



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 23 Bauprüfung Rahlstedt

###

Schloßgarten 9
22041 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 28 81 - 28 05
E-Mail Baupruefung-
Rahlstedt@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer 418
Telefon 040 - 4 28 81 - 21 14

GZ.: W/WBZ/14625/2013
Hamburg, den 12. März 2014

Verfahren
Bezug
Eingang / **Beginn**
Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
W/WBZ/04671/2013
01.11.2013 / **12.02.2014**

526-239
02375 in der Gemarkung: Alt-Rahlstedt

Hier: 1. Änderungsantrag zur Baugenehmigung

Neubau eines Einzelhauses mit 7 WE
- offene Stellplatzanlage mit 7 Kfz.- Stellplätzen
- Kinderspielfläche

ÄNDERUNGSBESCHEID

Nummer 1 zum Genehmigungsbescheid

über die Auflösung der Tiefgarage

die Anordnung der Kfz.- Stellplätze in einer oberirdischen Stellplatzanlage (Carports), verbunden mit einer Neuaufteilung

die Teilunterkellerung des Gebäudes

Änderungen in der Grundrissaufteilung in geringem Umfang



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Änderungsbescheides sind die Bauvorlagen Nummer

8 / 1	Auszug / Liegenschaftskarte mit Neubebauung	erstellt am 13.11.2013
8 / 3	Grundriss / Untergeschoss (UG)	Planfassung 25.10.2013
8 / 5	Grundriss / Obergeschoss (OG)	Planfassung 25.10.2013
8 / 6	Grundriss / Staffelgeschoss (StaffelG)	Planfassung 25.10.2013
8 / 7	Querschnitte A-A, B-B	Planfassung 25.10.2013
8 / 8	Längsschnitt 1-1	Planfassung 25.10.2013
8 / 9	Ansicht von Osten (Eingangsseite)	Planfassung 25.10.2013
8 / 10	Ansicht von Westen	Planfassung 25.03.2013
8 / 12	Lageplan / Außenanlagen	Planfassung 12.12.2013
8 / 13	Grundriss / Erdgeschoss (EG)	Planfassung 05.01.2014
8 / 14	Grundriss / Stellplätze Carports	Planfassung 05.01.2014

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.

Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Die Vorlagen Nummer **5/5 + 5/9 + 5/11 - 5/14 + 5/16 + 5/17 + 5/23** werden ungültig.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

Diese Bedingung der Baugenehmigung **wird aufgehoben**, da die Festlegungen des § 68 Abs. 2 Nr.1a HBauO dieses nicht erfordern.
 - 1.2. Standsicherheit für den Verbau der Baugrube

Diese Bedingung der Baugenehmigung **wird aufgehoben**, da durch den Verzicht auf das Herstellen einer Tiefgarage die Abstandsflächen für die Baugrube zur Verfügung stehen.
 - 1.3. Standsicherheit der angrenzenden baulichen Anlagen

Diese Bedingung der Baugenehmigung **wird aufgehoben**, da durch den Verzicht auf das Herstellen einer Tiefgarage die Abstandsflächen für die Baugrube zur Verfügung stehen.

- 1.4. Lüftungsanlage bzw. maschinelle Abluftanlage der Tiefgarage (Rauch- und Wärmeabzugsanlage) hinsichtlich der Belange des Brandschutzes für die Entrauchung

Diese Bedingung der Baugenehmigung **wird aufgehoben**, da durch den Verzicht auf das Herstellen einer Tiefgarage dieses Erfordernis nicht mehr besteht.

- 1.5. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange

Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) bei der für die Prüfung zuständigen 'Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt / Amt für Immissionsschutz und Betriebe - Grundstücksentwässerung' einzureichen.

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 schriftlich oder zur Niederschrift bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die Nebenbestimmungen und Hinweise entsprechend der

Anlage - bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise

###

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des Hamburgischen Transparenzgesetzes (HmbTG)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung:

Bezirksamt Wandsbek
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung - Region Rahlstedt
Schloßgarten 9
22041 Hamburg

AUFLAGEN

Lage baulicher Anlagen

2. Um der Grundanforderung des § 9 HBauO gerecht zu werden und auch gegenüber den Nachbarn entstehende Beeinträchtigungen gering zu halten, sind verschiedene Maßnahmen an die Ausbildung und Gestaltung der Zufahrt zu den Kfz.- Stellplätzen vorzusehen.

Im Einzelnen

- Die Zufahrt zu den rückwärtig anzulegenden Kfz.- Stellplätzen ist im Rahmen der Möglichkeiten zu dem Nachbargrundstück 'Am Hegen 59, 59a' abzuschirmen, um Beeinträchtigungen des Wohnens weitestgehend abzumindern. Da bezweifelt wird, dass wegen der geringen Breite eines Vegetationsstreifens entlang des südlichen Teils der Auffahrt, auf einer Länge von ca. 40 Metern, die dargestellte Heckenanpflanzung wirksam werden kann, ist hier eine Einzäunung (z.B. Doppelstabmattenzaun) in einer Höhe von 160 cm im Vorgarten und bis zu 200 cm im übrigen Verlauf, vorzusehen. Da ein schmaler Vegetationsstreifen verbleibt, sind in diesem Streifen Kletter- und Rankgewächse anzupflanzen, so dass in einem vertretbaren Zeitraum eine abschließende, begrünte "Wand" entsteht.
- Der nördliche Teil der Auffahrt rückt bis zum Grundstücksende um mindestens 2,00 m von der Grenze zu dem Nachbargrundstück 'Am Hegen 59a+b' ab. Hier ist eine Vegetationsfläche vorzusehen, in der eine heckenartige Bepflanzung erfolgt, die ebenfalls in einem vertretbaren Zeitraum eine dichte und intensive begrünte "Wand" bildet.
- Die Auffahrt selbst ist mit einem geräuscharmen Belag zu befestigen, der auch eine gewisse Wasserdurchlässigkeit (z.B. Wasserdränsteine, 'ÖKO-Pflaster') ermöglicht.

Hinweis

Gegen den Änderungsantrag, die Stellplatzanlage im rückwärtigen Grundstücksbereich zu errichten, liegen Einwände des Eigentümers 'Am Hegen 59a' vor, der sich mit seiner Äußerung vom 27.11.2013 durchaus kompromissbereit gezeigt hat. Hier wird empfohlen, dass Gespräch mit dem Nachbarn zu suchen, um sich daraus entwickelnde Vorstellungen einvernehmlich umzusetzen.

3. Um die dreiseitige Umpflanzung des Standplatzes für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter zu ermöglichen und so ein durch Vorgärten geprägtes Straßenbild zu fördern, ist der Stand-

platz um mindestens 1,00 m von der Straßengrenze zurückzusetzen (§ 9 Abs. 2 HBauO).

Folgeeinrichtungen

4. Folgende Kinderspielflächen sind erforderlich:

- 4.1. Nach § 10 Absatz 2 HBauO ist eine Kinderspielfläche von mindestens 100 m² Größe entsprechend der Darstellung in der genehmigten Bauvorlage Nr.: **8 / 12** herzustellen und zu unterhalten.

5. Folgende Fahrradplätze sind erforderlich:

- 5.1. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von **17 Fahrradplätzen** (§ 48 Abs. 1 HBauO). Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:
 - 2 FP je Wohnung mit bis zu 75 m² Wohnfläche = 4 WE = 8 Fahrradplätze
 - 3 FP je Wohnung mit bis zu 100 m² Wohnfläche = 3 WE = 9 Fahrradplätze
- 5.2. Es sind **17 Fahrradplätze** entsprechend der Darstellung in der Bauvorlage Nr.: **8 / 12** und **8 / 14** auf dem Baugrundstück herzustellen (§ 48 Abs.1 HBauO).
- 5.3. Die Fahrradplätze sind bis zur Aufnahme der Nutzung der baulichen Anlage bereitzustellen.

Nutzungsbedingte Anforderungen

6. Die Anforderungen des § 52 Abs'e 1 und 4 HBauO an die Barrierefreiheit für die Wohnungen, bzw. den Erdgeschoßbereich der Maisonette-Wohnung, werden eingehalten. Der Nachweis der Barrierefreiheit für die 3 EG-Wohnungen ist in der Bauvorlage **8 / 13** erbracht worden.

Baustelle

7. Die Baustelle ist so einzurichten und zu betreiben, dass das Bauvorhaben ordnungsgemäß ausgeführt werden kann und Gefahren oder unzumutbare jedoch vermeidbare Belästigen nicht entstehen. Die Unternehmer sind - jeweils für ihre Arbeiten - für die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen verantwortlich (§§ 14 Absatz 1 und 56 Absatz 2 HBauO).
8. An der Baustelle ist ein Bauschild aufzustellen, welches den Anforderungen des § 14 Absatz 3 HBauO entsprechen muss.
9. Zur Gefahrenerkundung bzw. zum Kampfmittelverdacht ist die Stellungnahme der zuständigen Stelle der Feuerwehr - Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEVK) bisher nicht vorgelegt worden. Dieser Nachweis ist spätestens mit der 'Mitteilung über den Baubeginn' vorzulegen (§§ 3 Abs. 1 und 14 Abs. 1 HBauO).

HINWEIS

10. Folgende Kfz.-Stellplätze werden geschaffen:

- 10.1. Verbunden mit der Wohnnutzung werden 7 Kfz.- Stellplätze entsprechend der Darstellung in den Bauvorlagen Nr.: **8 / 12** und **8 / 14** auf dem Baugrundstück hergestellt (§ 48 Abs. 1 und 1a HBauO).

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HAMBURGISCHEN TRANSPARENZGESETZES (HmbTG)

Dieser Bescheid wird im Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

- Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Wohngebäude
- Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse