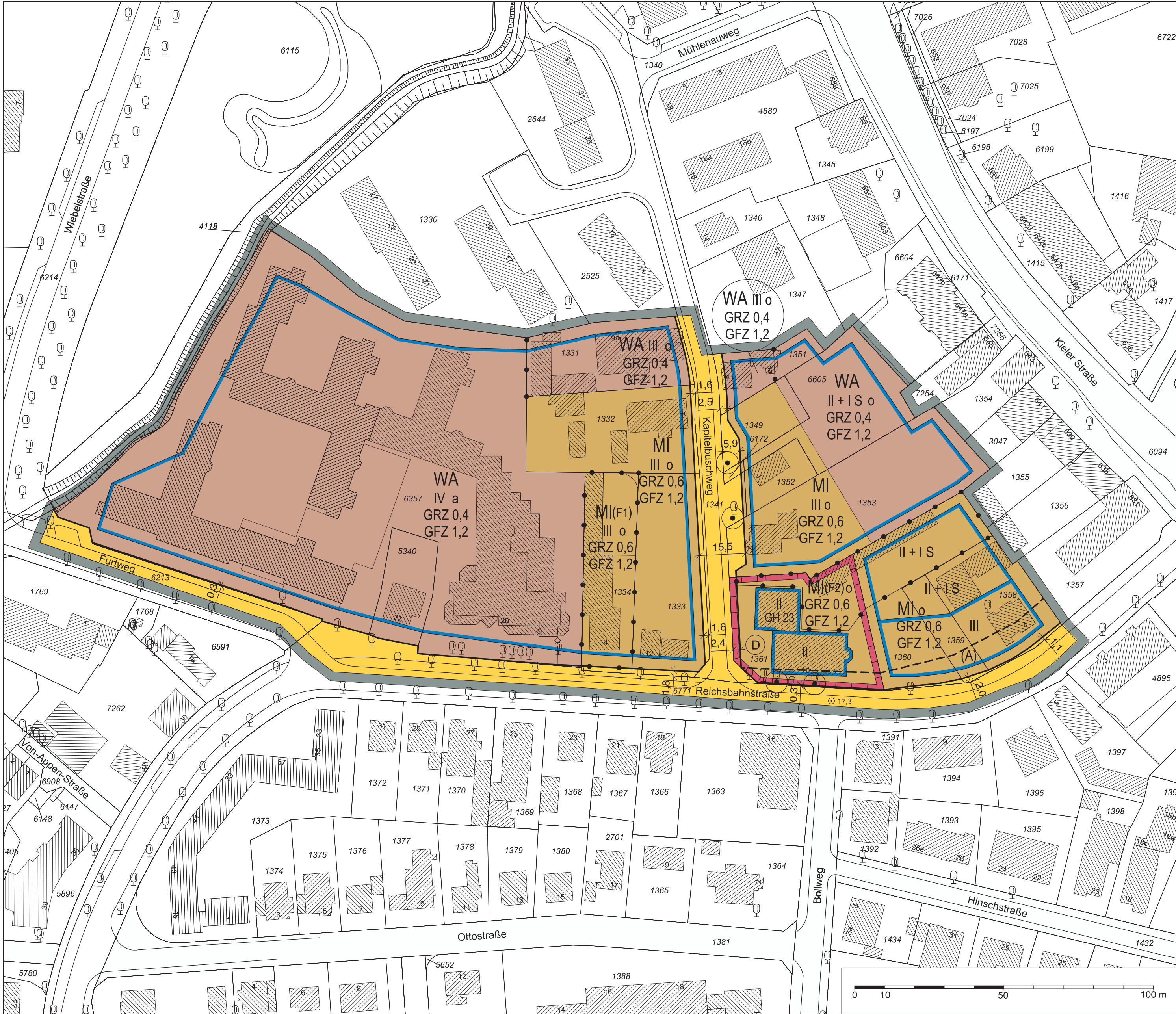


Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



Bebauungsplan Eidelstedt 72

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- GFZ 1,2 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GH 23 Gebäudehöhe als Höchstmaß, bezogen auf Normalnull (NN)
- S Staffelgeschoss
- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Sonstige Abgrenzung
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahme

- D** Denkmalschutz Ensemble

Kennzeichnungen

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

Hinweise

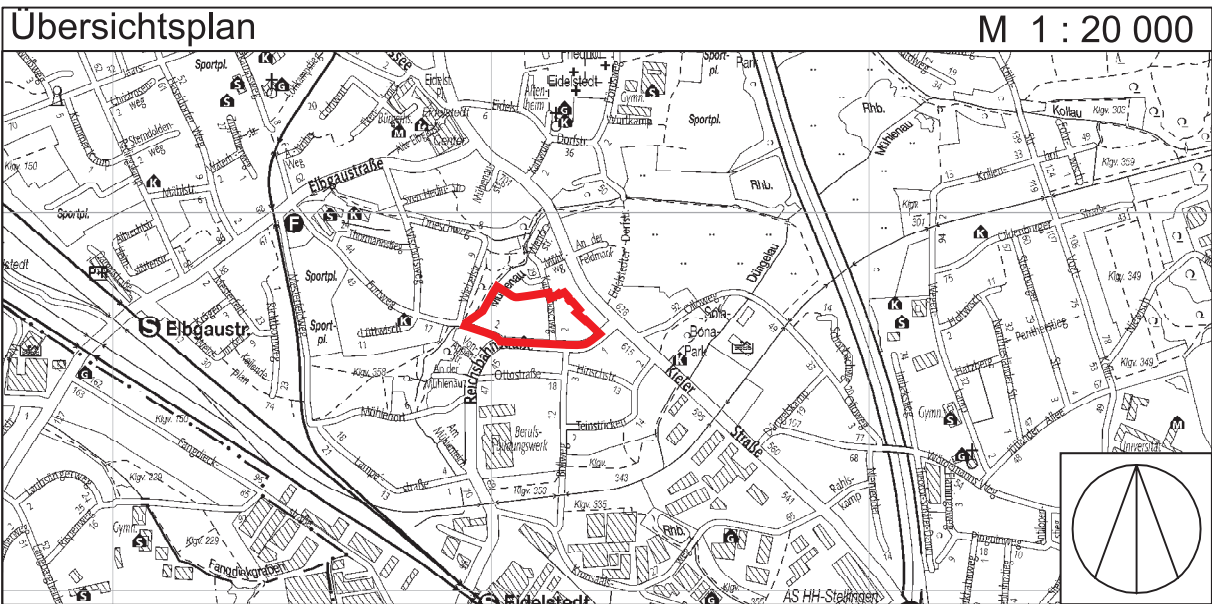
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

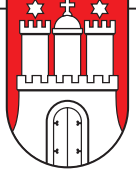
Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom November 2013

Das Plangebiet liegt gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport

Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan Eidelstedt 72

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Eimsbüttel

Ortsteil 320

Verordnung
über den Bebauungsplan Eidelstedt 72

Vom 16. Dezember 2014
(HmbGVBl. S. 537)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2415), zuletzt geändert am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), 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 19. Juni 2013 (HmbGVBl. S. 306), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), § 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 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185), 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 Bebauungsplan Eidelstedt 72 für den Geltungsbereich zwischen der Reichsbahnstraße, dem Furtweg, der Mühlenau und der Kieler Straße (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 320) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Reichsbahnstraße – Furtweg – West- und Nordgrenze des Flurstücks 6357, Nordgrenze des Flurstücks 1331 – Kapitelbuschweg – Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1351, Nord-, Ost- und Südgrenzen der Flurstücke 6605 und 1353, Ostgrenzen der Flurstücke 1360 und 1358 der Gemarkung Eidelstedt.

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

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

- 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 Kostenersatzung erworben werden.
- 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.
- Unbeachtlich werden
 - eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - 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. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

- In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummer 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen.
- In den Mischgebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummern 7 und 8 BauNVO unzulässig; Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
- In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10 vom Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche, jedoch nicht mehr als insgesamt 100 m² Geschossfläche haben.
- In dem mit „MI(F1)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets sind Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen des Betriebs für Haus- und Elektrotechnik (grenzständige Betriebsgebäude, Lagerplatz, Tiefgarage, Stellplätze für Kraftfahrzeuge) allgemein zulässig. Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erweiterungen dieser Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch die Anwendung des Standes der Technik, bauliche Einhausungen oder Abschirmungen sichergestellt wird, dass es durch die Nutzung der Anlagen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen für die angrenzende Nachbarschaft kommt.
- In dem mit „MI(F2)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets sind Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen des Baugeschäfts (grenzständige Werkstatt- und Lagergebäude, Lagerplatz, zwei Containerstellplätze, acht Stellplätze für Kraftfahrzeuge) allgemein zulässig. Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erweiterungen dieser Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch die Anwendung des Standes der Technik, bauliche Einhausungen oder Abschirmungen sichergestellt wird, dass es durch die Nutzung der Anlagen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen für die angrenzende Nachbarschaft kommt.
- Für den Teil des allgemeinen Wohngebiets, für den eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, gilt die offene Bau-

weise, wobei Gebäude eine Länge von mehr als 50 m aufweisen dürfen.

- In den Baugebieten sind oberhalb der festgesetzten Staffelgeschosse weitere Geschosse unzulässig.
- In den Baugebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.
- Auf den Flurstücken 1332, 1333, 1358, 1359 und 1360 der Gemarkung Eidelstedt sind vor den zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), verglaste Laubengänge oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Sollen Fassaden geschlossen ausgeführt werden, müssen Fenster zur lärmabgewandten Seite angeordnet sein, die den Anforderungen des § 44 Absatz 2 HBauO entsprechen. Im Fall von Satz 2 müssen Fenster, die zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet sind, als nicht zu öffnende Fenster ausgeführt werden. Ausnahmsweise kann bei Nachweis, dass die entsprechenden Beurteilungspegel nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503) eingehalten werden, auf die aufgeführten Maßnahmen verzichtet werden.
- In den Baugebieten entlang der Reichsbahnstraße ist in dem Bereich von der westlichen Grenze des Flurstücks 5340 bis zu der östlichen Grenze des Flurstücks 1358 der Gemarkung Eidelstedt in einer Tiefe von 20 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) 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.
- In den Baugebieten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen 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.
- Innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Flächen des Mischgebiets sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- Für die zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, vorzunehmen. Im Denkmalschutzbereich sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit Linden mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, vorzunehmen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
- In den Baugebieten ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen.
- Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen. Sofern Bäume angepflanzt werden, muss der Substrataufbau im Bereich der Bäume mindestens 1 m betragen.
- Die Oberkante der Tiefgaragen einschließlich ihrer Überdeckung darf nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.