



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 3 13276
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/04818/2017
Hamburg, den 15. November 2017

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
22.06.2017

Grundstück
Belegenheiten

###

Baublöcke
Flurstücke

203-005, 203-025
1754 in der Gemarkung: Altona-Südwest

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohneinheiten

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, 155 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.

Hinweis

Im Rahmen des Vorbescheides Az. 1638/2015 vom 2. Juni 2016 wurden bzgl. des beantragten Bauvorhabens folgende planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt:

- für die Bebauung außerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans Altona-Altstadt 14 auf einer Fläche von 315 m² durch einen fünfgeschossigen Neubau (Wohnungsbau)
- hinsichtlich der Art der Nutzung für Abstellräume im Keller statt der gemäß Bebauungsplan festgesetzten Nutzung als Garage unter Erdgleiche

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Ausnahmegenehmigung für die Fällung privater Bäume und Rodung von Hecken (s. Bauvorl. 5/45)

Nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Ausnahmegenehmigung erteilt, in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar für die Dauer der Baugenehmigung gemäß Antrag zur Fällung von Bäumen (Vorlage 5/45) bzw. gemäß „Fäll- und Rodungsplan auf eigenem Grundstück – Baufeld 2“ (Vorlage 5/46) die Bäume *Tilia x vulgaris* (Stammdurchmesser 40 cm), *Acer platanoides* (Stammdurchmesser 36 cm), *Acer platanoides* (Stammdurchmesser 41 cm) und *Acer saccharinum* (Stammdurchmesser 46 cm) zu fällen und Hecken von insgesamt 160 m zu roden.

Bedingung

Die Ersatzpflanzungen gemäß der diesem Bescheid beiliegenden naturschutzrechtlichen Auflagen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung durchzuführen.

2. Ausnahmegenehmigung für die Fällung von 5 Bäumen auf öffentlichem Grund (s. Bauvorl. 5/47)

Bedingungen

- 2.1. Dem Fällantrag der Landschaftsarchitekten Lichtenstein vom 06.09.2017 wird unter der Bedingung zugestimmt, dass seitens der Antragstellerin ein monetärer Wertausgleich geleistet wird. Die Höhe des Betrages wurde nach der Methode Koch ermittelt und beläuft sich nach der Gutachterlichen Wertermittlung vom 25.04.2017 (s. Bauvorl. 5/38) auf eine Summe von 20.000,00 EURO.

- 2.2. Die Genehmigung erfolgt unter der Bedingung, dass vor Baubeginn ein öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Durchführung der Fällung mit der Abteilung Stadtgrün des Bezirksamtes Altona abgeschlossen wird. Vor Inanspruchnahme der Ausnahmegenehmigung ist der Bauaufsichtsbehörde die vertragliche Vereinbarung nachzuweisen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Altona-Altstadt 14 mit den Festsetzungen: WAg; V; umlaufende Baugrenzen; Flächen für Tiefgarage Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968
Gestaltungsverordnung	Verordnung zur Gestaltung von Neu-Altona
Erhaltungsverordnung	Soziale Erhaltungsverordnung Altona-Altstadt

