

5.1. Anträge für die Errichtung von Gebäuden ab 1 WE/Nutzungseinheit in den Verfahren nach §§ 61-64 HBauO, die planungsrechtlicher Abweichung bedürfen

§ 61 = Vereinfachtes Genehmigungsverfahren, § 62 = Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung., § 63 = Vorbescheid, § 64 = Zustimmungsverfahren

NR	Straße	Gemarkung	Bauvorhaben	Prüfverfahren	Bemerkung
5.1.1	Schemmannstraße 19	Vo	Neubau von 2 Wohngebäuden (insg. 4 WE) W/WBZ/05613/2019	§ 63	+
5.1.2	Heinsonweg 2	Vo	Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Pultdach und einer Doppelgarage W/WBZ/13909/2019	§ 61	-
5.1.3	Farmsener Landstraße 44	Vo	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 WE W/WBZ/11533/2019	§ 61	-
5.1.4	Ohlstedter Straße 18	Wo-Oh	Neubau eines Zweifamilienhauses W/WBZ/17380/2019	§ 61	-

7. Entscheidung der Verwaltung

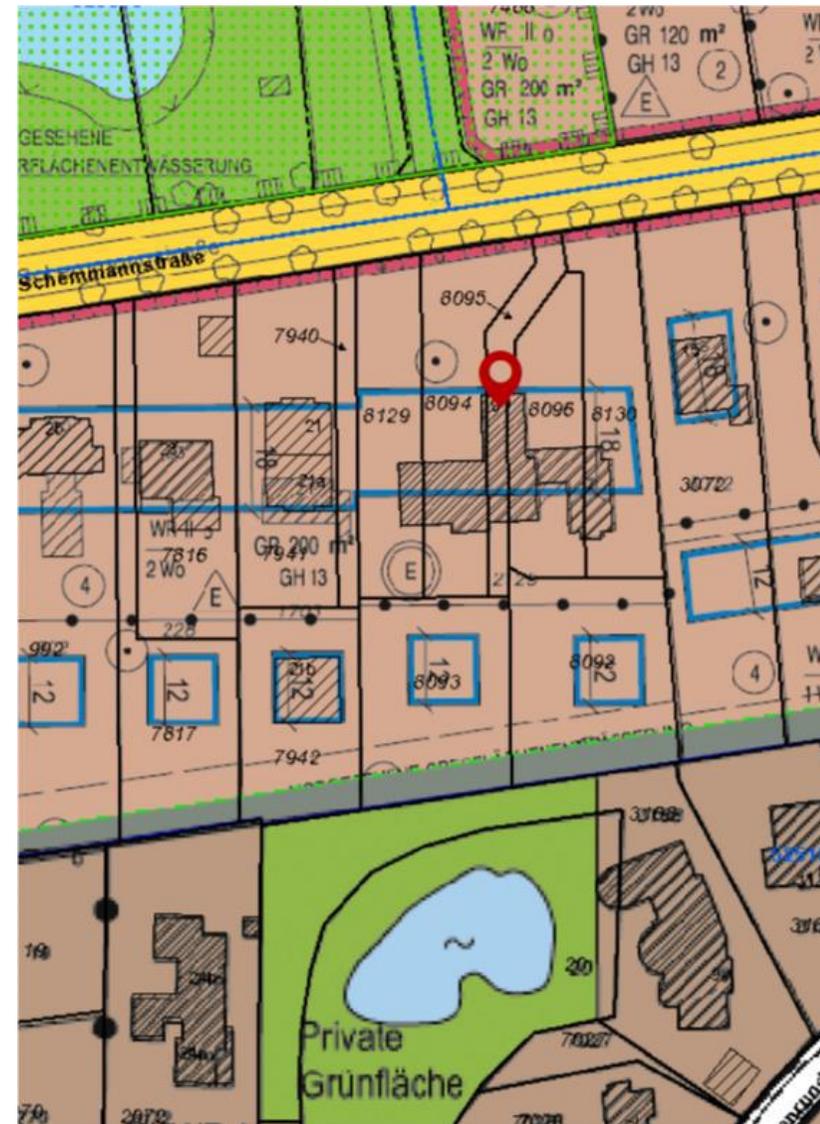
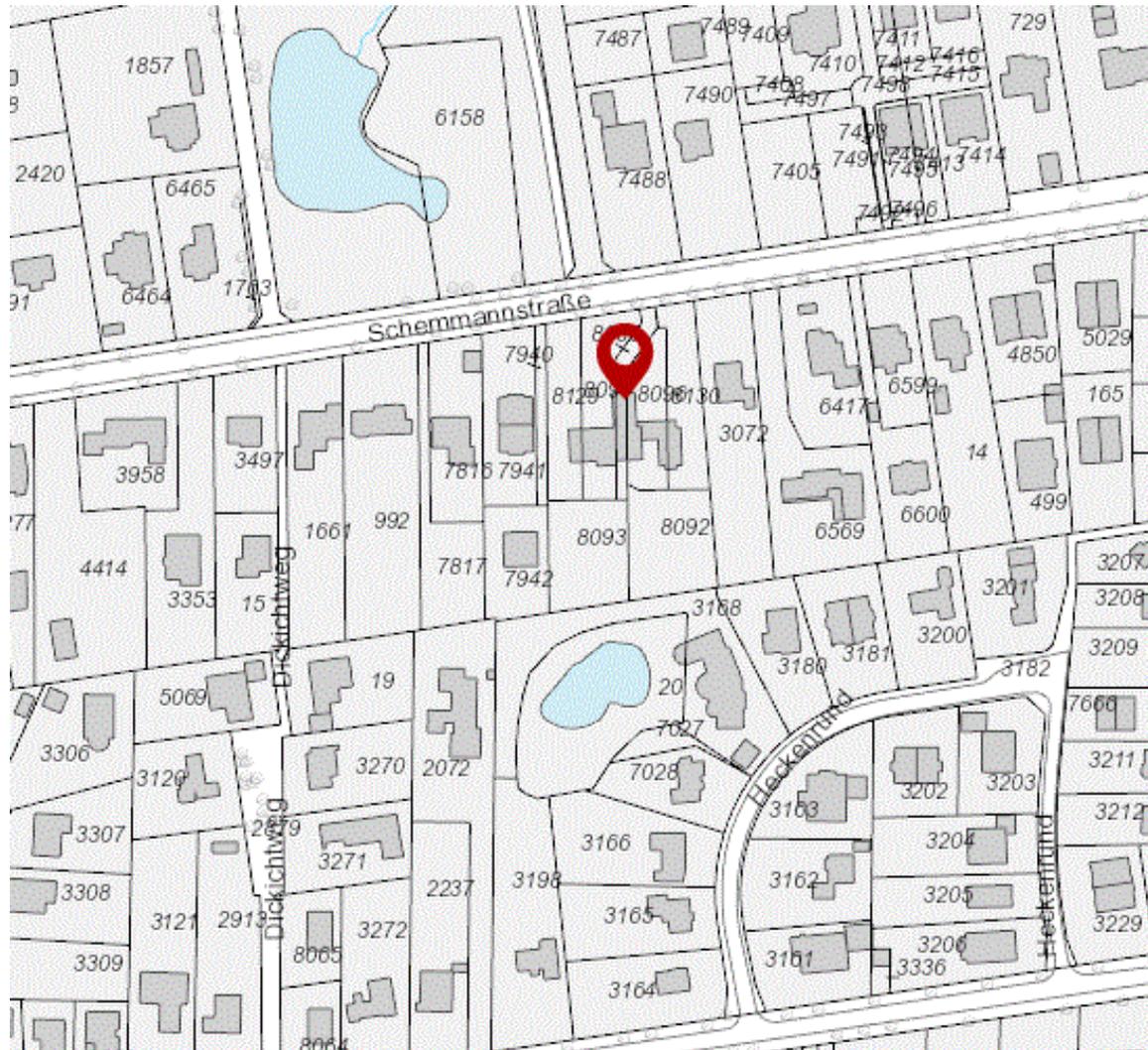
Dem Antrag wird zugestimmt.

Die planungsrechtliche Befreiung unter 5.1.1 wird erteilt. Diese Überschreitung ist in diesem Einzelfall erforderlich, um den besonders erhaltungswürdigen Altbaum (Eiche) dauerhaft zu erhalten indem der Baukörper aus dem Baufenster heraus geschoben wird. Die maximal zulässige Bautiefe wird eingehalten.

Die planungsrechtliche Befreiung unter 5.1.2 wird erteilt. Sie ist städtebaulich vertretbar da von der unterirdischen Tiefgarage keine bauliche Wirkung ausgeht.

5.1.1. - Schemmannstraße 19 - § 63 HBauO

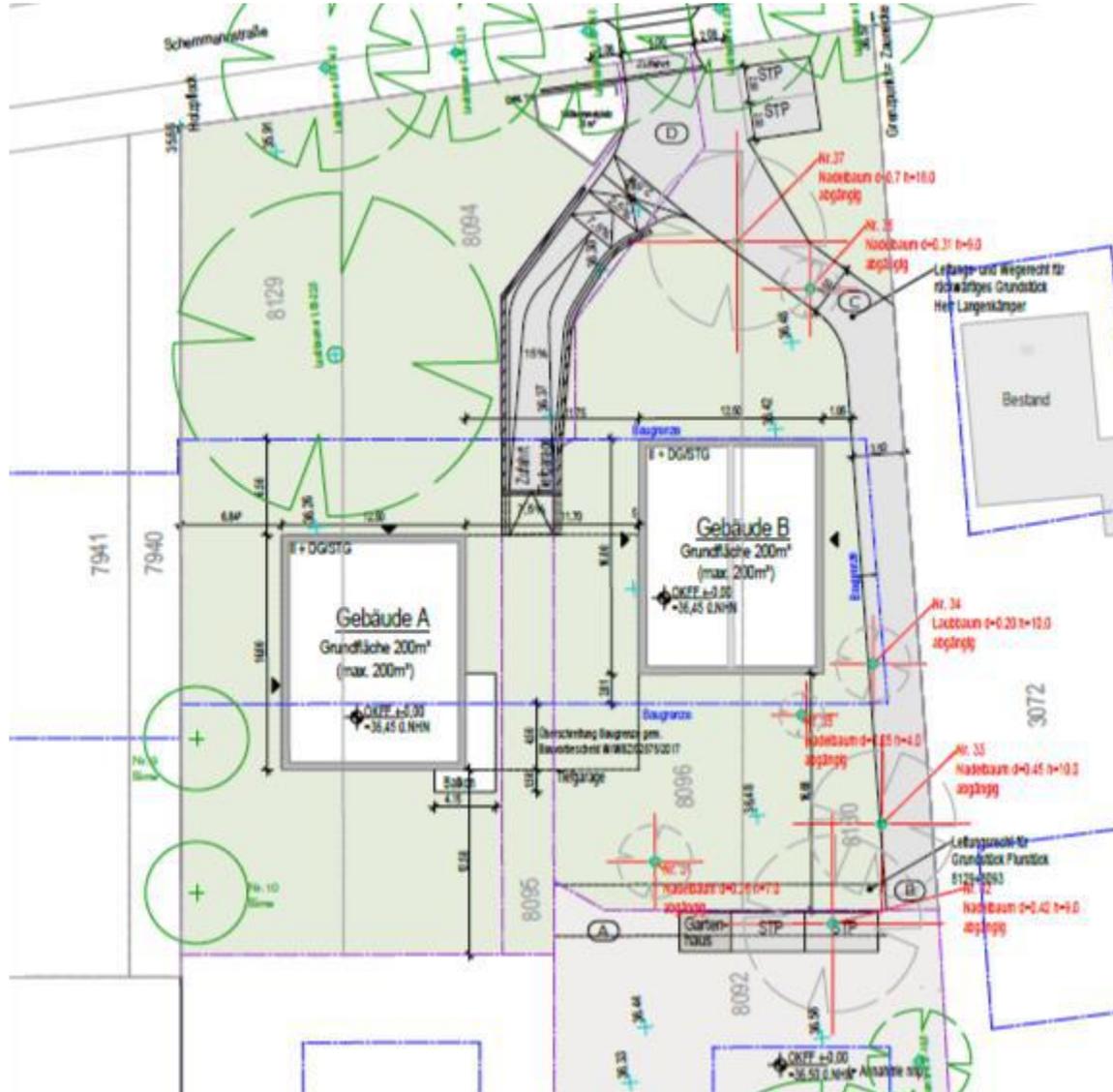
Neubau von 2 Wohngebäuden mit insgesamt 4 WE



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.1. - Schemmannstraße 19 - § 63 HBauO

Neubau von 2 Wohngebäuden mit insgesamt 4 WE



VERTRAULICH nach § 7 Absatz 1 BezVG

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.1.2 der Ausschusssitzung am 04.03.2020

1. Grundstück

Belegenheit Heinsonweg 2 (Flurstück 1656)

2. Vorhaben

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Pultdach und einer Doppelgarage

3. Eingang: 08.10.19

Frist: noch unvollständig

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan Volksdorf 40 mit den Festsetzungen: WR II o; max. 200m²
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Befreiungen nach § 31 (2) BauGB

5.1.1. für das Überschreiten der Baugrenze um 0,90 m nach Westen mit dem Vorbau und um weitere 1,74 m mit dem Vordach.

5.1.2. für das Überschreiten der Baugrenze um 1,7 m nach Osten durch das Kellergeschoss und den Lichthof.

5.1.3. für das Überschreiten der zulässigen Grundfläche 1 um 16,92 m² auf 216,92 m².

5.1.4. für das Überschreiten der zulässigen Grundfläche 2 um 43,72 m² auf 343,72 m².

6. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird nicht zugestimmt.

Die Befreiung zu 5.1.1. wird nicht erteilt. Es handelt sich zwar um ein untergeordnetes Bauteil. Doch kann eine solche Befreiung nur im Einzelfall im Zusammenhang eines genehmigungsfähigen Bauvorhabens erteilt werden.

Die Befreiung zu 5.1.2. wird nicht erteilt. Von der Erweiterung des Kellergeschosses geht zwar keine bauliche Wirkung aus. Doch kann eine solche Befreiung nur im Einzelfall im Zusammenhang eines genehmigungsfähigen Bauvorhabens erteilt werden.

Die Befreiung zu 5.1.3. wird nicht erteilt.

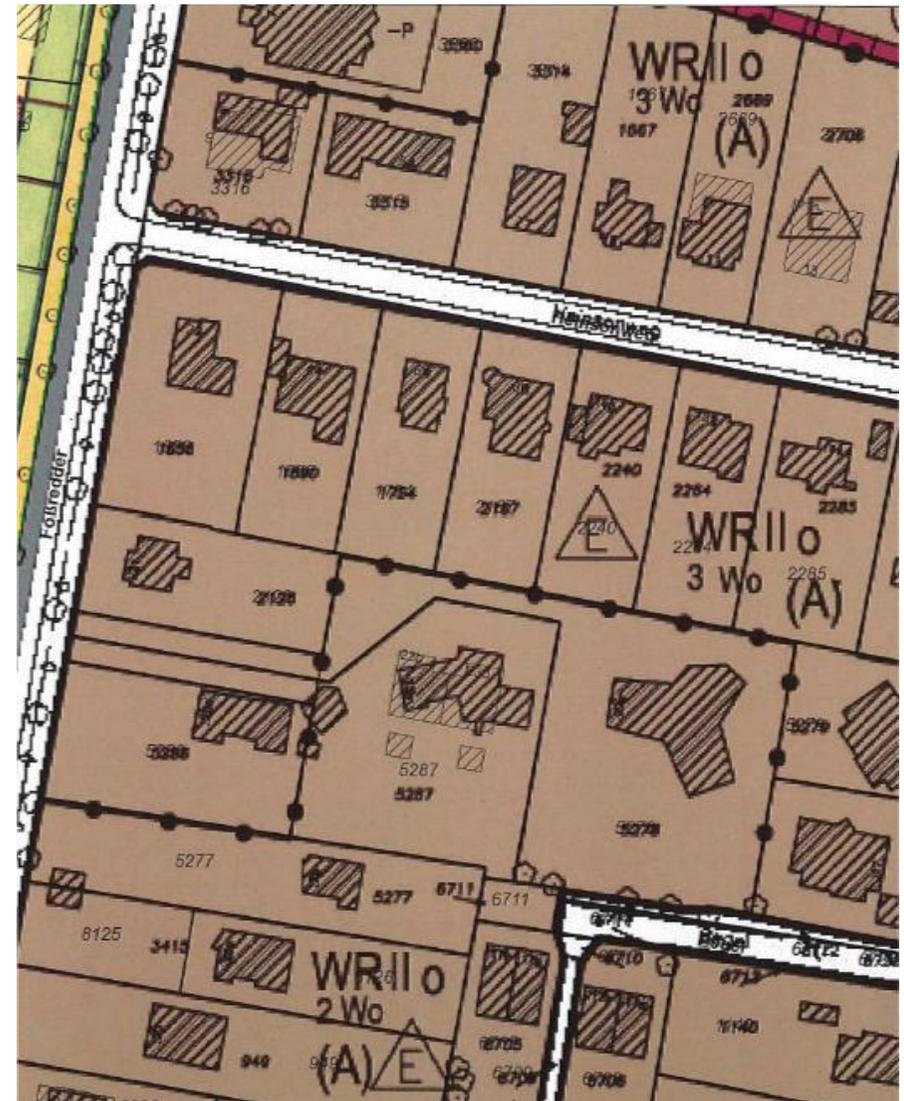
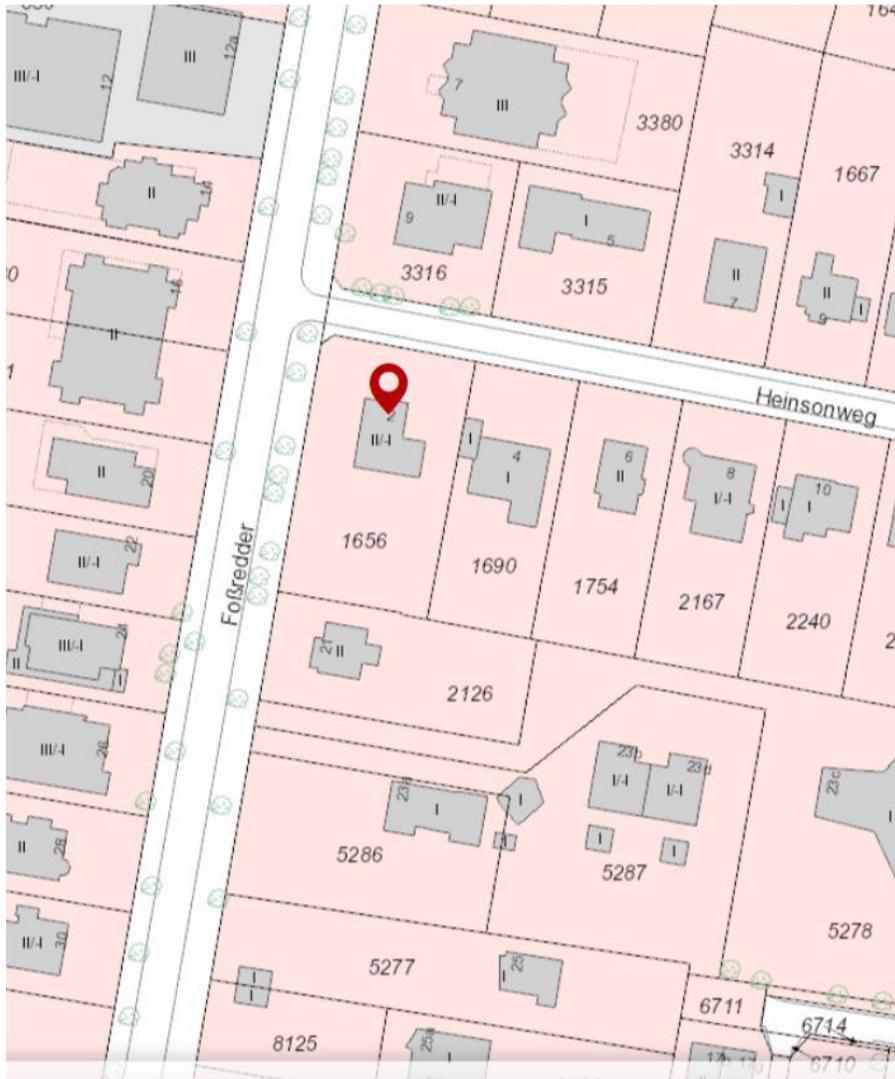
Das festgesetzte Maß der absoluten Grundfläche ist Hauptbestandteil des Planes, eine Überschreitung ist städtebaulich nicht vertretbar und widerspricht den Grundzügen der Planung. Die Unterbauung des Grundstückes durch das KG ist Teil der Hauptnutzung und zählt dadurch zur Grundfläche 1.

Die Befreiung zu 5.1.4. wird nicht erteilt.

Die Festsetzung der Grundfläche 2 von 300 qm bietet ausreichend Platz für eine zweckmäßige Planung. Die beantragte Planung nimmt einen Grundstücksanteil von 44 % in Anspruch. Ziel des Planes ist das gartenbezogene Wohnen zu sichern. Die Inanspruchnahme des Grundstückes ist deutlich zu hoch und ökologisch und städtebaulich nicht vertretbar.

5.1.2. - Heinsonweg 2 - § 61 HBauO

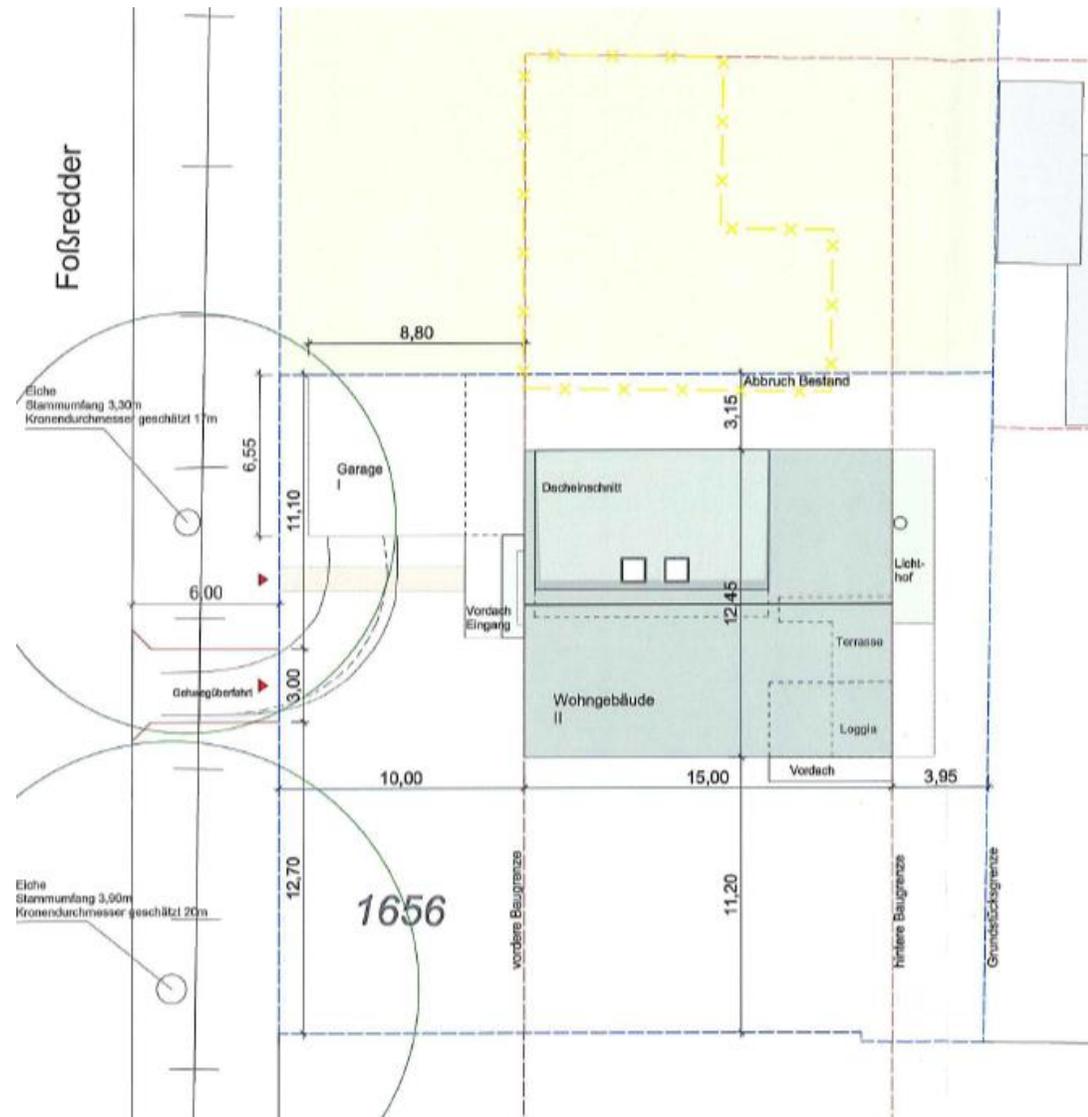
Neubau eines Einfamilienhauses mit Pultdach und einer Doppelgarage



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

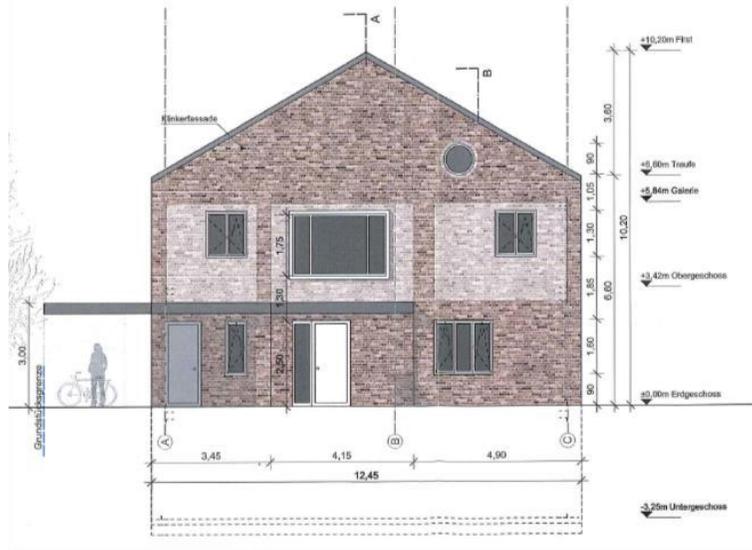
5.1.2. - Heinsonweg 2 - § 61 HBauO

Neubau eines Einfamilienhauses mit Pultdach und einer Doppelgarage



5.1.2. - Heinsonweg 2 - § 61 HBauO

Neubau eines Einfamilienhauses mit Pultdach und einer Doppelgarage



V E R T R A U L I C H nach § 7 Absatz 1 BezVG

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.1.3 der Ausschusssitzung am 04.03.2020

1. Grundstück

Belegenheit Farmsener Landstraße 44 (Flurstück 5698)

2. Vorhaben

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Neubau eines freistehenden Mehrfamilienhauses mit 3 WE

3. Eingang: 22.08.2019 Frist: unvollständig

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan Volksdorf 42
mit den Festsetzungen: WA II o; 3 Wo; Einzelhäuser zul.;
max. 300 m² Grundfläche; vordere Baugrenze: 10 m, hintere
Baugrenze: 25 m
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Ausnahme/en nach § 31 (1) BauGB

5.1.1. für das Vortreten des Balkons im 1. OG vor die vordere Baugrenze um 2,13 m (§ 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. §2 Nr. 4 der Verordnung über den Bebauungsplan Volksdorf 42)

5.1.2. für das Vortreten vor die hintere Baugrenze um 2,13 m durch die Balkone (§ 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. §2 Nr. 4 der Verordnung über den Bebauungsplan Volksdorf 42)

6. Hinweis

Dem Antrag kann in der vorliegenden Form nicht zugestimmt werden. Die Planungsrechtlichen Ausnahmen unter 5.1.1 und 5.1.2 können zwar zugelassen werden. Es gibt jedoch weitere bisher nicht erfasste Ausnahmen, die nicht zugelassen werden. Die Baugrenze wird neben den Balkonen auch noch durch eine Terrasse um 3,26 m überschritten. Dazu kommt eine weitere Überschreitung durch die Rampe, die der Belichtung und Sicherung des 2. Rettungsweges eines Hobbyraumes im UG dient. Diese

Rampe ist als bauliche Anlage ein Teil der Hauptnutzung und überschreitet die Baugrenze in großem Maß. Daneben ist die Fläche auch in die GR 1 einzubeziehen so dass hier möglicherweise ebenfalls eine Überschreitung entsteht.

Eine Bauordnungsrechtliche Abweichung für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe wird ebenfalls nicht erteilt. Ein völliger Verzicht auf die notwendigen Abstandsflächen bei einem Wohngebäude ist jedoch mit dem Zweck des § 6 HBauO nicht vereinbar und würde eine Nachbarrechtsverletzung darstellen. Die Abstandsfläche muss über eine neue Baulast gesichert werden und diese muss im Verfahren vorgelegt werden.

7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird nicht zugestimmt. Die planungsrechtlichen Ausnahmen unter 5.1 werden nicht erteilt.

5.1.3. - Farmsener Landstraße 44 - § 61 HBauO

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 WE



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Lageplan
M 1 : 200

5.1.3. - Farmsener Landstraße 44 - § 61 HBauO

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 WE

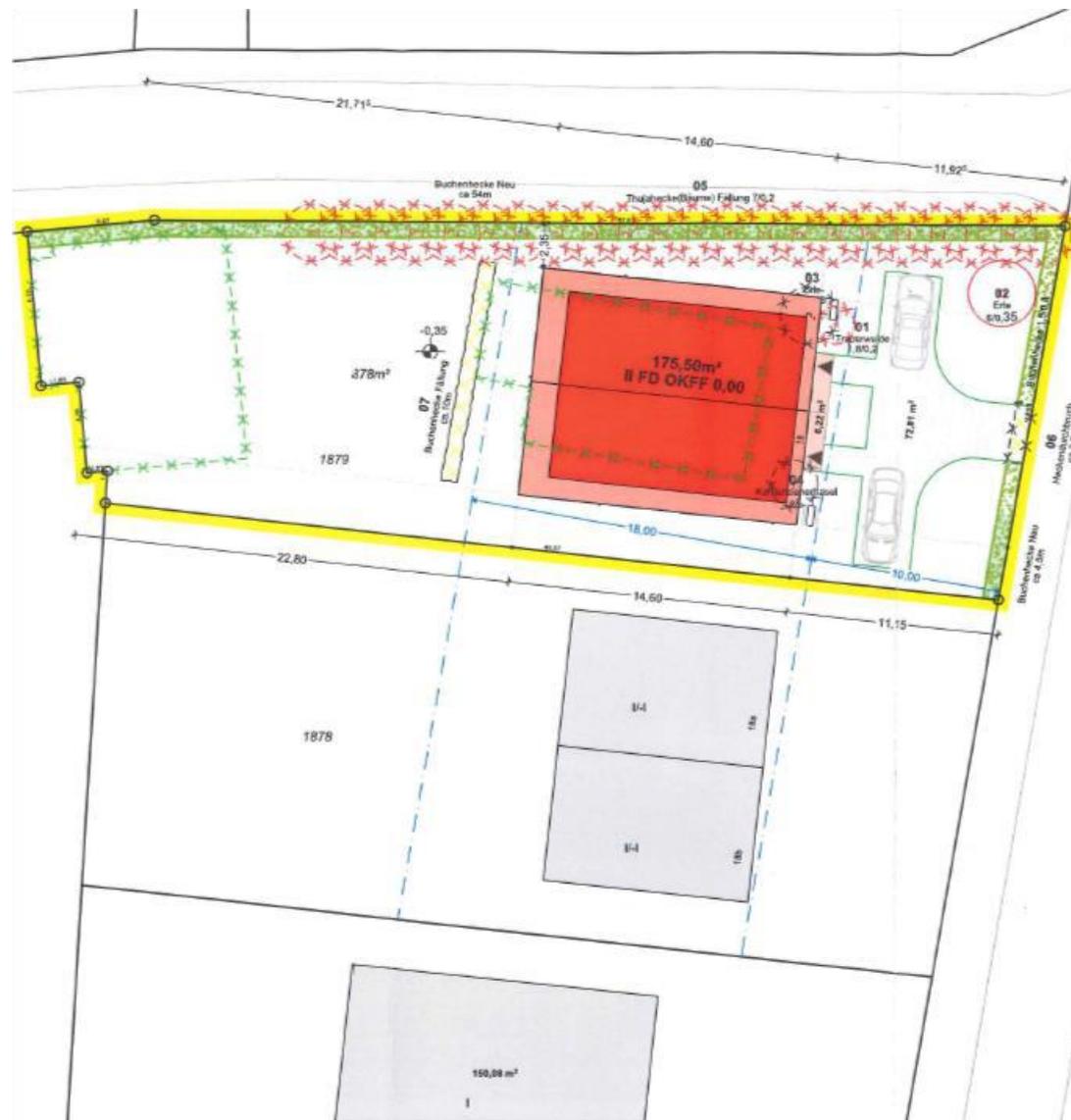


Ansicht Süd-West
M 1:100



5.1.4. - Ohlstedter Straße 18 - § 61 HBauO

Neubau eines Zweifamilienhauses



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.4. - Ohlstedter Straße 18 - § 61 HBauO

Neubau eines Zweifamilienhauses

