



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 - 4 27 90 54 87
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

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

GZ.: W/WBZ/16253/2016
Hamburg, den 18. Mai 2017

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
20.12.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

512-089
3385 in der Gemarkung: Jenfeld

Neubau einer Wohnanlage mit 56 WE und einer Tiefgarage / Haus C,D,E,H,I

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. Für den Anschluss von baulichen Anlagen, die in Beziehung zur Höhenlage eines öffentlichen Weges stehen, wird die Höhenanweisung Nr. 02-2017 gem. § 26 HWG erteilt.
Entsprechend § 61 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) kann die Wegeaufsichtsbehörde zur Durchführung des Gesetzes Verfügungen (Beseitigungspflicht gem. § 60 HWG) gegen den Pflichtigen erlassen.
2. Naturschutzrechtliche Nebenbestimmungen

BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN:

Pflanzung gemäß Lageplan Bauantrag Vorlagen Nr.:1/65:

(auf dem Baufeld 17 sind insgesamt 6 großkronige heimische Bäume in der Mindestqualität 3 x v STU 18-20 cm zu pflanzen. Davon werden 4 Stück im dritten Bauabschnitt und 2 Stück im 4. Bauabschnitt umgesetzt. Weitere Begrünungsmaßnahmen sind gemäß Freiflächenplan 1/59 auszuführen:

- Ausführung der Fassadenbegrünung und ggf. Pflanzung von Rankpflanzen an den Mülleinhausungen,

- Ausführung der Heckenanpflanzungen und sonstigen Vegetationsflächen mit Sträuchern, Gräsern, Stauden.

- Ausführung der weiteren Baumpflanzungen (4 kleinkronige Bäume).

Die Ausführung der Bepflanzungen, einschließlich der dafür erforderlichen baulichen Maßnahmen (z.B. Pflanzgrubenvorbereitung, Pflanzsubstrat, Bewässerungstechnik, Ballenverankerung o.ä.), ist qualifiziert durch eine fachkundige Gartenbaufirma in Begleitung eines Landschaftsarchitekten vorzunehmen.

Der beauftragte Landschaftsarchitekt ist dem Bezirksamt bei Baubeginn zu benennen.

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzsaison nach Baufertigstellung durchzuführen (bis zum folgenden 30. April).

Die Pflanzungen/Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Nach Erfüllung der Auflagen ist das Bezirksamt schriftlich - mit Nachweis über die Beauftragung einer Entwicklungspflege zu benachrichtigen.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

Um den Anwuchs der Ersatzmaßnahmen zu gewähren, ist eine qualifizierte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zum Anwuchs der Pflanzen mindestens für 2 Jahre durch eine qualifizierte Gartenbaufirma sicherzustellen.

Die Pflicht zu den Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen gilt auch für den Rechtnachfolger.

Etwaige sonstige Begrünungsanforderungen gemäß Bebauungsplan Jenfeld 23 sind zu beachten.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Jenfeld 23
mit den Festsetzungen: WRg, II-III und I geschossig, GR 80, GRZ
1,0; (1), (2), (v), Ga,
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1 / 18	Grundrisse Haus C-E Erdgeschoss
1 / 21	Grundrisse Haus C-E Dachaufsicht
1 / 22	Grundrisse Haus H/I Untergeschoss
1 / 23	Grundrisse Haus H/I Erdgeschoss
1 / 25	Grundrisse Haus H/I 2. OG
1 / 26	Grundrisse Haus H/I Dachaufsicht
1 / 27	Schnitt Haus C
1 / 29	Schnitt Haus D
1 / 30	Schnitt Haus E
1 / 31	Schnitt Haus C/D/E
1 / 32	Schnitt Haus H
1 / 34	Schnitt Haus H+I
1 / 40	Baubeschreibung
1 / 43	Nachweis Fahrradstellplätze
1 / 44	Übersicht Abstellräume
1 / 46	Nachweis Barrierefreiheit
1 / 58	Außenanlagen
1 / 59	Lageplan Bauantrag
1 / 65	Brandschutzkonzept
1 / 66	Lageplan
1 / 67	Grundriss Tiefgarage
1 / 68	Grundriss Erdgeschoss
1 / 69	Grundriss 1. Obergeschoss
1 / 70	Grundriss 2. Obergeschoss
1 / 71	Grundriss Untergeschoss
1 / 72	Grundriss Erdgeschoss
1 / 73	Grundriss 1. Obergeschoss
1 / 74	Grundriss 2. Obergeschoss
1 / 75	Grundriss / Tiefgarage
1 / 76	Lageplan
1 / 80	Grundriss 1. Obergeschoss
1 / 81	Grundriss 2. Obergeschoss
1 / 88	Grundrisse 1. Obergeschoss

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 planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 3.1. von der Festsetzung des B-Plan Jenfeld 23 für die geringfügige Verlagerung des öffentlichen Wegs am Gebäude D.

- 3.2. für das Errichten des Treppenabgangs zur Tiefgarage bei Haus D und I auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- 3.3. für das Überschreiten der Baugrenze um 1,30 m mit Gebäudeteilen auf der Hofseite des Gebäudes I.
- 3.4. für das Abweichen von der Baulinie um 3,5 m von der Dachterrasse auf der Strassenseite.

4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 4.1. für den Verzicht auf die Anordnung der barrierefreien Wohnungen auf einer Geschoßebene § 52 (1) HBauO
- 4.2. für das Verringern der Bewegungsfläche in den Bädern auf 1,20m § 52 (4) HBauO
- 4.3. für das Verringern der Türbreiten in den Wohnungen auf 0,80m § 52 (4) HBauO
- 4.4. für die Überschreitung der Rettungsweglänge im südlichen Bereich der Tiefgarage um 2m § 15 (2)GarVO.
- 4.5. für den Verzicht auf die Ausbildung einer inneren Brandwand nach 40m Länge des Gebäudes bei Haus C um 12m, bei Haus I um 6m § 28 (2)HBauO
- 4.6. für den Verzicht auf die Rauchschutzrüren T30RS zw. Laubengang und dem notwendigen Treppenraum. §33(6)HbauO
- 4.7. für die Führung der Nutzungseinheiten formal über drei Geschosse bei Haus E § 29 (4) HBauO

Bedingung

In der Nutzungseinheit sind untereinander vernetzte Rauchwarnmelder zu installieren. Dabei muss ein Rauchwarnmelder auch im Abstellraum im Untergeschoss installiert werden.
Die offene Treppe muss die Anforderungen an eine notwendige Treppe erfüllen. Das gilt insbesondere für die Anforderung nach § 32 Abs. 4 HBauO.

- 4.8. für die Führung der Nutzungseinheit formal über drei Geschosse bei Haus H § 29 (4) HBauO

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

- 5. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 5.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 5.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

- 5.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 5.4. Rechtzeitig vor Beauftragung ist ein Termin für die Bemusterung der Fassadenmaterialien mit dem Oberbaudirektor und der Stadtplanungsabteilung Wandsbek zu vereinbaren.
Sollten bei der Abstimmung Änderungen gefordert werden, sind entsprechend geänderte Fassadenansichten einzureichen.

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

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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse