5.2. 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	Gemar-kung	Bauvorhaben	Prüfver-fahren	Bemerkung
5.2.1	Bergstedter Chaussee 82	Be	Neubau Mehrfamilienhaus mit 3 WE W/WBZ/13782/2019	§ 61	+
5.2.2	Twietenkoppel 41	Be	Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller und Garage W/WBZ/00273/2020	§ 61	+
5.2.3	Rehblöcken 26	Vo	Neubau von 2 Einzelhäusern mit je 2 WE W/WBZ/01000/2020	§ 61	-
5.2.4	Volksdorfer Grenzweg 86	Vo	Neubau von einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus W/WBZ/08470/2019	§ 63	-
5.2.5	Heinsonweg 2	Vo	Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppel-garage W/WBZ/13909/2019	§ 61	+ Nach Umplanung genehmigungsfähig. War bereits im Ausschuss am 04.03.2020 unter 5.1.1
5.2.6	Rotwildschneise 21	Du	Neubau eines Doppelhauses W/WBZ/03332/2020	§ 63	+ / -
5.2.7	Lottbeker Weg 129 a	Be	Neubau eines Doppelhauses mit Terrassen, Stellplätzen und Garage W/WBZ/10581/2019	§ 61	+ Nach Umplanung genehmigungsfähig

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt

W/WBZ/13782/2019

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

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.2.1 der Ausschusssitzung am 31.03.2020

1. Grundstück

Belegenheit	Bergstedter Chaussee 82 (Flurstück 520)

2. Vorhaben

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Neubau Mehrfamilienhaus mit 3 WE

3. Eingang: 07.10.2019 Frist: 13.04.2020

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan	Bergstedt 23 mit den Festsetzungen: vorne: WA o; 3 Wo; EH; GR 200m²; TH 6; FH 10 Baugesetzbuch

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

5.1.1. für das Überschreiten der zulässigen Grundfläche von 100 m² um 13,5 m² auf 113,5 m² mit den Nebenflächen

6. Hinweis

Die Überschreitung wird hauptsächlich durch die vorhandene (1987 genehmigte) Zufahrt veranlasst, über die das Haus 82a erschlossen wird. Diese Erschließung wurde 1984 über eine Baulast als Zu- und Abfahrt sowie Zuwegung auf das hintere Grundstücksteil in den Maßen 40,0 x 2,50 m gesichert. Die nun zusätzlich geplante Fläche von ca. 14,0 m² für Zuwegung und Müll ist geringfügig und städtebaulich vertretbar.

7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird zugestimmt. Die Planungsrechtliche Befreiung unter 5.1.1 wird erteilt.

5.2.1. - Bergstedter Chaussee 82 - § 61 HBauO

Neubau Mehrfamilienhaus mit 3 WE

Hamburg | Bezirksamt Wandsbek

Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.2.1. - Bergstedter Chaussee 82 - § 61 HBauO

Neubau Mehrfamilienhaus mit 3 WE

Hamburg | Bezirksamt Wandsbek

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt

W/WBZ/00273/2020

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

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.2.2 der Ausschusssitzung am 31.03.2020

1. Grundstück

Belegenheit	Twietenkoppel 41 (Flurstück 1146)

2. Vorhaben

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller und Garage

3. Eingang: 16.12.2019 Frist: 21.04.2020

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan	Bergstedt 19 mit den Festsetzungen: vorne: WR II o, 2 Wo, GRZ 0,25, Baugrenzen hinten: WR I o, 1 Wo, GRZ 0,25, Baugrenzen Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

5.1.1. für das Überschreiten der hinteren Baugrenze durch die Terrasse um 0,7 m.

6. Hinweis

Eine bauordnungsrechtliche Abweichung für eine Garage im Vorgarten wird erteilt unter der Bedingung, dass die Dachfläche der Garage mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen ist.
Der ist geprägt durch bestehende Nebenanlagen im Vorgarten. Eine gärtnerische Gestaltung des Vorgartens ist durch die eingereichte Planung gegeben.

7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird in der vorliegenden Form nicht zugestimmt.
Die Planungsrechtliche Befreiung unter 5.1.1 wird nicht erteilt. Die Lage der Terrasse außerhalb der Baugrenze ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück ist entsprechend anzupassen.

5.2.2. - Twietenkoppel 41 - § 61 HBauO

Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller und Garage

Hamburg | Bezirksamt Wandsbek

Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.2.2. - Twietenkoppel 41 - § 61 HBauO

Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller und Garage

Hamburg | Bezirksamt Wandsbek

ANSICHT WEST

ANSICHT NORD

ANSICHT SÜD

ANSICHT OST

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt

W/WBZ/01000/2020

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

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.2.3 der Ausschusssitzung am 31.03.2020

1. Grundstück

Belegenheit	Rehblöcken 26 (Flurstück 2994)

2. Vorhaben

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Neubau von 2 Einzelhäusern mit je 2 WE

3. Eingang: 15.01.2020 Frist: 05.04.2020

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan	Volksdorf 40 mit den Festsetzungen: WR II o, 2Wo, E, 200m² max. Grundfläche, vordere Baugrenze 10 m und hintere Baugrenze 25 m zur Straßenbegrenzungslinie Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Ausnahme/n nach § 31 (1) BauGB

5.1.1. für das Überschreiten vor die Baugrenze um 3,57 m in Richtung Norden mit beiden Einzelhäusern und um 1,50 m in Richtung Osten mit einem Einzelhaus (§ 2 Abs. 4 B-Plan Vo40)

6. Hinweis

In den reinen Wohngebieten der offenen Bauweise wurden vordere Baugrenzen mit einem Abstand von 10 m und hintere Baugrenzen mit einem Abstand von 25 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden.
Diese Ausnahme findet hier keine Anwendung. Die Überschreitung ist über eine gesamte Gebäudelänge vorgesehen. Knapp 1/4 liegen außerhalb der Baugrenzen. Diese wäre als planungsrechtliche Befreiung städtebaulich nicht vertretbar. In diesem Maße würde eine Beeinträchtigung der Grundzüge der Planung entstehen.

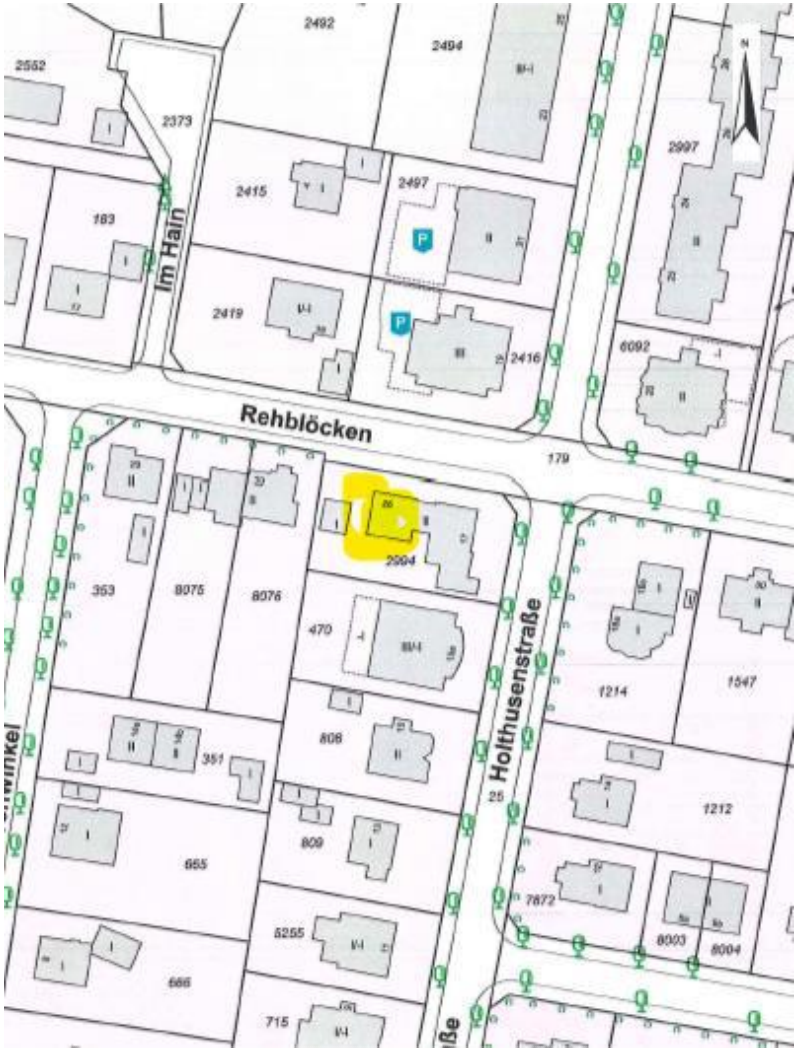
7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird nicht zugestimmt.
Die Planungsrechtliche Ausnahme unter 1.1 wird nicht erteilt.

5.2.3. - Rehblöcken 26 - § 61 HBauO

Neubau von 2 Einzelhäusern mit je 2 WE

Hamburg | Bezirksamt Wandsbek



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.2.3. - Rehblöcken 26 - § 61 HBauO

Neubau von 2 Einzelhäusern mit je 2 WE

Hamburg | Bezirksamt Wandsbek

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt

W/WBZ/08470/2019

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

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.2.4 der Ausschusssitzung am 31.03.2020

1. Grundstück

Belegenheit — Volksdorfer Grenzweg 86 (Flurstück 1290)

2. Vorhaben

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO

Neubau von einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus

3. Eingang: 24.06.2019 Frist: keine

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan — Volksdorf 20 / Bergstedt 21
mit den Festsetzungen: WR 2 Wo II o , GRZ 0,2

hintere Bebauung: WR 1 Wo I o , GRZ 0,2
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

5.1.1. für die zulässige Drempelhöhe vom max. 50 cm (§3 Abs. 3 der Verordnung zum Bebauungsplan) um 87,5 cm auf 1,375 m.

5.1.2. für das Zulassen einer hellen Putzfassade statt dem vorgegeben roten Ziegelmauerwerk (§3 Abs. 1 Verordnung zum Bebauungsplan)

5.1.3. für das Überschreiten der Baugrenze um 1,00 m.

5.1.4. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 2) um 0,08 auf 0,38

6. Hinweis

Die planungsrechtliche Befreiung unter 5.1.1 wird nicht erteilt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten. Zielsetzungen des Bebauungsplans war es den einheitlichen Einfamilien- und Doppelhauscharakter zu erhalten. Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar. In dem Baublock gibt es keine Vergleichsfälle. Die Begründung des Bebauungsplans beschreibt: die Drempelhöhe von Gebäuden wird beidseitig auf 50cm

begrenzt, damit die Baustruktur der Siedlung nicht durch unmaßstäbliche Neubauten verändert und die im Plangebiet vorherrschende symmetrische Fassadengestaltung eingehalten wird." Somit kann die Festsetzung der Drempelhöhe als ein Grundzug der Planung zur Wahrung einer einheitlichen Baustruktur angesehen werden.

Die planungsrechtliche Befreiung unter 5.1.2 wird nicht erteilt. In dem Baublock gibt es keine Vergleichsfälle, somit würde dadurch ein unerwünschter Vorbild geschaffen werden. Wie in der Begründung zum Bebauungsplans erläutert, dient die Beschränkung auf wenige Materialen der homogenen Struktur des Gebiets. Diese soll auch weiterhin erhalten bleiben. Eine Befreiung für das Zulassen einer hellen Putzfassade ist somit städtebaulich nicht vertretbar.

Die planungsrechtliche Befreiung unter 5.1.3 wird nicht erteilt. Eine Befreiung für das Überschreiten der Baugrenze ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Größe des Baufelds ist ausreichend für eine zweckgemäße Bebauung.

Die planungsrechtliche Befreiung unter 5.1.4 wird nicht erteilt. Sie ist nicht geringfügig und städtebaulich nicht vertretbar.

7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird nicht zugestimmt. Die Befreiungen unter 5.1.1-5.1.4 werden nicht erteilt.

5.2.4. - Volksdorfer Grenzweg 86 - § 63 HBauO

Neubau von einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus

Hamburg | Bezirksamt Wandsbek

Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt

W/WBZ/13909/2019

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

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.2.5 der Ausschusssitzung am 31.03.2020

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: 08.10.2019 Frist: 28.04.2020

4. Planungsrechtliche Grundlage

Baustufenplan	Volksdorf Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Bebauungsplan	Volksdorf 40 mit den Festsetzungen: WR II o; max. 200m² Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Planungsrechtliche Ausnahmen nach § 31 Absatz 1 BauGB

5.1.1. für das Überschreiten der Baugrenze um 0,90 m nach Westen mit dem Vorbau und um weitere 0,55 m mit dem Vordach.

5.1.2. für das Überschreiten der Baugrenze um 1,45 m nach Osten durch das den Lichthof.

6. Hinweis

Der Vorgang lag dem Ausschuss bereits am 04.03.2020 vor und wurde jetzt genehmigungsfähig umgeplant. Bei dem Vorbau handelt es sich um ein untergeordnetes Bauteil welches nach § 2 der Verordnung zum Bebauungsplan Volksdorf 40 ausnahmsweise zugelassen werden kann. Ebenso bei dem Lichthof, der keine bauliche Wirkung hat. Nachbarliche Belange werden durch die Ausnahmen nicht berührt.
Eine bauordnungsrechtliche Abweichung nach § 69 Absatz 1 HBauO für das Zulassen von einer Garage im Vorgarten in einem Wohngebiet (§ 9 Abs. 2 HBauO) wird erteilt. Es gibt Vergleichsfälle im Baublock.

7. Entscheidung der Verwaltung

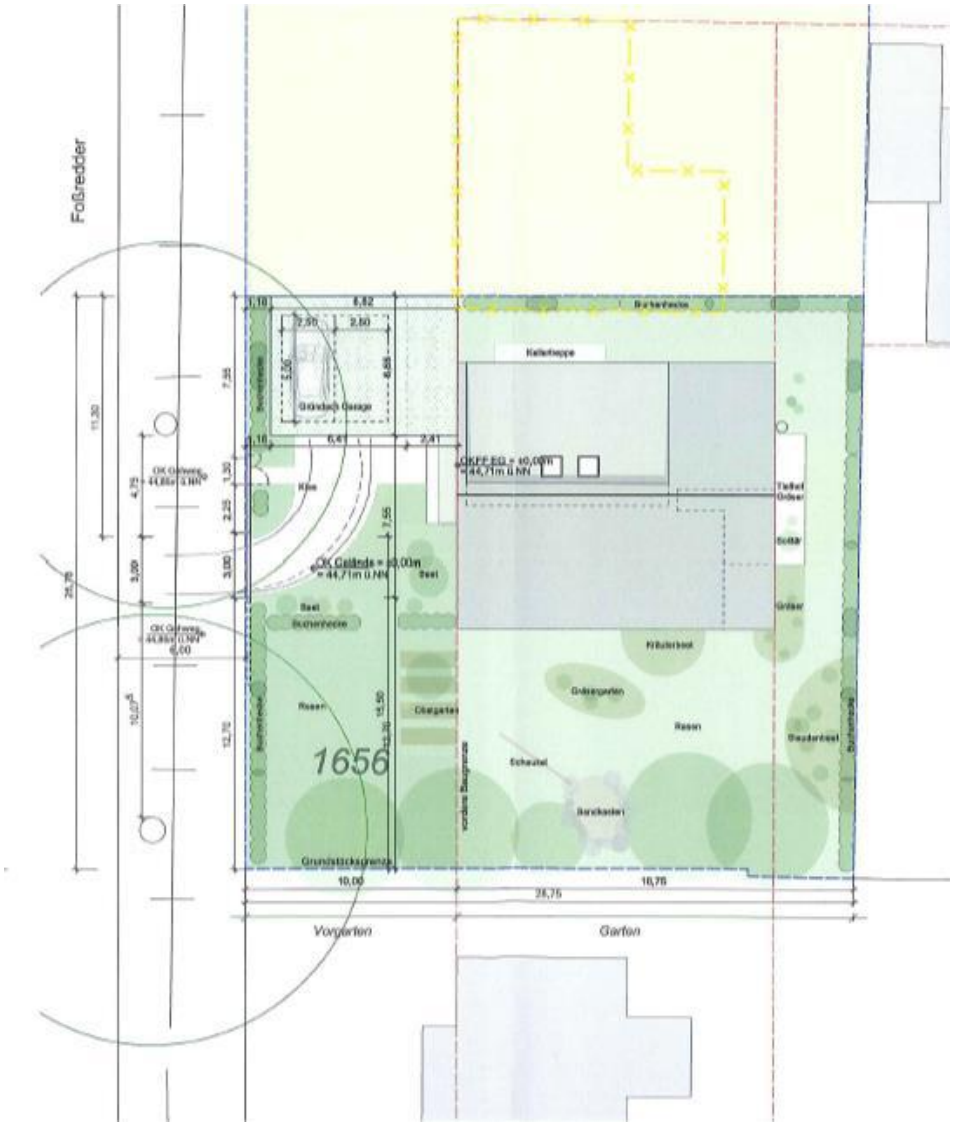
Dem Antrag wird nach der erfolgten Umplanung zugestimmt. Die Ausnahmen unter 5.1.1 und 5.1.2 werden zugelassen.

5.2.5. - Heinsonweg 2 - § 61 HBauO

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Hamburg | Bezirksamt Wandsbek

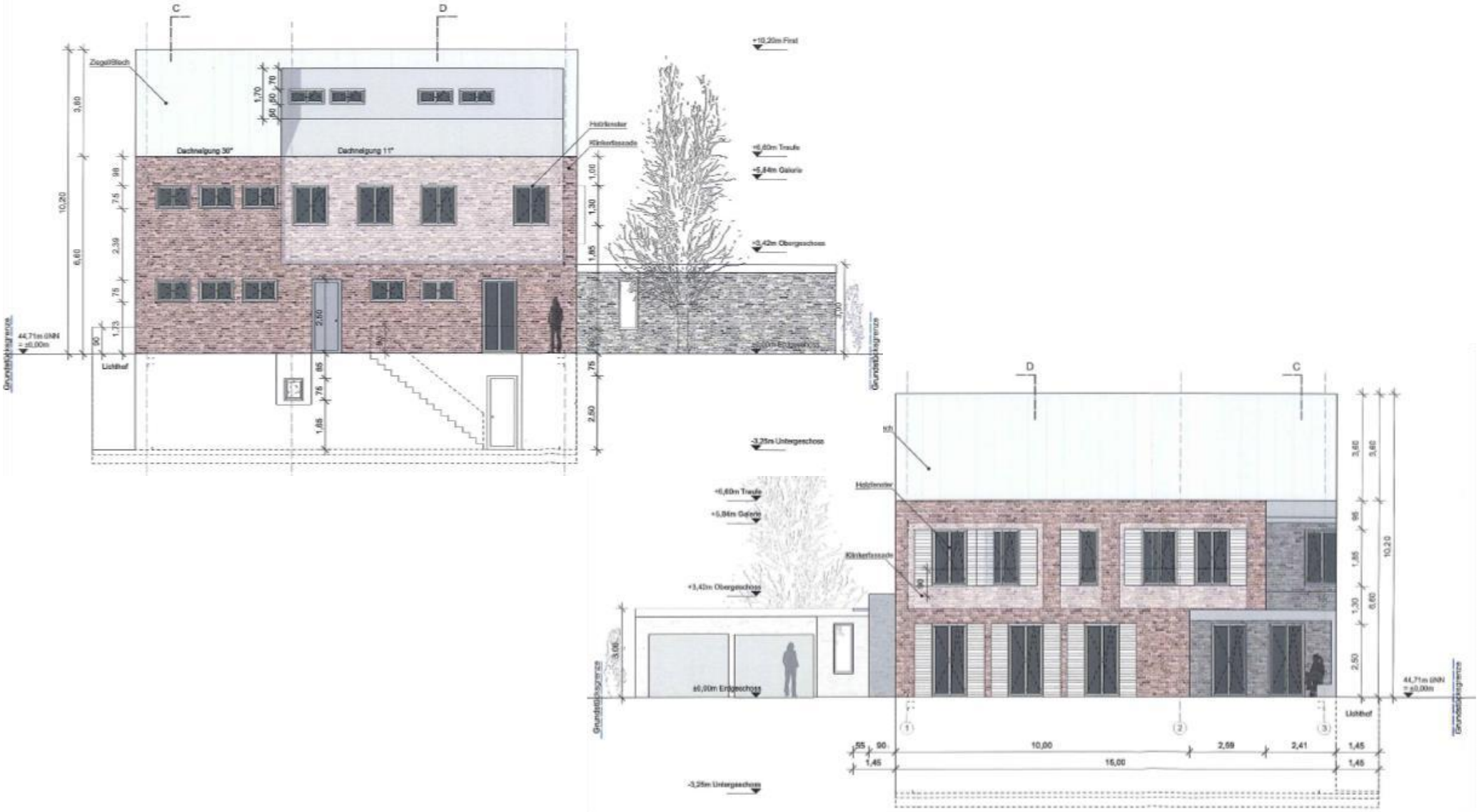
Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



5.2.5. - Heinsonweg 2 - § 61 HBauO

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Hamburg | Bezirksamt Wandsbek



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt

W/WBZ/03332/2020

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

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.2.6 der Ausschusssitzung am 31.03.2020

1. Grundstück

Belegenheit	Rotwildschneise 21 (Flurstück 1251)

2. Vorhaben

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO

Neubau eines Doppelhauses

3. Eingang: 18.02.2020 Frist: keine

4. Planungsrechtliche Grundlage

Baustufenplan	Duvenstedt mit den Festsetzungen: WIo; 2/10 Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

5.1.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 0,2 (GRZ I) um 0,015 auf 0,215 mit den Terrassen

6. Hinweis

Eine Genehmigung wird grundsätzlich für ein eingeschossiges Doppelhaus in Aussicht gestellt, jedoch fügt sich das geplanten Doppelhaus hinsichtlich der Lage, mit nur 8,58 m Abstand zur Grundstücksgrenze Straße, nach § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebung ein. Mit den Wohngebäuden ist ein Abstand von mind. 9,00 m zur Grundstücksgrenze Straße einzuhalten. Im Baustufenplan von Duvenstedt sind im reinen Wohngebiet Einzel- und Doppelhäuser erlaubt. Die Überschreitung der GRZ I ist geringfügig und städtebaulich vertretbar.

7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird prinzipiell zugestimmt, jedoch nicht in der beantragten Lage auf dem Grundstück. Zur Straße ist ein Abstand von mindestens 9 m einzuhalten.
Die Befreiung unter 5.1.1 wird unter der Bedingung erteilt, dass nur mit den Wohngebäuden die zulässige GRZ I mit 0,2 eingehalten wird und Zuwegung, Zufahrt, Fahrbahn, Müll-, KFZ- und Fahrradstellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflasterung mit extra breitem Fugenbild) hergestellt werden sowie dass das Grundstück mit einer einheimischen Heckenpflanzung von mindestens 80cm Breite in der ersten Pflanzperiode nach Innutzungnahme einzugrünen ist.

5.2.6. - Rotwildschneise 21 - § 63 HBauO

Neubau eines Doppelhauses

Hamburg | Bezirksamt Wandsbek

Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt

W/WBZ/10581/2019

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

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.2.7 der Ausschusssitzung am 31.03.2020

1. Grundstück

Belegenheit	Lottbeker Weg 129 a (Flurstück 2233)

2. Vorhaben

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Neubau eines Doppelhauses mit Terrassen, Stellplätzen und Garage

3. Eingang: 02.08.2019 Frist: 02.05.2020

4. Planungsrechtliche Grundlage

Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen	Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt
Baustufenplan	Bergstedt mit den Festsetzungen: W 1 o Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

5.1.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 0,3 um 0,04 auf 0,34 mit den Nebenflächen

6. Hinweis

Eine bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 Abs. 1 HBauO für eine Garage im Vorgarten in einem Wohngebiet wird erteilt. (§ 9 Abs. 2 HBauO).

7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird zugestimmt.
Die Befreiung unter 5.1.1 wird unter der Bedingung erteilt, dass sämtliche Nebenflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflasterung mit extra breitem Fugenbild) hergestellt werden.

5.2.7. - Lottbeker Weg 129 a - § 61 HBauO

Neubau eines Doppelhauses mit Terrassen, Stellplätzen und Garage

Hamburg | Bezirksamt Wandsbek

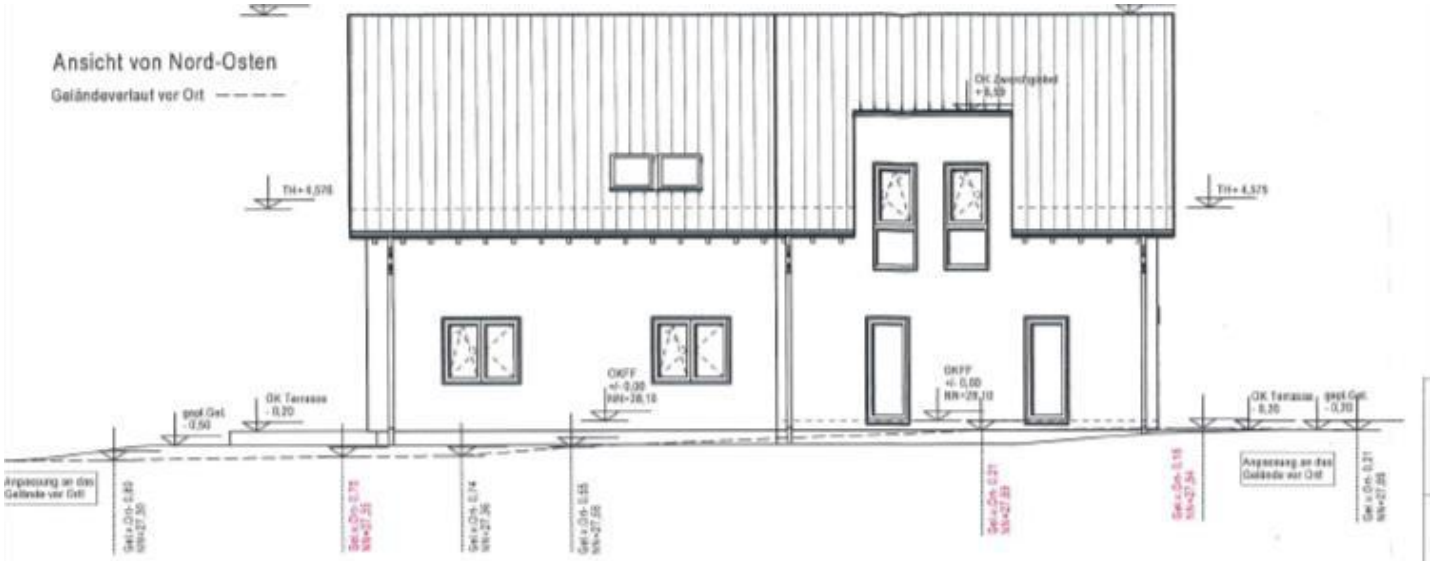
Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.2.7. - Lottbeker Weg 129 a - § 61 HBauO

Neubau eines Doppelhauses mit Terrassen, Stellplätzen und Garage

Hamburg | Bezirksamt Wandsbek

5.2.7. - Lottbeker Weg 129 a - § 61 HBauO

Neubau eines Doppelhauses mit Terrassen, Stellplätzen und Garage

Hamburg | Bezirksamt Wandsbek