



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63
Telefax 040 - 427 31 1276
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax 040-427-3-11276
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/01744/2014
Hamburg, den 1. Juli 2014

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
03.03.2014

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

227-112
00990 in der Gemarkung: Rissen

Neubau von 5 Doppelhäusern (10 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).



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 155 Große Bergstraße

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Rissen 9

mit den Festsetzungen: WR I, Baugrenzen 15.0 m, nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 WE je Gebäude
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

12 / 1 Flurkartenauszug / Karte
12 / 2 Lageplan, Systemschnitt A - A

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Bebauung gem. Variante 1 mit Doppelhäusern außerhalb des im B-Plan dargestellten Baufensters zulässig?**

Einer Bebauung wird ohne den südlichen Baukörper zugestimmt.

2. **Ist die berechnete Ausnutzung des Grundstücks mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,72 Landstr. 183 - 185, unter der Maßgabe der Baunutzungsverordnung von 1992, für die oberirdischen Baukörper zulässig? Die in den Planvorlagen und in der Berechnung GRZ und GFZ beantragten Baukörper resp. Ausnutzungen beziehen sich ausschließlich auf die Baukörper an sich. Nebengebäude sowie Zuwegungen sowie Terrassen und Balkone sind bei der Berechnung der GRZ und der GFU unberücksichtigt und werden Bestandteil des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.**

Die Ausnutzung des Grundstücks bezieht sich allein auf dieses Flurstück 990 mit 5 zusätzlichen Baukörpern jeweils der Grundfläche von 13,0 m x 11,0 m.

3. **Ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss für die neugeplanten Doppelhäuser, entsprechend den Regelungen der derzeit geltenden BauNVO von 1992, zulässig?**

Einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss wird zugestimmt.

4. **Ist eine Tiefgarage für ca. 25 PKW im strassenseitigen Bereich des Grundstückes zulässig?**

Unter Beachtung anderer Rechtsbereiche wie z. B. geschützter Baumbestand kann eine Tiefgarage hergestellt werden.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

5.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss

Begründung

Die Befreiung wird für Variante 1 erteilt unter der Bedingung, dass der südliche Baukörper entfällt und die Baugrenze des Flurstücks 6373 fiktiv linear auf das Flurstück 990 erweitert wird. Der dahinterliegende Bereich muss freigehalten werden.

5.2. für das Errichten von 3 Baukörpern auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Begründung

wie vor

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 schriftlich oder zur Niederschrift 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 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

Transparenz in HH