



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Bauordnung und Hochbau

###

Amt für Bauordnung und Hochbau
Referat Genehmigungen
BSW/ABH23

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 40 - 2121
Telefax 040 - 427 94 03 74
E-Mail baugenehmigungen@bsw.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 40 - ###
Telefax 040 - 427 94 03 74
E-Mail ###

GZ.: BSW/ABH23/00239/2016
Hamburg, den 16. Mai 2017

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
22.12.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

210-001
5383 in der Gemarkung: Ottensen

**Neubau Wohngebäude (46 WE) mit drei Gemeinschaftsräumen und 107 Fahrradplätzen,
Block Ib.03 BF 3**

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.



Sprechzeiten:
nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31 Wilhelmsburg

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.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Altona-Nord 26
mit den Festsetzungen: WA g, GRZ 0,8; GZF 4,05; Baugrenzen;
V-VII, GH 45 und (V), GH 39
Baugesetzbuch

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer
 - allgemein: 2, 5, 6, 11 bis 13
 - Abweichungsanträge: 8 bis 10, 49 bis 52, 70
 - Entwurf: 15, 16, 27 bis 31, 53 bis 62, 65, 72
 - Freiraumplanung: 67 bis 69
 - Kfz- und Fahrradplatznachweis: 37
 - Brandschutz: 39 bis 45, 66, 73
 - Abfallrecht: 47

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

1. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 1.1. für das Überschreiten der Gesamthöhe von 45 m um 0,36 m.
- 1.2. für das Überschreiten der Gesamthöhe von 39 m um 3,30 m mit dem Baukörper im ausgewiesenen 5- geschossigen Teil.

- 1.3. für die Unterschreitung, den Innenhof zu 50% zu begrünen. (§ 2 Nr. 32 Verordnung B- Plan)

Bedingung

Der Ausgleich der fehlenden zu begrünenden Dachfläche erfolgt gemäß Bauvorlage 89 – Nachweis Dachbegrünung – in der Baugenehmigung GZ: BSW/ABH 23/00237/2016 auf den Dächern der einzelnen Häuser des Baublockes IB03 und ist über eine Baulast (Vereinigungsbaulast) zu sichern.

- 1.4. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 6 Vollgeschosse im ausgewiesenen 5- geschossigen Bereich (§ 2 Nr. 11 Verordnung B- Plan).
- 1.5. für das Überschreiten der Baugrenze um 2 m nach Norden im 5. und 6. OG.

2. Folgende planungsrechtliche Ausnahmen werden nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt

- 2.1. für das Überschreiten der Baugrenze im Innenhof mit den Balkonen um 1,50 m und mit der Gemeinschaftsterrasse um 1 m auf 3,50 m im Eckbereich (§ 2 Nr. 9 Verordnung B-Plan)
- 2.2. für das Überschreiten der Gesamthöhe von 45 m mit den technischen Aufbauten, Aufzugsüberfahrten und Lüftungsbauwerken (§ 2- Festsetzung zum B- Plan, Ziffer 12)
- 2.3. für das Überschreiten der Baugrenze zum Innenhof im 1. bis 5. OG mit dem geschwungenen Laubengang.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 3.1. für die Abstandsflächen der vom B- Plan abweichenden Bebauung mit der Überschreitung der Baugrenzen und über die Gesamthöhe mit den Aufzugsaufbauten (§ 6 HBauO)
- 3.2. für die barrierefreien Wohnungen, die nicht innerhalb eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein (§ 52 (1) HBauO).
- 3.3. für die nur schwerentflammbare anstatt nicht brennbare Dämmung im Bereich von 0,60 m über dem Boden (§ 34 (6) HBauO)
- 3.4. für den außenliegenden Treppenraum 2 und den Laubengang, die so angeordnet und ausgebildet sind, dass die Nutzung der notwendigen Treppen im Brandfall nicht ausreichend lange möglich ist (§ 33 (1) HBauO).

Aufschiebende Bedingung

4. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
 - 4.1. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Errichtung der Gebäude auf mehreren Grundstücken - Vereinigungsbaulast - (§ 7 Abs. 1 HBauO) vorliegt.

Diese Nebenbestimmungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 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 (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 5.2. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 5.3. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

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

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Transparenz in HH

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse

Transparenz in HH