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1	Antrag
5 / 1	Flurkartenauszug
5 / 2	Lageplan
5 / 3	Übersicht Abstandsflächen
5 / 5	Grundriss / Kellergeschoss
5 / 7	Grundriss / 1. Obergeschoss
5 / 8	Grundriss / 2. Obergeschoss
5 / 9	Grundriss / 3. Obergeschoss
5 / 10	Grundriss / 4. Obergeschoss
5 / 11	Dachaufsicht
5 / 12	Schnitte
5 / 13	Ansichten
5 / 14	Berechnung / Müllmengen
5 / 15	Berechnung / Fahrradplätze
5 / 16	Wohnflächenberechnung
5 / 17	Berechnung / BGF
5 / 18	Übersicht / BGF
5 / 19	Berechnung / BRI
5 / 20	Berechnung / GRZ / GFZ
5 / 22	Antrag / Abweichung - Begründung
5 / 23	Antrag / Abweichung - Begründung
5 / 24	Antrag / Abweichung - Begründung
5 / 25	Antrag / Abweichung - Begründung
5 / 26	Erläuterungsbericht- Außenanlage / Freiflächenplanung
5 / 30	Gutachten über die natürl. Lüftung/Entrauchung der TG
5 / 31	Brandschutzkonzept 17-JN
5 / 32	Brandschutzkonzept / Lageplan mit Feuerwehraufstellflächen
5 / 33	Brandschutzkonzept / Grundriss KG
5 / 34	Brandschutzkonzept / Grundriss EG
5 / 35	Brandschutzkonzept / Grundriss 1.OG/2.OG
5 / 36	Brandschutzkonzept / Grundriss 3.OG/4.OG
5 / 37	Schallschutztechn. Erläuterungsbericht
5 / 38	Baumgutachten
5 / 39	Lageplan Baufeld 2
5 / 42	Grundriss TG

5 / 43	Lageplan / TG Lüftungsöffnungen BF2
5 / 44	Baubeschreibung
5 / 45	Genehmigung zur Abnahme von Bäumen auf eigenem Grundstück
5 / 46	Fäll- und Rodungsplan / eigenes Grundstück / Baufeld 2
5 / 47	Genehmigung zur Abnahme von Bäumen im öffentlichem Grund
5 / 48	Fäll- und Rodungsplan / öffentl. Grundstück / Baufeld 2
5 / 50	Plan / Ersatzpflanzung / Baufeld 2
5 / 51	Lage- und Höhenplan
5 / 54	Berechnung / Kinderspielflächen / Baufeld 2
5 / 55	Plan / Nachweis Kinderspielflächen / Baufeld 2
5 / 57	Merkblatt Baumschutz auf Baustellen
5 / 58	Vordruck Mitteilung über die Fertigstellung der Ersatzpflanzung
5 / 59	Grundriss / Erdgeschoss
5 / 60	Baubeschreibung Hauseingangstür
5 / 61	Baumgutachterliche Stellungnahme v. 24.02.2016
5 / 62	Lageplan mit Bestandsgehölzen

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 3.1. von § 45 Abs. 2 Satz 2 HBauO- In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind durch Erweiterung der Grundfläche um 2 m² oder durch gesonderte Abstellräume leicht erreichbare und gut zugängliche Möglichkeiten zum Abstellen für Kinderwagen und Fahrräder herzustellen- für die Anordnung der Fahrradstellplätze im "schräghohen Parken"
 - 3.2. von § 52 Abs. 1 Satz 1 HBauO - In Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein- für die Anordnung der barrierefrei erreichbaren Geschossen in den einzelnen Geschossen übereinander
 - 3.3. von § 52 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 HBauO - Die Zugänglichkeit mit dem Rollstuhl ist gegeben, wenn Türen zu den Räumen, an die Anforderungen gestellt werden, eine lichte Durchgangsbreite von mind. 90 cm- für die Zulassung einer lichten Durchgangsbreite der Türen innerhalb der Wohnungen von 88,5 cm.
 - 3.4. von § 26 (1) HBauO
für die Verwendung einer XPS-Dämmung gemäß BPD 5/2012, die oberhalb einer massiven feuerwiderstandsfähigen Decke oder gegen das Erdreich montiert werden soll.

Bedingung

Die brennbare Dämmung (in diesem Fall: schwer entflammbar) darf eine Höhe von 60 cm sowie eine Dämmstoffdicke von 20 cm nicht überschreiten. Die Mindeststärke der mineralischen Putzschicht muss 5 mm betragen.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

4. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

- 4.1. Standsicherheit
- 4.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
- 4.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
- 4.4. Prüfung der Baustelleneinrichtung

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: 5 Vollgeschosse