



# 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)

Ansprechperson: ###

Zimmer ###  
Telefon ###

GZ.: N/WBZ/04043/2018  
Hamburg, den 8. April 2019

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
Bezug Antrag vom 09.11.2018  
Eingang 09.11.2018

Grundstück  
Belegenheit ###  
Baublock 432-045  
Flurstück 11364 in der Gemarkung: Langenhorn

### Neubau eines Mehrfamilienhauses (16WE) 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.



Öffnungszeiten des Foyers:  
Mo, Di 8:00-15:00  
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.

Die geplante Teilung des Grundstücks ist nicht Gegenstand dieses Bescheides.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 9 / § 11 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an unbeweglichen Denkmälern, Gebäudegruppen und Gesamtanlagen.
2. Genehmigung nach § 8 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an der Umgebung des Denkmals.

### **Begründung**

Bei dem Ensemble ### handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) um ein geschütztes Denkmalensemble. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

### **Nebenbestimmung**

Der Neubau muss sich gestalterisch/ farblich in das Denkmalensemble einfügen und unterordnen. Es ist eine helle Farbgebung für die Putzflächen zu wählen, die sich an den bemusterten Putzflächen der Altbauten orientiert. Es sind eine Detailabstimmung und eine Bemusterung mit dem Denkmalschutzamt für die Fassaden (inkl. der Fenster, Geländer etc.) erforderlich. Die Metallteile dürfen nicht glänzend sein und müssen sich harmonisch ins Gesamtbild einfügen. Zusätzliche Dachaufbauten (wie Ausstiegsbauwerke, Dachterrasse etc.) sind ausgeschlossen.

Für die obersten Balkone sollten seitens der Architekten Vorschläge zum Sonnenschutz gemacht werden.

Die Ausführung der Außenanlagen (insbesondere der Pflasterungen, Müllboxen, Spielgeräte, Leuchten) muss gemäß dem abgestimmten Materialkatalog erfolgen. Die Pflanzungen sind ebenfalls mit dem Denkmalschutzamt im Detail abzustimmen und gemäß dem Gesamtkonzept vorzusehen (Buchenhecken etc.). Die Feuerwehrebewegungsfläche und Feuerwehrezufahrt müssen als Schotterrasen ausgeführt werden. Die Überdeckung der Tiefgarage muss so ausreichend sein, dass eine Bepflanzung ohne Probleme möglich ist. Detailabstimmungen mit dem Denkmalschutzamt sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu diesen Punkten erforderlich.

Über die Genehmigung wurde noch nicht entschieden:

3. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Straße ### durch Kfz mit einem zulässigen Gesamtgewicht bis 3,5 t auf einer Überfahrt zu Flurstück 11399.

#### **Begründung**

Auf Wunsch und Betreiben des Bauherrn müssen Teile des zukünftigen öffentlichen Grundes in der ### für die Herstellung einer Überfahrt umgebaut werden. Die Straßenplanung durchläuft derzeit den Abstimmungsprozess und ist noch nicht abschließend genehmigt. Erst im Rahmen des Abstimmungs-/ Genehmigungsprozesses wird die genaue Lage und Ausgestaltung der beantragten Überfahrt verbindlich festgelegt!

#### **Nebenbestimmung**

Die Erteilung der Überfahrtserlaubnis wird grundsätzlich in Aussicht gestellt. Die Straßenplanung muss abgestimmt und die Straßenbaumaßnahme genehmigt sein, bevor die o.g. Erlaubnis im Rahmen eines Ergänzungsbescheides erteilt werden kann. Gegebenenfalls anfallende Mehrkosten durch die oben aufgeführten Maßnahmen sind dabei vom Bauherrn zu tragen.  
Siehe „Aufschiebende Bedingung“

4. Zustimmung zum Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Straße ### zu Flurstück 11399 ausschließlich durch Fahrzeuge der Feuerwehr mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 3,5 t.

#### **Begründung**

Auf Wunsch und Betreiben des Bauherrn müssen Teile des öffentlichen Grundes in der ### für den 2. Rettungsweg umgebaut werden. Die Straßenplanung durchläuft derzeit den Abstimmungsprozess und ist noch nicht abschließend genehmigt. Erst im Rahmen des Abstimmungs-/Genehmigungsprozesses wird die genaue Lage und Ausgestaltung der beantragten Zufahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr verbindlich festgelegt!

#### **Nebenbestimmung**

Die Zustimmung wird grundsätzlich in Aussicht gestellt. Die Straßenplanung muss abgestimmt und die Straßenbaumaßnahme genehmigt sein, bevor die o.g. Zustimmung im Rahmen eines Ergänzungsbescheides erteilt werden kann. Gegebenenfalls anfallende Mehrkosten durch die oben aufgeführten Maßnahmen sind dabei vom Bauherrn zu tragen.  
Siehe „Aufschiebende Bedingung“

5. Höhenanweisungsbescheid nach § 26 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für den Anschluss der Bebauung an den öffentlichen Grund.

### **Begründung**

Der erforderliche Deckenhöhenplan liegt dem Fachbereich Tiefbau noch nicht vor. Daher ist die Ausgabe amtlicher Höhen zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Die Erteilung des Höhenanweisungsbescheides wird in Aussicht gestellt und kann nach Vorliegen des geprüften Deckenhöhenplanes in Form eines Ergänzungsbescheides erfolgen.

### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Bebauungsplan                      Langenhorn 22  
mit den Festsetzungen: WA IV  
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

### **Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1 / 3	Freiflächenplan
1 / 6	Grundriss / Untergeschoss 1
1 / 7	Grundriss / Erdgeschoss
1 / 8	Grundriss / 1.Obergeschoss
1 / 9	Grundriss / 2.Obergeschoss
1 / 10	Grundriss / 3.Obergeschoss
1 / 11	Grundriss / Dachaufsicht
1 / 12	Schnitte
1 / 13	Ansichten
1 / 29	Grundriss / Untergeschoss Brandschutz
1 / 30	Grundriss / Erdgeschoss Brandschutz
1 / 31	Grundriss / 1.Obergeschoss Brandschutz
1 / 32	Grundriss / 2.+3.Obergeschoss Brandschutz
1 / 33	Ansichten Brandschutz
1 / 34	Schnitte Brandschutz
1 / 41	Garagengutachten
1 / 42	Lageplan Gehwegüberfahrt
1 / 54	Lageplan Brandschutz

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

## **Aufschiebende Bedingung**

6. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- 6.1. die Straßenplanung im Bereich des Grundstückes ### einvernehmlich abgestimmt, genehmigt und schlussverschickt wurde. Dieser Vorbehalt verlängert nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 HBauO.

Zuständige Dienststelle:  
###

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

## **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

7. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 7.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 7.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 7.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
- 7.4. Gehwegüberfahrten innerhalb der Straßenplanung

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

Anlage ###

Die Genehmigung die Bäume zu fällen, die Altlasten zu beseitigen und die Baugrube mit Verbau herzustellen wurde bereits im Teilbaugenehmigungsbescheid vom 07.02.2019 erteilt

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 4  
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude  
Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH