



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfung  
Bauprüfabteilung Region Ost -WBZ 22-

Grindelberg 62 - 66  
20144 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)  
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03  
E-Mail Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 01 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/01830/2019  
Hamburg, den 30. April 2020

Verfahren	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
Eingang	30.07.2019
Belegenheit	###
Baublock	318-094
Flurstück	1971 in der Gemarkung: Niendorf

### **Errichtung eines Mehrfamilienhauses und von drei Stadthäusern (9 WE) und einer Tiefgarage (7 ST)**

#### **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.

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.



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):  
Mo 12:00 - 16:00 Uhr  
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr  
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U3 Hoheluftbrücke  
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur nach Vereinbarung

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Die 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 folgend aufgelisteter Bäume und Hecken wird erteilt:

B1 Birke StD 53 cm  
B7 Esche StD 22/8 cm  
B8 Ahorn StD 25 cm

H5 Brombeerhecke 7m  
H6 Thujahecke 7m  
H7 Eibenhecke 12 m  
H8 Brombeerhecke, davon 3 m

Es wird eine nachträgliche Genehmigung zur Rodung für die bereits gefälltten Hecken H1 (3 m) und H2 (4 m) erteilt.  
Ein Ersatz für die Hecken ist erforderlich.

Die Bäume Nr. 3,5 und 6 und die Stauden und Sträucher A1, 2, 3 und 4 unterliegen nicht der Hamburgischen Baumschutzverordnung und sind freigestellt.

Weiterhin ist es befürwortet, die gebrochene Krone an Baum Nr. 9 (Kirsche StD 23 cm) zu entnehmen.

Diese Genehmigung gilt vom 01. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres für die Gültigkeit des Baugenehmigungsbescheids.

### **Nebenbestimmung**

Als Ersatz für das entfernte Gehölz sind 5 heimische Bäume an geeigneter Stelle auf dem Grundstück neu zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 -fach verpflanzte Baumschulware, Stammumfang mindestens 20 cm (§ 36 HmbVwVfG).

Als Ersatz für das entfernte Gehölz sind 35 m Hecken an geeigneter Stelle auf dem Grundstück neu zu pflanzen.  
Pflanzqualität: Sträucher (Heister), als 2 -fach verpflanzte Baumschulware mit einer Mindesthöhe von 1,20 m, 4 Pflanzen pro lfd. Meter (§ 36 HmbVwVfG).

Ein qualifizierter Freiflächenplan ist bis Baubeginn einzureichen. Dieser ist im Maßstab 1:100 mit Angaben zu Art und Größe der Ersatzpflanzungen zu erstellen. (§ 18 Abs 4 BauVorVO).

### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Baustufenplan Niendorf / Lokstedt / Schnelsen  
mit den Festsetzungen: W 2 o  
Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

### **Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 11	Grundriss / Obergeschoss 1.
0 / 12	Grundriss / Staffelgeschoss
0 / 14	Schnitt B-B
0 / 15	Ansicht Nord- & Süd-Westen
0 / 16	Ansicht Süd- & Nord- Osten
0 / 18	Grundriss / Erdgeschoss
0 / 19	Grundriss / Obergeschoss 1.
0 / 20	Grundriss / Staffelgeschoss
0 / 21	Schnitt C-C
0 / 22	Ansicht Nord-Osten & Süd- Osten
0 / 23	Ansicht Nord- Westen & Süd- Westen
0 / 27	Grundriss / Erdgeschoss Vorderhaus Brandschutzplan
0 / 28	Grundriss / Obergeschoss 1. Vorderhaus Brandschutzplan
0 / 29	Grundriss / Staffelgeschoss Vorderhaus Brandschutzplan
0 / 30	Schnitt A-A Brandschutzplan
0 / 31	Schnitt B-B Brandschutzplan
0 / 32	Grundriss / Erdgeschoss Stadthäuser Brandschutzplan
0 / 33	Grundriss / Obergeschoss 1. Stadthäuser Brandschutzplan
0 / 34	Grundriss / Staffelgeschoss Stadthäuser Brandschutzplan
0 / 35	Schnitt C-C Brandschutzplan
0 / 44	Schnitt A-A
0 / 45	Schnitt D-D
0 / 47	Ergebnisprotokoll Bäume
0 / 48	Lageplan Bäume
0 / 49	Freiflächenplan
0 / 50	Grundriss TG, KG
0 / 51	Brandschutzplan KG
0 / 52	Lageplan
0 / 53	Lageplan mit Nebenanlagen
0 / 54	Lageplan Abstand
0 / 57	Grundriss / Erdgeschoss Vorderhaus

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

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

2. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 2.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche einschließlich Nebenanlagen von 0,45 (0,3 plus 50 %) um 0,19 auf 0,64 (§30 BauGB i.V.m. dem BSP Niendorf-Lokstedt-Schnelsen sowie § 11 BPVO).

#### **Bedingung**

Oberhalb der Tiefgarage ist eine Geländeüberdeckung von 0,8 auszuführen.

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

3. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 3.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 3.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

Diese Einschränkung verlängert 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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 2 und 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH