

**Bebauungsplan Groß Borstel 25
Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MK Kerngebiet
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GF 6.950 m² Geschossfläche, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 1,2 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- IV Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- S Staffelgeschoss
- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Brücke, Durchfahrt
- LH mind. 3,5 Lichte Höhe, als Mindestmaß
- Fläche für den Gemeinbedarf
- KITA Kindertagesstätte
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
- HSE Hamburger Stadtentwässerung
- Grünfläche
- FHH Freie und Hansestadt Hamburg
- Mit Geh- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Lärmschutzwand (Mindesthöhe über Normalnull)
- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- z.B. (A), (TR) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

- Oberirdische Bahnanlage
- Wasserfläche
- Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotopes (flächenhaft)

Kennzeichnungen

- Vorhandene unterirdische Elektrizitätsleitung
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- z.B. Teilgebietskennzeichnung
- Vorhandene Gebäude
- Geländeoberfläche bezogen auf NN

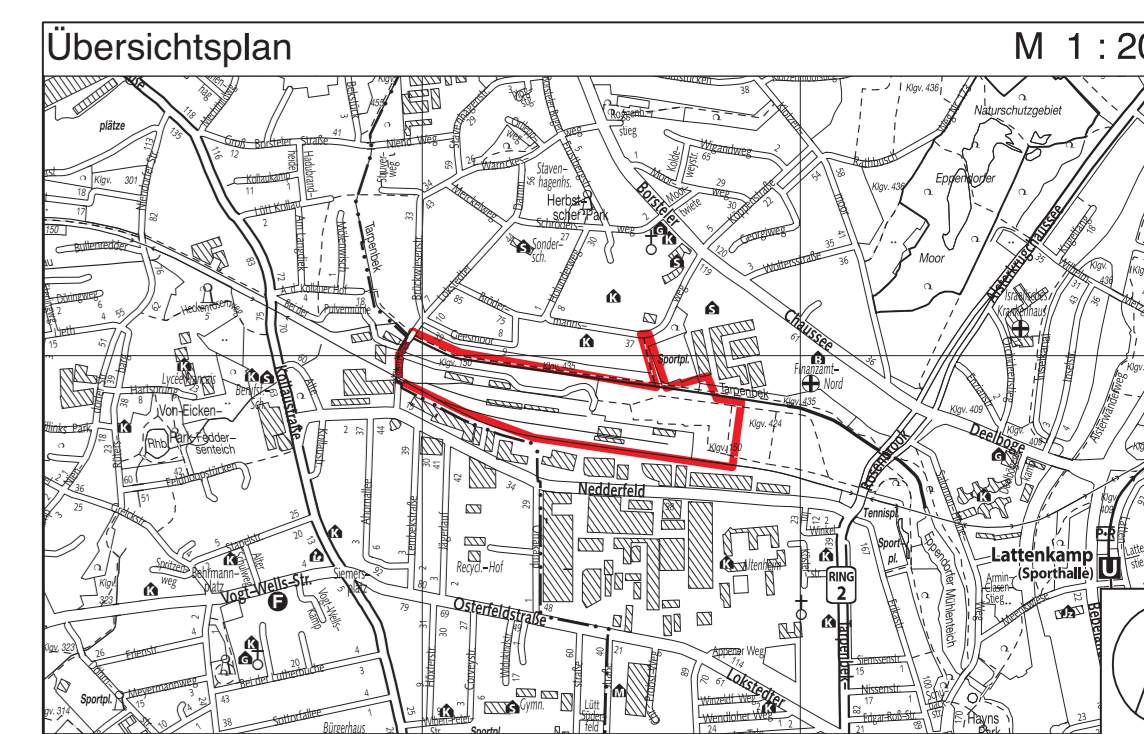
Hinweise

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

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt ALKIS (Amtliches Liegenschaftskataster - Informationssystem) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom August 2013

Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Bebauungsplan
Groß Borstel 25**
Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Nord Ortsteil 406

Verordnung

über den Bebauungsplan Groß Borstel 25

Vom 13. Oktober 2014

(HmbGVBl. S. 451)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), 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 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), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 540, 542), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 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 Groß Borstel 25 für das Gebiet zwischen der Straße Kellerbleek, dem Tarpenbek-Wanderweg mit Anbindung an den Brödermannsweg, dem Kleingartenverein Tarpenbekufer und der Trasse der Güterumgebungsbahn (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 406) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Kellerbleek – Nordgrenze des Flurstücks 2216, Westgrenze des Flurstücks 1375 der Gemarkung Groß Borstel – Brödermannsweg – Ostgrenze des Flurstücks 1375, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1376, Nordgrenze des Flurstücks 2216, über das Flurstück 2217 (Tarpenbek) der Gemarkung Groß Borstel – über die Flurstücke 3342 und 3603, Südgrenze des Flurstücks 3603 (Bahnanlagen) der Gemarkung Eppendorf.

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

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

- 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.
- 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.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

- In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), ausgeschlossen.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen.
- Im Kerngebiet sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Vergnügungstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummer 7 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
- Im Kerngebiet sind Nutzungen nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise für Betriebe zulässig, die Möbel, Baustoffe und sonstige flächenbeanspruchende Artikel handeln, ausstellen oder lagern. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenträume mitzurechnen.
- In den Baugebieten sind Tiefgaragen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummern 1 und 2 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
- In den Baugebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. Balkone und Erker im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und festgesetzten Grünflächen sind unzulässig. In den Baugebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.
- Für die festgesetzten Durchfahrten sind Abweichungen von der festgesetzten Lage um bis zu 5 m zulässig, sofern für die jeweilige Durchfahrt eine Breite von mindestens 3 m und eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m eingehalten werden.
- In den Baugebieten und in der Gemeinbedarfsfläche sind die Dachflächen als Flachdächer herzustellen und zu mindestens 85 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Technische Aufbauten (zum Beispiel Haustechnik, Solaranlagen) sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- In den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen der allgemeinen Wohngebiete sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen der allgemeinen Wohngebiete sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen der allgemeinen Wohngebiete 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 Loggien beziehungsweise Wintergärten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

- An der mit „(D)“ gekennzeichneten Gebäudeseite sind vor den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubgänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Soll die mit „(D)“ gekennzeichnete Gebäudeseite geschlossen ausgeführt werden, müssen Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, die den Anforderungen des § 44 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung entsprechen. Im Fall von Satz 2 müssen Fenster, die zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet sind, als nicht zu öffnende Fenster ausgeführt werden.
- An den mit „(E)“ bezeichneten Fassaden der allgemeinen Wohngebiete ist für den 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 mit „(F)“ bezeichneten Bereichen der allgemeinen Wohngebiete ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Mischgebiete nach der Baunutzungsverordnung) (Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin, Auslegestelle: Bezirksamt Hamburg-Nord, Hamburg) eingehalten werden.
- Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichnete private Fläche dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt wird. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
- Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Bezirks Hamburg-Nord, unterirdische Straßentwässerungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- Auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter eines mehrschichtigen Gehölz und Baumbestands erhalten bleibt.
- Auf den mit „(G)“ bezeichneten privaten Grünflächen ist für je 200 m² Grundfläche mindestens ein Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist dicht mit Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dafür sind mehrreihig mit einem Pflanzabstand von höchstens 50 x 50 cm überwiegend bewehrte Sträucher zu pflanzen. Innerhalb der Fläche ist ein mindestens 80 cm hoher Zaun zu errichten. Die Fläche ist mit einer Steinschüttung der Korngröße über 100 mm einzudecken.
- Auf den mit „(H)“ bezeichneten privaten Grünflächen ist der Lärmschutzwall naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen zu profilieren und teils als Grasflur, teils als Gehölzfläche zu bepflanzen. Dabei ist für je 300 m² Grundfläche mindestens ein Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Wege- und Platzflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und dürfen einen Anteil von 5 vom Hundert der Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
- Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte, einheimische, großkronig wachsende Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen.
- Nicht überbaute und nicht für Erschließungswege, Terrassen oder ebenerdige Stellplätze beanspruchte Tiefgaragenflächen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch zu begrünen. Für Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen.
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, ebenerdige Stellplätze und Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrrufen und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.
- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung unmöglich sein, kann für die mit den Teilgebietsnummern „2“ bis „10“ bezeichneten Baugebiete ausnahmsweise eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in die Tarpenbek nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden; für das mit der Teilgebietsnummer „1“ bezeichnete Baugebiet kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in die öffentlichen Abwasseranlagen nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden.
- Die mit „(TR)“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Trockenrasen zu pflegen. Dafür ist trockenrasenfremde Vegetation einmalig zu entfernen. Die Fläche ist zweimal jährlich nach dem 15. Juni und dem 1. September zu mähen. Das Mähgut ist nach mehrtägiger Zwischenlagerung auf der Fläche vollständig zu entfernen. Die Fläche ist gegen Betreten zu schützen.
- Die mit „(GB)“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnaher, lockerer, mehrschichtiger Gehölzbestand zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise sind Bereiche mit überwiegend Sträuchern als Sichtfenster zulässig.
- Die Versorgungsfläche ist als Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten und mit einheimischer standortgerechter Vegetation zu bepflanzen.
- Außenleuchten sind nur in Form von monochromatisch abstrahlenden Leuchten bis 3000 Kelvin und mit einem geschlossenen Glaskörper zulässig.
- An Bäumen in den festgesetzten privaten Grünflächen auf der Böschung zur Tarpenbek sind 60 Fledermauskästen fachgerecht anzubringen (CEF-Maßnahme) und zu erhalten.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.