



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: ###

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

GZ.: H/WBZ/09158/2019
Hamburg, den 29. September 2020

Verfahren
Eingang
Belegenheit
Baublock
Flurstück

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
23.12.2019

710-107
1625 in der Gemarkung: Eißendorf

Neubau eines Mehrfamilienhauses (20WE)

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.

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

Dieser Bescheid schließt ein:



WC

Sprechzeiten:
nach telefonischer Vereinbarung

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

1. Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung vorbehaltlich der Rechte Dritter für das Eingreifen in die Schutzräume vierer Eichen mit Stammdurchmessern von 70-80 cm (Bäume Nr. 2, 3, 4 und 5) für die Herstellung einer Baustellenerschließung sowie für Leitungsbau in geschlossener Bauweise und Herstellung der Freianlagen (Zuwegung, Müllplatz) nach Plan 8/63 und 8/52.
2. Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung vorbehaltlich der Rechte Dritter für das Beschneiden der Eichen Nr. 3, 4 und 5 im Grenzbereich zu Flurstück 4875 an der östlichen Grundstücksgrenze in der Zeit vom 1.10.-28.2. für die Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung. Genehmigt wird eine Kronenpflege nach ZTV zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit.

Begründung

Die genehmigten Arbeiten sind zur Erschließung des Bauvorhabens notwendig. Bei Beachtung der Auflagen sind diese nach vorgelegtem Gutachten des Baumsachverständigenbüros Zemke baumverträglich ohne langfristige Schädigungen an den Bäumen umsetzbar.

Die Schnittmaßnahmen sind zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit nach vorgelegtem Gutachten notwendig.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Eißendorf 20 mit den Festsetzungen: WR II o GRZ 0,4 ; GFZ 0,6 Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968
Vorbescheid	Gz.: 05648/2019 vom 24.10.2019

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

8 / 27	Schnitt A-A, Teilschnitt C-C
8 / 37	Grundriss / Erdgeschoss
8 / 38	Grundriss / Obergeschoss
8 / 39	Grundriss / Staffelgeschoss
8 / 44	Ansicht Nord-West
8 / 46	Ansicht Süd-Ost
8 / 47	Ansicht Süd-West
8 / 52	Baustelleneinrichtungsplan
8 / 54	Lageplan
8 / 55	Grundriss / Kellergeschoss / Tiefgarage
8 / 56	Grundriss / Erdgeschoss
8 / 57	Grundriss / 1. Obergeschoss
8 / 58	Grundriss / Staffelgeschoss
8 / 59	Schnitt A-A
8 / 63	Lageplan
8 / 64	Grundriss Souterrain / Tiefgarage
8 / 65	Schnitt B - B
8 / 66	Ansicht Nord - Ost
8 / 68	Nachweis Rettungsweg

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 das Überschreiten der Baugrenze um 8,00 m (§ 23 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung für das Überschreiten der Baugrenze um 8,00 m (§ 23 BauNVO) berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die festgesetzte Baugrenze orientiert sich am Bestand und schützt das abschüssige Gelände und den Baumbestand vor Bebauung. Die Planung berücksichtigt jedoch die Schutzziele indem sie zum einen nach Norden mit einem Höhenversprung von ca. 1,50 m dem Geländeverlauf folgt und zum anderen schützenwerter Baumbestand durch die Lage der Gebäude nicht beeinträchtigt wird. Ein Herausrücken nach Norden erscheint somit gerechtfertigt, da das Vorhaben dadurch deutlicher von der südlichen Grundstücksgrenze abrücken kann.

Diese Befreiung wurde bereits im Vorbescheid 05648/2019 vom 24.10.2019 erteilt.

3.2. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 0,11 auf 0,71 (§ 20 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 0,11 auf 0,71 (§ 20 BauNVO) berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist unter nachstehenden Nebenbestimmungen städtebaulich vertretbar. Die Überschreitung der GFZ erscheint vertretbar, da das Vorhaben ansonsten die Grundflächenzahl von 0,4 einhält. Sie trägt dem Umstand Rechnung, dass das Vorhaben sich auch mit den Wohnflächen in die Hanglage einbindet

Bedingung

Die Dachflächen sind mit einer mind. 12 cm starken Substratschicht extensiv zu begrünen.

Diese Befreiung wurde bereits im Vorbescheid 05648/2019 vom 24.10.2019 erteilt.

3.3. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 0,37 auf insgesamt 0,97 (§ 20 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 0,37 auf insgesamt 0,97 (§ 20 BauNVO) berührt die Grundzüge der Planung

nicht und ist unter nachstehenden Nebenbestimmungen städtebaulich vertretbar. Die Überschreitung der GFZ erscheint vertretbar, da das Vorhaben ansonsten die Grundflächenzahl von 0,4 einhält. Sie trägt dem Umstand Rechnung, dass das Vorhaben sich auch mit den Wohnflächen in die Hanglage einbindet.

Bedingung

Die Dachflächen sind mit einer mind. 12 cm starken Substratschicht extensiv zu begrünen.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

4. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 4.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 4.2. 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

Anlage zum Bescheid

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Harburg
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg

AUFLAGEN

Brandschutz - Rettungswege

5. Fenster, die als Rettungswege nach § 31 Absatz 2 Satz 2 dienen, müssen im Lichten mindestens 0,9 m x 1,2 m groß und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein. Liegen diese Fenster in Dachschrägen oder Dachaufbauten, so darf ihre Unterkante oder ein davor liegender Austritt von der Traufkante horizontal gemessen nicht weiter als 1 m entfernt sein (§ 35 Abs. 4 HBauO)

Brandschutz - Bauteilanforderungen

6. Tragende und aussteifende Wände und Stützen im Kellergeschoss müssen feuerbeständig sein - F 90 AB (§ 25 Absatz 2 HBauO).
7. Die tragenden Teile notwendiger Treppen müssen in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 aus nicht brennbaren Baustoffen oder Feuer hemmend (§ 32 Abs.4 Satz 3 HBauO)
8. Die Wände notwendiger Flure müssen als Raum abschließende Bauteile Feuer hemmend, in Kellergeschossen, deren tragende und aussteifende Bauteile feuerbeständig sein müssen, feuerbeständig sein. Die Wände sind bis an die Rohdecke zu führen. Sie dürfen bis an die Unterdecke der Flure geführt werden, wenn die Unterdecke Feuer hemmend und ein nach Satz 1 vergleichbarer Raumabschluss sichergestellt ist. Türen in diesen Wänden müssen dicht schließen; Öffnungen zu Lagerbereichen im Kellergeschoss müssen Feuer hemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben (§ 34 Abs. 4 HBauO)

HINWEISE

9. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72a Abs. 4 HBauO).
Bitte verwenden Sie dafür den Vordruck in dem Onlinedienst "Anzeige Bau-, Abbruch- und Wiederaufnahmebeginn" auf der Internetseite gateway.hamburg.de.
10. Die Bauherrin oder der Bauherr hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.
Dies gilt nicht für die Beseitigung von Anlagen und die Errichtung von nicht baulichen Werbeanlagen (§ 77 Abs. 2 HBauO).
11. Weitere Hinweise, Merkblätter und Broschüren für Ihre Bauausführung finden Sie unter dem Link:
"<http://www.hamburg.de/baugenehmigung/583468/start-merkblaetter.html>".

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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH