



# 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

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

GZ.: H/WBZ/07781/2016  
Hamburg, den 20. Juli 2017

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
23.12.2016

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstück

###  
702-016  
5658 in der Gemarkung: Harburg

**Neubau eines Wohnhauses (56 WE) mit 48 PKW Stellplätzen im EG sowie 48 + 3 PKW  
Stellplätzen im UG in geschlossenen Garagen**

### 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 telefonischer Vereinbarung

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

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. naturschutzrechtliche Festsetzung nach § 7 HmbNatSchG gemäß § 5 des Durchführungsvertrages vom 17.12.2015

### **Begründung**

Die im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Harburg 70 (Stand 17.12.2015) vereinbarten Größen für Grünflächen für intensive und extensive Begrünung wurden von SL mit den neuen Grünflächengrößen überprüft. Laut dem Grünflächenplan vom 02.02.2017 wurde vom Antragsteller nachgewiesen, dass die im Durchführungsvertrag vereinbarten Größen eingehalten wurden.

### **Nebenbestimmung**

Bedingung:

Den für das Gebäude ausgewiesenen Kinderspielfläche von 560 m<sup>2</sup> Anlage 5/67 wird unter der Bedingung zugestimmt, dass der sich im Nord-Osten befindliche winkelförmige Heckenkörper beispielbar und mit Öffnungen zum Holzdeck versehen sein soll. Kindern soll es ermöglicht werden in den Heckenkörper reinkrabbeln zu können. Hierzu empfiehlt die Landschaftsplanung den Heckenkörper mit Hainbuchen zu bepflanzen.

2. Einleitungsgenehmigung für Schmutzwasser und Niederschlagswasser nach §11a Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG).

### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Bebauungsplan Harburg 59  
mit den Festsetzungen: MK IV  
GRZ 0,8  
GFZ 2,2 A, B und F  
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Bebauungsplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan Harburg 70 - Entwurf  
mit den Festsetzungen: MK 1 GRZ 0,8 GF 10.000m<sup>2</sup>  
Baugrenzen; MK 2 GRZ 0,8 GF 7.5000 m<sup>2</sup> Baugrenzen  
Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

5 / 13	Lageplan Wegerechtliche Belange
5 / 24	Süd- und Ostansicht
5 / 26	Baubeschreibung
5 / 31	Brandschutzkonzept
5 / 32	Feuerwehrstellflächenplan
5 / 33	Grundriss Untergeschoss
5 / 34	Grundriss / Erdgeschoss
5 / 35	Grundriss / 1. Obergeschoss
5 / 36	Grundriss / 2. Obergeschoss
5 / 37	Grundriss / 3. Obergeschoss
5 / 38	Grundriss / 4. Obergeschoss
5 / 39	Grundriss Dachaufsicht
5 / 40	Versorgungs- und Gebäudetechnik
5 / 42	Schallschutznachweis
5 / 43	Bericht Natürliche Lüftung der Tiefgarage UG
5 / 52	Grundleitungen Schmutz- u. Regenentwässerung
5 / 53	Schmutzwasserberechnung
5 / 54	Schema Entwässerung Schmutzwasser
5 / 55	Dachaufsicht Schmutz- u. Regenentwässerung
5 / 56	Regenwasserberechnung
5 / 57	Schema Regenentwässerung
5 / 58	Überflutungsnachweis
5 / 59	Untergeschoss Schmutz- und Regenentwässerung
5 / 60	Erdgeschoss Schmutz- und Regenentwässerung
5 / 65	Lageplan
5 / 66	Lageplan mit Abstandsflächen
5 / 67	Freiflächenplan
5 / 68	Grundriss / Untergeschoss
5 / 70	Grundriss / 1. Obergeschoss
5 / 71	Grundriss / 2. Obergeschoss
5 / 72	Grundriss / 3. Obergeschoss
5 / 73	Grundriss / 4. Obergeschoss
5 / 74	Dachaufsicht
5 / 75	Schnittansichten W1 + W2
5 / 76	Schnittansichten W3 + W4
5 / 77	Ansichten Süd + Ost
5 / 80	Schallschutznachweis
5 / 96	Bericht natur. Lüftung Garage

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

### Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 3.1. für Schlafräume oberhalb des vierten Vollgeschosses (§ 2 (15) der Verordnung zum Bebauungsplan)

#### Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar.

- 3.2. für das Überschreiten aller vier Baugrenzen um 0,75 m im Innenbereich des Atriums.

**Begründung**

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Trotz der Verringerung der Innenhoffläche werden die im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Harburg 70 (Stand 17.12.2015) festgelegten Größen für die intensiv begrünten Flächen und Kinderspielflächen eingehalten.

4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 4.1. für Wohnungseingangstüren mit einer lichten Durchgangsbreite von mind. 0,80 m anstatt der erforderlichen 0,90 m (§52 (4) 2. HBauO)

**Begründung**

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 52 HBauO vereinbar.

- 4.2. für eine 1,20 x 1,20 m große Bewegungsfläche im Bad vor Toilette und Waschtisch anstatt der erforderlichen 1,50 x 1,50 m (§ 52 (4) Satz 2 HBauO)

**Begründung**

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 52 HBauO vereinbar.

- 4.3. für die Überschreitung des Brandwandabstandes in Ost-West Richtung um 2,70 m auf 42,70 m (§ 28 Abs. 2 HBauO)

**Begründung**

Gegen die Erteilung der Abweichung bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken. Die Brandabschnittfläche ist kleiner 1600 m<sup>2</sup>.

- 4.4. für den Verzicht auf Errichtung von Gebäudeabschlusswänden bei direkt aneinandergebauten Gebäuden (§ 28 Abs. 2 HBauO)

**Begründung**

Gegen die Erteilung der Abweichung bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken. Das Gebäude wird durch zwei Brandwände in der Mitte, sowie durch feuerbeständige Trennwände kleinteilig unterteilt.

- 4.5. für die Überschreitung der Rettungsweglänge um 2,00 m im Bereich der Parkplätze 9 und 10 im EG der Garage (§ 15 (2) GarVO)

**Begründung**

Gegen die Erteilung der Abweichung bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken. Eine positive Stellungnahme der Feuerwehr liegt vor.

## **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

5.4. Prüfung der wasserrechtlichen Belange

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH