



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/11374/2019
Hamburg, den 05. Mai 2020

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
29.11.2019

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

223-015
2632 in der Gemarkung: Blankenese

Neubau eines Einfamilienhauses mit 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
Erlaubnisse gemäß § 18 Absatz 1 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für die Herstellung der zwei beantragten Gehwegüberfahrten gemäß Vorlage 10, im Bereich Falkenstein 11.

Nebenbestimmung

Die Gehwegüberfahrten für Pkw bis 3,5 to zulässiges Gesamtgewicht sind in einer maximalen Breite von jeweils 3,50 m, gemessen an der Grundstücksgrenze, zulässig.

Für das ausfahrende Fahrzeug sind auf privatem Grund Sichtdreiecke mit 3 m 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. Diese Erlaubnisse werden unbefristet erteilt.

Bei der Tiefgaragenausfahrt sind die Bedingungen der §§ 4 und 5 einzuhalten.

2. Baustelleneinrichtung
Sondernutzungserlaubnis gemäß § 19 Absatz 1 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für die Benutzung des öffentlichen Weges durch eine Baustelleneinrichtung im Bereich Falkenstein 11.

Nebenbestimmung

Die Baustelleneinrichtung ist vor Ort mit der Straßenunterhaltung/Wegeaufsicht (siehe wegerechtliche Anforderungen - zuständige Stelle für die Überwachung) abzustimmen.

Für die Benutzung des öffentlichen Grundes durch die Baustelleneinrichtung (BE) werden gemäß der „Gebührenordnung für die Verwaltung und Benutzung der öffentlichen Wege, Grün- und Erholungsanlagen“ vom 06. Dez. 1994 in der geltenden Fassung Sondernutzungsgebühren erhoben.

Die endgültige und für die Erhebung der Sondernutzungsgebühren entscheidende Nutzfläche der BE wird nach Herstellung durch die zuständige Stelle für die Überwachung aufgemessen. Danach wird dem Bauherrn ein gesonderter Kostfeststellungsbescheid zugesandt.

Diese Erlaubnis wird befristet erteilt, bis zur Fertigstellung der beantragten Baumaßnahme.

3. Baustellenzufahrt
Sondernutzungserlaubnis gemäß § 19 Absatz 1 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für die Benutzung des öffentlichen Weges durch eine Baustellenzufahrt im Bereich der Falkenstein 11.

Nebenbestimmung

Die Baustellenzufahrt ist vor Ort mit der Straßenunterhaltung/Wegeaufsicht (siehe wegerechtliche Anforderungen - zuständige Stelle für die Überwachung) abzustimmen.

Diese Erlaubnis wird befristet erteilt, bis zur Fertigstellung der beantragten Baumaßnahme.

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

Nebenbestimmung

Diese Erlaubnisse werden befristet erteilt, bis zur Fertigstellung der beantragten Baumaßnahme.

Die einzelnen Aufgrabungen sind mit der zuständigen Stelle für die Überwachung abzustimmen (siehe wegerechtliche Anforderungen)

5. Nach § 3 Abs. 1 der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 der Freien und Hansestadt Hamburg (HmbGVBl. S. 203) in der geltenden Fassung für die Fällung von
drei Ilex 27, 36 und 37, Stammd. ca. 14/11 und 15 cm,
einer Hemlocktanne 3, Stammd. ca. 21/19/22 cm,
einer Eibe 12, Stammd. ca. 22 cm,
einer Douglasie 13, Stammd. ca. 45 cm,
einer Eiche 14, Stammd. ca. 29 cm,
einer Buche 15, Stammd. ca. 23 cm,
und einer Walnuss 35, Stammd. ca. 54 cm,
für Kroneneinkürzungen und -pflegeschnitte sowie Eingriffe in den Wurzelbereich an den Bäumen 2, 4, 5, 10, 11, 16 - 19 und 21 und für den Neubau eines EFH mit Tiefgarage.

Begründung

Die im Zusammenhang mit den bauvorbereitenden Erschließungsarbeiten genehmigte Fällung bzw. Rodung einzelner Gehölze wurde nach den Maßgaben der Landschaftsschutzverordnung auf das zur Ausführung des bauordnungsrechtlich zulässigen Vorhabens zwingend erforderliche Maß minimiert. Gleiches gilt für die baubedingten Abgrabungen, die zur Herstellung der Baugrube erforderlich sind. Vor diesem Hintergrund sowie unter Bestimmung von angemessenen und geeigneten Auflagen, u.a. zum Schutz des verbleibenden Gehölzbestandes und zur Durchführung von Ersatzpflanzungen, wird für die beantragten Maßnahmen eine Genehmigung erteilt. Das Vorhaben wird vor dem Hintergrund des Schutzzweckes der Landschaftsschutzverordnung unter den genannten Auflagen nicht als naturschädigend, den Naturgenuss beeinträchtigend oder das Landschaftsbild verunstaltend angesehen. Die mit der Durchführung des Vorhabens verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind bei Einhaltung der Bedingungen und Auflagen vertretbar.

Nebenbestimmung

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Abs. 5 Satz 2, sind die Fällungen und Kronenschnitte in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Blankenese mit den Festsetzungen: Außengebiet (Beurteilung nach §34 BauGB) unter Landschaftsschutz Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen	Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten ...

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer
 - 1 / 1 Flurkartenauszug / Karte
 - 1 / 2 Flurkartenauszug / Buch
 - 1 / 5 Lageplan und Höhenplan
 - 1 / 26 Lageplan zum Baumfällantrag
 - 1 / 36 Baubeschreibung
 - 1 / 37 Freiflächenplan
 - 1 / 38 Lageplan
 - 1 / 39 Lageplan mit Abstandsflächen
 - 1 / 40 Grundriss/ Untergeschoss-Tiefgarage
 - 1 / 41 Grundriss/ Erdgeschoss
 - 1 / 42 Grundriss/ Obergeschoss
 - 1 / 43 Schnitt 1-1/ Schnitt 2-2
 - 1 / 44 Ansichten Nord und West
 - 1 / 45 Ansichten Süd und Ost
 - 1 / 46 Berechnung Bruttogrundfläche nach DIN 277
 - 1 / 47 Berechnung Bruttorauminhalt
 - 1 / 48 Vergleich überbaute Fläche / BGF Bauantrag ALT (nicht Bestandteil dieses Bescheids) / Vorbescheid
 - 1 / 49 Vorbescheid- überbaute Fläche/ BGF
 - 1 / 50 Planung NEU- überbaute Fläche/ BGF
 - 1 / 51 Berechnung Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1 / 52 Nachweis Staffelgeschoss
 - 1 / 53 Berechnung der Nebenflächen
 - 1 / 54 Wohnflächenberechnung
 - 1 / 55 Antrag auf Genehmigung nach der Baum- bzw. Landschaftsschutzverordnung
 - 1 / 56 Baustelleneinrichtung
 - 1 / 57 Animation
 - 1 / 58 Brandschutznachweis
 - 1 / 60 Grundriss / Erdgeschoss/ Brandschutz
 - 1 / 61 Grundriss / Obergeschoss/ Brandschutz
 - 1 / 62 Grundriss / 2. Obergeschoss/ Brandschutz
 - 1 / 63 Grundriss / Dachterasse/ Brandschutz
 - 1 / 64 Schnitte / Brandschutz
 - 1 / 65 Mitteilung über die Fertigstellung der Ersatzpflanzung
 - 1 / 66 Baumschutz auf Baustellen (DIN 18 920)
 - 1 / 67 Auswahlliste_ EINHEIMISCHE GEHÖLZE FÜR DIE GARTENBEPFLANZUNG
 - 1 / 68 Grundriss / UG / Tiefgarage / Brandschutz

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 6.1. von § 33 (1) HBauO für den Verzicht auf einen Treppenraum
Die notwendige Treppe wird nicht in einem notwendigen Treppenraum geführt

Bedingungen

Die Abweichung wird unter den Bedingungen zugelassen, dass

- das Gebäude von einer Familie bewohnt wird
- das Gebäude über nicht mehr als vier Geschosse verfügt
- der Keller direkt zu allen Kellerräumen brandschutztechnisch abgeschottet wird, d.h. der Keller ist ab Treppe direkt mit mindestens Feuer hemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Abschlüssen zu versehen, siehe Bauvorlage 68

- 6.2. von § 29 (4) HBauO -"Öffnungen in Decken, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, sind nur zulässig innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insgesamt 400 m² in nicht mehr als zwei Geschossen.
Die Nutzungseinheit hat insgesamt (EG-Dachgeschoss) eine Bruttogrundfläche von ca. 458 m², es handelt sich um 3 Geschosse, die durch die offene Treppe verbunden sind.

Bedingung

Die Abweichung wird unter den Bedingungen zugelassen, dass

- das Gebäude von einer Familie bewohnt wird
- das Gebäude über nicht mehr als vier Geschosse verfügt
- der Keller direkt zu allen Kellerräumen brandschutztechnisch abgeschottet wird, d.h. der Keller ist ab Treppe direkt mit mindestens Feuer hemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Abschlüssen zu versehen, siehe Bauvorlage 68

7. Folgende naturschutzrechtliche Befreiung wird nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erteilt
- 7.1. Eine naturschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für die Durchführung der o.a. Maßnahmen in der Zeit vom 1. April bis 30. September 2020 wird erteilt.

Begründung

Gemäß § 67 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG kann eine Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung des Sommerfällverbotes im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist. Die Fällung/Rodung ist zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlich. Diese Abweichung ist unter nachfolgenden Bedingungen und Auflagen mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar.

Bedingung

Bei vorliegendem Grundstück ist durch gegebene Strukturen von einer hohen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen. Die Nichtbetroffenheit von wild lebenden Tieren ist im Vorfeld nachzuweisen. Um eine zeitnahe Fällung und Rodung durchführen zu können, ist zusätzlich eine unmittelbar am Tag der Fällung/Rodung durchzuführende Prüfung durch einen unabhängigen Biologen (Umweltbaubegleitung) auf Besatz durchzuführen. Sollte eine Brut oder Besatz durch Eichhörnchen stattfinden, ist die Rodung des Bereiches/Baumes zu unterlassen. Sofern eine Brut stattfindet ist zwingend

das Brutgeschehen mit Aufzucht abzuwarten. Erst wenn die Brut und Aufzucht beendet ist, darf der jeweilige Bereich/Baum gefällt werden.

Auflösende Bedingung

Die Genehmigung wird unwirksam, wenn

- 7.2. sich aktuelle Brut- oder Wohnstätten von Vögeln oder Säugetieren in den Gehölzen oder im näheren, betroffenen Umfeld befinden oder während der genehmigten Maßnahmen entdeckt werden. Die jeweiligen Arbeiten an dem Baum/Gehölz sind dann unter Wahrung der Verkehrssicherheit zu beenden und erst nach Rücksprache und mit Zustimmung der zuständigen Dienststelle fortzusetzen (§ 39 und § 44 BNatSchG). Sollten geschützte Arten vorkommen, muss mit der Maßnahme bis zum Ende der Brut- und Setzzeit gewartet bzw. mit dem Fachamt eine Alternative abgestimmt werden. Für Ausnahmegenehmigungen in diesem Fall ist die Behörde für Umwelt und Energie (BUE - Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg) zuständig.

Aufschiebende Bedingung

8. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

- 8.1. eine Prüfung durch qualifiziertes Fachpersonal (Dipl.-Biologe) ergeben hat, dass durch das Fällen/Roden des Baumes/der Bäume/der Gehölzstrukturen keine wildlebenden Tiere der besonders oder der streng geschützten Art und der europäischen Vogelarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder gestört werden (§ 44 Abs.1 Nr.1 - 3 BNatSchG). Die zuständige Dienststelle ist über die durchgeführte Begutachtung vor der Fällung zur Prüfung in Kenntnis zu setzen. Die Fällung der Bäume hat innerhalb einer Frist von drei Tagen nach Erstellung dieses Gutachtens zu erfolgen (s.a. Bedingung oben).
- 8.2. eine Fachbauleitung Baumschutz (Mindestqualifikation: Fachagrarwirt für Baumpflege) beauftragt wurde, die die Baumschutzmaßnahmen nach den eingereichten Vorlagen und nach den für den Baumschutz geltenden Regelwerken, der DIN 18 920 mit der RAS-LP 4, der Landschaftsschutzverordnung und der ZTV-Baumpflege (Ausgabe 2017) überwacht und die erforderlichen Förderungs- und Erhaltungsmaßnahmen veranlasst, begleitet und abnimmt. Die Benennung der Fachbauleitung Baumschutz ist der Bauaufsichtsbehörde durch eine entsprechende Auftragsbestätigung schriftlich mitzuteilen. Der Bauherr und die Bauleitung sind im Sinne eines effektiven Baumschutzes angehalten, die auf dem Grundstück tätigen Unternehmen über den Baumschutz zu informieren und für dessen Einhaltung zu sorgen. Nach § 14, Abs. 4 der HBauO müssen Bäume, die auf Grund von Rechtsvorschriften zu erhalten sind, während der Bauausführung geschützt werden.
- 8.3. der auf den Grundstücken verbleibende geschützte Baum- und Heckenbestand, auch auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken gemäß DIN 18 920 geschützt wird. Die Wurzelbereiche der geschützten Bäume sind jeweils durch einen ortsfesten, mindestens 2,00 m hohen Bauzaun zu schützen. Der Wurzelbereich umfasst nach DIN 18 920 den Kronenbereich plus 1,50 m. Ist dies nicht möglich, sind die Stämme der zu erhaltenden Bäume mit einer gegen den Stamm abgepolsterten Bohlenummantelung zu schützen.

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
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 9.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

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

Ausübung des Ermessens

10. Außengebiet Landschaftsschutz
Hier: Beurteilung nach § 34 BauGB hinsichtlich der Flächen die überbaut werden.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Fläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein, das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

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: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH