



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Bauordnung und Hochbau

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

Amt für Bauordnung und Hochbau  
Referat Genehmigungen  
BSW/ABH23

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 40 - 2121  
Telefax 040 - 427 31 05 26  
E-Mail [baugenehmigungen@bsw.hamburg.de](mailto:baugenehmigungen@bsw.hamburg.de)

Ansprechpartner: ###

Zimmer H.03.375  
Telefon 040 - 4 28 40 - 2026  
Telefax 040 - 427 31 05 26  
E-Mail [Rainer.schoenbeck@bsw.hamburg.de](mailto:Rainer.schoenbeck@bsw.hamburg.de)

GZ.: BSW/ABH23/00305/2015  
Hamburg, den 31. Mai 2016

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
21.12.2015

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
210-001  
5241 in der Gemarkung: Ottensen

**Wohngebäude mit 58 Wohnungen mit Tiefgarage - Baufeld Ia.04 - Haus 1, 2, 3 und 4**

### 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.



Sprechzeiten:  
Mo 09.00 - 11.00 Uhr  
Di Geschlossen  
Mi 09.00 - 11.00 Uhr  
Do 13.00 - 15.00 Uhr  
Fr 09.00 - 11.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S3, S31 Wilhelmsburg

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. Überbauung des öffentlichen Weges/ Balkone**  
**Sondernutzungserlaubnis gemäß § 19 Absatz 1 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für die Überbauung des öffentlichen Grundes im Bereich Planstraße G Flurstück 5241 gemäß Lagepläne des Bauantrages.**  
**durch Balkone in einer Tiefe von 1,0 m**  
1.OG: = 3,32 m<sup>2</sup>  
2.-4. OG je = 4,32 m<sup>2</sup>  
=16,28 m<sup>2</sup>

### **Nebenbestimmung**

Die Regelung der Gestattung der Sondernutzung erfolgt durch eine Erlaubnis. Bei Überbauungen ist eine Höhe von 4,0 m ab OK Gehweg einzuhalten. Für die Überbauung des öffentlichen Grundes werden i.d.R. gemäß der "Gebührenordnung für die Verwaltung und Benutzung öffentlicher Wege-, Grün- und Erholungsanlagen" vom 06.12.1994 in der geltenden Fassung Sondernutzungsgebühren erhoben. Hier jedoch ist abweichend von dieser grundsätzlichen Regel gemäß städtebaulichem Vertrag Pkt. III,n zwischen der FHH und dem/der Eigentümer für die Überbauung der (künftig) öffentlichen Flächen im Rahmen der Erstbebauung kein Sondernutzungsentgelt an die FHH zu zahlen. Bei einer Verlängerung des Rechts zur Sondernutzung ist vom Sondernutzer das für den Verlängerungszeitraum zu erhebende Sondernutzungsentgelt zu zahlen. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens sind der für Sondernutzung zuständigen Dienststelle (siehe wegerechtliche Anforderungen) Bestandspläne einzureichen, aus denen die genaue Nutzfläche des öffentlichen Grundes hervorgeht. Die Sondernutzungsflächen sind zu bemaßen und gelb darzustellen, die Grundstücksgrenze ist rot darzustellen. Diese Erlaubnis wird befristet erteilt bis zum 31.12.2046. Sie kann auf Antrag verlängert werden.

- 2. Der Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Abwasseranlage aufgrund Ihrer Anfrage vom 16.02.2016 soll genehmigt werden:**  
**Grundstück: Harkortstr. o.Nr., 22765 Hamburg, Gemarkung: Ottensen,**  
**Flurstück: 5241**

#### **Anschlüsse:**

Lfd.Nr.	Techn. Platz	Nutzungsart	DN	Aktivität	Abrechn.art
1	E0102-HSEKANAL-91098256	Schmutzwasser	150	Erstm.Inbetriebnahme	Entfällt HH
2	E0102-HSEKANAL-91098255	Schmutzwasser	150	Erstm.Inbetriebnahme	Entfällt HH
6	E0102-HSEKANAL-91100632	Schmutzwasser	150	Erstm.Inbetriebnahme	Entfällt HH
7	E0102-HSEKANAL-91100633	Schmutzwasser	150	Erstm.Inbetriebnahme	Entfällt HH
8	E0102-HSEKANAL-91098257	Regenwasser	150	Erstm.Inbetriebnahme	Entfällt HH

### **Nebenbestimmung**

Für dieses Grundstück wird die Einleitungsmenge für Niederschlagswasser **auf 2 l/s** begrenzt. Die Grundstücksentwässerungsanlage für Niederschlagswasser ist mit einer entsprechenden Drossel auszurüsten, Lage siehe Anlage 1. Aufgrund der festgelegten Einleitungsmenge ist eine Einleitungsgenehmigung nach § 11aHmbAbwG erforderlich. Diese erteilt die Behörde für Umwelt und Energie: [www.hamburg.de/abwasser](http://www.hamburg.de/abwasser) (Tel. 42840-5249/-5252).

Geprüfte Bauvorlagen: Lageplan inkl. Eintragungen

**3. Abwasserrechtliche Entscheidungen: Einleitungsgenehmigung nach §11a Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG)**

4. Voraussetzung für den Bau der Anlage:  
Genehmigung nach § 7 HmbAbwG für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen für Schmutz- und Niederschlagswasser mit einer Mengenbegrenzung für Niederschlagswasser

**Begründung**

Der Prüfung lagen folgende Unterlagen zu Grunde:

- 1) Anlagenbeschreibung vom 18.12.15
- 2) Berechnung Notentwässerung (55)
- 3) Berechnung Regenwasserrückhaltung und Überflutungsnachweis (56)
- 4) Berechnungsunterlage Schmutz- und Niederschlagwasser vom 11.12.15 und 14.12.15
- 5) Grundriss Haus 1-4 (EG) (10)
- 6) Schnitt A-A, B-B (17)
- 7) Grundriss Tiefgarage (49)
- 8) Dachaufsicht Regenwasser (50, 51)
- 9) Strangschema Schmutzwasser (52; 53)
- 10) Strangschema Regenwasser (54)

**Planungsrechtliche Grundlagen**

Bebauungsplan                      Altona-Nord 26  
mit den Festsetzungen: WA g; GRZ 0,8; GFZ 4,12; GH 38, (V);  
GH 44; V-VII  
Baugesetzbuch

**Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides

- **die Vorlagen Nummer:** 11-16, 33, 68, 70-72, 74-81, 84-86, 88-93, 96-98, 102-104, 105, 115
- **Nachweise der Einhaltung der § 2 Festsetzungen zum Schallschutz zum Bebauungsplan:** 64
- **Abwasserecht:**45/ Anlagenbeschreibung vom 18.12.15  
55 / Berechnung Notentwässerung  
56 /Berechnung Regenwasserrückhaltung und Überflutungsnachweis  
Berechnungsunterlage Schmutz- und Niederschlagwasser vom 11.12.15 und 14.12.15  
10 /Grundriss Haus 1-4 (EG)

17 /Schnitt A-A, B-B  
49 /Grundriss Tiefgarage  
50,51 /Dachaufsicht Regenwasser  
52, 53 /Strangschema Schmutzwasser  
54 /Strangschema Regenwasser

- **Einleitgenehmigung HSE:** Lageplan incl. Eintragungen
  
- **Wegerecht:** 57-60
  
- **Abfall:** 114, 115
  
- **Baunebenrecht/ Aufzugsanlagen:** 106-109

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 die Anordnung der Schlafräume zur lärmzugewandten Seite (§ 2-Festsetzung zum B- Plan Altona 26, Ziffer 22)***
  
- 5.2. ***Für das Unterschreiten der zu begründenden festgesetzten Grundstücksfläche anstatt mit 50% nur mit 47 % zu begrünen. ( § 2 Nr. 32 Verordnung zum B-Plan)***
  
- 5.3. ***für das Überschreiten der zulässigen Geschossfläche von 4,12 um 0,23 auf 4,35.***
  
- 5.4. ***Unterschreitung des Mindestabstands von 2,50m von der Außenfassade durch die Aufzugüberfahrt um 0,50m jeweils auf Haus 1 und 2 (§2 Ziffer 12)***
  
- 5.5. ***Unterschreitung des Mindestabstands von 2,50m von der Außenfassade durch die Aufzugüberfahrt jeweils auf Haus 3 und 4 (§2 Ziffer 12)***

6. Folgende planungsrechtliche Ausnahmen werden nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt

- 6.1. ***für das Überschreiten der Baugrenze durch die Balkone mit einer Tiefe von 1,0m an der Westfassade von Haus 1 zur Planstraße G (§ 3 Abs. 9 des Gesetzes zum Bebauungsplan)***
  
- 6.2. ***für das Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone zum Innenhof um max. 1,50m und durch Terrassen um max. 2,50 ( § 2 Nr. 9 Festsetzung zum B-Plan)***

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
- 7.1. **für die barrierefreien Wohnungen verteilt auf mehreren Geschossen und Häusern (§ 52 Abs. 1 HBauO)**
  - 7.2. **für die nur 0,80 m anstatt 0,90 m breiten Türen in den barrierefreien Wohnungen (§ 52 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 HBauO )**
  - 7.3. **Für die Verringerung der Bewegungsflächen in den Bädern auf 1,20m x 1,20m in den barrierefreien Wohnungen ( § 52 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2HBauO)**
  - 7.4. **Für die nicht über alle Geschosse führende Gebäudeabschlußwand (§28 Abs. 4 HBauO)**
  - 7.5. **Für die Außenwände der Gebäude die im Eck zusammenstoßen und im 5m Bereich nicht feuerbeständig und öffnungslos hergestellt werden. ( § 28 Abs. 6 HBauO)**

#### **Aufschiebende Bedingung**

8. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- 8.1. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung der Kinderspielfläche, Stellplätze für Kraftfahrzeuge einschließlich der Zu- und Abfahrten auf dem Nachbargrundstück vorliegt.

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

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

9. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 9.1. Standsicherheit
  - 9.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
  - 9.3. Sondernutzungserlaubnis für die Baugrube mit Rückverankerung (§ 19 HWG)

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 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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse

Transparenz in HH