



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bauamt
Bauprüfteilung
N/BA3
Eppendorfer Landstraße 59
20249 Hamburg

Verfahren
Eingang/Beginn

Baugenehmigungsverfahren nach § 60 (1) HBauO
30.12.2005

Grundstück
Belegenheiten

Eppendorfer Landstraße 113/115,
Erikastraße 52/54

Baublock
Flurstücke

403-008
376, 90 in der Gemarkung: Eppendorf

Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern (23 WE) mit Läden und Tiefgarage

BAUGENEHMIGUNGSBESCHEID

Nach § 69 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 01.07.1986 in der geltenden Fassung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Dieser Bescheid gilt nach § 69 Abs. 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger der Bauherrin oder des Bauherrn und alle über die Bauanlage Verfügungsberechtigten.

Diese Genehmigung erlischt nach § 71 Abs. 2 HBauO, wenn sie nicht innerhalb dreier Jahre in Anspruch genommen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist. Sie kann auf Antrag um ein Jahr verlängert werden.

Sprechzeiten:
Mo 14.00-16.00 Uhr
Do 13.30-15.30 Uhr
Fr 08.00-10.00 Uhr



WC

Grundlage der planungsrechtlichen Entscheidung

Grundlage der planungsrechtlichen Entscheidung ist bzw. sind

- Der Baustufenplan Eppendorf
- der Vorbescheid N/BA 3/00964/2005 vom 11.11.2005

Grundlage für die Ausführung

Bestandteil der Genehmigung sind die Vorlagen Nummer

1 / 29	Baumbestandsplan	
1 / 30	Nachweis der Kinderspiel- und Freizeitfläche	
1 / 31	Grundriss	
1 / 32	Grundriss-Erdgeschoss	Erikastraße
1 / 33	Grundriss-Obergeschoss	Erikastraße
1 / 34	Grundriss-Obergeschoss	Erikastraße
1 / 35	Grundriss-Obergeschoss	Erikastraße
1 / 36	Grundriss-Obergeschoss	Erikastraße
1 / 37	Grundriss-Obergeschoss	Erikastraße
1 / 38	Grundriss	Erikastraße
1 / 39	Grundriss-Erdgeschoss	Eppendorfer L.
1 / 40	Grundriss-Obergeschoss	Eppendorfer L.
1 / 41	Grundriss-Obergeschoss	Eppendorfer L.
1 / 42	Grundriss-Obergeschoss	Eppendorfer L.
1 / 43	Grundriss-Obergeschoss	Eppendorfer L.
1 / 44	Grundriss	Eppendorfer L.
1 / 45	Schnitt	
1 / 46	Schnitt	
1 / 47	Schnitt	
1 / 50	Ansicht	
1 / 51	Ansicht	
1 / 52	Ansicht	
1 / 53	Lageplan	

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

Abweichungen von baurechtlichen Vorschriften

1. Folgende **planungsrechtliche Ausnahme/n** wird/werden nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt
 - 1.1. für das Überschreiten der vorgeschriebenen Baulinie um 1,50 m durch die Balkone im Bereich der Erikastrasse (§ 13 Abs. 4 BPVO).
 - 1.2. für das Überschreiten der vorgeschriebenen Baulinie um 1,0 m durch die Balkone im Bereich der Eppendorfer Landstrasse (§ 13 Abs. 4 BPVO).

2. Folgende **bauordnungsrechtliche Befreiung/en wird/werden nach § 67 HBauO erteilt**
- 2.1. für die Lage der Abstandsfläche im Bereich der Erikastrasse über die Strassenmitte hinaus (§ 6 Abs. 2.1 HBauO).
 - 2.2. für das Überdecken der Abstandsflächen der gegenüberliegenden Außenwände um bis zu 12,97 m im Innenhofbereich des eigenen Grundstückes (§ 6 Abs. 5 HBauO).
 - 2.3. für das Überdecken der Abstandsflächen der gegenüberliegenden Außenwände des Nachbarn Erikastr.56 und der geplanten Bebauung Ela 113/115 um bis zu 15,29m (§ 6 Abs. 5 HBauO).
 - 2.4. für den Verzicht auf Herstellung des notwendigen Trockenraumes zur gemeinschaftlichen Benutzung(§45 Abs. 4 HbauO)

Die Befreiung wird nur unter der Voraussetzung erteilt, wenn in jedem Gebäude mindestens ein Trockengerät zur gemeinschaftlichen Nutzung aufgestellt wird.

Folgende **bauordnungsrechtliche Befreiung/en wird/werden nach § 67 HBauO nicht erteilt**

- 1.1. für das Fehlen von ausreichenden Flächen zum Aufstellen von Kinderwagen und Fahrrädern. (Fehlbedarf von 22 ,00 qm) (§ 45 Abs.4 HBauO)

Die Befreiung wird **nicht** erteilt, da die Voraussetzungen nicht gegeben sind . Die Flächen im Untergeschoss im Bereich der beiden Stellplätze Nr. 9 und 18 sind als Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen vorzusehen. Für die beiden entfallenen Stellplätze sind Ausgleichszahlungen zu leisten.

Folgeeinrichtungen

3. Folgende Kfz-Stellplätze sind erforderlich:

- 3.1. Nach § 48 Abs. 1 HBauO 20 Stellplätze aufgeschlüsselt nach folgenden Nutzungen:

20 Stellplätze für die Nutzungen Wohnungen / Läden
- 3.2. Von den Stellplätzen sind 18 Stellplätze entsprechend der Darstellung in der Vorlage Nr. 61/31 auf dem Baugrundstück herzustellen.
- 3.3. Für die 2 notwendigen Stellplätze, die auf dem Grundstück oder einem Grundstück in der Nähe nicht hergestellt werden können, ist vor Aufnahme der Nutzung des Bauvorhabens nach § 49 Abs. 2 Nr. 3 HBauO ein Ausgleichsbetrag

in Höhe von 6.000,00 Euro je Stellplatz an die Freie und Hansestadt Hamburg zu zahlen. Die Höhe des Ausgleichsbetrages beträgt insgesamt 12.000,00 Euro. Die Kontonummer und das Kassenzeichen werden in einer Zahlungsaufforderung bekanntgegeben. Der Ausgleichsbetrag und die sich darauf beziehenden Zinsen ruhen auf dem Grundstück als öffentliche Last.

Genehmigungseinschränkungen

4. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 4.1. Standsicherheit (§ 15 HBauO). Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 4 BauVorlVO zur Prüfung nachzureichen.
 - 4.2. Wärmeschutz (§ 18 Abs. 1 HBauO). Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 4 BauVorlVO zur Prüfung nachzureichen.
 - 4.3. Schallschutz (§ 18 Abs. 2 HBauO). Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 4 BauVorlVO zur Prüfung nachzureichen.
 - 4.4. Standsicherheit der angrenzenden baulichen Anlagen (§ 15 HBauO). Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 4 BauVorlVO zur Prüfung nachzureichen.

Diese Einschränkungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 71 Abs. 2 HBauO.

Hinweis auf weitere Verfahren

5. Dieser Bescheid ersetzt nicht weitere erforderliche Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnisse, Zustimmungen und Anzeigen, insbesondere die
 - 5.1. Die Erlaubnisse nach § 18 Abs. 1 HWG für a) den Umbau einer vorhandenen Überfahrt als Tiefgaragenzufahrt sowie b) den Rückbau einer vorhandenen Überfahrt
Zuständige Dienststelle:
Bezirksamt Hamburg-Nord
Bauamt
Tief- und Gartenbauabteilung
Fachbereich Tiefbau
Straßenbaurevier
Eppendorfer Landstraße 59
20249 Hamburg
 - 5.2. Die Erlaubnis nach § 19 Abs. 1 des Hamburgischen Wegegesetzes für die Sondernutzung der öffentlichen Wegefläche durch die Baustellenzufahrt und Baustelleneinrichtung (z.B. Lagerung von Baumaterial, Befahren des Fußweges mit Fahrzeugen, Verlegen von oberirdischen Leitungen).
Zuständige Dienststelle:
Bezirksamt Hamburg-Nord
Bauamt

Tief- und Gartenbauabteilung
Fachbereich Tiefbau
Straßenbaurevier
Eppendorfer Landstraße 59
20249 Hamburg

- 5.3. Die Erlaubnis nach § 19 Abs. 1 des Hamburgischen Wegegesetzes für die Sondernutzung des öffentlichen Grundes durch das Einbringen des Baugrubenverbaues und der Verankerungen.
Zuständige Dienststelle:
Bezirksamt Hamburg-Nord
Bauamt
Tief- und Gartenbauabteilung
Fachbereich Tiefbau, BA 41
Eppendorfer Landstraße 59
20249 Hamburg
- 5.4. Die Erlaubnisse nach § 19 des Hamburgischen Wegegesetzes für die Sondernutzungen der öffentlichen Wegefläche in der Erikastrasse sowie in der Eppendorfer Landstrasse durch die Überbauung mit Balkonen ab einer Höhe von ca. 3,20 m über Gehwegniveau.
Zuständige Dienststelle:
Bezirksamt Hamburg-Nord
Bauamt
Tief- und Gartenbauabteilung
Fachbereich Tiefbau
Eppendorfer Landstraße 59
20249 Hamburg

Verfahrensfestlegungen für die Ausführung

6. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde mit beiliegendem Vordruck spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 70 Abs. 3 HBauO).
7. Die Genehmigung und die dazugehörigen Vorlagen müssen vom Beginn der Ausführung an auf der Baustelle zur Einsicht bereitgehalten werden (§ 70 Abs. 5 HBauO).
8. Jeder Wechsel des auf dem Vordruck aufgeführten Personenkreises ist sofort anzuzeigen (§ 54 HBauO).
9. Vor Baubeginn sind der Bauaufsichtsbehörde folgende Nachweise vorzulegen:
- 9.1. 1.) Unterirdisch in den öffentlichen Grund hineinragende Teile des Baugrubenverbaus und dazugehörige Verankerungen sowie die in den öffentlichen Grund hineinragenden Balkone stellen Sondernutzungen nach § 19 des Hamburgischen Wegegesetzes vom 22. Januar 1974 in der geltenden Fassung dar, die erlaubnispflichtig sind.
Mit der Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Sondernutzungserlaubnisse durch die Tief- und Gartenbauabteilung - Fachbereich Tiefbau - des Bezirksamtes Hamburg-Nord erteilt wurden. Sollte der öffentliche Grund durch das Einbringen von Erdankern usw. nicht in Anspruch genom-

men werden, ist dieses im Rahmen der Antragstellung für die Überbauung schriftlich zu erklären.

Die Sondernutzungen sind bei der nachstehend genannten Dienststelle zu beantragen:

Bezirksamt Hamburg-Nord
Bauamt
Tief- und Gartenbauabteilung
Fachbereich Tiefbau, BA 41
Eppendorfer Landstraße 59
20249 Hamburg

- 9.2. Mit der Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Standorte der Ampel- und Schließanlage in Verbindung mit der Funktionalität von Ein- und Ausfahrt nachgewiesen sind.

Begründung:

In den Bauvorlagen ist nicht ersichtlich, wie das Ein- und Ausfahren der Tiefgarage funktionieren soll. Ziel muss sein, Verkehrsgefährdungen und übermäßiges Blockieren des öffentlichen Grundes durch zurücksetzende Fahrzeuge aus der Tiefgarage bei dieser stark befahrenen Straße zu verhindern. Aufstellflächen für einfahrende Fahrzeuge werden nur auf Privatgrund zugelassen.

Zuständige Dienststelle
Bezirksamt Hamburg-Nord
Bauamt
Tief- und Gartenbauabteilung
Fachbereich Tiefbau
Eppendorfer Landstraße 59
20249 Hamburg

Diese Vorschriften verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 71 Abs. 2 HBauO.

10. Über nachfolgende Bauzustände ist die Bauaufsichtsbehörde zu benachrichtigen, damit Besichtigungen durchgeführt werden können:

- 10.1. Endgültige Fertigstellung gemäß § 77 Abs. 6 HBauO (§ 77 Abs. 4 HBauO).

Die entsprechenden Arbeiten dürfen erst fortgesetzt bzw. die Anlage erst genutzt werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde erklärt, dass die Besichtigung keine Beanstandungen ergeben hat oder wegen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung keine Bedenken bestehen (§ 77 Abs. 4 HBauO).

11. Über die endgültige Fertigstellung des Vorhabens ist die Bauaufsichtsbehörde innerhalb zweier Wochen von der Bauherrin oder dem Bauherrn zu benachrichtigen (§ 70 Abs. 6 HBauO).

Bauherrenwechsel

Wechselt die Bauherrin oder der Bauherr, so hat die neue Bauherrin oder der neue Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich mitzuteilen (§ 54 Abs. 4 HBauO).

Rechtsbehelf

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch schriftlich oder zur Niederschrift bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die Anforderungen an die Bauausführung entsprechend der Anlagen Nummer 1 bis Nummer 5.

Gebühr

Das Ergebnis der Gebührenprüfung wird gesondert bekannt gegeben.

Anlage 1 zum Genehmigungsbescheid

BAURECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vorschriften

Das Vorhaben ist nach den öffentlich - rechtlichen Vorschriften auszuführen.
Insbesondere sind zu beachten:

- die Vorschriften der Hamburgischen Bauordnung (HBauO),
- die Vorschriften der nach der HBauO erlassenen Rechtsvorschriften,
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik (§ 3 Abs. 3 HBauO).

12. Anforderungen

Wie bereits im Vorbescheid festgelegt, muss die Fahrrad-Behausung mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden um die Befrachtung des engen Innenhofes optisch und ökologisch zu begrenzen.

Dachaufbauten irgendwelcher Art – mit Ausnahme der notwendigen Aufzugsüberfahrten – werden als nicht einfügungsverträglich gewertet und sind von daher ausgeschlossen. Die Nutzebenenenerweiterung auch auf die Dachfläche ist durch die erteilten, weitreichenden Volumenzugeständnisse weder städtebaulich noch stadtgestalterisch zu begründen.

Vor Beginn der entsprechenden Arbeiten ist eine verbindliche Material- und Farbbemusterung der Fassade sowie der Umwehrungsausführung der Balkone mit der Stadtplanung vorzunehmen.