















Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bramfeld 69

Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  MI Mischgebiet
-  MK Kerngebiet

- z.B. GR 300 m² Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 40,0 Gebäudehöhe, als Höchstmaß, bezogen auf NHN
- g** Geschlossene Bauweise
-  Baugrenze
-  Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen
-  Auskragung
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
- z.B. \varnothing 20,8 Geländeoberfläche bezogen auf NHN
-  Mit Gehrechten zu belastende Flächen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- z.B. LH min. 4,0 Lichte Höhe, als Mindestmaß, bezogen auf Geländeoberfläche
-  Erhaltung von Einzelbäumen
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
-  Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I Seite 1548, 1551).

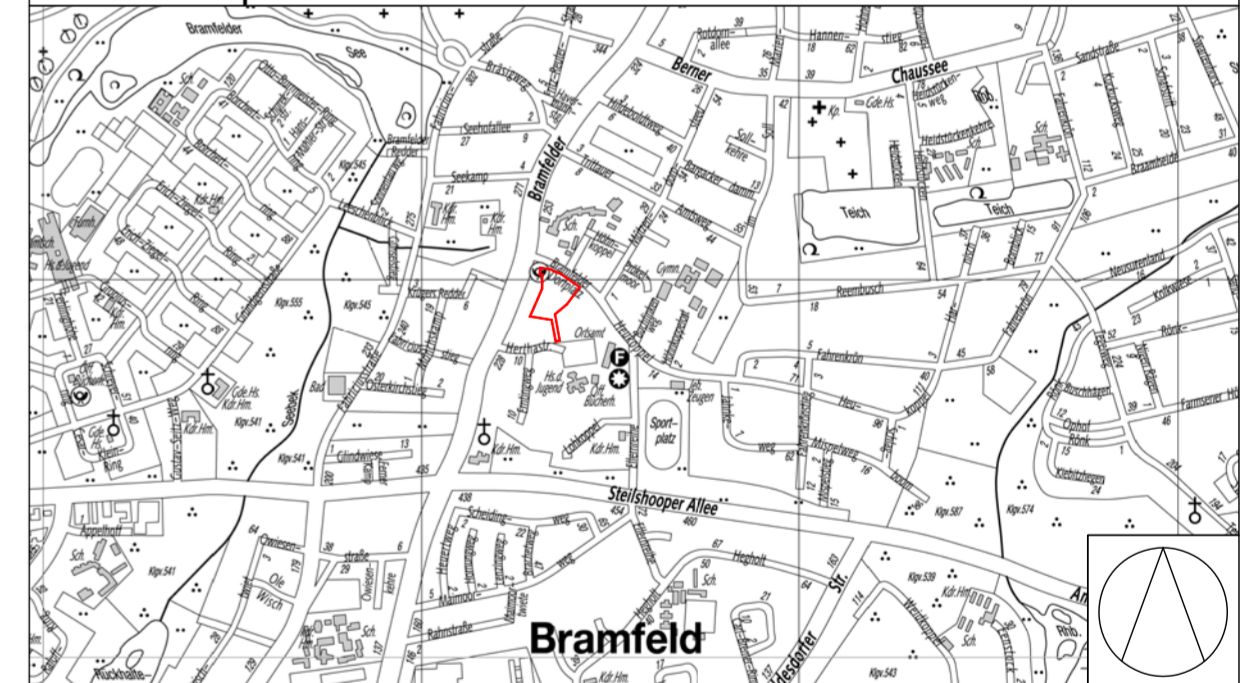
Längenmaße und Höhenangaben in Metern. Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom September 2016.

Zu dem Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag.



Übersichtsplan

M 1: 20 000



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

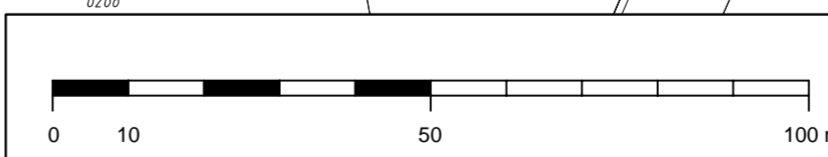


**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Bramfeld 69**

Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Wandsbek

Ortsteil 515



Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bramfeld 69

Vom 8. Dezember 2016

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), 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 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Bramfeld 69 für den Bereich südlich des Bramfelder Dorfplatzes wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Westgrenzen der Flurstücke 10279 und 8573, über das Flurstück 6674, Nordgrenzen der Flurstücke 6674, 8573 und 3832, Ostgrenzen der Flurstücke 3832 und 8573, über das Flurstück 6785, Südgrenze des Flurstücks 10281, über die Flurstücke 10281, 6785 und 10279 der Gemarkung Bramfeld (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 515).

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung 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. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche bei Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte 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 den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichne-

ten 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Bereich des Vorhabengebiets sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
3. Im Mischgebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.
4. Im Mischgebiet sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.
5. In gewerblich geprägten Teilen des Mischgebiets sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,

- unzulässig. In den übrigen Teilen des Mischgebiets werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
6. In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
 7. Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.
 8. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich des Vorhabengebiets sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Für Tiefgaragen und deren Zufahrten kann die in den allgemeinen Wohngebieten jeweils festgesetzte Grundfläche von 1.400 m² im westlichen allgemeinen Wohngebiet bis zu einer Grundfläche von 2.000 m² und im östlichen allgemeinen Wohngebiet bis zu einer Grundfläche von 2.300 m², im Mischgebiet die festgesetzte Grundfläche von 400 m² bis zu einer Grundfläche von 1.000 m² und im Kerngebiet die festgesetzte Grundfläche von 300 m² bis zu einer Grundfläche von 785 m² überschritten werden. In jedem Fall ist je Baugrundstück eine Grundflächenzahl von 0,9 einzuhalten.
 9. Terrassen können bis zu einer Tiefe von 2,0 m, Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m über die Baugrenzen hinaus zugelassen werden.
 10. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Flächen dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt werden.
 11. An den mit „(A)“ bezeichneten Fassaden ist für den Außenbereich einer Wohnung durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
 12. In dem am Bramfelder Dorfplatz gelegenen Kerngebiet sind die Aufenthaltsräume – hier insbesondere Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an den Außenbauteilen der Gebäude durch bauliche Maßnahmen getroffen werden.
 13. Durch geeignete bauliche Maßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
 14. An der mit „(B)“ gekennzeichneten Gebäudeseite sind entweder
 1. vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen oder
 2. Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder
 3. in den Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB (A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Tagzeit nicht überschritten wird.
- Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone, Loggien, Terrassen) und einseitig nach Süden ausgerichtete Wohnungen sind an der Gebäudeseite nach Satz 1 unzulässig.
15. Im Vorhabengebiet sind die Dachflächen als Flachdach mit einer Neigung von höchstens 10 Grad auszubilden und mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ausnahmen von der Begrünung können für wohnungsbezogene Terrassen und Wege sowie technische Anlagen zugelassen werden.
 16. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Die Tiefgarage muss einschließlich 0,5 m Substratauftrag vollständig unter Erdgleiche liegen. Für anzupflanzende Bäume auf der Tiefgarage muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
 17. Für je 400 m² der zu begrünenden Grundstücksflächen, auch solcher, die durch Tiefgaragen unterbaut sind, ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen; Ausnahmen können zugelassen werden. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
 18. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise von Staunässe führen, sind unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 8. Dezember 2016.

Das Bezirksamt Wandsbek