



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung,
Bauen und Umwelt
WBZ 21

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

GZ.: W/WBZ/06849/2018
Hamburg, den 2. Mai 2019

Verfahren Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
Eingang 24.06.2018

Grundstück
Belegenheiten ###
Baublock 508-023
Flurstücke 2559, 3080 in der Gemarkung: Marienthal

Errichtung von 2 Wohngebäuden mit gemeinsamer Tiefgarage [4 + 5 WE; 9 Stellplätze] (hinterer Grundstücksteil)

GENEHMIGUNG

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

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.

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



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

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. Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien- und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) vom 17. September 1948 in der geltenden Fassung. Es wird Ihnen genehmigt in der Zeit vom 1. O k t o b e r b i s 28. F e b r u a r die beantragten baubehindernden geschützten Gehölze Nrn. 1-4 und die 16 lfm Buchshecke gemäß Vorlage 3/50 (Baumgutachten) zu roden.
2. Alle Maßnahmen an öffentlichen Bäumen (u.a. Baum Nr. 10, Ahorn) sind im Vorwege mit der Abteilung Management des öffentlichen Raumes, Abt. Straßengrün bzw. Stadtgrün des Bezirksamts Wandsbek abzustimmen und nach deren Vorgaben umzusetzen. Die Planung ist am Baumschutz auszurichten / anzupassen. Zuständigkeit: Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Management des öffentlichen Raumes, MR Straßengrün, Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg.
3. Sonstige Bäume / Gehölzgruppen / Hecken sind zu erhalten und im Zuge der gesamten Abriss- und Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18920, der RAS-LP4 und der ZTV-Baumpflege 2017, bzw. gemäß Vorgaben des Baumgutachtens, des ö.b.v. Baumsachverständigen und den Bedingungen und Auflagen zum Baumschutz zu schützen.

Nebenbestimmung

BESONDERER BAUMSCHUTZ:

Die Anforderungen zum Baumschutz, sind gemäß den Vorlagen (u.a. Vorlage 3/50) sowie Auflagen strikt umzusetzen.

Dies betrifft u.a. die Planung und Begleitung des Baumschutzes durch einen ö.b.v. Baumsachverständigen, einschließlich der Umsetzung des Baumschutzplanes zum Baumschutz (Vorlage 3/50).

ERSATPFLANZUNG und BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN:

Die Ersatzmaßnahmen und Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück sind gemäß Vorlagen / Auflagen umzusetzen.

ARTENSCHUTZ:

Die Belange zum Artenschutz sind gemäß Auflagen zu beachten.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Wandsbek 6
mit den Festsetzungen: W 3 g; Baufenster max. 12 m Tiefe;
rückwärtig GaK + ST. -GEM.
Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

3 / 6	Flurkartenauszug
3 / 8	Grundriss / Kellergeschoss
3 / 9	Grundriss / Erdgeschoss
3 / 10	Grundriss / Obergeschoss
3 / 17	Baubeschreibung
3 / 28	Baumbestandsplan
3 / 40	Grundriss KG
3 / 43	Tiefgaragenlüftung
3 / 46	Ansichten NO + SW
3 / 48	Ausgleichsbilanzierung
3 / 49	Ausgleichswertermittlung
3 / 50	Baumgutachten
3 / 51	ergänzende Stellungnahme zum Baumgutachten
3 / 55	Lageplan
3 / 58	Schnitt AA-Haus Nr. 64
3 / 59	Schnitt BB- Haus Nr. 62
3 / 61	Freianlagenplan
3 / 63	Grundriss Staffelgeschoss
3 / 64	Dachaufsicht
3 / 65	Ansichten Südost + Nordwest
3 / 66	Ansichten Südwest + Nordost
3 / 67	Spiel- und Freizeitplan

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

4.1. für das Errichten eines Wohngebäudes auf einer GaK + ST. -GEM Fläche
(§ 10 Abs. 4 BPVO)

Begründung

Die Befreiung wurde im Vorbescheid (W/WBZ/06115/2017) bereits erteilt.

4.2. für das Errichten eines Wohngebäudes auf nicht überbaubarer
Grundstücksfläche (§ 13 BPVO)

Begründung

Die Befreiung wurde im Vorbescheid (W/WBZ/06115/2017) bereits erteilt.

4.3. für das Errichten zusätzlicher Balkone auf der nicht überbaubaren
Grundstücksfläche (§ 13 BPVO).

Begründung

Die Befreiung wird nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt, da die Balkone städtebaulich vertretbar sind. Auch die zulässig bebaubare Fläche von 0,5 wird mit den Balkonen weiterhin eingehalten.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 5.1. für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 0,5 m auf beiden Grundstücken durch die Balkone im 1. - 2. Obergeschoss (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die jeweiligen Nachbarzustimmungen liegen vor.

- 5.2. für den Verzicht, die Außenwände der Treppenträume im Spritzwasserbereich (< 60 cm) mit einem nichtbrennbaren Dämmstoff herzustellen (§ 33 Abs. 4 HBauO).

Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung erteilt, dass in dem Bereich mindestens schwer entflammbare Dämmung verbaut wird. Diese Ausführung entspricht dem Bauprüfdienst 05/2012.

- 5.3. für den Verzicht auf die Herstellung der vollumfänglichen Kinderspielflächen für die Bestands- und Neubauten von 120 m² um 96,6 m² auf 23,40 m² (§ 10 HBauO, hier Flurstück 3080).

Begründung

Die Abweichung wird erteilt, da die Größe der vorgesehenen Spielfläche im Hinblick auf die anteilig neu entstehenden 1-Zimmerwohnungen im Vorderhaus ausreicht. In diesen ist mit der Anwesenheit von Kindern nur im Ausnahmefall zu rechnen. Weiterhin wird die Spielfläche entsprechend qualitativer hergestellt.

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.

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

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