



**Bebauungsplan
Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MK Kerngebiet
- z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- GFZ 1,6 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GH Gebäudehöhe bezogen auf NN, als Höchstmaß
- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Durchgang, Durchfahrt, Luftgeschoss, Überbauung
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- FD Flachdach
- Fläche für Tiefgaragen
- Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
- Zuordnung zusammengehöriger Flächen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Versorgungsfläche
- Grünfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Fläche für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Denkmalschutz Gebäudegruppen, Gesamtanlagen
- z.B. (a) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Kennzeichnungen

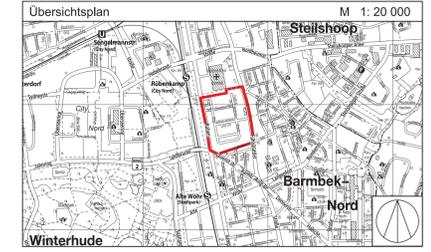
- Vorhandene unterirdische Fernwärme-Leitung
- Vorhandene Gebäude
- Straßenhöhe bezogen auf NN

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern
Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2010

Zu dem Bebauungsplan existiert ein Städtebaulicher Vertrag



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Bebauungsplan
Barmbek-Nord 33**
Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg - Nord Ortsteil 429

Reproduktion: FH1 - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2012

Verordnung

über den Bebauungsplan Barmbek-Nord 33

Vom 25. Juli 2012

(HmbGVBl. S. 378)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 14. Juni 2011 (HmbGVBl. S. 256), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. 2012 S. 3), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181), sowie § 6 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554), und § 4 Absatz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414), und § 1, § 2 Absatz 1, §§ 3 und 4 der Weiterübertragungsverordnung- Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 29. Mai 2012 (HmbGVBl. S. 213), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Barmbek-Nord 33 für den Geltungsbereich Rübenkamp – Nordgrenzen der Flurstücke 6459 (Planstraße M), 6344, 6345, West- und Nordgrenze des Flurstücks 6176, über das Flurstück 6171 der Gemarkung Barmbek – Fuhlsbüttler Straße – Hartzloh – Lauensteinstraße (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 429) wird festgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den Schlafräumen in den Gebäuden an der Fuhlsbüttler Straße sowie an der Straße Rübenkamp ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Loggien beziehungsweise Wintergärten muss dieser Innenraumpegel bei gekippten/teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn- und Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind zwingend vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 60 dB(A) in der Nacht erreicht oder überschritten, sind die in Satz 4 genannten Maßnahmen zwingend vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientieren Schlafräume vorzusehen. In den Außenbereichen (zum Beispiel Wintergärten, Terrassen, Balkone, Loggien) entlang der Fuhlsbüttler Straße sowie der Straße Rübenkamp ist bei geöffneten Fenstern/Bauteilen sicherzustellen, dass ein Tagpegel von kleiner als 65 dB(A) erreicht wird.
2. Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers gilt:
 - 2.1 Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers sind neu zu errichtende Gebäude an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird. Beim Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung oder Abwärmenutzung, die nicht mit erneuerbaren Energien erzeugt wird, sind mindestens 30 vom Hundert (v.H.) des Jahreswarmwasserbedarfs auf der Basis erneuerbarer Energien zu decken.
 - 2.2 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 2.1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Heizenergiebedarf der Gebäude nach der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert am 29. April 2009 (BGBl. I S. 954), den Wert von 15 kWh/m² Nutzfläche nicht übersteigt.
 - 2.3 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 2.1 kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden.
3. In dem mit „(e)“ bezeichneten Kerngebiet an der Fuhlsbüttler Straße werden in den abgegrenzten mit „(x)“ bezeichneten Flügelbauten Ausnahmen für Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen.
 - 4.1 Die auf dem mit „(b)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 darf für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung auf 0,9 überschritten werden.
 - 4.2 Die auf dem mit „(c)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 darf für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung auf 0,5 überschritten werden.
 - 4.3 Die auf dem mit „(g)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 darf für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung auf 0,5 überschritten werden.
 - 4.4 Die auf dem mit „(h)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung auf 0,9 überschritten werden.
 - 4.5 Die auf dem mit „(k)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,45 darf für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung auf 0,9 überschritten werden.

- 4.6 Die auf dem mit „(m)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung auf 0,7 überschritten werden.
- 4.7 Die auf dem mit „(o)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung auf 0,8 überschritten werden.
- 5.1 Die auf der mit „(a)“ bezeichneten Kerngebietsfläche festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung auf 0,7 überschritten werden.
- 5.2 Die auf der mit „(d)“ bezeichneten Kerngebietsfläche festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 darf für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung auf 0,8 überschritten werden.
- 5.3 Die auf der mit „(e)“ bezeichneten Kerngebietsfläche festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung auf 1,0 überschritten werden.
- 5.4 Die auf der mit „(f)“ bezeichneten Kerngebietsfläche festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 darf für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung auf 1,0 überschritten werden.
6. In den Kerngebieten sind Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Ausgenommen davon ist das mit „(f)“ bezeichnete Kerngebiet Ecke Hartzloh/Fuhlsbüttler Straße.
7. In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Wohnungsprostitution sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.
8. In den Kerngebieten zwischen der Planstraße „J1“ und der Fuhlsbüttler Straße sind Wohnungen allgemein zulässig.
9. In dem mit „(f)“ bezeichneten Kerngebiet sind Wohnungen in den viergeschossigen, rückwärtigen Gebäudeteilen an der Straße Hartzloh ab dem ersten Obergeschoss und in dem siebengeschossigen Gebäudeteil Ecke Fuhlsbüttler Straße/Hartzloh ab dem vierten Obergeschoss zulässig.
10. In den allgemeinen Wohngebieten und Kerngebieten sind auf den Neubauten nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad zulässig.
11. In den Baugebieten sind über die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus weitere Geschosse unzulässig.
12. Für die Erschließung der Baugebiete können noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich werden. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.
13. Tiefgaragen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
14. Tiefgaragen sind unter Erdgleiche herzustellen. Ihre Oberkante muss mindestens 50 cm unter Gelände liegen. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
15. Die Freie und Hansestadt Hamburg erhält das Recht zur allgemeinen Nutzung der mit einem Gehrecht gekennzeichneten Flächen für Fußgänger und Radfahrer. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.
16. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
17. Auf den privaten Grundstücksflächen sind die Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
18. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
19. Die Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dicht mit Gehölzen zu bepflanzen. Bei Neubepflanzungen ist je 50 m² Pflanzfläche mindestens ein großkroniger Baum zu verwenden.
20. Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen und eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² angelegt und begrünt werden.
21. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise Schichtwasserstandes führen, sind unzulässig.
22. In den allgemeinen Wohngebieten sind 75 v.H. der obersten Dachflächen der Neubauten und in den Kerngebieten 80 v.H. der Dachflächen der bis zu fünfgeschossigen Neubauten mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
23. Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird den mit „Z“ gekennzeichneten Flächen im Plangebiet das Flurstück 1152 in der Gemarkung Kirchwerder (Bezirk Bergedorf) als planexterne Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

§ 3

Das Ensemble des ehemaligen Allgemeinen Krankenhauses Barmbek ist in den Grenzen der roten Linie des Bebauungsplanes nach § 6 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt.

§ 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.