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

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: W/WBZ/12188/2018
Hamburg, den 31. Januar 2019

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	04.09.2018
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	514-087
Flurstück	1667 in der Gemarkung: Farmsen

Neubau einer Wohnanlage mit 6 WE und 3 Stellplätzen

VORBESCHEID

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

Transparenz in HH

Grundlage der Entscheidung ist

- der Bebauungsplan Farmsen-Berne 36

mit den Festsetzungen:	WA II; GRZ 0,4; Baugrenzen; Anforderungen an den Schallschutz
in Verbindung mit:	der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird bei einer ansonsten hinsichtlich Statik und Brandschutz autarken Bauweise und einer autarken Ver- und Ensorung der Wohneinheiten (Strom, Wasser, Abwesser, Telekom) die Möglichkeit einer zentralen Wärmeerzeugung z. B. durch ein BHKW in Aussicht gestellt, so dass die Nutzungseinheiten als autark angesehen werden können? Ohne diese Möglichkeit lässt sich der angestrebte Energiestandard KfW40plus nicht erreichen.**

   Nein.

2. **Kann bei dem vorliegenden Bauvorhaben aufgrund seines "Reihenhauscharakters" von einer Einordnung in Gebäudeklasse 2 ausgegangen werden, obwohl es mehr als zwei Nutzungseinheiten und mehr als 400 qm Bruttogrundfläche ausweise? Falls nein, kann von den Vorschriften der Gebäudeklasse 3 in Bezug auf a) notwendigen Treppenraum, b) Treppen aus feuerhemmenden/nicht brennbaren Baustoffen abgewichen werden?**

   Nein, es handelt sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 3. Über Abweichungen vom Brandschutz bezüglich a) und b) kann nur im Rahmen des § 69 HBauO entschieden werden.

3. **Kann von der Anforderung zur Barrierefreiheit bei mehr als 4 Wohneinheiten, wie hier vorliegend, abgewichen werden?**

   Es liegt keine Abweichung von § 52 HBauO vor da § 52 HBauO „Barrierefreies Bauen“ Anforderungen an barrierefrei erreichbare Wohnungen im Geschosswohnungsbau regelt.

4. **Wir einer Abweichung von der Anforderung zur Herstellung einer zusammenhängenden Kinderspielfläche von 100 qm in Aussicht gestellt?**

   Siehe bauordnungsrechltiche Abweichungsentscheidung.

5. **Ist es richtig, bei der Abstandsermittlung pro Gebäudeseite den mittleren Wert der vorhandenen Geländeoberfläche zu Grunde zu legen? Falls nein, welche Berechnungsmethode wäre alternativ anzuwenden?**

   Nein. Die Tiefe der Abstandsflächen ist nach den Vorgaben des § 6 HBauO zu bemessen.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Transparenz in HH

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

6.1. Verzicht auf die Herstellung einer Kinderspielfläche von mind. 100 qm

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere ist die Argumentation des Bauherrn nicht schlüssig. Es werden weder Kompensationsmaßnahmen angeboten noch liegt eine Unzumutbarkeit vor. Die Kinderspielfläche ist zwingend herzustellen.

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

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

Transparenz in HH