



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 21

###

Schloßgarten 9
22041 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###

GZ.: W/WBZ/08021/2017
Hamburg, den 1. März 2018

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
26.06.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

512-089
3384 in der Gemarkung: Jenfeld

Neubau von 5 dreigeschossigen Wohngebäuden und 13 Stadthäusern mit TG im Hofinneren - Baufeld 18 - 2. BA (58 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.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

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. Die Erlaubnis für die Herstellung einer befestigten Überfahrt gemäß §18 HWG zum Grundstück.

Entsprechend § 61 HWG kann die Wegeaufsichtsbehörde zur Durchführung des Gesetzes Verfügungen (Beseitigungspflicht gem. §60 HWG gegen den Pflichtigen erlassen.

Für den Anschluss von baulichen Anlagen, die in Beziehung zur Höhenlage eines öffentlichen Weges stehen, wird die Höhenanweisung Nr. 05-2017 gem. §26 HWG erteilt.

2. Genehmigung für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage HmbAbwG

Anschlüsse:

1

E0102-HSEKANAL-91097360 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH

2

E0102-HSEKANAL-91097881 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH

3

E0102-HSEKANAL-91097883 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH

4

E0102-HSEKANAL-91097361 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH

5

E0102-HSEKANAL-91097357 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH

6

E0102-HSEKANAL-91097878 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH

7

E0102-HSEKANAL-91097356 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH

8

E0102-HSEKANAL-91097877 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH

9

E0102-HSEKANAL-91097354 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH

10

E0102-HSEKANAL-91097875 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH

11

E0102-HSEKANAL-91097353 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH

12

E0102-HSEKANAL-91097874 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH

13

E0102-HSEKANAL-91097350 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH

14

E0102-HSEKANAL-91097871 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH

15

E0102-HSEKANAL-91097348 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH

16
E0102-HSEKANAL-91097868 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
17
E0102-HSEKANAL-91097346 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
18
E0102-HSEKANAL-91097867 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
19
E0102-HSEKANAL-91097344 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
20
E0102-HSEKANAL-91097866 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
21
E0102-HSEKANAL-91097342 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
22
E0102-HSEKANAL-91097863 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
23
E0102-HSEKANAL-91097341 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
24
E0102-HSEKANAL-91097862 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
25
E0102-HSEKANAL-91097376 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
26
E0102-HSEKANAL-91098002 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
27
E0102-HSEKANAL-91097377 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
28
E0102-HSEKANAL-91098003 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
29
E0102-HSEKANAL-91097378 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
30
E0102-HSEKANAL-91098004 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
31
E0102-HSEKANAL-91097379 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
32
E0102-HSEKANAL-91098005 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
33
E0102-HSEKANAL-91097380 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
34
E0102-HSEKANAL-91098006 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
35
E0102-HSEKANAL-91097381 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
36
E0102-HSEKANAL-91098007 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
37
E0102-HSEKANAL-91097382 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
38
E0102-HSEKANAL-91097382 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
39
E0102-HSEKANAL-91097383 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
40
E0102-HSEKANAL-91098009 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
41
E0102-HSEKANAL-91097239 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
42
E0102-HSEKANAL-91098036 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH

43
E0102-HSEKANAL-91098037 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
44
E0102-HSEKANAL-91097240 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
45
E0102-HSEKANAL-91098039 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
46
E0102-HSEKANAL-91097242 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
47
E0102-HSEKANAL-91097245 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
48
E0102-HSEKANAL-91098044 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
49
E0102-HSEKANAL-91098045 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
50
E0102-HSEKANAL-91097247 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
51
E0102-HSEKANAL-91097249 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
52
E0102-HSEKANAL-91098049 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
53
E0102-HSEKANAL-91098050 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
54
E0102-HSEKANAL-91097250 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
55
E0102-HSEKANAL-91097253 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
56
E0102-HSEKANAL-91098053 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
57
E0102-HSEKANAL-91098054 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
58
E0102-HSEKANAL-91097254 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
59
E0102-HSEKANAL-91097257 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
60
E0102-HSEKANAL-91098057 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
61
E0102-HSEKANAL-91097258 Grauwasser 150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
62
E0102-HSEKANAL-91098058 Schwarzwasser 74 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH

3. Das Grauwasser darf in das öffentliche Schmutzwassersiel gemäß der Sielanschlussgenehmigung GC 611995 eingeleitet werden.
4. Das Schwarzwasser darf in das öffentliche Schmutzwassersiel gemäß der Sielanschlussgenehmigung GC 611995 eingeleitet werden.
5. Bezüglich der **wasserrechtlichen Erlaubnis** wird auf den am 08.11.2017 erteilten Erlaubnisbescheid für das Baufeld 18 gemäß den §§8,10,13, und 18 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) i.V.m. dem Hamburgischen Wassergesetz (HwaG) und § 19 des Hamburger Wassergesetzes (HWG) in der jeweil gültigen Fassung zum Vorgang mit der Geschäftsnummer

W/WBZ/04138/2017 und den Ergänzungsbescheid Nr.3 vom 23.November 2017 verweisen.

6. Bezüglich der wasserrechtlichen **Ausbaugenehmigung** wird auf die am 07.11.2017 erteilte Genehmigung gemäß § 68 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (HWG) vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 24.05.2016, i.V.m. §§15 und 19 des hamburgischen Wassergesetzes (HwaG) in der jeweils gültigen Fassung vom 29.03.2005 und den **Ergänzungsbescheid Nr. 3** vom 23.11.2017 zum Vorgang mit der Geschäftsnummer **W/WBZ/04138/2017** verwiesen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Jenfeld 23
mit den Festsetzungen: WRg, II-III geschossig, GR 80m², WRg,
GRZ-1,0, Ga, I,II,III geschossig, (1),(2), (15), Baulinien,
Baugrenzen,
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

2 / 10	Lageplan / Abstandsflächen
2 / 11	Parzellierungsplan
2 / 12	Baugrubenplan
2 / 26	Baubeschreibung
2 / 27	Brandschutzkonzept
2 / 28	Lageplan Brandschutz
2 / 29	Grundriss / Kellergeschoss Brandschutz
2 / 30	Grundriss / Erdgeschoss Brandschutz
2 / 31	Grundriss / 1.Obergeschoss Brandschutz
2 / 32	Grundriss / 2.Obergeschoss Brandschutz
2 / 33	Schnitte Brandschutz
2 / 34	Anlage zur Baubeschreibung Außenanlagen
2 / 35	Regelschnitt Entwässerungsgraben
2 / 37	Nachweis Kinderspielflächenplan
2 / 38	Altpapier und Wertstoffe Gebäude 1-5, 7, 9
2 / 39	Lage Müllstandorte
2 / 40	Berechnung Abstellräume
2 / 41	Nachweis Barrierefreiheit
2 / 42	Nachweis Kinderwagen
2 / 43	Fahrradstellplatznachweis
2 / 51	Bericht zur natürlichen Garagenlüftung
2 / 62	Grundriss Erdgeschoss
2 / 63	Grundriss 1. Obergeschoss
2 / 64	Grundriss 2. Obergeschoss
2 / 65	Schnitte
2 / 66	Ansichten
2 / 78	Sielkatasterauszug
2 / 79	Los 1/2- Bestandsplan Planstraße G,L, Charlottenburger Straße
2 / 80	Los 1/2- Bestandsplan Planstraße G,L
2 / 86	Strangschema Gebäude 3b
2 / 87	Grundriss 1. Untergeschoss Gebäude 3b
2 / 92	Strangschema Gebäude 4
2 / 93	Grundleitungen Gebäude 4
2 / 98	Strangschema Gebäude 5
2 / 99	Grundriss 1. Untergeschoss Gebäude 5

2 / 104	Strangschema Gebäude 6
2 / 105	Grundleitungen Gebäude 6
2 / 116	Strangschema Gebäude 8
2 / 117	Grundleitungen Gebäude 8
2 / 122	Strangschema Gebäude 9a
2 / 123	Grundriss 1. Untergeschoss Gebäude 9a
2 / 125	AWASCHACHT 400
2 / 126	Datenblatt Pumpen U3K
2 / 130	Regelschnitt Baumstandort auf TG
2 / 131	Gestaltungskatalog Bäume
2 / 132	Gestaltungskatalog Hecken
2 / 133	Gestaltungskatalog Sträucher
2 / 134	Berechnung Lüftungsquerschnitte
2 / 135	Ansicht Süd Giebel
2 / 136	Dachaufbau Lüftung Tiefgarage
2 / 148	Lageplan- Übersicht der Balkone 1. OG
2 / 149	Lageplan- Übersicht der Balkone 2. OG
2 / 150	Grundriss / Kellergeschoss
2 / 151	Grundriss / Erdgeschoss
2 / 152	Grundriss 1.Obergeschoss
2 / 153	Grundriss 2. Obergeschoss
2 / 154	Ansichten Gebäude 3b
2 / 155	Ansichten Gebäude 4
2 / 156	Ansichten Gebäude 5
2 / 157	Ansichten Gebäude 7
2 / 158	Ansichten Gebäude 9a
2 / 159	Straßenabwicklung
2 / 160	Schnitte Gebäude 3-9
2 / 161	Freiflächenplan

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 7.1. für das Errichten der Müllstandplätze im Vorgartenbereich des Gebäudes 6 (westlicher Giebel) und zwischen den Gebäuden 7 und 8 (§ 2 Abs.4 der Verordnung zum Bebauungsplan)
- 7.2. für die Vergrößerung der Balkontiefe von 1,50m auf 1,80m (§ 2 Pkt.8 der Verordnung zum Bebauungsplan)

Bedingung

Die planungsrechtliche Befreiung wird ausschließlich für die L-förmigen Balkone (rote Kennzeichnung in Anlage 2/148+2/149) erteilt. In diesen Sonderfällen mit einer geplanten Überschreitung von 2,0 m kann einer Überschreitung bis 1,8 m zugestimmt werden, um im Bereich der Erker eine Balkontiefe von 0,8 m zu ermöglichen. Das Maß dieser Abweichung ist hier städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Nachbarliche Interessen sind nicht betroffen.

- 7.3. von der Festsetzung in § 2 (8) der Verordnung des B-Plans Jenfeld 23 bzgl. des Zurücktretens der Dachterrassen des Hauses 6 um max. 2,00 m hinter die Baulinie.

Begründung

Die einheitliche, geradlinige Straßenfront, die durch die Festsetzung der Baulinie verfolgt wurde, bildet sich durchgängig im 1. OG und zum Teil in EG und 2. OG ab. Die gewünschte Auflockerung der strengen städtebaulichen Form wird hier durch ein teilweises Zurücktreten hinter die Baulinie verfolgt und erreicht. Ein Zurücktreten von mehr als 2 m hinter die Baulinie zu Gunsten der Tiefe der Dachterrassen wird an dieser Stelle als städtebaulich verträglich angesehen, da im Gegenzug keine Überschreitung der Baulinie durch Gebäudeteile, z.B. Erker vorgesehen ist und im 2. OG auch kein durchgängiges Abrücken erfolgen soll. Vom Straßenraum aus wird die etwas größere Tiefe der Dachterrassen nicht als nachteilig wahrnehmbar sein. Nachbarliche Interessen sind nicht betroffen, die Befreiung ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

- 7.4. für das Überschreiten der südlichen Baugrenze um 2 m bei Gebäude 8
- 7.5. für das Abweichen von der nördlichen Baulinie um 2,5m bei Gebäude 4 § 23 BauNVO
- 7.6. für das Überschreiten der südlichen Baugrenze um 3 m bei Gebäude 4 § 23BauNVO
8. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt
 - 8.1. für das Überschreiten der Grundfläche von 80m² je Grundstück (§ 2 Nr.3 der Verordnung zum Bebauungsplan Jenfeld 23)
 - 8.2. für das Überschreiten einer Baulinie des B-Plans Jenfeld 23 durch die straßenseitigen Terrassen im EG des Hauses 6. um 0,55 m (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
9. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 9.1. für den verringerten Bewegungsradius für den Rollstuhl im Bad auf 1,20mx1,20m § 52 Absatz 4 Nr.3 HBauO
 - 9.2. für das verringerte Maß der Türdurchgangsbreiten auf 0,85m statt 0,90m § 52 Absatz 4 Nr.1 HBauO
 - 9.3. für den Verzicht auf Herstellung eines durchgehendenTreppenraums (notwendigen Treppenraums) bei Haus 6 § 33 Abs.1 HBauO
 - 9.4. für den Verzicht auf Herstellung eines durchgehendenTreppenraums (notwendigen Treppenraums) bei Haus 7 § 33 Abs.1 HBauO
 - 9.5. von dem Erfordernis eine maschinelle Abluftanlage in der geschlossenen Großgarage herzustellen § 17 Abs.1 GarVO

Bedingung

Nach Inbetriebnahme ist gemäß § 17 Absatz 3 GarVO i.V.m. § 3 HBauO eine CO Messung durch einen Prüfsachverständigen durchzuführen und zu bestätigen.

- 9.6. von dem Erfordernis getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten in der Großgarage herzustellen § 4 Abs4 GarVO

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

10. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 10.1. Standsicherheit
- 10.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
- 10.3. Sämtliche Fassadenmaterialien sind unter Beteiligung von OD/LP-A und der Stadtplanungsabteilung Wandsbek vor Ort zu Bemustern. Ein Nachweis ist vorzulegen.

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 2 und 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse