



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung  
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

###  
###  
###  
###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Bauprüfung  
M/BP

Caffamacherreihe 1-3  
20355 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48  
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1  
E-Mail bauprufung@hamburg-  
mitte.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Telefon 040 - 4 28 54 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: M/BP/02958/2017

Hamburg, den 13. Februar 2019

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
19.09.2017

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstück

###  
130-076  
2038 in der Gemarkung: Schiffbek

### Errichtung eines Wohnhauses mit 36 Wohneinheiten

### 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.



Öffnungszeiten:  
Mo 09.00 - 15.00 Uhr  
Di 08:00 - 15:00 Uhr  
Mi geschlossen  
Do 09:00 - 17:00 Uhr  
Fr 08:00 - 12:00 Uhr  
Bauberatung nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U2 Gänsemarkt

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. Genehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres innerhalb der Gültigkeit der Baugenehmigung für die Durchführung der folgenden Maßnahmen:  
Fällen von 4 Bäumen (2 Sandbirken Nr. 2+3; 1 Schwarzbirke Nr. 6; 1 Eberesche Nr. 16) mit einem Stammdurchmesser von 33-39 cm,  
Fällen von 1 Ersatzbaum (Baumhasel Nr. 20),  
Fällen von einem untermaßigen Weißdorn (Nr. 1),  
Roden von 16 m Hecke,  
Durchführung eines leichten Kronenpflegeschnitts an 5 Bäumen (Bäume Nr. 5, 7, 10, 11, 14) bis in den Feinastbereich sowie Entfernen des Totholzes (Schnitt auf Zugast, Schnittführung auf Astring, maximale Schnittstärke bis 3 cm, Nachversorgung alter Wunden im Bedarfsfall, Schnitt-Glättung). Im Rahmen der Kronenpflege können an den Bäumen Nr. 5, 7, 10, 11, 14 einzelne Äste lt. ZTV - Baumpflege, Ausgabe 2017, zum Neubau hin (Gerüststellung) um max. 15 % (Nr. 7, 11), max. 20 % (Nr. 10, 14), max. 25 % (Nr. 5) eingekürzt werden. Der beantragte Rückschnitt an 1 Schwarzbirke (Baum Nr. 8) wird nicht genehmigt, da ein ausreichend großer Abstand zum geplanten Neubau besteht.  
Weiterhin wird genehmigt, Wurzelsuchgrabungen an 6 Bäumen (Nr. 5, 7, 10, 11, 14, 17) fachgerecht durchzuführen.  
Grundlage dieser Genehmigung ist die Auflistung des Büros OLP Klisch & Schmidt "Aufstellung zu fällender Bäume und Pflegemaßnahmen bei zu erhaltenden Bäumen als Anlage zum Bauantrag", Stand 03.09.2018.  
Wenn die Fällungen nicht innerhalb der Schutzfrist durchgeführt werden können, dann ist beim Sachgebiet Naturschutz eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zu beantragen.

2. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

1

E0102-HSEKANAL-91213610 Schmutzwasser DN150 Nachtr.Herst § 19 SAG

2

E0102-HSEKANAL-4708192 Regenwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.:  
TG\_5\_LP\_MP\_SW01\_A\_1 vom 06.04.2018 erteilt.

3. Die Genehmigung zur Einleitung des Schmutzwassers über den neu zu erstellenden Anschluss E0102-HSEKANAL-91213610 DN 150 in das öffentliche Schmutzwassersiel wird erteilt.

Die Genehmigung zur Einleitung des Regenwassers über den Anschluss E0102-HSEKANAL-4708192 DN 150 unter Berücksichtigung einer Einleitungsmengenbegrenzung von 15 l/s (Flurstück 2038, Teilfläche 1700 qm) in das öffentliche Regenwassersiel wird erteilt.

Dem Bau der Grundstücksentwässerungsanlage wird zugestimmt.

### **Nebenbestimmung**

Das Regenwasser, der 1700 qm Teilfläche des Flurstückes 2038, darf unter Einhaltung der seitens Hamburg Wasser festgelegten Einleitungsmengenbegrenzung von 15 l/s über die wiederinbetriebgenommene Sielanschlussleitung eingeleitet werden. Die Einhaltung der Mengenbegrenzung muss jederzeit eingehalten werden.

### **Aufschiebende Bedingung**

Von der Einleitgenehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn die neu zu verlegende Schmutzwassersielanschlussleitung DN 150 von Hamburg Wasser genehmigt, hergestellt und zur Nutzung freigegeben wurde.

## **Planungsrechtliche Grundlagen**

Bebauungsplan Billstedt 8  
mit den Festsetzungen: Stellplätze mit Einfahrten, Private Grünfläche  
Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

Vorbescheid Gz.: M/BP/01544/2016 vom 23.12.2016

## **Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 29	Berechnung / Wohnfläche - Stand 15.09.2017
0 / 30	Planerische Erläuterung - Stand 15.09.2017
0 / 31	Baubeschreibung - Stand 15.09.2017
0 / 60	Lageplan mit Abstandsflächen; 1:200; v. 24.09.18
0 / 61	Grundriss / UG; 1:100; v. 18.09.18
0 / 62	Grundriss / EG; 1:100; v. 04.09.18
0 / 63	Grundriss / 1.OG; 1:100; v. 04.09.18
0 / 64	Grundriss / 2.OG; 1:100; v. 04.09.18
0 / 65	Grundriss / 3.OG; 1:100; v. 04.09.18
0 / 66	Grundriss / 4.OG; 1:100; v. 04.09.18
0 / 67	Grundriss / 5.OG; 1:100; v. 04.09.18

0 / 68	Dachaufsicht; 1:100; v. 04.09.18
0 / 69	Schnitt A-A; 1:100; v. 24.09.18
0 / 70	Ansichten Süd + Ost; 1:100; v. 24.09.18
0 / 71	Ansichten Nord/West; 1:100; v. 24.09.18
0 / 72	Berechnung / GRZ/GFZ; v. 04.09.18
0 / 73	Berechnung / BGF/BRI; v. 04.09.18
0 / 74	Nachweis / Fahrradplätze; v. 04.09.18
0 / 77	Brandschutznachweis v. 06.12.17, überarbeitet am 11.09.2018, mit 7 Grundrissen: UG, EG, 1.-5.OG
0 / 80	Lageplan unmaßstäblich mit Erklärung bezüglich Zufahrt
0 / 81	Lageplan unmaßstäblich mit Distanzangabe Gebäude zu Südgrenze
0 / 82	Lageplan-Baurecht ohne Maßstab v. 05.06.2018, Index A v. 14.02.2019

- die in der Anlage zum Prüfbericht Nr. 1 vom 15.11.2018 benannten Vorlagen
- Für die Prüfung der Abwasserrechtlichen Auflagen und Hinweise
  - Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 24.09.2014
  - Sielkatasterauszug vom 21.12.2018; Vorlage 79
  - Regenwasser-Flächen 12.09.2018; Vorlage 79
  - Entwässerung Dach vom 22.12.2018; Vorlage 79
  - Dachaufsicht vom 14.12.2018; Vorlage 79
  - Außenanlagenplan vom 27.12.2018; Vorlage 79
  - Strangschema Schmutzwasser; Vorlage 79
  - Strangschema Regenwasser vom 12.09.2018
  - Regenwasser Dimensionierung aus Vorlage 75
  - Grundriss Erdgeschoss vom 12.09.2018 aus Vorlage 75
  - Datenblatt Loro aus Vorlage 75
  - Datenblatt Drossel Rehau Rausikko aus Vorlage 75

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

### **Bereits erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

4. Folgende planungsrechtliche Befreiungen wurden im Vorbescheid M/BP/01544/2016 vom 23.12.2016 unter der Ziffer 10.1 nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt:

- 4.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung durch das geplante Wohngebäude mit 6 Vollgeschossen auf der Fläche mit der Ausweisung Stellplätze mit Einfahrten.

#### **Bedingung**

1. Dachbegrünung: Für das Gebäude ist eine Dachbegrünung mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrat vorzunehmen;
2. hochwertige Freiflächen;
3. hochwertige Kinderspielflächen (zu Ziffer 2 und 3 siehe Anlage - bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise, Ziffer 7).

- 4.2. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung durch das Errichten eines Wohngebäudes mit 6 Vollgeschossen auf der Fläche mit der Ausweisung Private Grünfläche.

### **Bedingung**

siehe Ziffer 3.1.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
  - 5.1. Für den Verzicht auf die innere Brandwand in allen Geschossen
  - 5.2. für den Verzicht der nach § 33 Abs. 8 S. 3 HBauO geforderten Öffnung zur Rauchableitung an der obersten Stelle

### **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

6. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 6.1. Standsicherheit
  - 6.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

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

Prüfnummer DJ18-054

Prüfung durch **Dipl.-Ing. Dirk Jahn**  
 OSJ Ingenieure Königstraße 4a 22767 Hamburg  
 +49 40 401947 0 pruefung@osj.de www.osj.de

Grundstück **Liebezeitstraße 12, 14, 22117 Hamburg**  
 Bauvorhaben **Errichtung eines Wohnhauses mit 36 WE**

**EINGEREICHTE BAUVORLAGEN**

(als Grundlage für die Ausführung)

**Bauantragszeichnungen**

(mit Sichtvermerk)

Anl. 44	Lageplan	G-01-lp-00_A
Anl. 22	Dachaufsicht	G-09-gr-05
Anl. 21	Grundriss 5. Obergeschoss	G-08-gr-05
Anl. 20	Grundriss 4. Obergeschoss	G-07-gr-04
Anl. 19	Grundriss 3. Obergeschoss	G-06-gr-03
Anl. 18	Grundriss 2. Obergeschoss	G-05-gr-02
Anl. 17	Grundriss 1. Obergeschoss	G-04-gr-01
Anl. 16	Grundriss Erdgeschoss	G-03-gr-00
Anl. 15	Grundriss Untergeschoss	G-02-gr-00
Anl. 25	Schnitt A-A	G-12-sc-xx
Anl. 24	Ansichten Nord und West	G-11-an-xx
Anl. 23	Ansichten Süd- und Ost	G-10-an-xx

**Geprüfte Bauvorlagen**

Anl. 42	Statische Berechnung, Ordner 1, 389 Seiten	
	Statische Berechnung, Ordner 2, 536 Seiten	925 Seiten
Anl. St. 17	Positionsplan Decke über 5.OG	TW-P-4-05-01-A
Anl. St. 16	Positionsplan Decke über 4.OG	TW-P-4-04-02-A
Anl. St. 15	Positionsplan Decke über 3.OG	TW-P-4-03-03-A
Anl. St. 14	Positionsplan Decke über 2.OG	TW-P-4-02-04-A
Anl. St. 13	Positionsplan Decke über 1.OG	TW-P-4-01-05-A
Anl. St. 12	Positionsplan Decke über EG	TW-P-4-00-06-A
Anl. St. 10	Positionsplan Decke über UG	TW-P-4-U1-07-A
Anl. St. 8	Positionsplan Gründung	TW-P-4-GR-08
Anl. St. 11	Positionsplan Schnitt	TW-P-4-U1-09-A

**Bauvorlagen**

(mit Sichtvermerk)

Prüfnummer DJ18-054

Anl. 40 Brandschutznachweis 17BO394-G1

Anl. 33 Geotechnische und umweltgeologische Untersuchung

#### Ungültige Bauvorlagen

keine

### VERFAHRENSVORSCHRIFTEN FÜR DIE AUSFÜHRUNG

#### Baubeginnvorbehalte

(aufschiebende Bedingungen)

Die Bauarbeiten dürfen nur soweit ausgeführt werden, wie in bautechnischer Hinsicht geprüfte Ausführungszeichnungen vorliegen.

Die Ausführungszeichnungen sind rechtzeitig vor Beginn der jeweiligen Bauarbeiten zur Prüfung einzureichen

(§ 70 Abs. 2 HBauO).

Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn folgende nachzureichende Bauvorlagen in bautechnischer Hinsicht (siehe BauvorlagenVO) geprüft und bauaufsichtlich genehmigt worden sind:

Nachweis der Standsicherheit für

die Gebäudeaussteifung

einschließlich der erforderlichen zeichnerischen Darstellung und der Positionspläne

(§ 15 Abs. 1 HBauO).

Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen, Angaben über Grundwasserstände und Begründung für die Zulässigkeit der rechnerischen Bodenpressung

(§ 15 Abs. 1 HBauO).

Zeichnung über den Ersatz des Untergrundes (Grundriss, Längs- und Querschnitt) mit Darstellung des vorhandenen Untergrundes und des zu ersetzenden Untergrundes, des Grundwasserstandes, der Lage der Straßen, der Grundstücksgrenzen und der Höhenlage der Nachbarfundamente sowie Angaben über Art und Durchführung des Untergrundersatzes

(§§ 15 Abs. 1 u. 70 Abs. 2 HBauO).

Prüfergebnisse über die erreichte Verdichtung des eingebrachten Bodens

(§ 78 Abs. 1 HBauO).



Prüfnummer DJ18-054

Angaben über die Auswirkungen der Grundwasserabsenkung auf die vorhandene Bebauung (§ 15 Abs. 1 HBauO).

Nachweis der Beschränkung der Rissbildung für Fundamentverstärkungen h=55 cm durch die Wahl einer entspr. Bewehrung oder die genaue Berechnung der Rissbreite (§ 3 Abs.1 HBauO).

Nachweis der Standsicherheit im Brandfall, durch zusammenfassende Beschreibung der vorgesehenen baulichen Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit im Brandfall auf der Grundlage der Anforderungen der HBauO unter Berücksichtigung von Abweichungen gemäß Baugenehmigungsbescheid, sowie ggfs. durch einschlägige rechnerische Nachweise (§ 15(1) HBauO).

Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Energiebedarf gemäß Energieinsparverordnung Fassung 2013 (EnEV 2013) und Hamburger Klimaschutzverordnung vom 11.12.2007 (HmbKliSchVO) unter Beachtung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, Fassung 2011 (EEWärmeG 2011) (§ 68 Abs. 1 HBauO).

Erläuterungen: Hinsichtlich der Anforderungen an den Primärenergiebedarf gilt EnEV 2013 unter Beachtung der Anforderungen an die Anlagenaufwandszahl gemäß HmbKliSchVO. Hinsichtlich der Anforderungen an die wärmedämmende Gebäudehülle gilt die strengere Anforderung gemäß EnEV 2013 oder HmbKliSchVO.

#### **Baubeginn**

(Mitteilungen vor Beginn der jeweiligen Bauarbeiten)

Die Arbeiten an

#### **den Rohbaukonstruktionen**

werden durch den mit der Prüfung der bautechnischen Nachweise beauftragten Prüflingenieur für Bautechnik,

Herrn Dipl.-Ing. Dirk Jahn, Königstraße 4a, 22767 Hamburg, Tel.: +49 40 401947-0 überwacht.

Der Beginn dieser Arbeiten ist dem Prüflingenieur mitzuteilen

(§ 58 Abs. 1 HBauO).

**Dipl.-Ing. Dirk Jahn**

**Prüflingenieur für Bautechnik**

OSJ Ingenieure Königstraße 4a 22767 Hamburg

+49 40 401947 0 pruefung@osj.de www.osj.de

Anlage zum Bescheid  
###

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse

Transparenz in HH