



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 24

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 52 24
E-Mail wbz24@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: W/WBZ/06576/2018

Hamburg, den 14. Februar 2019

Verfahren
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
22.05.2018

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

518-038
485, 5662 in der Gemarkung: Sasel

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 WE und Tiefgarage

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.



Sprechzeiten:
Achtung! Sprechzeiten nur nach tel.
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. **Ausnahmegenehmigung:**

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,

vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, gültig bis zum 28.02.2020

die beantragten bau- und erschließungsbehindernden Linden, Baum Nr. 2 u. 3 und die Vogel-Kirsche, Baum Nr. 7 gem. Baumbestandsplan (Anlage 5/40) und Baumgutachten (Anlage 5/39) zu fällen.

Nebenbestimmung

BESONDERER BAUMSCHUTZ

Baumschutzzaun / Baustelleneinrichtung

Vor Beginn aller Arbeiten ist der Kronen- und Wurzelbereich aller zu erhaltenden Bäume und Hecken hier: Linde, Baum Nr. 1, Fichten Baum 4-6 und Hainbuchenhecke Nr. 9 gem. Baumbestandsplan (Anlage 5/40) im Bereich des Baufeldes nach Vorgaben des Baumsachverständigen zu sichern (z.B. mit einem ortsfesten Baumschutzzaun, Abstand vom Stammfuß 4 m o.ä.), um Verdichtungen durch Befahrung und Materiallager zu verhindern. Die Baumschutzmaßnahmen und die begleitende ökologische Fachaufsicht gem. Maßnahmenkatalog sind der o. g. Dienststelle vor Beginn der Bauarbeiten zur Abnahme anzuzeigen.

ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN BAUMSCHUTZ

Geschützte Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken auf dem Baugrundstück, auf Nachbargrundstücken im Grenzbereich sowie betroffene Gehölzbestände und Grünflächen im Straßenraum sind dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nicht entfernt oder beschädigt werden.

Das gilt für alle Pflanzenteile: Wurzeln, Stämme und Äste. Während der gesamten Bauzeit sind alle Schutzmaßnahmen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden; die Baumschutzmaßnahmen sind der o. g. Dienststelle vor Beginn der Bauarbeiten zur Abnahme anzuzeigen.

Vor Beginn der Abbruch- bzw. Bauarbeiten sind die Wurzelbereiche von Bäumen sowie geschützte Vegetationsflächen mit einem festen Bauzaun zu schützen (gem. DIN 18920, Ziffer 4.5 und 4.6 umfasst der Wurzelbereich die Kronentraufe zuzüglich eines Streifens von 1,5 m). Ist dies in Abstimmung mit dem WBZ-Naturschutz nicht möglich, ist ein Stammschutz gem. DIN 18920, Ziffer 4.6 herzustellen und der Wurzelbereich gem. DIN 18920, Ziffer 4.12 durch Auslegen von Stahlplatten auf einer Kiesbettschüttung mit Fließ-Unterlage zu schützen.

Während der gesamten Bauzeit sind Wurzelbereiche bzw. Baumscheiben von Bau- und sonstigen Materialien frei zu halten.

In Wurzelbereichen von geschützten Bäumen dürfen Leitungen grundsätzlich nicht verlegt werden. Ist dies nicht zu vermeiden, sind sie gem. DIN 18920, Ziffer 4.10.1 im grabenfreien Verfahren (z. B. Pressverfahren) zu verlegen bzw. sind unvermeidbare Aufgrabungen in Handarbeit oder Absaugtechnik durchzuführen. Abgeschnittene Wurzeln sind baumpflegerisch fachgerecht nachzubehandeln.

Jegliche sonstige Eingriffe in den Wurzelbereich (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) von geschütztem Gehölzbestand, wie Auf- und Abgrabungen, Befahrungen und sonstige Verdichtungen sind zu vermeiden. Dies gilt für alle betroffenen geschützten Gehölze, d. h. auch auf Nachbargrundstücken im Grenzbereich sowie auf Grünflächen im Straßenraum.

Sind Eingriffe in den Wurzelbereich nicht zu vermeiden, dann ist die Maßnahme im Vorfeld durch einen vom Bauträger hinzuzuziehenden öffentlich bestellten und vereidigten Baumsachverständigen auf Machbarkeit zu prüfen, sowie bei Freigabe in Begleitung des Baumgutachters vorzunehmen (Fachbauleitung Baumschutz). Ggf. sind Planungs- / Bauanpassungen nach Maßgabe des Baumsachverständigen erforderlich. Die durch den Baumsachverständigen - unter Baumschutzgesichtspunkten bestätigte Planung ist einschließlich Baumschutzmaßnahmenkatalog in diesem Fall mit dem Bauantrag / Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach BaumSchVO einzureichen. Der Baumsachverständige ist dem WBZ-Naturschutz im Vorfeld zu benennen. Die Ausführung ist nur durch eine zertifizierte Fachfirma der Baumpflege durchzuführen (Mindestanforderung für den Ausführenden vor Ort: Fachagrarwirt für Baumpflege und Baumsanierung). Das gleiche gilt für unvermeidbare Schnittarbeiten in der Krone (fachgerechte Ausführung gemäß ZTV-Baumpflege 2006).

Alle erforderlichen Maßnahmen an geschützten Bäumen und während der Schutzfrist sind genehmigungspflichtig (Ausnahmegenehmigung).

ERSATZPFLANZUNG

Bilanzierung Fällmaßnahme/ Ersatzpflanzung

Der naturschutzfachliche Ersatzbedarf wird festgesetzt auf 6 Bäume bzw. € 6.000,-- . Diese Ersatzpflanzung bzw. Betrag wird anteilig gem. Begrünungs- und Ersatzmaßnahmen Punkt Ersatzpflanzung von 2 heimischen klein-mittelkronigen Laubbäumen und Punkt Ersatzzahlung von € 4.000,--erhoben, da in diesem Umfang auf dem Grundstück eine Neuanpflanzung von 6 Laubbäumen nicht nachhaltig realisiert werden kann (Anlage 5/40 und Luftbildauswertung)

Die Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen, sind in Pflanzarten, Umfang und Standorten, Pflanzqualität und Berechnung Ersatzbedarf umzusetzen. Als Ersatz sind auf dem Grundstück 2 klein- mittelkronige Bäume an geeigneter Stelle auf dem Grundstück neu zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 -fach verpflanzte Baumschulware, Stammumfang mindestens 16-18 cm (§ 36 HmbVwVfG).

Die Ausführung der Bepflanzungen, einschließlich der dafür erforderlichen baulichen Maßnahmen (z.B. Pflanzgrubenvorbereitung 12 m²), ist qualifiziert durch eine

fachkundige Gartenbaufirma in Begleitung des Landschaftsarchitekten vorzunehmen.

Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Ersatzpflanzung ist in der Pflanzsaison nach Baufertigstellung durchzuführen (bis zum 30. April 2021)

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 Ersatzpflanzung ist der o. g. Dienststelle nach Herstellung der Außenanlagen nachweislich anzuzeigen sowie danach 2x pro Jahr die Begleitung und Kontrolle der Entwicklungspflege.

Die Pflicht zur Erfüllung der Ersatzaufgaben gilt auch für den Rechtsnachfolger bzw. nachfolgende Eigentümer.

ERSATZZAHLUNG

Es ist ein Ausgleichsbetrag in Höhe von € 4.000,-- zur Finanzierung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu zahlen.

Hinweis: Bezüglich der Ausgleichszahlung wird ein gesonderter Kostenbescheid durch das WBZ-Naturschutz, nach Vorliegen der rechtskräftigen Baugenehmigung, erstellt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan

Sasel

mit den Festsetzungen: M 2 o, 3/10

Baupolzeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

5 / 6	Grundriss / Obergeschoss
5 / 7	Grundriss / Dachgeschoss
5 / 8	Schnitt
5 / 9	Schnitt
5 / 23	Immissionsnachweis
5 / 24	Immissionsnachweis, Berechnung
5 / 29	Grundriss / Kellergeschoss
5 / 30	Grundriss / Erdgeschoss
5 / 31	Ansicht Ost
5 / 32	Ansicht West
5 / 38	Lageplan
5 / 39	Baumgutachten
5 / 40	Lageplan Baumgutachten
5 / 41	Gefälleplan
5 / 42	Ansicht Nord
5 / 43	Ansicht Süd

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 Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 2.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 3/10 um 0,1/10 auf 3,1/10 durch die Terrassen

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

3. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 3.1. Standsicherheit
 - 3.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der EnergieeinsparungDiese 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
Formblatt – Baubeginnanzeige
Infoblatt – Einmessung
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: 2 Vollgeschosse