



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
M/BP

###

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)
20095 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail Baupruefabteilung@hamburg-
mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Telefon 040 - 4 28 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/03094/2015
Hamburg, den 13. April 2016

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
22.09.2015

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

130-272
4040, 04038, 04039, 04041, 04046, 04051 in der Gemarkung:
Schiffbek

**Neubau einer Halle mit Büroflächen für einen Heizungsbaubetrieb und
Hausmeisterwohnung gebunden an den Betrieb des Heizungsbetriebes Manshardstraße
141**

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.



Öffnungszeiten:
Montag, Mittwoch, geschlossen
Dienstag von 13:00 bis 15:00 Uhr
Donnerstag von 09:00 bis 15:00 Uhr
Freitag von 09:00 bis 12:00 Uhr
Bauberatung findet nur nach
Terminvereinbarung statt.

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1 Steinstraße

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 Billstedt 4
mit den Festsetzungen: GE II, Traufhöhe 7 m, Baugrenzen (25 m
tief), Friedhofsgebundene Gewerbebetriebe
Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 3	Lageplan-Entwässerung
0 / 5	Lageplan Abstandsflächen
0 / 12	Ansicht Nord + Ost
0 / 15	Baubeschreibung
0 / 24	Süd- und Westansicht; 1:100; Plan-Nr. 06 a
0 / 25	Betriebsbeschreibung
0 / 27	Brandschutznachweis
0 / 28	Schnitte zum Brandschutzkonzept
0 / 29	Untergeschoss / Tiefgarage + Keller zum Brandschutzkonzept
0 / 30	Erdgeschoss zum Brandschutzkonzept
0 / 31	Obergeschoss zum Brandschutzkonzept
0 / 32	Flurkartenauszug

- die in Anlage 1 zum Prüfbericht Nr. 1 vom 09.11.2015 benannten Vorlagen

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 die Überschreitung der Baugrenze durch das Gebäude um 5,00 m x 15,00 m nach Süden (§ 23 BauNVO)
 - 1.2. für die Überschreitung der Baugrenze um 1 m auf einer Länge von 23,00 m nach Norden (§ 23 BauNVO).
 - 1.3. für die Errichtung eines nicht Friedhofsgebundenen Gewerbebetriebs (Heizungsbau) Lagerhalle, Büronutzung und Meisterwohnung im Gewerbegebiet mit friedhofsgebundenen Betrieben (§ 1+ 8 BauNVO).

Bedingung

die Ausnahme bezieht sich in diesem Fall auf einen Heizungs- und Lüftungsbaubetrieb. Bei einer anderweitigen Nutzung ist eine Nutzungsänderung zu beantragen, die durch die Fachbehörde überprüft werden muss.

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

- 2.1 für die Überschreitung der planungsrechtlich festgesetzten Höchstgrenze der Traufhöhe von 7,00 m auf ca. 10,50 m (B-Plan Billstedt 4)

Begründung:

Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung muss die Traufhöhe von 7,00 m eingehalten werden. Das Staffelgeschoss wird deshalb abgelehnt.

- 2.2 für die zusätzliche Überschreitung der Baugrenze durch die geplanten Balkone (§ 23 BauNVO)

Begründung:

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB **nicht** gegeben sind, es kann ein „privilegierter“ Balkon (§ 6 Abs. 6 HBauO) errichtet werden.

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

- 2.1. für die Errichtung einer Hausmeisterwohnung im Gewerbegebiet mit friedhofsgebundenen Betrieben (§ 8 Abs. 2 BauNVO 1968).

Bedingung

Wohnungen im Gewerbegebiet sind nur für Aufsichts-, Bereitschaftspersonal, den Betriebsinhaber und den Betriebsleiter möglich. Dieses wäre zu belegen. Ein Hausmeister wäre Aufsichtspersonal, auch wenn der Betrieb dafür doch sehr klein ist. Weiterhin ist die Wohnung, da betriebsgebunden, per Baulast zu sichern.

Aufschiebende Bedingung

3. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

- 3.1. Ein Ergänzungsbescheid über die Sicherung des Standplatzes für Abfallbehälter (§ 43 Abs. 1 HBauO) und deren Mengenberechnung vorliegt.
- 3.2. Ein Ergänzungsbescheid über Auflagen und Hinweise zu Lärmschutzmaßnahmen vorliegt § 18 HBauO

Diese Nebenbestimmungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

4. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 4.1. Lüftungsanlage / Tiefgarage
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
Bzw: Gutachten eines nach Bauordnungsrecht anerkannten Prüfsachverständigen der Fachrichtung Lüftungsanlagen, dass der Mittelwert des Volumengehalts an Kohlenmonoxid in der Luft der geschlossenen Garage, gemessen über jeweils eine halbe Stunde und in einer Höhe von 1,50 m über dem Fußboden (CO-Halbstundenmittelwert), auch während der regelmäßigen Verkehrsspitzen im Mittel nicht mehr als 100 ppm (= 100 cm³/m³) betragen wird (§ 1 Abs. 6 BauVorlVO i.V.m. § 17 Abs. 3 GarVO). Dieses Gutachten ist erforderlich, weil die von Ihnen beantragte geschlossene Garage ohne maschinelle Abluftanlage zur Ausführung kommen soll.
 - 4.2. 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 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

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse