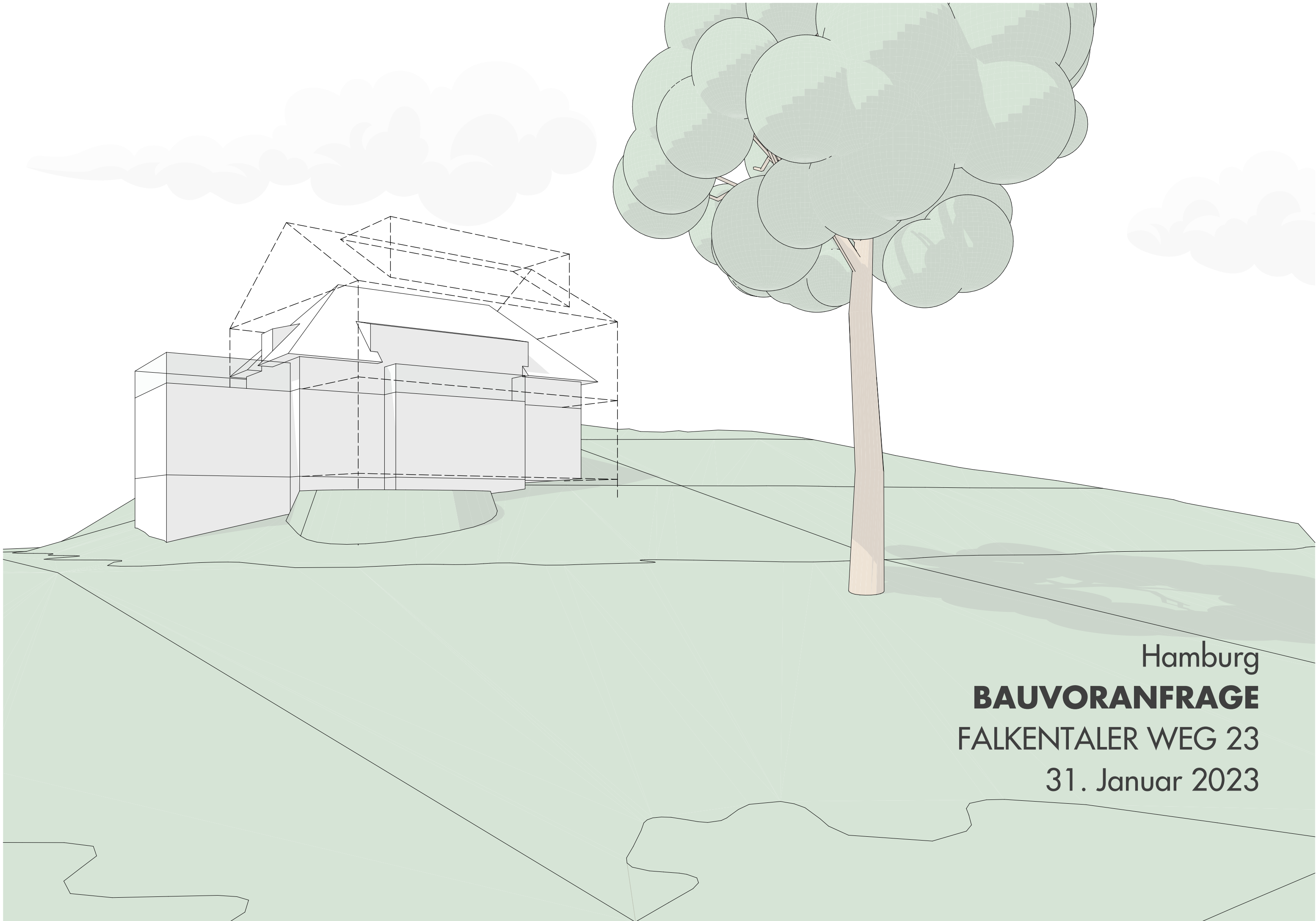




Hamburg
BAUVORANFRAGE
FALKENTALER WEG 23
31. Januar 2023

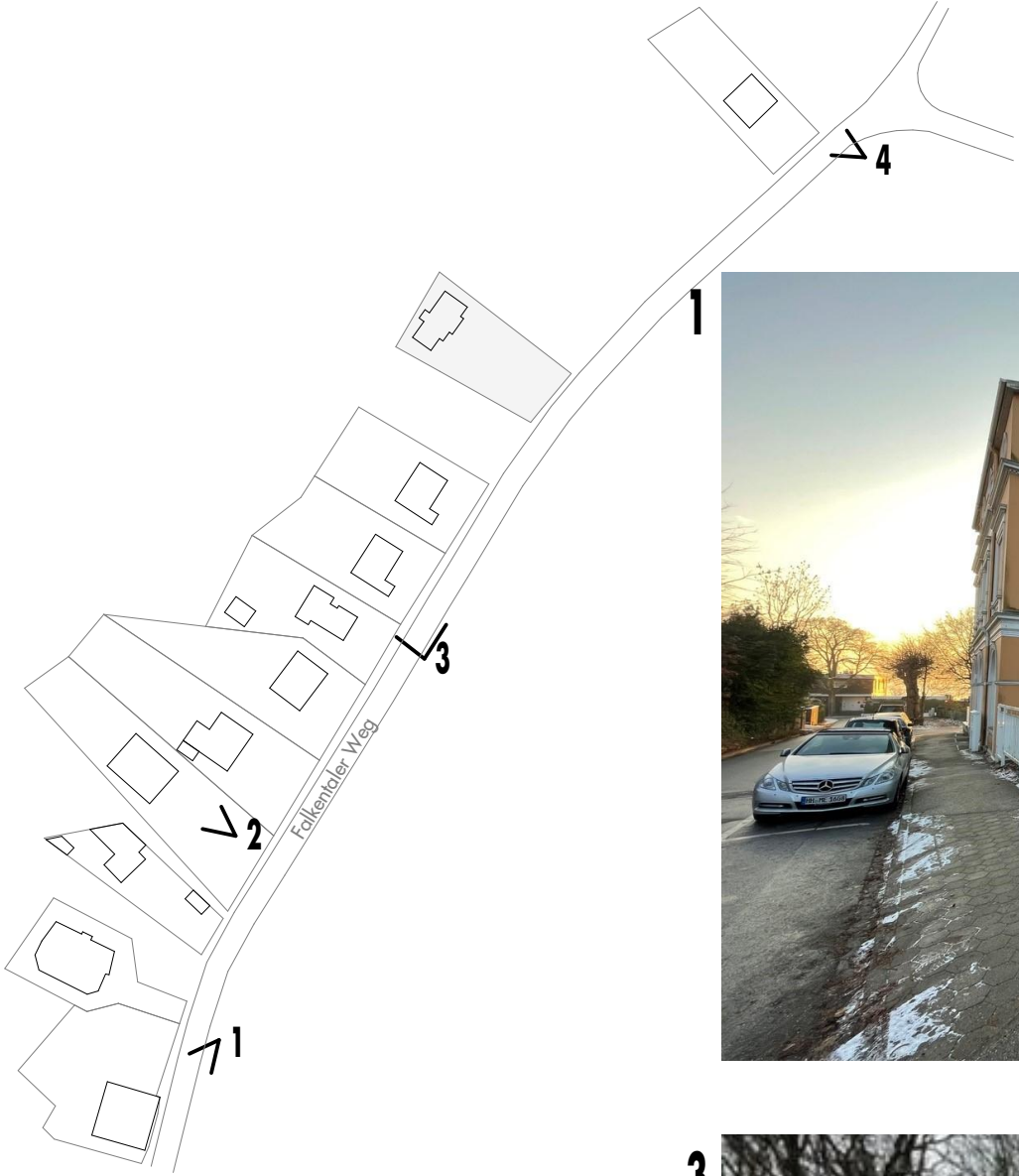
Leitlinie

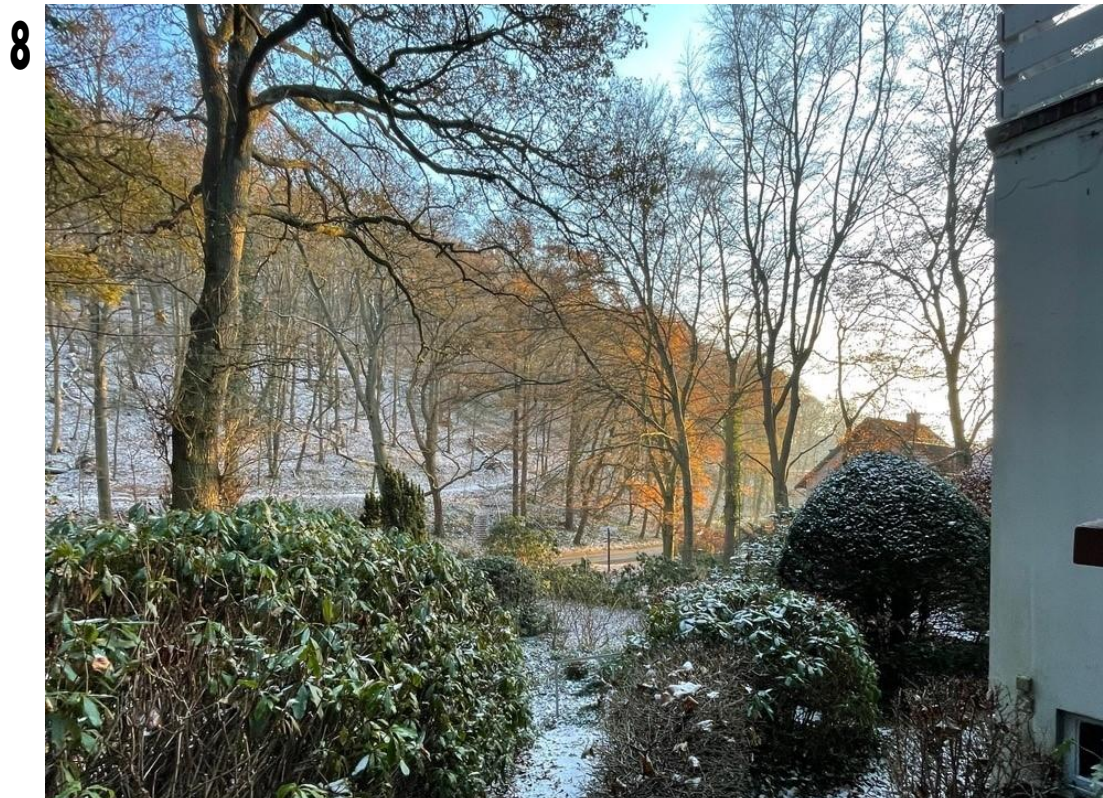
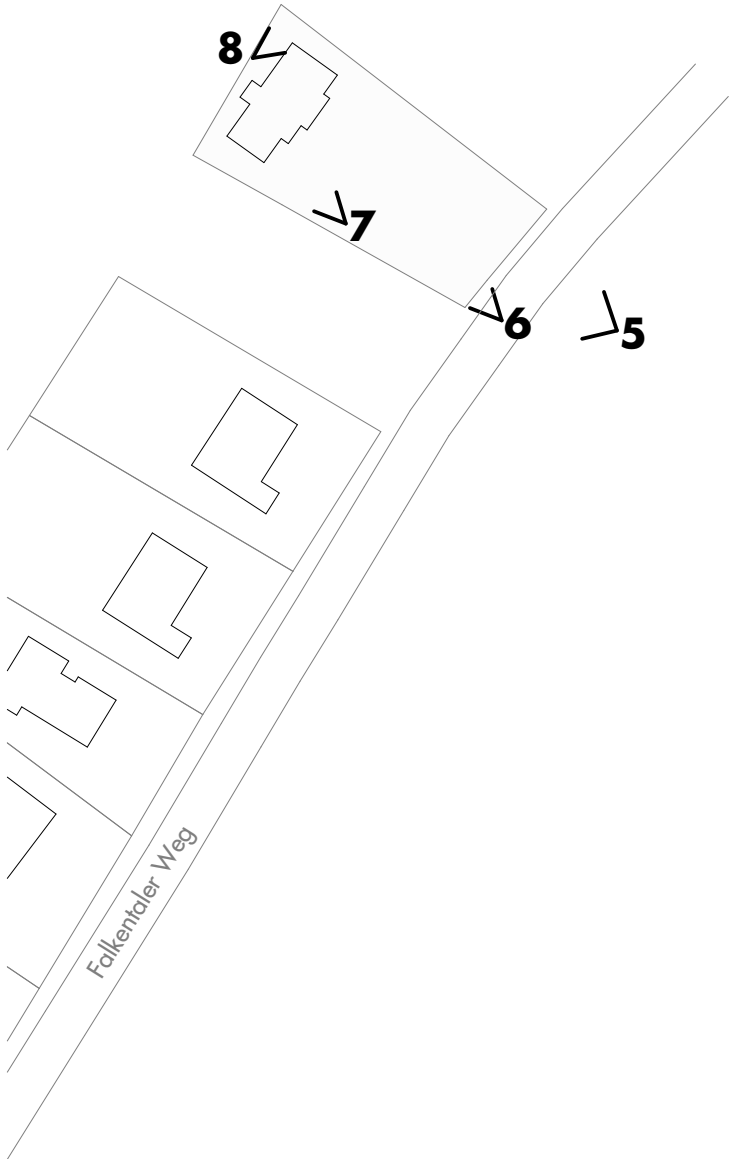
Im Sinne einer dem Stand der Technik entsprechenden energieoptimierten Bauweise wird daran gedacht, ein neues Haus an der gleichen Stelle wie der Alten zu bauen.

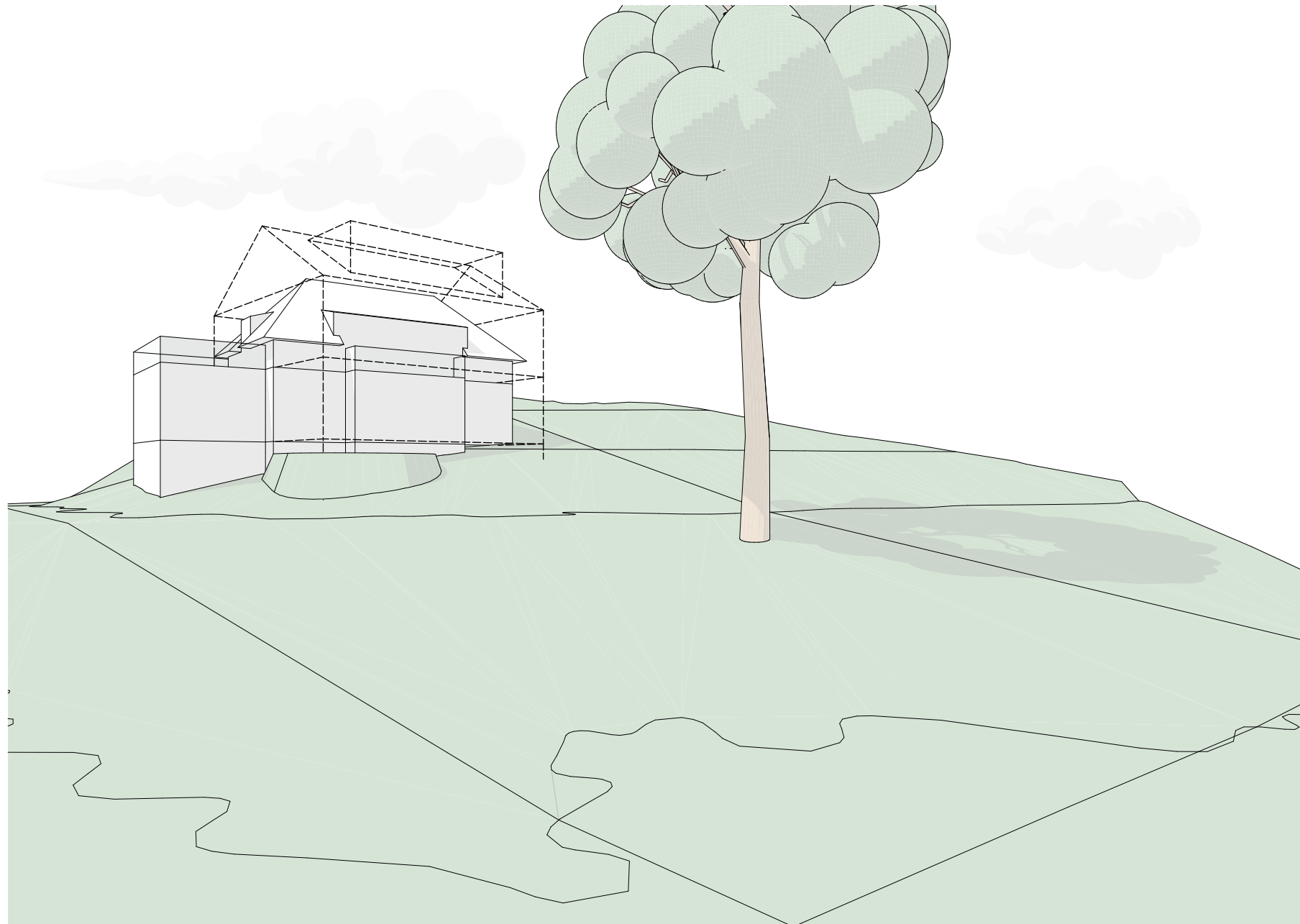
In dem sehr speziellen städtebaulichen Kontext und zudem landschaftlich wertvollem Kontext wird nach einer Bebauung gesucht, die zum ein zeitgerechtes Wohnen ermöglicht, andererseits die besonderen Qualitäten des Ortes würdigt.



Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Hamburg





Flurstück Größe: 850 m²Bebaute Fläche: 114 m²

Flächenanteil des Baugrundstückes: 13,4%

Frage 1: Bebauungsdichte

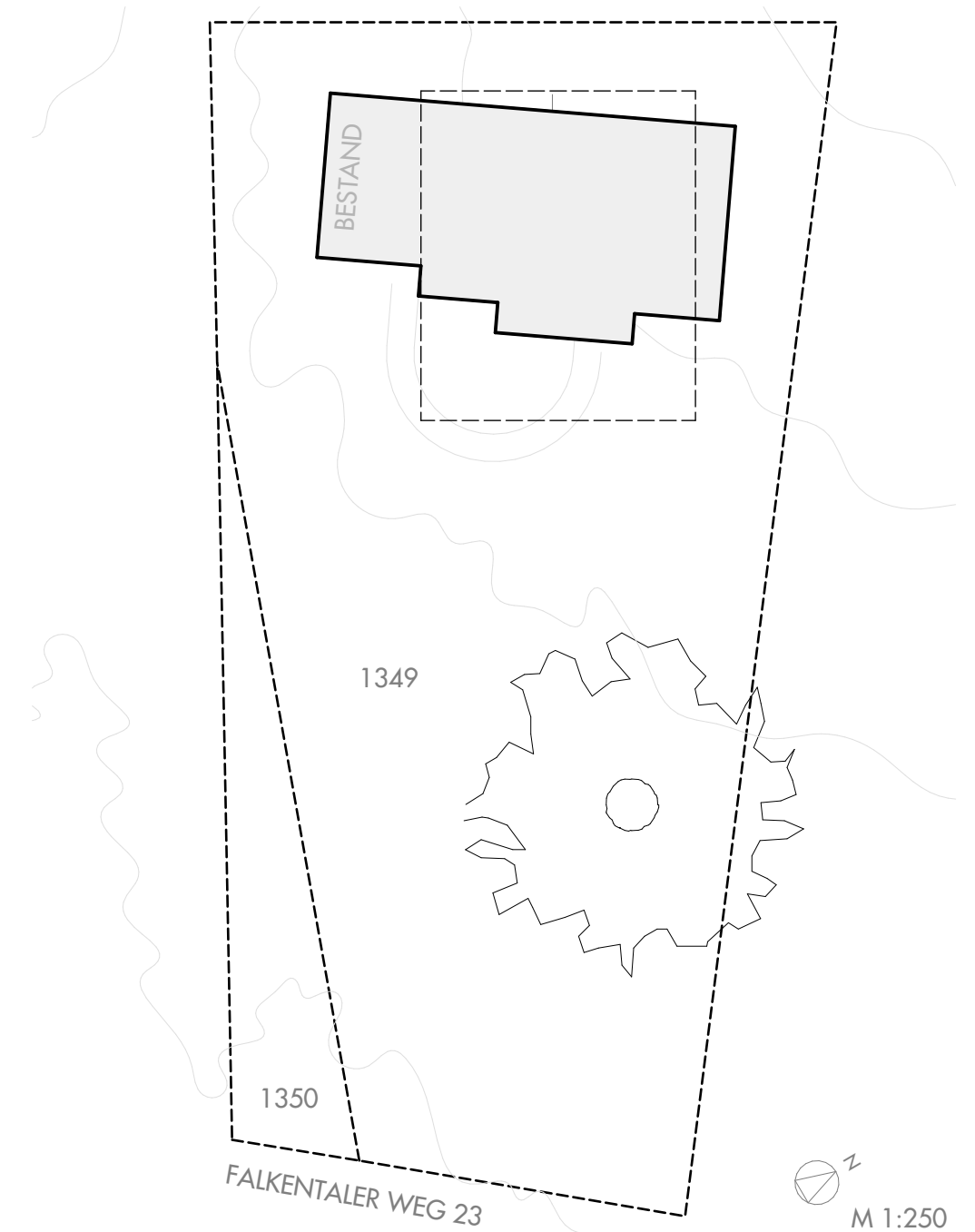
Ist eine den Umgebungshäusern entsprechenden Bebauungsdichte von 14,5 % (GRZ I 0,15) genehmigbar?

Begründung:

Das bestehende Wohnhaus weist derzeit eine Bebauungsdichte von 13,3% aus.

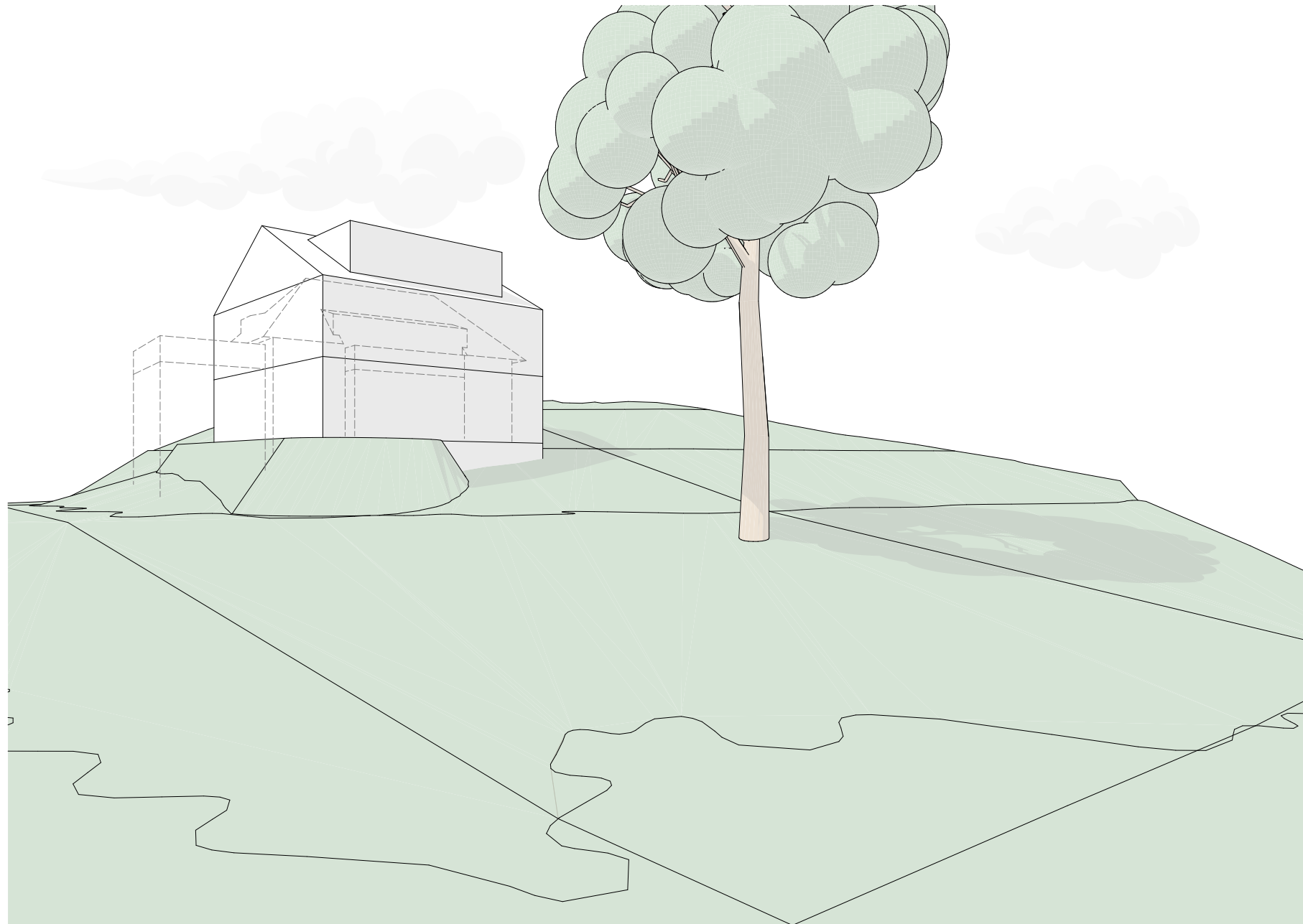
Die umgebenden Gebäude weisen eine Bebauungsdichte von 13,2% - 17,2% aus. Durchschnittlich ergibt sich eine Bebauungsdichte von 14,5%.

Daran würde die Planung gerne anschließen.





Hausnummer	Flurstück	Flurstück Größe	Bebaute Fläche	Flächenanteil des Baugrundstückes
33	1347	769 m²	110 m²	14,3%
23	1349/1350	850 m²	114 m²	13,4%
19	1351	881 m²	125 m²	14,2%
17	1352	945 m²	125 m²	13,2%
15	1353	907 m²	156 m²	17,2%
Durschnittliche Bebauungsdichte				14,5%



Flurstück Größe: 850 m²

Bebaute Fläche: 123m²

Flächenanteil des Baugrundstückes: 14,5%

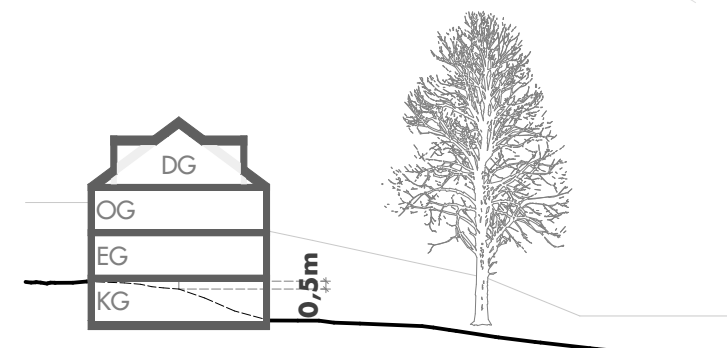
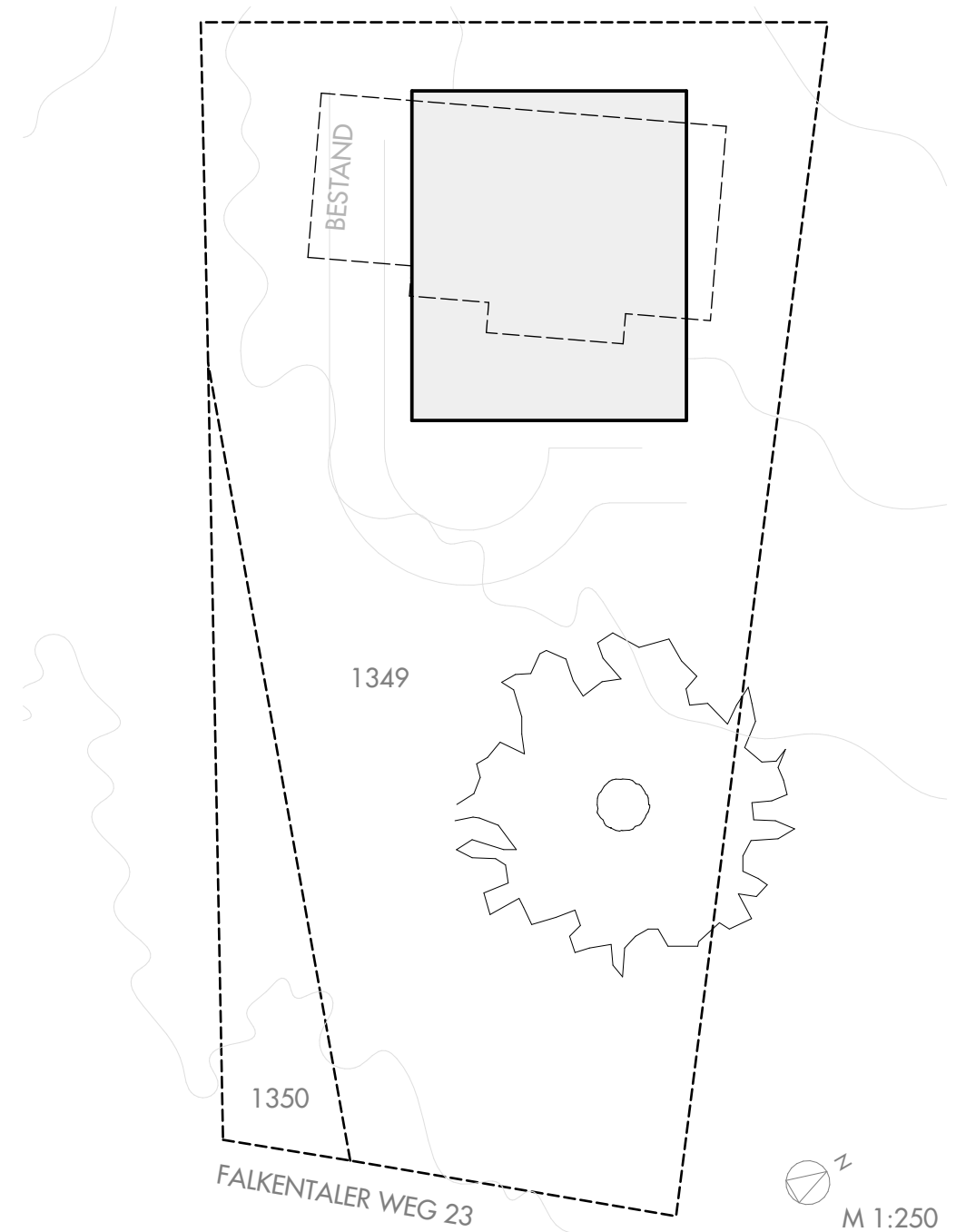
Frage 2: Gebäudehöhe und Vollgeschosse

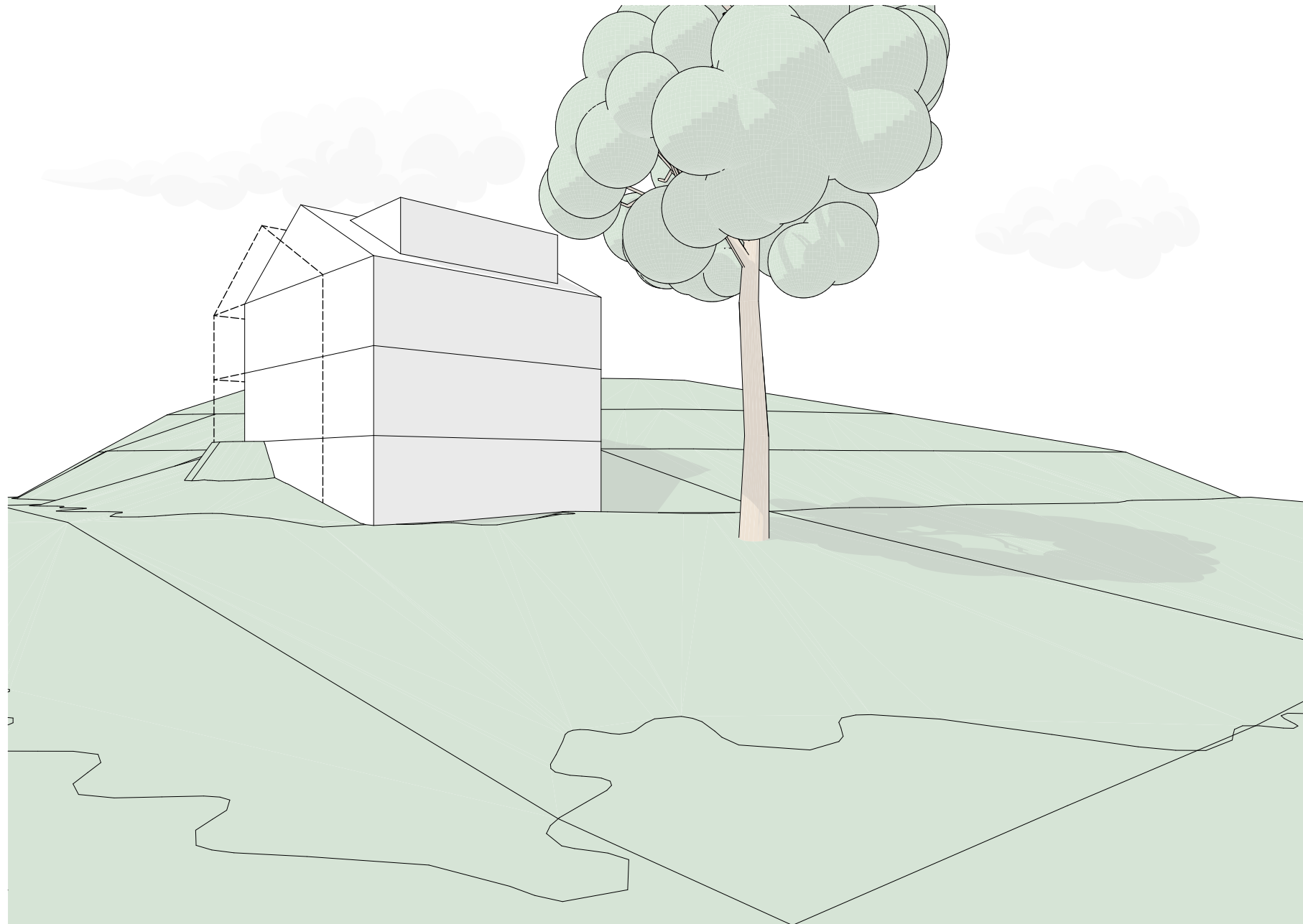
Ist eine Erweiterung um ein Vollgeschoss gegenüber dem derzeitigen Bestandsgebäude genehmigbar?

Begründung:

Das derzeitige Wohngebäude verfügt über ein Hauptgeschoss sowie ein teilweise aus der starken Hanglage herausragendes Kellergeschoss und ein Staffel - oder Dachgeschoss.

Die umgebenden Gebäude weisen fast einheitlich eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss auf.





Flurstück Größe: 850 m² Bebaute Fläche: 123m² Flächenanteil des Baugrundstückes: 14,5%

Frage 3: Abrücken von der hinteren Grundstücksgrenze

Ist ein Abrücken des Gebäudes von der hinteren Grundstücksgrenze und somit etwas aus dem Hang heraus bei gleichbleibender Traufenhöhe wie in Frage 2 genehmigbar?

Begründung:

Durch das Abrücken von der hinteren Grundstücksgrenze soll eine teilweise Belichtung des Kellergeschosses ermöglicht werden. Zum andern soll der Übergang zum Parkbereich besser gestaltbar werden. Derzeit ist nur eine schmale dunkle Restfläche vorhanden. Durch das Vorrücken ergibt sich teilweise eine dreigeschossige Anmutung des Gebäudes, da der Keller sichtbar wird. Hangseitig bleiben zwei Vollgeschosse sichtbar.

Die Traufenoberkante aus Frage 2 bleibt unverändert.

Die für das Grundstück prägende alte Eiche wird nicht erreicht und bleibt sowohl im Kronen-, als auch im Wurzelbereich durch das Vorrücken unangetastet.

