



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
Technische Sachbearbeitung Kerngebiet

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

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

GZ.: E/WBZ2/00882/2017

Hamburg, den 12. Oktober 2017

Verfahren
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
04.04.2017

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

312-009
627 in der Gemarkung: Harvestehude

Neubau von zwei Wohngebäuden mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss auf einer 2-geschossigen Tiefgarage (42 WE)

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.



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

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. **Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Nebenbestimmung

Es dürfen keine Technikaufbauten auf dem Dach platziert werden.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Harvestehude / Rotherbaum mit den Festsetzungen: W2o - besonders geschützt Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Gestaltungsverordnung	Außenalster - Verordnung vom 29. Mai 1953
Erhaltungsverordnung	Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Rotherbaum und Harvestehude
Teilbebauungsplan	280
Vorbescheid	Gz.: E/WBZ2/03437/2012 vom 22.08.2014

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 16	Lageplan Abstandsflächen, M 1:200, Stand 09.01.2017
0 / 19	Grundriss 2. Untergeschoss, M 1:100, Stand 07.03.2017
0 / 20	Grundriss 1. Untergeschoss, M 1:100, Stand 07.03.2017
0 / 21	Grundriss Erdgeschoss, M 1:100, Stand 07.03.2017
0 / 22	Grundriss 1.Obergeschoss, M 1:100, Stand 07.03.2017
0 / 23	Grundriss 2. Obergeschoss, M 1:100, Stand 07.03.2017
0 / 24	Grundriss 3. Obergeschoss, M 1:100, Stand 07.03.2017
0 / 25	Grundriss Dachaufsicht, M 1:100, Stand 07.03.2017
0 / 29	Schnitt A-A, A1-A1, M 1:100, Stand 07.03.2017
0 / 39	Baubeschreibung, Stand 09.01.2017
0 / 40	Betriebsbeschreibung, Stand 09.01.2017
0 / 41	Brandschutzkonzept, Stand 19.01.2017
0 / 47	Erläuterungsbericht Freianlagen, Stand 03.03.2017
0 / 48	Bemusterungskatalog Freianlagen, Stand 04.11.2016
0 / 49	Ergebnisse der fahrgeometrischen Prüfung
0 / 54	Gutachterliche Stellungnahme Benzol- Immissionen v. 06.07.2017
0 / 55	Ansichten Ost und West, M 1:100, Stand 22.06.2017
0 / 57	Ergänzung zum Brandschutznachweis v. 03.07.2017
0 / 62	Lageplan, M 1:200, Stand 11.09.2017
0 / 63	Lageplan Freianlagen Stadthäuser 1-3, M 1:100, Stand 19.09.2017

0 / 64	Lageplan Freianlagen Villa, M 1:100, Stand 19.09.2017
0 / 67	Schnitt E-E, M 1:100, Stand 11.09.2017
0 / 68	Ansichten Nord und Süd, M 1:100, Stand 11.09.2017
0 / 69	Freianlagen Schnitt A-A, B-B, C-C, M 1:100, Stand 28.09.2017
0 / 70	Schnitte B-B, C-C, D-D, F-F, M 1:100, Stand 27.09.2017

- die in Anlage zum Prüfbericht Nr. 1 vom 03.07.2017 und die darin aufgeführten geprüften Bauvorlagen

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 Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 2.1. **für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf insgesamt 3 Vollgeschoss plus Staffelgeschoss (§ 11 BPVO).**
- 2.2. **für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,35 auf 0,65 durch die Gebäude, Terrassen und befestigten Flächen (GRZ II). Die zulässigen bebaubaren Fläche wird durch die Gebäude (GRZ I) um 0,2 auf 0,5 überschritten (§ 11 BPVO)**
- 2.3. **für das Überschreiten der im Baustufenplan TB280 festgesetzten westlichen Baulinie zum Pöseldorfer Weg um bis zu 0,55m (§ 13 BPVO i.V.m. TB280).**
- 2.4. **für das Überschreiten der im Baustufenplan TB280 festgesetzten nördlichen Baulinie zur Alsterchaussee um bis zu 0,5m (§ 13 BPVO i.V.m. TB280)**

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 3.1. **für das Überschreiten der maximalen Entfernung der Aufstellfläche für tragbare Leitern der Feuerwehr vom öffentlichen Weg um 8m auf 58m (§ 5 Abs. 4 HBauO). Eine Zufahrt und Bewegungsfläche auf dem Grundstück ist nicht vorgesehen.**
- 3.2. **für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände zwischen den Gebäuden auf dem Grundstück um bis zu 4,095 m (§ 6 Abs. 3 HBauO).**
- 3.3. **für den Nachweis der notwendigen 9 barrierefreien Wohnungen nicht auf einem Geschoss (§ 52 Abs. 1 HBauO).**
- 3.4. **für den Verzicht auf das Herstellen einer inneren Brandwand im Gebäude der Stadthäuser mit einer Ausdehnung von 53,50m (§ 28 Abs. 2 HBauO).**
- 3.5. **für den Verzicht auf das Herstellen von getrennten Zu- und Abfahrten in der Großgarage mit 42 Stellplätzen (§ 4 Abs. 4 GarVO)**

Bedingung

Es ist eine den Zu- und Abgangsverkehr regelnde Ampelanlage einzubauen.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs ist zu gewährleisten.

3.6. für das Überschreiten der maximal zulässigen Rettungsweglänge aus dem Fahrradkeller 1. UG um 3,00m auf 33,00m (§ 15 Abs. 2 GarVO)

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

4.1. Standsicherheit

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: 3 Vollgeschosse