



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

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: W/WBZ/06407/2021

Hamburg, den 27. September 2021

Verfahren
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
27.04.2021

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

510-010
62 in der Gemarkung: Marienthal

Neubau eines unterkellerten Mehrfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten (GKL1)

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.

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.



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

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 unbeschadet der Rechte Dritter genehmigt, in der Zeit vom

1. O k t o b e r b i s 28. F e b r u a r:
 - 1.1. die beantragten baubehindernde Eibe (Nr.4) und den 5m Hainbuchen-Heckenabschnitt (Nr. H1) zu roden,
 - 1.2. an der Ulme Nr.2 zur Wiederherstellung des Lichtraumprofils die unteren Äste fachgerecht über Straßen bis zu einer Höhe von max. 4,50m und über Fußwegen bis zu einer Höhe von max. 2,50m nach ZTV-Baumpflege, Punkte 2.2.3 und 3.2.3, Ausgabe 2017, fachgerecht einzukürzen bzw. zu entfernen.
2. Dem Vorhaben (gem. Plan 10/24 und Baumgutachten 10/25) wird ansonsten - unter dem Wirksamkeitsvorbehalt der vorherigen Prüfung, Planung, Freigabe und der Ausführungsbegleitung durch den ö.b.v. Baumsachverständigen, unter strikter Einhaltung / Umsetzung der Baumschutzvorgaben - zugestimmt.
3. Die geschützten zu erhaltenden Bäume / Hecken im Baumfeld sind im Zuge der gesamten Baumaßnahme unter Einhaltung der DIN 18920, die RAS-LP4, ZTV-Baumpflege 2017 und der naturschutzrechtlichen Anforderungen zu schützen. Die Planung und Ausführungsarbeiten sind entsprechend am Gehölzschutz auszurichten, einschließlich Baustelleneinrichtung und Bauabwicklung, Außenanlagen, Leitungsbau, Gebäudebau, Nebenanlagen.
4. Hinweis:
Alle Maßnahmen an öffentlichen Straßenbäumen, dafür erforderliche Baumschutzkonzepte etc., sowie die Lage von Zufahrten sind im Vorwege mit der zuständigen Abteilung MR/Straßengrün des Bezirksamts Wandsbek abzustimmen: Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Management des öffentlichen Raumes, MR 31 Straßengrün, Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg.

Nebenbestimmung

Die naturschutzrechtlichen Anforderungen, u.a. zum Baum- und Heckenschutz sowie zu den Begrünungsmaßnahmen, sind bei der weiteren Planung und Ausführung zu beachten / umzusetzen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Marienthal 26 mit den Festsetzungen: WRllö, 2 Wo, E, Kategorie (C) 160m ² max. GF, Baugrenzen 10m/26m Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
Verordnung	Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

10 / 1	Liegenschaftskatasterauszug
10 / 2	Lageplan M 1:500
10 / 4	Grundriss / Kellergeschoss
10 / 5	Grundriss / Erdgeschoss
10 / 6	Grundriss / Obergeschoss
10 / 8	Schnitte
10 / 9	Ansichten Nord + Ost
10 / 10	Ansichten Süd + West
10 / 20	Freiflächenplan
10 / 21	Gehölzbestandsplan
10 / 23	Grundriss / Dachgeschoss
10 / 24	Freiflächenplan Baumschutz
10 / 25	baumgutachterliche Stellungnahme Baumschutz

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt

- 5.1. von §23 BauNVO für das geringfügige Vortreten vor die hintere Baugrenze um 2,00 m auf einer Breite von 3,55m durch einen Balkon (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Begründung

Die planungsrechtliche Ausnahme wird erteilt, sie ist städtebaulich vertretbar. Gem. § 2 Nr. 3 Verordnung über den Bebauungsplan Marienthal 26 sieht der Plangeber eine vordere Baugrenze in einem Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie eine hintere Baugrenze in einem Abstand von 26 m zu Straßenbegrenzungslinie vor. Ausnahmen können hierbei zugelassen werden. Die Regelung der Bautiefe ist vom Plangeber festgesetzt worden, um eine Begrenzung der Gebäudetiefe in Anlehnung an die vorhandenen baulichen Anlagen und Baufluchten sicherzustellen. Die Ausnahmen dienen hierbei vertretbarer Entwicklungspotentiale.

Die geringfügige Überschreitung wird durch einen Balkon erzeugt, der aufgrund der rückwärtigen Lage nur eine geringe städtebauliche Wirkung entfaltet. Zudem dient die Festsetzung der Baugrenzen gem. Begründung zum Bebauungsplan der Begrenzung der Bautiefe angelehnt an den Bestand. Da der Bestand im Straßenzug teilweise ähnliche Überschreitungen durch rückwärtige Balkone aufweist, ist eine städtebauliche Einordnung in die Bebauungsstruktur gewährleistet. Dieses städtebauliche Ziel wird nicht vom Vorhaben gefährdet.

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 2

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH