



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

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

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und  
Umwelt  
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07  
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48  
E-Mail [wbz@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:wbz@hamburg-nord.hamburg.de)

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/02881/2018  
Hamburg, den 21. Juli 2020

Verfahren	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
Eingang	07.08.2018
Grundstück	
Belegenheiten	###
Baublock	414-027
Flurstücke	464, 961 in der Gemarkung: Uhlenhorst

### Um- und Ausbau zweier Stadthäuser/Doppelhausvilla zu MFH mit 9 WE

#### 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.



Öffnungszeiten des Foyers:

Mo 8:00-15:00  
Di 8:00-12:00  
Do 8:00-16:00  
Fr 8:00-12:00

Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Kellinghusenstraße U1, U3  
Tarpenbekstraße Bus 22, 39  
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

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 § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

#### **Nebenbestimmung**

- Versiegelungen im Vorgartenbereich sind auf das für die notwendige Erschließung und Zuwegung erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.
- Die Brandschutzvorhänge müssen innerhalb der Laibung angebracht werden und dürfen nicht auf die Fassade aufgesetzt werden.

2. Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung für das Fällen der beantragten, mehrstämmigen Eibe.

3. Nachdem gemäß der Aussage des Baumgutachtens vom 12.11.2018 bei Erdarbeiten (Abgrabungen an der nördlichen Grundstücksgrenze) in einem Abstand von 0,5 m zum Wurzelhals der zwei Ahornbäume (Baum Nr. 7 und Nr. 8) auf dem Nachbargrundstück alle Wurzeln durchtrennt wurden, ist die Errichtung der geplanten Stellplätze möglich.

#### **Begründung**

Im Kronentraufbereich der beiden Ahornbäume (Baum Nr. 7 und Nr. 8) auf dem Nachbargrundstück wurde entlang der Grundstücksgrenze der Erdboden um 60 cm abgetragen. Somit wurde das Bodenniveau im Bereich der geplanten Stellplätze abgesenkt und der Bau der Stellplätze ermöglicht.

### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Bebauungsplan	Uhlenhorst 5 mit den Festsetzungen: WRg III (zwingend), I Stg (zwingend), Baugrenzen Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968
Erhaltungsverordnung	Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Winterhude und Uhlenhorst

## Ausführungsgrundlagen

### Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

9 / 114	Lageplan Vorgarten
9 / 116	Grundriss / Gartengeschoss
9 / 117	Grundriss / Erdgeschoss
9 / 118	Grundriss / 1. Obergeschoss
9 / 119	Grundriss / 2. Obergeschoss
9 / 122	Schnitt A-A
9 / 123	Ansicht Nord
9 / 126	Ansicht Ost
9 / 137	BSK Lageplan 1/2
9 / 138	BSK Lageplan 2/2
9 / 139	BSK Grundriss / Souterrain
9 / 140	BSK Grundriss / Erdgeschoss
9 / 141	BSK Grundriss / 1. Obergeschoss
9 / 142	BSK Grundriss / 2. Obergeschoss, Dachgeschoss
9 / 143	BSK Schnitt
9 / 144	BSK Ansichten
9 / 149	Grundriss / Dachgeschoss
9 / 150	Grundriss / Dachaufsicht
9 / 151	Ansicht West
9 / 152	Ansicht Süd

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 Überschreiten der straßenseitigen Baugrenze mit der Zugangstreppe (§ 23 BauNVO).

#### **Bedingung**

Es sind die Abmessungen der Bestandstreppe maßgebend und zwingend einzuhalten (siehe hierzu 9/117 - Grundriss Erdgeschoss).

4.2. für das Überschreiten der straßenseitigen Baugrenze um ca. 1,60 m mit dem Vordach im Erdgeschoss auf einer Breite von ca. 4,60 m (§ 23 BauNVO).

4.3. für das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze um ca. 6,05 m mit Terrassen im Gartengeschoss (§ 23 BauNVO).

#### **Bedingung**

Unter Berücksichtigung, dass die Terrassen durch Abböschungen zum Gartengeschoss nicht komplett nutzbar sind

- 4.4. für das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze um ca. 2,50 m mit den Balkonen im 1.OG (§ 23 BauNVO).

**Bedingung**

Der Balkon ist in seiner Breite auf das Fassadenraster abzustimmen, d. h. er ist in seiner Breite an den Mittelachsen zwischen den jeweils beiden äußeren Fenstern des Gebäudemittelteils zu begrenzen.

- 4.5. für das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze um ca. 1,50 m mit Balkonen und zugehöriger Treppe im Erdgeschoss (§ 23 BauNVO).

**Bedingung**

Die Balkone im Erdgeschoss dürfen in ihrer Breite nicht auf den über alle Geschosse aufgehenden mittigen Gebäudeteil übergreifen und müssen sich in ihrem Abschluss auf die Balkone im 2. Obergeschoss beziehen.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 5.1. Unterschreitung der Mindestabstandsfläche von 2,50 m für die Errichtung des historischen Dachturms **zum Flurstück 463** auf dem Bestandsgebäude (§ 6 Abs. 5 HBauO).

- 5.2. Unterschreitung der Mindestabstandsfläche von 2,50 m für die Errichtung des historischen Dachturms **zum Flurstück 465** auf dem Bestandsgebäude (§ 6 Abs. 5 HBauO).

- 5.3. Verzicht auf Herstellung der Barrierefreiheit (§ 52 Abs. 1 HBauO).

- 5.4. Erstellen von Öffnungen in der **nördlichen** Brandwand (§ 28 Abs. 8 HBauO).

**Bedingung**

Die Brandschutzvorhänge benötigen eine Zulassung im Einzelfall bzw. eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung.  
Sowohl die neuen als auch die bestehenden Fensteröffnungen sind mit Brandschutzvorhängen in feuerbeständiger Qualität zu schützen.

Die neue Wintergartenverglasung ist zu den seitlichen Grundstücksgrenzen als Festverglasung in F90 Qualität herzustellen.

- 5.5. Erstellen von Öffnungen in der **südlichen** Brandwand (§ 28 Abs. 8 HBauO).

**Bedingung**

Die Brandschutzvorhänge benötigen eine Zulassung im Einzelfall bzw. eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung.  
Sowohl die neuen als auch die bestehenden Fensteröffnungen sind mit Brandschutzvorhängen in feuerbeständiger Qualität zu schützen.

- 5.6. für die abweichende Ausführung (gefordert feuerbeständig) der im Bestand vorhandenen Holzbalkendecken mit brennbaren Baustoffen (§ 29 Abs. 1 HBauO)

### **Bedingung**

Die Art der Ausführung ist entsprechend den Anforderungen des BPD 5/2012 vorzunehmen:

Feuerwiderstandsklasse REI 90:

#### Variante 1:

13 mm Spanplatten bzw. 21 mm gespundete Schalung und 15 mm nichtbrennbare Dämmstoffe aus Mineralfasern mit einem Schmelzpunkt = 1000 °C und 30 mm Estrich bzw. nichtbrennbare Trockenestrichplatten (mind. Klasse A2) oder

#### Variante 2:

13 mm Spanplatten bzw. 21 mm gespundete Schalung und 40 mm Estrich bzw. nichtbrennbare Trockenestrichplatten (mind. Klasse A2)

- 5.7. für den Verzicht auf mechanische Belüftungsunterstützung (Spüllüftung) für den natürlichen Rauchabzug im Treppenraum (§ 33 Abs. 8 HBauO).

### **Beantragte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

6. Folgende planungsrechtliche Befreiung wurde geprüft

- 6.1. für das unterirdische Überschreiten der Baugrenze um 9,05 m auf einer Breite von 15,00 m durch Tiefparker mit Parklift (§ 23 BauNVO).

Eine Befreiung ist nicht erforderlich.

Die Tiefparker entsprechen in ihrer städtebaulichen Wirkung im Wesentlichen Garagen unter Erdgleiche (Tiefgaragen). Gemäß § 2 Nr. 1 des Gesetzes über den Bebauungsplan Uhlenhorst 5 stellen Garagen unter Erdgleiche auf den nicht überbaubaren Teilen der Baugrundstücke eine zulässige Ausnahme dar, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung der Wohnruhe ist bei Beachtung der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen und angesichts der geringen Anzahl bzw. der seltenen Bedienungshäufigkeit nicht anzunehmen. Durch die Begrünung der jeweils obersten Plattform ist eine gestalterische Einbindung der Tiefparker in die gärtnerische Gestaltung der bislang voll versiegelten Flächen in diesem Bereich möglich.

## Noch nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

7. Folgende naturschutzrechtliche Befreiung wird nach § 67 Abs. 1 BnatSchG **nicht** erteilt
  - 7.1. Befreiung nach § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG vom Verbot, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) - hier die **Fällung einer mehrstämmigen Eibe während der Artenschutzzeit** (siehe Antrag Bauvorlage 9/147).

### **Begründung**

Der Antrag auf Befreiung von den Schutzfristen ist aussagekräftig zu **begründen**. Außerdem ist für die Prüfung, ob die Fällung in der Schutzzeit durchgeführt werden muss, ein **Bauzeitenplan** mit Terminangaben sowie dem geplanten Fälltermin des beantragten Baumes nachzureichen.

## **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

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

Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 8.2. 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.

## **Aufschiebende Bedingung (naturschutzrechtlich)**

9. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
  - 9.1. vor Baubeginn der **Nachweis zur Standicherheit der beiden Ahornbäume** (Baum Nr. 7 und 8) auf dem Nachbargrundstück an der nördlichen Grundstücksgrenze beim Fachbereich Stadtgrün nachgewiesen wurde. Durch die bereits erfolgten Abgrabungen an den zwei Ahornbäumen im statisch relevanten Bereich ist der Nachweis der Standicherheit zu ermitteln (siehe Baumgutachten vom 12.11.2018 aufgestellt durch die Fa. Arbor Artist).
  - 9.2. vor Baubeginn die **Beauftragung einer Baumpflege-Fachfirma** für die baumpflegerische Begleitung der Baumaßnahme beim Fachbereich Stadtgrün nachgewiesen wurde. Über die baumfachliche, bauaufsichtliche Begleitung der Bauausführung und die baumpflegerischen Maßnahmen ist ein

Abnahmeprotokoll durch den Baumsachverständigen zu führen und zeitnah der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen (§ 14 Abs. 4 HBauO).

Diese Nebenbestimmungen 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: Nutzungsänderung, Änderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Transparenz in HH