



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/15589/2017
Hamburg, den 12. April 2018

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
24.11.2017

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

512-089
3386 in der Gemarkung: Jenfeld

Wohnbebauung mit 63 Wohneinheiten und Tiefgarage - Baufeld 16

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.



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. Die Erlaubnis für die Herstellung einer befestigten Überfahrt gemäß §18 HWG zum Grundstück.

Entsprechend § 61 HWG kann die Wegeaufsichtsbehörde zur Durchführung des Gesetzes Verfügungen (Beseitigungspflicht gem. §60 HWG gegen den Pflichtigen erlassen.

Für den Anschluss von baulichen Anlagen, die in Beziehung zur Höhenlage eines öffentlichen Weges stehen, wird die Höhenanweisung Nr. 01-2018 gem. §26 HWG erteilt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Jenfeld 23 mit den Festsetzungen: WRg, GR 80m², III-IV geschossig, II-III geschossig, I-II-III geschossig, GRZ 1,0; (1), (2), (7),(15), (v) , Ga, Baulinien, Baugrenzen Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
Vorbescheid	Gz.: W/WBZ/01704/2016 vom 07.04.2016

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1 / 12	Baubeschreibung
1 / 13	Rechnerischer Nachweis der natürlichen Lüftung der Tiefgarage
1 / 18	Nachweis notwendige Abstellräume
1 / 19	Nachweis Fahrradstellplätze und Kinderwagen
1 / 20	Müllmengen-Bedarfsermittlung
1 / 21	Bilanzierung Barrierefreiheit
1 / 23	Lageplan Abstandsflächen
1 / 26	Geländeschnitt Gesamt AA
1 / 28	Grundriss Tiefgarage Gesamt Haus 334-1/2
1 / 31	Grundriss / Erdgeschoss Haus 334-1
1 / 32	Grundriss / 1. Obergeschoss Haus 334-1
1 / 33	Grundriss / 2. Obergeschoss Haus 334-1
1 / 34	Grundriss / 3.Obergeschoss Haus 334-1
1 / 35	Dachaufsicht Haus 334-1
1 / 36	Schnitt A-A Haus 334-1
1 / 37	Schnitt B-B Haus 334-1
1 / 40	Grundriss / Erdgeschoss Haus 334-2
1 / 41	Grundriss / 1.Obergeschoss Haus 334-2
1 / 42	Grundriss / 2.Obergeschoss Haus 334-2
1 / 43	Grundriss / 3.Obergeschoss Haus 334-2

1 / 44	Dachaufsicht Haus 334-2
1 / 45	Schnitt A-A Haus 334-2
1 / 46	Schnitt B-B Haus 334-2
1 / 49	Grundriss / Erdgeschoss Haus 335-1
1 / 50	Grundriss / 1. Obergeschoss Haus 335-1
1 / 51	Grundriss / 2. Obergeschoss Haus 335-1
1 / 52	Grundriss / 3. Obergeschoss Haus 335-1
1 / 53	Grundriss / 4. Obergeschoss Haus 335-1
1 / 54	Dachaufsicht Haus 335-1
1 / 55	Schnitt A-A, Haus 335-1
1 / 56	Schnitt B-B Haus 335-1
1 / 58	Grundriss / Untergeschoss Haus 335-2
1 / 60	Grundriss / 1. Obergeschoss Haus 335-2
1 / 61	Grundriss / 2. Obergeschoss Haus 335-2
1 / 62	Grundriss / 3. Obergeschoss Haus 335-2
1 / 63	Dachaufsicht Haus 335-2
1 / 64	Schnitt A-A Haus 335-2
1 / 65	Schnitt B-B Haus 335-2
1 / 67	Gutachterliche Stellungnahme zur natürlichen Lüftung einer Tiefgarage
1 / 72	Grundriss / Untergeschoss Haus 334-2
1 / 73	Grundriss / Untergeschoss Haus 335-1
1 / 74	Brandschutznachweis
1 / 76	Grundriss / Untergeschoss, TG Häuser 334-1, 334-2 Brandschutz
1 / 77	Grundriss / Erdgeschoss, 1. OG Haus 334-1 Brandschutz
1 / 79	Grundriss / Erdgeschoss Haus 334-2 Brandschutz
1 / 80	Grundriss / 1. Obergeschoss Haus 334-2 Brandschutz
1 / 81	Grundriss / 2. Obergeschoss Haus 334-2 Brandschutz
1 / 83	Grundriss / Kellergeschoss, EG Haus 335-1 Brandschutz
1 / 84	Grundriss / Regelgeschoss und 3. OG Haus 335-1 Brandschutz
1 / 85	Grundriss / 4. Obergeschoss Haus 335-1 Brandschutz
1 / 86	Grundriss / Untergeschoss Haus 335-2 Brandschutz
1 / 87	Grundriss / Erdgeschoss Haus 335-2 Brandschutz
1 / 88	Grundriss / 1. Obergeschoss Haus 335-2 Brandschutz
1 / 89	Grundriss / 2. Obergeschoss Haus 335-2 Brandschutz
1 / 101	Grundriss / Erdgeschoss Haus 335-2
1 / 102	Ansicht Haus 334-1
1 / 103	Ansichten Haus 334-2
1 / 104	Ansichten Haus 335-1
1 / 105	Ansichten Haus 335-2
1 / 106	Fassade Straßen und Hofabfolge
1 / 107	Schemaschnitt Übergang Brandwand Dach
1 / 108	Brandschutznachweis Version A
1 / 109	Grundriss / 2. und 3. Obergeschoss Haus 334-1 Brandschutz
1 / 110	Grundriss / 3. Obergeschoss Haus 334-2 Brandschutz
1 / 111	Grundriss / 3. Obergeschoss Haus 335-2 Brandschutz
1 / 112	Lageplan Freianlagen
1 / 113	Baumpflanzung im Bereich unterbauter Flächen
1 / 114	Schnitt A-A Begrünung unterbauter Flächen
1 / 115	Heckenpflanzung Überdeckung im Bereich von Rigolen
1 / 116	Schnitt B-B Eingangssituation 335-2
1 / 119	Parzellierungsplan
1 / 120	Lageplan

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 Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 2.1. für das Unterschreiten der vorgegebene Höhe von 4m um ca. 0,70m beim Balkon im Gebäude 335-2 (§ 2 Nr. 8 der Verordnung zum Bebauungsplan)

- 2.2. für das Überschreiten der Baugrenze zur Hofseite um 0,5m - 1,8m auf einer Länge von ca. 22,5m bei Haus 334-2.
- 2.3. für das Überschreiten der Baugrenze um 0,60 x 1,0m mit der nördlichen Ecke des Gebäudes zur Hofseite.
- 2.4. für das Überschreiten der GR von mehr als 120m² im Bereich der Mehrfamilienhäuser (§ 2 Nr. 3 der Verordnung zum Bebauungsplan Jenfeld 23)
- 3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 3.1. von den Anforderungen des § 52 Absatz 4 HBauO in den Wohnungen entsprechende Bewegungsflächen zu schaffen.

Hinweis: Der Nachweis der notwendigen barrierefreien Wohnflächen der Gebäude 334-1 und 334-2 ist durch eine Baulast öffentlich rechtlich zu sichern.
 - 3.2. für die Überschreitung der zulässigen Rettungsweglänge von 35m auf 38,14m (um 3,14m) im Haus 334-2 im 2. /3. Obergeschoss der Wohnung 29. § 33 (2) Satz 1 HBauO
 - 3.3. für den Verzicht auf die Herstellung der Gebäudeabschlusswand im obersten Geschoss von Haus Haus 334-2, § 28 (4) HBauO
 - 3.4. für das Nichteinhalten der Anforderung, dass Bauteile mit brennbaren Baustoffen nicht über Brandwände hinweggeführt werden dürfen § 28 Abs.7 HBauO
 - 3.5. für den Verzicht die Brüstung des Laubengangs in F30 aufzuführen beim Haus 335-2 im 2. Obergeschoss. § 34 (5) Satz 1 HBauO
 - 3.6. für den Verzicht auf Errichtung der notwendigen Treppenräume im Bereich der Maisonettewohnungen 334-1, 334-2 und 335-2 vom Kellergeschoss bis ins 1. Obergeschoss § 33 (1) HBauO
 - Bedingung**
Die Kellerbereiche sind durch feuerbeständige Wände und feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Türen von der Tiefgarage abzutrennen.
 - 3.7. für die Herstellung von Öffnungen in hochfeuerhemmenden Decken über drei Geschosse. § 29(4) Satz 1 Nr.2 HBauO

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

4. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 4.1. Standsicherheit
 - 4.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
 - 4.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 4.4. Sämtliche Fassadenmaterialien sind unter Beteiligung von OD/LP-A und SL vor Ort zu bemustern.

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

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 4 und 2

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse