



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/07325/2019
Hamburg, den 15. Mai 2020

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
05.08.2019

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

227-058
617 in der Gemarkung: Rissen

Errichtung Doppelhaus mit 12 WE und 12 Stück PKW-Stellplätze in der Tiefgarage

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 Bebauungsplan Rissen 28 (festgestellt am 04.08.1970)

mit den Festsetzungen: WR II o; Baugrenzen (15,0m); Einzel- und Doppelhäuser
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- die beigefügten Vorlagen Nummer

3/S- 1	Antrag
3/S- 27	Anschreiben Architekt
3 / 1	Flurkartenauszug
3 / 3	Berechnung / Maß der baulichen Nutzung
3 / 9	Schnitt A-B
3 / 10	Ansicht Westen
3 / 11	Baubeschreibung inkl. Fragenkatalog
3 / 13	Befreiungsantrag Baugrenzen
3 / 14	Befreiungsantrag Baugrenzen
3 / 15	Befreiungsantrag Baugrenzen
3 / 16	Baumgutachterliche Kurzstellungnahme
3 / 17	Baumbestandsplan
3 / 19	Lageplan mit geänderter Rampe

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Bebauung der Flurstücke 616 u. 617 mit einem Doppelhaus mit 12 WE mit den angegebenen Abmessungen innerhalb des Baufensters zulässig?**

Ja, die Bebauung ist wie in der eingereichten Planung unter den Naturschutzrechtlichen Auflagen zulässig. Eine Baugrenzüberschreitung ist hier städtebaulich vertretbar. Die Erker tragen zu einer aufgelockerten Wirkung des Vorhabens bei und gliedern die Fassade.

Naturschutzrechtliche Auflagen

Zuständige Dienststelle

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG
Bezirksamt Altona
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 4 - Baum- und Naturschutz
Jessenstraße 1-3
22767 Hamburg
Tel.: 040 / 428 11-6312

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wird dem Vorhaben mit Nebenbestimmungen und Auflagen zugestimmt. Der auf den Grundstücken verbleibende geschützte Baum- und Heckenbestand, auch auf den Nachbargrundstücken ist vor Baubeginn und für die Dauer der Bauzeit zu schützen.

Für die im Zusammenhang mit dem Vorhaben beabsichtigten bau- bzw. zustandsbedingten Fällungen einzelner geschützter Gehölze mit Ausnahme der

benachbarten Kastaniengruppe N-G-15 und der Birke 35 (Bauvorlagen 16 und 17) wird die Genehmigung nach § 4 der Baumschutzverordnung unter Bedingungen und Auflagen in Aussicht gestellt. Ein entsprechender Antrag nach der Baumschutzverordnung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens, auch für die beabsichtigten Kronenschnittmaßnahmen und Eingriffe in den Wurzelbereich von Bäumen und Hecken zu stellen.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind neben dem Antrag folgende Unterlagen beizubringen:

1.1 Ein qualifizierter, nachvollziehbarer, von einer Fachfirma (Landschaftsarchitekt, -planer, o.ä.) auf einer maßhaltigen Plangrundlage (Vermessungsplan) erstellter Freiflächenplan, möglicherweise auch in Form mehrerer Pläne (M1:200) mit Angaben über:

- Lage der einzelnen Bäume und Hecken, auch auf den angrenzenden Nachbargrundstücken (Darstellung der Baumkronen).
- Angabe der Gehölzarten mit Namen und Nummern.
- Stamm- und Kronendurchmesser, bzw. Heckenart, -länge, -breite und -höhe.
- Die vorgesehenen Baum- und Heckenschutzmaßnahmen nach DIN 18 920, ZTV-Baumpflege (Ausgabe 2017) und RAS-LP 4.
- Die Plätze für Material- und Bodenlagerung.
- Lage der geplanten Baukörper, Baugrube und befestigte Flächen mit Materialangaben. Die Tiefgarage ist mit einer Substratabdeckung von mind. 100 cm darzustellen.
- Darstellung der vorgesehenen Ersatzpflanzungen. Entnommener Heckenbestand ist 1:1 zu ersetzen, Pflanzqualität: 2-fach verpflanzte Baumschulware, mit Ballen, Höhe 125-150 cm oder Heister, Container 7,5 L, Höhe 125-150 cm, 3 Stück/lfdm. Kleinkronige Bäume in der Pflanzqualität: Stammbusch, 3-fach verpflanzte Baumschulware, Stammumfang mindestens 18-20 cm, großkronige Laubbäume in der Pflanzqualität: Hochstamm, 4-fach verpflanzte Baumschulware, Stammumfang mindestens 20-25 cm.
- Standort, Auslegerhöhe und Aktionsradius des Baukrans.

1.2 Eine dem Freiflächenplan zugeordnete tabellarische Auflistung der Gehölze (Bestand und geplante Maßnahme, inkl. der korrespondierenden Parameter aus dem Plan).

1.3 Erfassungsbögen zur Berechnung des Ersatzbedarfs gemäß Baumschutz-VO nach den BUE-Standards.

1.4 Die Nennung einer Fachbauleitung Baumschutz (Mindestqualifikation: Fachagrarwirt für Baumpflege), die vor Baubeginn und während der Bauzeit die Baumschutzmaßnahmen nach den eingereichten Vorlagen und nach den für den Baumschutz geltenden Regelwerken, der DIN 18 920 mit der RAS-LP 4, der Hamburgischen Baumschutzverordnung und der ZTV-Baumpflege (Ausgabe 2017) überwacht und die erforderlichen Förderungs- und Erhaltungsmaßnahmen veranlasst, begleitet und abnimmt. Die Benennung der Fachbauleitung Baumschutz ist der Bauaufsichtsbehörde durch eine entsprechende Auftragsbestätigung schriftlich mitzuteilen. Der Bauherr und die Bauleitung sind im Sinne eines effektiven

Baumschutzes angehalten, die auf dem Grundstück tätigen Unternehmen über den Baumschutz zu informieren und für dessen Einhaltung zu sorgen. Nach § 14, Abs. 4 der HBauO müssen Bäume, die auf Grund von Rechtsvorschriften zu erhalten sind, während der Bauausführung geschützt werden.

2. **Ist die reale Grundstücksteilung gem. anl. Lageplan für die Errichtung des geplanten Doppelhauses zulässig inkl. der Schaffung der neuen Grundstückszufahrt und der Errichtung der 10 Pkw-Stellplätze?**

Ja, bei mehr als 10 Stellplätzen ist wegen der Tiefgarage eine Regelung (z.B. Lichtzeichensignalanlage, Wartebereich) der Zu- und Abfahrt für die Pkw zu prüfen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

3.1. für das Überschreiten der Baugrenze durch 2 Erker um 1 m nach Westen.

Begründung

Die Befreiung ist unter den Naturschutzrechtlichen Auflagen städtebaulich vertretbar.

3.2. für das Überschreiten der Baugrenze durch 1 Erker um 0,7 m nach Süden

Begründung

Die Befreiung ist unter den Naturschutzrechtlichen Auflagen städtebaulich vertretbar.

3.3. für das Überschreiten der Baugrenze durch 2 Erker um 1,0 m nach Osten.

Begründung

Die Befreiung ist unter den Naturschutzrechtlichen Auflagen städtebaulich vertretbar.

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

Transparenz in HH

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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH