



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 9 02570
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/04407/2018

Hamburg, den 3. September 2018

Verfahren
Eingang
Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
01.06.2018

217-018
331 in der Gemarkung: Groß Flottbek

Abbruch Altbestand (2 Häuser) / Neubau von einem Doppelhaus und einem Mehrfamilienhaus mit 3 - 5 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, 37, 283, 288 Große Bergstraße

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Bahrenfeld
mit den Festsetzungen: W2o
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigegeführten Vorlagen Nummer
 - 6 / 1 Berechnung / Grundflächenzahl
 - 6 / 2 Berechnung / Grundflächenzahl
 - 6 / 3 Baubeschreibung mit Fragen
 - 6 / 4 Flurkartenauszug / Karte
 - 6 / 5 Lageplan Neubau
 - 6 / 6 Lageplan Abbruch
 - 6 / 7 Schnitte
 - 6 / 8 Lageplan 1:500

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Können die 2 Baukörper in der angegebenen Größe gebaut werden?

Antwort:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Baustufenplans Bahrenfeld mit der Ausweisung W2o. Entsprechend § 11 der Baupolizeiverordnung (BauPolVo) beträgt die bebaubare Fläche nach der Baustufentafel 3/10.

Unter Berücksichtigung des Bauprüfdienstes 7/2016 'Altes Planrech' entspricht das einer GRZ I von 0,3 und einer GRZ II von 0,45.

Bei Einhaltung der Festlegungen bestehen gegen die geplante Bebauung diesbezüglich keine Bedenken.

2. Wenn Frage 1 mit Nein beantwortet wird, welche GRZ 1 und GRZ II sind dann einzuhalten?

Antwort:

entfällt, da Frage 1 mit ja beantwortet wurde.

3. Kann die Zuwegung auf den 2 Grundstücken wie geplant hergestellt werden?

Antwort:

Die Frage wird im Rahmen des Prüfumfangs des nachfolgendem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 61 HBauO dahingehend interpretiert, ob die Erschließung nach § 4 HBauO sichergestellt ist.

Für Belange der Grundstückszufahrt sowie für Fragen zu Bäumen im Straßenbereich ist das Fachamt Management des öffentlichen Raumes zuständig.

Antwort:

Zur Sicherstellung der Erschließung nach § 4 Abs. 1 HBauO ist bei Realteilung des Grundstücks für das hintere Grundstück die Eintragung einer Baulast erforderlich (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte).

4. Können die 3 geplanten offenen Stellplätze auf dem vorderen Grundstück wie geplant hergestellt werden?

Antwort:

Die Verpflichtung zur Herstellung oder zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge gilt nicht für Wohnungen oder Wohnheime (§ 48 Abs. 1a HBauO) und weiter heißt es in Abs. 2: Die Unterbringung von Kinderspielflächen sowie von notwendigen Fahrradplätzen auf dem Grundstück hat Vorrang vor der Unterbringung von Stellplätzen. Darüber hinaus wird durch die Stellplätze die zulässige bebaubare Fläche (GRZ II) überschritten. Eine Befreiung für die Überschreitung wird unter Bedingungen zugelassen (siehe Ziff. 6.1).

5. Fügt sich die Neuplanung in die Umgebung ein?

Antwort:

Ja. Das Vorhaben fügt nach § 34 BauGB sich hinsichtlich der Fläche die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Zulässigkeit des Vorhabens

6. Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens hat ergeben, dass folgende Grundanforderungen eingehalten werden:

- 6.1. Ist das Vorhaben im Zusammenhang mit den Anforderungen des § 34 BauGB i.V. mit dem geltenden Baustufenplan Bahrenfeld (W2o), in Hinsicht auf die Fläche die überbaut werden soll planungsrechtlich zulässig?

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 2 und 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse