



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 24

Schloßgarten 9
22041 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 52 24
E-Mail wbz24@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###
Telefax ###

GZ.: W/WBZ/13576/2017
Hamburg, den 26. April 2018

Verfahren	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
Eingang	17.10.2017
Belegenheit	###
Baublock	518-050
Flurstück	806 in der Gemarkung: Sasel

Neubau Mehrfamilienhaus mit 13 Wohnungen

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.



Sprechzeiten:
Achtung! Sprechzeiten nur nach tel.
Vereinbarung.

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Sasel mit den Festsetzungen: vorderer Teil M 2 o, hinterer Teil W 1 o Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Bebauungsplan	Poppenbüttel 20/ Sasel 12 mit den Festsetzungen: Straßenbegrenzungsfläche Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

13 / 19	Brandschutznachweis
13 / 35	Lageplan
13 / 36	Lageplan Abstandsflächen
13 / 37	Lageplan Nachweis 1. DG
13 / 38	Lageplan Nachweis 2. DG
13 / 39	Grundriss / Kellergeschoss
13 / 40	Grundriss / Erdgeschoss
13 / 41	Grundriss / 1. Obergeschoss
13 / 42	Grundriss / 1. Dachgeschoss
13 / 43	Grundriss / 2. Dachgeschoss
13 / 44	Schnitt A-A
13 / 45	Ansicht Nord
13 / 46	Ansicht West
13 / 47	Ansicht Süd
13 / 48	Ansicht Ost
13 / 49	Illustration

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

1. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 1.1. Herstellung einer geschlossenen Bebauung zu Stadtbahnstraße 33 anstatt offen.

Begründung

Eine geschlossene Bauweise an der Stadtbahnstraße entlang des Ring 3 ist städtebaulich vertretbar.

Bedingung

- Mind. eine Nutzungseinheit (bevorzugt die östl. EG-Einheit) ist als Gewerbe oder Büro zu nutzen, um der planungsrechtlichen Mischgebietsausweisung gerecht zu werden.
- Die Fassadenmaterialien sind mit der Stadtplanung abzustimmen.
- Der Vorgartenbereich (im speziellen die Dreiecksfläche zur Stadtbahnstraße) ist zu begrünen und mit einer einheimischen Heckpflanzung einzufassen.

- 1.2. Überschreitung der bebaubaren Fläche von 0,3 (bezogen auf den vorderen Grundstücksteil M2o, Fläche ca. 550m²) um 0,35 auf 0,65.

Begründung

Die Überschreitung ist in diesem konkreten Einzelfall mit einem Baukörper, der in geschlossener Bauweise errichtet wird, städtebaulich vertretbar. Wird die Fläche des hinteren Grundstücksteils eingerechnet, beträgt die bebaute Fläche für das Gebäude 0,39 bzw. 0,42 einschl. Balkone und Terrassen (0,54 einschl. Nebenanlagen). Bestandsbauten mit vergleichbaren Fläche sind im Baublock vorhanden.

Bedingung

- Ausführung des Gebäudes in geschlossener Bauweise
- Der hintere Grundstücksteil (W1o) am Ruhwinkel bleibt unbebaut und ist zu begrünen, die nachgewiesene Spielfläche ist herzustellen.
- Auf dem hinteren Grundstücksteil ist zusammen mit dem Gebäude Stadtbahnstraße Nr. 33 wie dargestellt eine gemeinsame Stellplatzanlage mit 8 Stellplätzen herzustellen. Diese Variante garantiert bei den beengten Platzverhältnissen für dieses Gebäudekonzept eine minimale Gesamtversiegelung.
- Soweit nicht bereits vorhanden ist das Grundstück und die geplante Stellplatzanlage mit einer einheimischen Heckenpflanzung von mindestens 80cm Breite einzugrünen. Zuwegung, Zufahrt, Fahrbahn, Müll-, KFZ- und Fahrradstellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflasterung mit extra breitem Fugenbild) herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 HBauO).

2. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 2.1. Unterschreitung der Mindesttürbreiten innerhalb der Wohnungen gemäß §52 HBauO von 90cm um 10 cm auf 80cm entsprechend der DIN 18040-2

Begründung

Die Ausführungen entsprechen den Anforderungen aus der DIN 18040-2.

- 2.2. Unterschreitung der Bewegungsflächen gemäß §52 HBauO von 150x150cm auf 120x120cm entsprechend der DIN 18040-2 im Badezimmer.

Begründung

Die Ausführungen entsprechen den Anforderungen aus der DIN 18040-2.

- 2.3. Unterschreitung der Flurbreite gemäß §52 HBauO von 150cm um 30 cm auf 120cm entsprechend der DIN 18040-2.
Eine ausreichende Wendefläche von 150x150m ist vor dem Aufzug vorhanden.

Begründung

Die Ausführungen entsprechen den Anforderungen aus der DIN 18040-2.

- 2.4. Abweichend von §52, Abs.1 HBauO sind nicht alle Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar, sondern dem EG entsprechend viele Wohnungen (insg. 4 WE) in 2 Geschossen (2WE im EG und 2 WE im 1.OG)

Begründung

Die Ausführungen entsprechen den Anforderungen aus der DIN 18040-2.

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 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

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse