



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,  
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

###  
###  
###  
###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3  
22767 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63  
Telefax 040 - 427 9 02570  
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-  
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 11 - ###  
Telefax 040 - 427 9 02570  
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/10609/2019

Hamburg, den 23. August 2021

^1

Verfahren  
Bezug  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
Bezug Vorbescheid A/WBZ/10222/2018  
11.11.2019

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
223-098  
02735 in der Gemarkung: Dockenhuden

### **Errichtung eines Mehrfamilienhauses (7WE und 1 Büro im KG) m Tiefgarage**

- 1. Änderungsantr v. 10.03.2020: § 62 HBauO**
- 2. Änderungsantr v. 14.05.2020: Dachterrasse ohne Überdachung**
- 3. Änderungsantr v. 25.01.2021: Tiefgarage und Vorgarten geändert**
- 4. Änderungsantr v. 12.04.2021: 2 Abfall- und Wertstoffsammelbehälter im Vorgarten**
- 5. Änderungsantr v. 31.05.2021: Abluftstutzen für Tiefgarage geändert**

## **GENEHMIGUNG**

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.



WC

Sprechzeiten:  
nach Vereinbarung im Service Zentrum  
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S1, S11, S2, S3, S31 Altona  
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

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

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. Gehwegüberfahrt/Tiefgaragenzufahrt  
Erlaubnis gemäß § 18 Absatz 1 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für die Herstellung einer Gehwegüberfahrt  
Gemäß Vorlagen 10/31; 39; 40; 46; im Bereich Mörikestraße 6

#### **Nebenbestimmung**

Die Gehwegüberfahrt für eine Tiefgaragenzufahrt ist in einer Breite von 3,50 m, gemessen an der Grundstücksgrenze, genehmigungsfähig.  
Die Gehwegüberfahrt wird für Pkw bis 3,5t zulässiges Gesamtgewicht hergestellt  
Die Herstellung der neuen Überfahrt einschließlich der baulichen Folgemaßnahmen im Bereich des öffentlichen Grundes erfolgt auf Kosten des Antragstellers.  
Die Bestimmungen der GarVo sind einzuhalten  
Im Anschluss an die Überfahrt zur Tiefgarage ist eine maximal bis zu 10% geneigte Fläche herzustellen, die hinter der gesetzlichen Straßenlinie eine Länge von mindestens 3,0 m haben muss (GarVO § 5 Abs. 2).  
Die § 4 und § 5 der GarVO sind zu berücksichtigen.  
Das Grundstück darf nur in Vorwärtsfahrt angefahren und verlassen werden (§ 4 Abs.8 GarVO).  
Vom Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf die Fahrbahn abgeleitet werden (§ 23 HWG).  
Für das aus der Überfahrt ausfahrende Kfz sind auf privatem Grund Sichtdreiecke mit 3,0m Schenkellänge freizuhalten, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 0,80 m sind (z.B. Hecken, Mauern).  
Diese Erlaubnis wird unbefristet erteilt.

2. Aufgrabescheine  
Erlaubnisse gemäß § 22 Absatz 1 HWG für das Verändern bzw. Aufgraben des öffentlichen Weges (Aufgrabescheine).

#### **Nebenbestimmung**

Diese Erlaubnisse werden befristet erteilt, bis zur Fertigstellung der beantragten Baumaßnahme.  
Die einzelnen Aufgrabungen sind mit der zuständigen Stelle für die Überwachung abzustimmen (siehe wegerechtliche Anforderungen).

3. Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung für das Fällen von

fünf Douglasien Nr. 10 und 16 bis 19, Stammd. ca. 50, 2x60, 30 und 40 cm,  
einer Weide Nr. 1, Stammd. ca. 70 cm,  
eines Walnussbaumes Nr. 3, Stammd. ca. 40 cm,  
einer Vogelkirsche Nr. 4, Stammd. ca. 40/40 cm,  
einer Tanne Nr. 11, Stammd. ca. 45 cm,  
einer Magnolie Nr. 14, Stammd. ca. 25/25 cm,  
einer Kiefer Nr. 22, Stammd. ca. 47 cm,  
zwei Ilex-Gruppen mit jeweils fünf Gehölzen Nr. 5 bis 9, Stammd. ca. 10 bis 20 cm  
und Nr. 23 bis 27, Stammd. ca. 8 bis 22 cm  
und die Rodung von 17 Meter Ligusterhecken Nr. H2 und H3  
sowie für Eingriffe in den Wurzelbereich einzelner geschützter Bäume und Hecken.

### **Begründung**

Die Maßnahmen erfolgen baubedingt zur Freistellung des Baumfeldes im Rahmen der Errichtung eines EFH mit TG.

### **Nebenbestimmung**

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Abs. 5 Satz 2, sind die Fällungen und Rodungen in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

4. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage
5. Anschlüsse:  
Nr.1 E0102-HSEKANAL-3702499 Mischwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH
6. Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: SW/RW 0 vom 13.01.2021 erteilt.
7. das Niederschlagswasser in das öffentliche Mischwassersiel in der Mörikestraße einzuleiten.

### **Begründung**

Die abwasserrechtlichen Anforderungen wurden mit Inhalts- und Nebenbestimmungen versehen, um die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nach den Zielsetzungen des Hamburgischen Abwassergesetzes i.V.m. dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sicher zu stellen. Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

## **Planungsrechtliche Grundlagen**

Baustufenplan

Blankenese

mit den Festsetzungen: W2o; 3/10

Baupolzeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

## Ausführungsgrundlagen

- die Vorlagen Nummer

1	Antrag (§ 61 HBau)
24	1.Änderungsantrag gem Schreiben vom 04.03.2020
25	Antrag (§ 62 HBauO)
47	2.Änderungsantrag gem Schreiben vom 11.05.2020
141	3.Änderungsantrag gem Schreiben vom 21.01.2021
169	Gebührenvordruck
184	4.Änderungsantrag gem Schreiben vom 08.04.2021
199	5.Änderungsantrag gem Schreiben vom 27.05.2021
10 / 29	Flurkartenauszug / Karte
10 / 30	Flurkartenauszug / Buch
10 / 31	Baubeschreibung
10 / 36	Nachweis 2 Geschossigkeit
10 / 51	Fällantrag / Formular
10 / 52	Baumliste zur Fällung
10 / 53	Baumbestandstabelle
10 / 54	Erfassungsbögen zur Berechnung des Ersatzbedarfs
10 / 55	Baumbestandsplan
10 / 90	Detail A
10 / 101	Lage- und Höhenplan 1:200
10 / 112	Produktinformation / Fahrradständer Universal
10 / 116	Berechnung der Fahrradplätze
10 / 127	Erläuterungsbericht Freiraum- und Grünplanung im Bereich der Tiefgarage
10 / 128	Antrag / Baumfällung
10 / 129	Begründung Fällantrag
10 / 150	Antrag / Befreiung - Begründung
10 / 152	Baubeschreibung
10 / 154	Berechnung / Wohnfläche
10 / 156	Berechnung / Grundflächenzahl
10 / 157	Berechnung / GRZ mit Tiefgarage
10 / 161	Grundriss / EG
10 / 162	Grundriss / OG / DG
10 / 163	Ansicht N / O
10 / 164	Ansicht S / W
10 / 165	Schnitte 1
10 / 166	Schnitte 2
10 / 167	Abstand
10 / 168	Höhen
10 / 174	SW RW Lageplan
10 / 175	SW RW KG / TG
10 / 176	RW Schnitte
10 / 177	Erläuterungsbericht Fällantrag
10 / 178	Freiflächenplan
10 / 179	Brandschutznachweis
10 / 180	Grundriss KG / TG Brandschutz
10 / 181	Grundriss EG Brandschutz
10 / 182	Grundriss OG / DG Brandschutz
10 / 183	Schnitte 1 Brandschutz
10 / 184	Schnitte 2 Brandschutz
10 / 185	Lageplan Brandschutz
10 / 186	Abstand Brandschutz
10 / 187	Leitungsbestandplan
10 / 188	Berechnung / Bruttorauminhalt
10 / 189	Grundriss KG / TG
10 / 192	Berechnung der Emissionsstärke aus der TG
10 / 194	Abfallkonzept
10 / 195	Produktbeschreibung
10 / 196	Lageplan 1 : 250
10 / 197	Lageplan Emission
10 / 198	Grundriss KG / TG Emission
10 / 199	Schnitt Emission
10 / 200	Mitteilung über die Fertigstellung der Ersatzpflanzung
10 / 201	Baumschutz auf Baustellen (DIN 18 920)
10 / 202	Antrag / Abweichung - Begründung für Müllplätze

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

### **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

8. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen
- 8.1. für das Zulassen von 4 Müllboxen a 240 l und 1 Müllbox a 1100 l in Einhausung im Vorgarten (§ 9 Abs. 2 HBauO).

#### **Begründung**

Die Abweichung wird erteilt, es verbleibt ein durch Vorgärten geprägtes Straßenbild erhalten.

9. Folgende naturschutzrechtliche Befreiungen werden nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erteilt

- 9.1. für die Durchführung der o.a. Maßnahmen in der Zeit von 1. März bis 30. September.

#### **Begründung**

Gemäß § 67 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG kann eine Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung des Sommerfällverbotes im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist. Die Fällung ist zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlich.

Diese Abweichung ist unter nachfolgenden Bedingungen mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar.

### **Auflösende Bedingungen**

Die Genehmigung wird unwirksam, wenn

- 9.2. sich aktuelle Brut- oder Wohnstätten von Vögeln oder Säugetieren im Bestandsgebäude oder im näheren, betroffenen Umfeld befinden oder während der genehmigten Maßnahmen entdeckt werden. Die jeweiligen Arbeiten sind dann unter Wahrung der Verkehrssicherheit zu beenden und erst nach Rücksprache und mit Zustimmung der zuständigen Dienststelle fortzusetzen (§ 39 und § 44 BNatSchG). Sollten geschützte Arten vorkommen, muss mit der Maßnahme bis zum Ende der Brut- und Setzzeit gewartet bzw. mit dem Fachamt eine Alternative abgestimmt werden. Für Ausnahmegenehmigungen in diesem Fall ist die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA - Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg) zuständig.
- 9.3. Es ist von einer artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen. Vor und während der Maßnahmen ist daher das gesamte Bauumfeld, inkl.

Bestandsgebäude durch qualifiziertes Fachpersonal (Dipl.-Biologe) zu begutachten, um die Maßnahmen gegebenenfalls verschieben zu können.

### **Aufschiebende Bedingung**

10. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
  - 10.1. eine Prüfung durch qualifiziertes Fachpersonal (Dipl.-Biologe) ergeben hat, dass durch das Fällen/Roden des Baumes/der Bäume/der Gehölzstrukturen keine wildlebenden Tiere der besonders oder der streng geschützten Art und der europäischen Vogelarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder gestört werden (§ 44 Abs.1 Nr.1 - 3 BNatSchG). Die zuständige Dienststelle ist über die durchgeführte Begutachtung vor der Fällung/Rodung zur Prüfung in Kenntnis zu setzen. Die Maßnahmen müssen innerhalb einer Frist von 5 Tagen nach Erstellung des Gutachtens erfolgen.
  - 10.2. eine Fachbauleitung Baumschutz FBL (Mindestqualifikation: Fachagrarwirt für Baumpflege und Baumanierung) beauftragt wurde, die vor Beginn der Rückbauarbeiten und während der Bauzeit die Baumschutzmaßnahmen nach den eingereichten Vorlagen und nach den für den Baumschutz geltenden Regelwerken, der DIN 18 920 mit der RAS-LP 4 und der ZTV-Baumpflege (Ausgabe 2017) überwacht und die erforderlichen Förderungs- und Erhaltungsmaßnahmen veranlasst, begleitet, abnimmt und dokumentiert. Die Benennung der Fachbauleitung Baumschutz ist der Bauaufsichtsbehörde durch eine entsprechende Auftragsbestätigung schriftlich mitzuteilen. Der Bauherr und die Bauleitung sind im Sinne eines effektiven Baumschutzes angehalten, die auf dem Grundstück tätigen Unternehmen über den Baumschutz zu informieren und für dessen Einhaltung zu sorgen. Nach § 14, Abs. 4 der HBauO müssen Bäume, die auf Grund von Rechtsvorschriften zu erhalten sind, während der Bauausführung geschützt werden.
  - 10.3. der auf den Grundstücken verbleibende geschützte Baum- und Heckenbestand, insbesondere die Bäume Nr. 20 und N1 bis N4 und die Hecken H1 und NH1, gemäß DIN 18 920 geschützt wird. Die Wurzelbereiche der geschützten Bäume sind jeweils durch einen ortsfesten, mindestens 2,00 m hohen Bauzaun zu sichern. Der Wurzelbereich umfasst nach DIN 18 920 den Kronenbereich plus 1,50 m. Ist dies nicht möglich, sind die Stämme der zu erhaltenden Bäume mit einer gegen den Stamm abgepolsterten Bohlenummantelung zu schützen. Hinsichtlich des geschützten Heckenbestandes gilt diesbezüglich der jeweilige Heckenmantel zzgl. eines einzuhaltenden Abstandes von mindestens 1,00 m.

Diese Nebenbestimmungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

### **Ausübung des Ermessens**

11. Beurteilung nach § 34 BauGB: Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Fläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

12. Der Überschreitung der GRZ II auf 0,63 wird nur unter der Bedingung zugestimmt, dass ein Substrataufbau von mindestens 100 cm erfolgt, der nicht durch Aufschüttung erfolgt.

### **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

13. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 13.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 13.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

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

Transparenz in HH

Transparenz in HH

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH