



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Bauprüfung

###

Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg

Telefax 040 - 4 27 90 - 76 45
E-Mail wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 71 - ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/07746/2018
Hamburg, den 24. Oktober 2019

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
13.12.2018

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

715-194
8885, 8886 in der Gemarkung: Fischbek

Neubau eines Mehrfamilienhauses (35 WE)

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.

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 telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg
Rathaus

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 65
mit den Festsetzungen: teilw: WA zwing.III + zwing.
Staffelgeschoss g; GRZ 0,4; GH 14;
teilw: WR II o; 2 Wo; GRZ 0,4; GH 8
und Grünordnungsplan NF 65
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

3 / 10	Grundriss / Staffelgeschoss
3 / 14	Ansicht Süd
3 / 15	Ansicht Nord
3 / 16	Ansicht West/Ost
3 / 17	Ansichten Nebengebäude
3 / 19	Maß der baulichen Nutzung
3 / 21	Nachweis / Abstellräume
3 / 23	Nachweis / Kinderspielfläche
3 / 25	Baubeschreibung
3 / 28	Erläuterungsbericht
3 / 38	Baubeschreibung Haustechnik
3 / 39	Stellplatznachweis
3 / 57	Lageplan
3 / 58	Lageplan B-Plan
3 / 59	Lageplan mit Abstandsflächen
3 / 60	Lageplan Freianlagen
3 / 65	Dachaufsicht
3 / 68	Ausstattung Kinderspielfläche
3 / 76	Grundriss / Staffelgeschoss
3 / 85	Grundriss / Erdgeschoss
3 / 86	Grundriss / 1. Obergeschoss
3 / 88	Grundriss / 2. Obergeschoss
3 / 89	Schnitt A-A
3 / 90	Schnitt B-B
3 / 91	Schnitt C-C
3 / 92	Flächenaufstellung
3 / 95	Lageplan
3 / 96	Grundriss / Erdgeschoss
3 / 97	Grundriss / 1. Obergeschoss
3 / 98	Grundriss / 2. Obergeschoss
3 / 99	Grundriss / Staffelgeschoss
3 / 100	Schnitt A-A, B-B
3 / 101	Brandschutznachweis

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 den Verzicht auf das Zurücksetzen des Staffelgeschosses für alle 5 Gebäude (Haus 1- Haus5) an der Nord- und Südseite um jeweils 1,50 m gemäß § 3 Ziff. 4 der Verordnung zum Bebauungsplan NF 65.

Begründung

Die Abweichung für den Verzicht auf das Zurücksetzen des Staffelgeschosses für alle 5 Gebäude (Haus 1- Haus5) an der Nord- und Südseite um jeweils 1,50 m gemäß § 3 Ziff. 4 zum Bebauungsplan NF 65 berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die städtebauliche Vertretbarkeit wurde im Rahmen einer Konzeptausschreibung untersucht.

- 1.2. für das Überschreiten der Baugrenze um 1,38 m in westliche Richtung.

Begründung

Die Abweichung für das Überschreiten der Baugrenze um 1,38 m berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die städtebauliche Vertretbarkeit wurde im Rahmen einer Konzeptausschreibung untersucht.

2. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 2.1. für die Überschreitung der zulässigen Abstandes der anleiterbaren Stelle (max. 9m) um 0,98m auf 9,98 m über seitliche Anleitung der Staffelgeschosse der Häuser 2 und 5 (§ 5 Abs. 3 i.V.m. § 31 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist mit dem Schutzziel nach § 17 HBauO i.V.m. §§ 5,31 HBauO vereinbar.
In diesem Einzelfall kann bei der Breite der parallelen Aufstellfläche von mindestens 4,5 m plus 1 m hindernisfreiem Streifen und einer Brüstungshöhe von bis zu 18 m auf der öffentlichen Straße einem Abstand der Fw – Aufstellfläche zur Gebäudeaußenwand von maximal 10 m zugestimmt werden.

- 2.2. für die Errichtung der Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen außerhalb der Wohngebäude. (§ 45 Abs. 2 HBauO)

Begründung

Die Abweichung für die Errichtung der Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen außerhalb der Wohngebäude. (§ 45 Abs. 2 HBauO) ist unter nachstehenden Bedingungen mit den Zielen der Regelung nach § 45 vereinbar.

Bedingung

Die notwendigen Treppenräume sind von Kinderwagen und Mobilitätshilfen freizuhalten.

- 2.3. für die Unterschreitung des Mindestabstandes von Öffnungen (Entlüftung Bäder) in den Dachflächen zu den Gebäudeabschlusswänden (GWBW) um 1,25 m auf 0,00 gemäß § 30 Abs. 6 HBauO.

Begründung

Die Abweichung ist mit den Schutzzielen des § 17 iVm § 30 HBauO vereinbar. Durch die nachstehende Bedingung wird der Feuerüberschlag wirksam verhindert. Damit wird das Schutzziel, eine Brandausbreitung über das Dach zu verhindern, in gleicher Weise erreicht.

Bedingung

Die Entlüftungsleitungen nach DIN 18017 der innenliegenden Bäder im Bereich der Brandwände sind zusätzlich zu den Deckenschotts (K 90-18017) in der Durchdringung des Daches mit einer Absperrvorrichtung auszustatten.

3. Folgende naturschutzrechtliche Befreiung wird nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erteilt

- 3.1. für die Pflanzung eines Baumes nach jedem 4 Stellplatz gemäß § 2 Nr. 11 Verordnung über den B-Plan NF 65.

Begründung

Die Abweichung für die Pflanzung eines Baumes nach jedem 4 Stellplatz gemäß § 2 Nr. 11 Verordnung über den B-Plan NF 65 ist mit den Zielen des Grünordnungsplanes unter nachstehenden Nebenbestimmungen vereinbar.

Bedingung

Es sind 5 Bäume mit einer höheren Qualität (Stammdurchmesser 20 bis 25 cm) zu pflanzen.

Ausübung des Ermessens

4. Bezüglich der Überschreitung der zul. GRZ II. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 50 % der zulässigen Grundfläche überschreiten. Die geplante GRZ von 0,78 überschreitet die zulässige GRZ II von 0,6, jedoch nicht die max. GRZ II von 0,8. Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar und kann durch die erheblichen Dachbegrünungen kompensiert werden.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

5. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 5.1. Standsicherheit
 - 5.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
 - 5.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 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
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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH