.

20. Eine Höhenanweisung wird im Rahmen des Baugenehmigungsbescheides erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist beim Fachamt Management des öffentlichen Raumes zu stellen.

21. Die Durchführung dieser Maßnahmen gehen zu Lasten und Kosten des Antragstellers (§§ 18, 19 und 22 HWG).

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH