



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

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: A/WBZ/04211/2018

Hamburg, den 13. März 2019

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
28.05.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

219-019
00176 in der Gemarkung: Othmarschen

**Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten, einer Praxis und einer Tiefgarage
1. Änderung vom 01.10.2018 Errichtung eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten, einer
Praxis und einer Tiefgarage**

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Gehwegüberfahrt

Erlaubnis gemäß § 18 Absatz 1 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für eine Gehwegüberfahrt für eine Tiefgaragen zu- bzw. -ausfahrt im Bereich der Parkstraße 10 gemäß der Bauvorlage 62 und 63.

Nebenbestimmung

Die Gehwegüberfahrt ist in einer Breite von maximal 3,0 m, gemessen an der Grundstücksgrenze, genehmigungsfähig.
Die Gehwegüberfahrt soll von Pkw bis 3,5 t zulässiges Gesamtgewicht genutzt werden.

Die Bestimmungen der GarVO sind einzuhalten. Die Rampenneigung der Aufstellfläche mit einer Länge von mind. 3 m (GarVO §5 Abs. 2) vor dem öffentlichen Grund ist auf maximal 10% zu beschränken. Eine stärker geneigte Fläche darüber hinaus ist nicht zulässig.
Für das aus der Tiefgarage ausfahrende Kfz sind auf privatem Grund Sichtdreiecke mit 3,0m Schenkellänge freizuhalten, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 0,80 m sind (z.B. Hecken, Mauern).
Vom Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf die Fahrbahn abgeleitet werden (§ 23 HWG).
Das Grundstück darf nur in Vorwärtsfahrt angefahren und verlassen werden (§ 4 Abs.8 GarVO).

Diese Erlaubnis wird unbefristet erteilt.

2. Aufgrabescheine

Erlaubnisse gemäß § 22 Absatz 1 HWG für das Verändern bzw. Aufgraben des öffentlichen Weges (Aufgrabescheine).

Nebenbestimmung

Die einzelnen Aufgrabungen sind mit der zuständigen Stelle für die Überwachung abzustimmen (siehe wegerechtliche Anforderungen).
Diese Erlaubnisse werden befristet erteilt, bis zur Fertigstellung der beantragten Baumaßnahme.
Sie sind erst rechtswirksam mit Widmung der Verkehrsflächen gemäß § 6 HWG.

3. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Das Grundstück liegt in einem städtebaulichen Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1. Durch die Verordnung wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebiets festgestellt und die Genehmigungsbedürftigkeit baulicher Veränderungen nach § 172 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) begründet.

Das Vorhaben plant hier einen Flachdachbau mit einer Geschossigkeit von II + Staffel. Die Kubatur und Lage des Baukörpers des vorliegenden Entwurfs sind Ergebnis eines Abstimmungsprozesses zwischen dem Antragsteller, DA, WBZ und SL1. Die straßenseitig orientierte Lage außerhalb des Baufensters wird zur Schließung der städtebaulichen Lücke befürwortet.

Die Genehmigung nach § 173 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

4. Genehmigung nach § 8 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an der Umgebung des Denkmals.

Grundsätzlich ist ein Denkmal im Bestand zu erhalten; d.h. dass die Grundstruktur erhalten bleibt, dass von den noch vorhandenen originalen Materialien möglichst viel zu erhalten ist und Schäden werk-, material- und formgerecht repariert werden müssen. Im Einzelfall kann eine fachgerechte Dokumentation erforderlich werden.

Begründung

Bei dem direkt benachbarten Gebäude Parkstraße 8 handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) um ein geschütztes Baudenkmal.

Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Nebenbestimmung

Es sind keine Geländeversprünge zum benachbarten Grundstück des Baudenkmal Parkstraße 8 möglich. Der Anschluss muss niveaugleich erfolgen und ist durch eine Hecke abzapflanzen.

Der Müllstandort sollte leicht vom Fußweg an der Straße abrücken und eingegrünt werden. Der Vorgarten muss (bis auf den Müllstandort) von Nebenanlagen freigehalten werden. Die Fußgängerzuwegung und deren Rampen sind gestalterisch verbesserungswürdig, sie müssen möglichst unauffällig und wenig massiv gestaltet sein. Die Pflasterung ist abzustimmen.

Es sind Detailabstimmungen und ggf. Bemusterungen mit dem Denkmalschutzamt erforderlich. Das Gebäude muss sich farblich und von den Materialien selbstverständlich neben das Baudenkmal einfügen und darf dieses nicht übertönen. Hochglänzende Materialien sind ausgeschlossen. Die Geländer sollten möglichst filigran sein.

Es sind keine Dachaufbauten zulässig.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Othmarschen 29 (festgestellt am 02.07.1998)
mit den Festsetzungen: WR II, 3 Wo, Einzelhäuser,
Erhaltungsbereich, GRZ 0,3, Baulinie und Baugrenze 18m tief, § 2
Festsetzungen
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

S-1	Antrag
S-2	Gebührenvordruck
5 / 51	Antrag / Ausnahme - Begründung
5 / 53	Antrag / Abweichung/Ausnahme/Befreiung - Begründung
5 / 54	Baubeschreibung
5 / 55	Betriebsbeschreibung
5 / 56	Berechnung / GRZ
5 / 58	Berechnung / Anzahl notwendiger Stellplätze
5 / 60	Flurkartenauszug / Karte
5 / 65	Lageplan / Abstandsflächen
5 / 67	Grundriss / Tiefgarage
5 / 70	Grundriss / 2. Obergeschoss
5 / 71	Schnitt AA 1:200
5 / 72	Schnitt AA 1:100
5 / 73	Ansicht / Nord
5 / 74	Ansicht / Ost
5 / 75	Ansicht / Süd
5 / 76	Ansicht / West
5 / 77	Nachweis / Geschossigkeit
5 / 82	Berechnung / benötigte Mülltonnen
5 / 83	Lageplan / Müllstandort
5 / 84	Grundriss / TG Fahrradstellplätze / Immissionsschutz
5 / 85	Grundriss EG / Barrierefreiheit
5 / 86	Grundriss / 1. Obergeschoss
5 / 87	Grundriss TG / Rettungswege / Anleiterbarkeit
5 / 88	Grundriss EG / Rettungswege / Anleiterbarkeit
5 / 89	Grundriss 1.OG / Rettungswege / Anleiterbarkeit
5 / 90	Grundriss 2.OG / Rettungswege / Anleiterbarkeit
5 / 91	Ansicht Nord / Rettungswege / Anleiterbarkeit
5 / 92	Ansicht Ost / Rettungswege / Anleiterbarkeit
5 / 93	Ansicht West / Rettungswege / Anleiterbarkeit
5 / 94	Grundfläche / Praxis - korrigiert am 08.01.2019
5 / 95	Brandschutznachweis
5 / 96	Lageplan, Schnitt A-A, Grundriss TG / Brandschutz
5 / 97	Grundriss EG, 1. + 2. OG / Brandschutz

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.
Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 5.1. für das Abweichen von der Baulinie um 17 m durch das Haus und die Tiefgarage

Begründung

Die Befreiung wird erteilt, sie ist städtebaulich vertretbar, die Baulinie wurde seinerzeit zum Erhalt eines Baumes festgesetzt worden, dieser Baum ist inzwischen abgängig.

- 5.2. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl II um 0,07 auf 0,52

Begründung

Die Überschreitung der GRZ wird zugelassen, die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar, Nachbarrechte werden nicht verletzt.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

6. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

- 6.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 6.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 6.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.

Diese Einschränkungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

###

###

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Transparenz in HH

###

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH