



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfungsabteilung
WBZ 2

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz2@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: W/WBZ/09094/2022

Hamburg, den 5. Dezember 2022

Verfahren
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
23.06.2022

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

512-051
925 in der Gemarkung: Jenfeld

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE ohne Kellerwohnung, ohne Terrassen

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.



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. Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien- und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) vom 17. September 1948 in der geltenden Fassung.
Es wird Ihnen genehmigt in der Zeit vom 1. O k t o b e r b i s 28. F e b r u a r
-die beantragten baubehindernden Bäume Nrn.2,3,5,6,7 zu roden (vgl. Anlage 4/23).

Sonstige geschützte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und gemäß DIN 18920 bzw. den naturschutzrechtlichen Anforderungen zu schützen. Die Baumschutzmaßnahmen sind während der gesamten Baumaßnahme vorzuhalten.

Nebenbestimmung

- gemäß Anlage -NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE-

ERSATZPFLANZUNGEN:

Die Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen sind, in Pflanzarten, Umfang und Standorten, Pflanzqualität gemäß Anlagen umzusetzen (u.a. Freiflächenplan, Nr. 4/24.

Verwendung von standortgerechten heimischen Arten.

Pflanzung von 3 mittel- bis großkronigen Bäumen, Pflanzung in Mindestqualität 3 x verpflanzt Stammumfang 18/20 cm.

Für jeden Baum ist eine durchwurzelbare Vegetationsfläche von mindestens 12 m² zu gewährleisten.

Ausführung der sonstigen Begrünungsmaßnahmen wie Hecken und Rasenflächen.

Pflanzung von mindestens 4 Stück Heckenpflanzen pro laufenden Meter),

Mindestqualität 2 x verpflanzt mit Ballen (Baumschulqualität) 100 cm, (Vorhaltung eines Vegetationsstreifen mit Mindestbreite 1 m) Verwendung von standortgerechten heimischen Arten, z.B.: Wildrosen, Schlehen, Berberitzen, Weißdorn. Rasenflächen/ Solitärsträucher/ sonstige Vegetationsflächen , gemäß Anlage Nr.: 4/24.

Die Ausführung der Bepflanzungen, einschließlich der dafür erforderlichen baulichen Maßnahmen (z.B. Pflanzgrubenvorbereitung), ist qualifiziert durch eine fachkundige Gartenbaufirma in Begleitung des Landschaftsarchitekten vorzunehmen.

Vorgaben für die Ausführung:

Die Baumstandorte auf der Rasenfläche sind durch einen Stammschutz gegen Mähschäden zu sichern.

Die Baumbewässerung und Baumbelüftung ist sicherzustellen (insbesondere durch den Einbau von Wurzelbelüftungssystemen, Verwendung geeigneter Substrate, Verwendung von Bewässerungssäcken. Der durchwurzelbare Raum von mindestens 12 m³ pro Baum ist sicherzustellen.

Die Baumscheiben sind vor Verdichtungen zu schützen (z.B. durch eine geeignete Unterpflanzung).

Die Ersatzpflanzungen / 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. Sofern die Baufertigstellung nicht erfolgt, gilt die Frist zur Erfüllung der Ersatzpflanzung bis spätestens 30.04.2025.

Nach Erfüllung der Auflagen ist die auf Seite 7 genannte Dienststelle schriftlich - unter Vorlage der ausgeführten Pflanzplanung und Nachweis des Pflanzsolls - zu benachrichtigen.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

Um den Anwuchs der Ersatzmaßnahmen zu gewähren, ist eine qualifizierte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zum Anwuchs der Pflanzen mindestens für 3 Jahre durch eine qualifizierte Gartenbaufirma sicherzustellen.

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

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Tonndorf-Jenfeld mit den Festsetzungen: W2o Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Verordnung	Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

4 / 3	Grundriss Kellergeschoss
4 / 5	Grundriss Obergeschoss
4 / 6	Grundriss Staffelgeschoss
4 / 7	Schnitt A-A
4 / 8	Schnitt B-B
4 / 9	Schnitt C-C
4 / 11	Ansicht - Süd
4 / 13	Ansicht - Nord
4 / 17	Grundriss Erdgeschoss
4 / 18	Ansicht - Ost
4 / 19	Ansicht - West
4 / 20	Lageplan
4 / 22	Baumbestandserfassung
4 / 23	Ersatzwertberechnung
4 / 24	Freiflächenplan

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

Ausübung des Ermessens

- Die Bebauung hält die bebaubare Fläche für die Haupt- und Nebenanlagen ein. Es werden keine Terrassen hergestellt. Die Gebäudelänge von 23,20 m entspricht der Gebäudelänge des Gebäudes Stenwarder Str. 21. Das Gebäude in der Stenwarder Str. 15a, 15b ist sogar 27 m lang. Es gibt also in unmittelbarer Nachbarschaft Vorbildfälle mit dieser Gebäudelänge. Das direkte Nachbargebäude ist 18 m lang. Im BPD 7/2016 - Altes Planrecht ist unter dem Punkt 6.2.2 eine Erläuterung zur Beurteilung solcher Gebäudelänge vorgenommen worden. Darin steht, dass die Größe des Vorhabens nicht nach § 34 BauGB beurteilt wird, da die Größe der bebaubaren Fläche in der Baustufentafel hinreichend bestimmt wird. Die Beurteilung, ob ein großflächiges Vorhaben nicht zu der Bebauung vor Ort passt,

kann nur nach § 15 BauNVO vorgenommen werden. Es liegt kein Verstoß gegen § 15 BauNVO vor.

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

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

Transparenz in HH