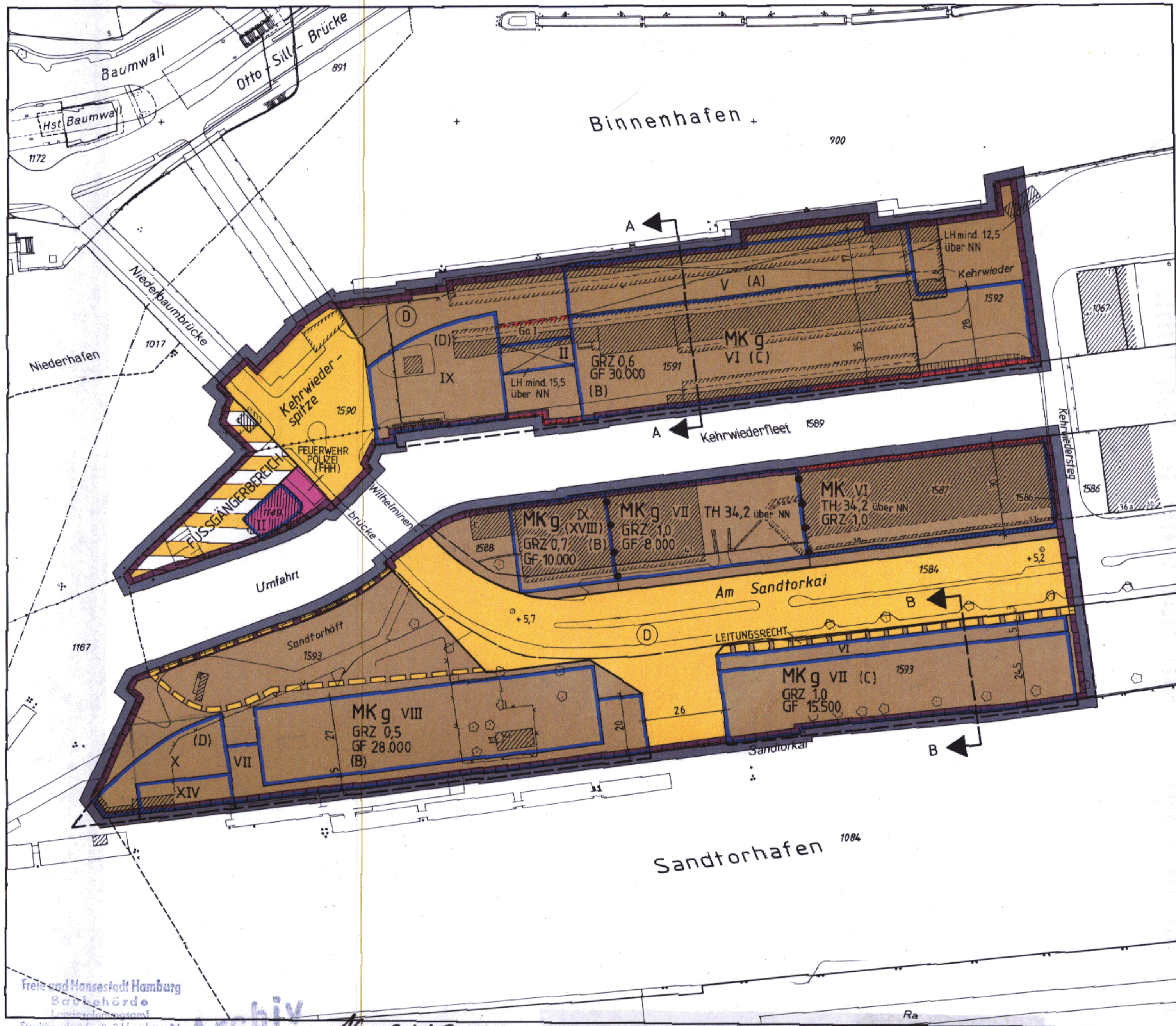
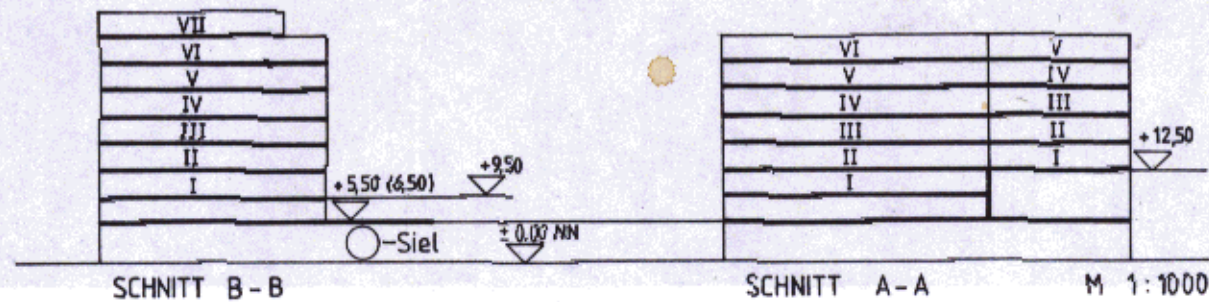


„kammartige Baustruktur“  
auf den mit C bezeichneten Flächen

Schnittzeichnung (nicht bindend)



# Bebauungsplan Hamburg - Altstadt 31 Festsetzungen

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans   |  | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen  |
|  | MK Kerngebiet   |  | LH mind. Lichte Höhe, als Mindestgrenze   |
|  | GRZ Grundflächenzahl  |  |   |
|  | GF Geschossfläche   |  |   |
|  | zB.II (XVIII) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, die ausnahmsweise zugelassen werden kann (siehe § 2) |  | Denkmalschutz, Gesamtanlagen  |
|  | g Geschlossene Bauweise   |  | Kennzeichnungen   |
|  | Baulinie  |  | Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung für Nutzung/Bebauung im Geltungsbereich des Hafentwicklungsgesetzes |
|  | Baugrenze   |  | Vorhandene Gebäude  |
|  | Durchgang   |  |   |
|  | TH Traufhöhe, als Höchstgrenze  |  |   |
|  | Ga Fläche für Garagen   |  |   |
|  | zB(A) (siehe § 2)   |  |   |
|  | Fläche für den Gemeinbedarf   |  |   |
|  | Straßenverkehrsfläche   |  |   |
|  | Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  |  |   |
|  | Straßenbegrenzungslinie   |  |   |
|  | Straßenhöhen bezogen auf NN   |  |   |
|  | Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen  |  |   |
|  | Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche  |  |   |

## Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz, Gesamtanlagen

## Kennzeichnungen

Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung für Nutzung/Bebauung im Geltungsbereich des Hafentwicklungsgesetzes

Vorhandene Gebäude

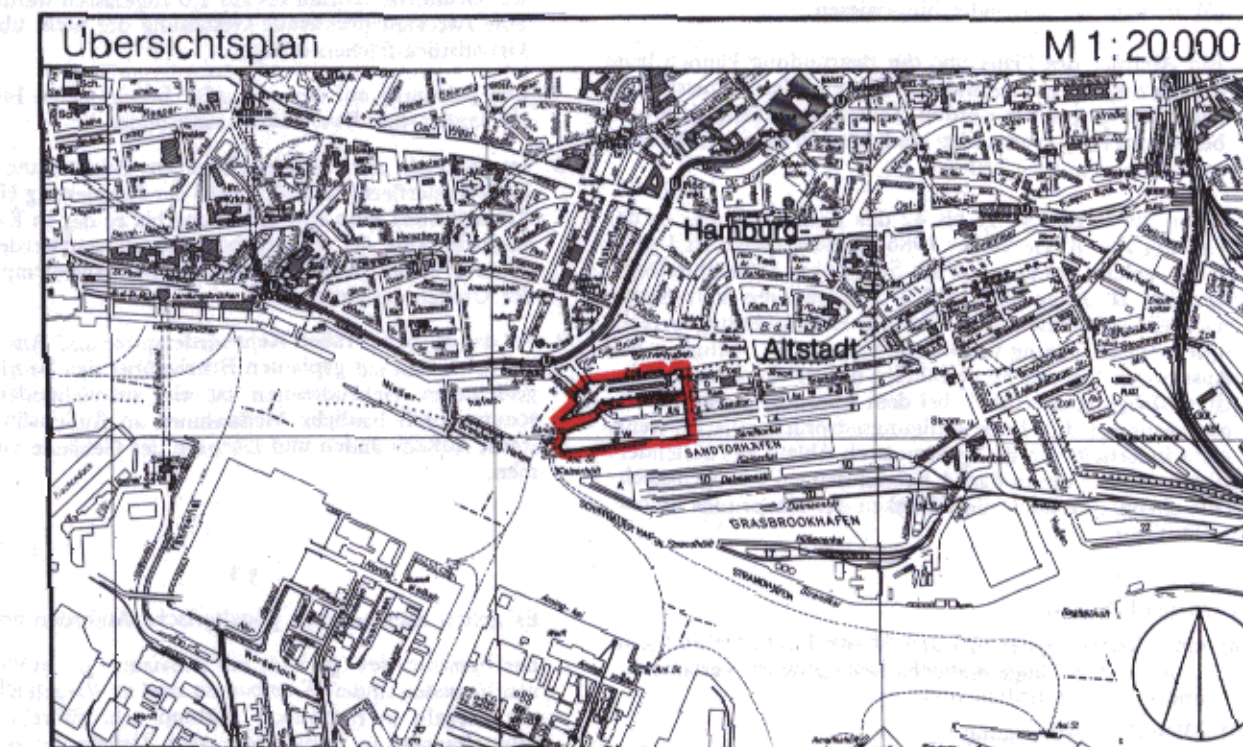
## Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1124)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Juli 1991

Gesetz siehe Rückseite



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Bebauungsplan**  
**Hamburg - Altstadt 31**  
Maßstab 1:1000  
Bezirk Hamburg - Mitte Ortsteil 103

Reproduktion und Druck: Vermessungsamt Hamburg 1992

HAMBURG-ALTSTADT 31



## Beschluß über die Siebenundachtzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 9. Juni 1992

Die Bürgerschaft hat den nachstehenden Beschluß gefaßt:

(1) Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) wird im Geltungsbereich der Kehrriederspitze/Sandtorhöft zwischen Binnenhafen und Sandtorhafen (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 103) geändert.

(2) Das maßgebliche Stück der Änderung des Flächennutzungsplans und der ihm beigegebene Erläuterungsbericht werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und der Erläuterungsbericht können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, werden sie kostenfrei zur Verfügung gestellt.

2. Unbeachtlich sind

- a) eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122), bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

b) Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen des Buchstabens a innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Buchstabens b innerhalb von sieben Jahren seit dem Inkrafttreten der Änderung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der Baubehörde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Ausgefertigt Hamburg, den 9. Juni 1992.

Der Senat

## Gesetz über den Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 31

Vom 9. Juni 1992

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 31 für den Geltungsbereich Kehrriederspitze/Sandtorhöft (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 103) wird festgestellt.

Das Gebiet erfaßt zwei Teilflächen; diese werden wie folgt begrenzt:

1. Kehrriederspitze — Binnenhafen — über die Flurstücke 900 und 1592 (Kehrwieder) der Gemarkung Hamburg-Altstadt Süd — Kehrwiederfleet  
sowie
2. Sandtorhöft — Kehrwiederfleet — über die Flurstücke 1586, 1584 und 1593 der Gemarkung Hamburg-Altstadt Süd — Sandtorhafen.

(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:

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 Kostenersatz erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122), 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 sind

- a) eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

- b) Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen des Buchstabens a innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Buchstabens b innerhalb von sieben Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg sowie unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig; insbesondere ist in einem 3 m breiten Sicherheitsabstand beiderseits an das Außenmauerwerk des Siels angrenzend jederzeit eine ungestörte Bodenauflast zu erhalten.
2. Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig; insbesondere ist in einem 3 m breiten Sicherheitsabstand beiderseits an das Außenmauerwerk des Siels angrenzend jederzeit eine ungestörte Bodenauflast zu erhalten.
3. Bei der Berechnung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gilt als Bezugsebene eine Höhe von 9,5 m über Normalnull (NN). Unterhalb dieser Bezugsebene bleiben die Geschößflächen von Garagengeschossen unberücksichtigt. Nutzungen in den Dachgeschossen sind auf die festgesetzte Geschößfläche anzurechnen.
4. Vergnügungsstätten sind unzulässig.
5. Für den mit „(A)“ bezeichneten Bereich wird die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse oberhalb der lichten Höhe gezählt.

6. Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen kann bei Einhaltung der festgesetzten Geschößflächen eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis auf 1,0 zugelassen werden, wenn eine zweckentsprechende Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen erfolgt.

7. Die Bebauung auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen ist als kammartige Baustruktur auszubilden.

8. Im Bereich der neungeschossigen Ausweisung südlich Kehr wiederfleet (Flurstück 1588 der Gemarkung Hamburg-Altstadt Süd) kann eine Erhöhung bis zu der in Klammern gesetzten Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Fernsehempfangs in der Umgebung eintritt.

9. An den zu den Straßen Kehr wieder spitze und Am Sandtor kai sowie den zur geplanten Brücke über den Sandtorhafen gerichteten Gebäudeseiten ist ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude vorzunehmen.

## § 3

Es gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:

1. Die Fassaden der Gebäude mit Ausnahme der geschwungenen Fassaden in den Kopfbauten sind als Ziegellochfassade mit Ziegeln in rotbuntem Farbton auszuführen. Gliederungselemente in farbig glasiertem Ziegelmateri al können zugelassen werden.
2. Es sind stehende Fensterformate vorzusehen. Fensterrahmen sind aus Metall oder Holz herzustellen.
3. Auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen sind die geschwungenen Fassaden in den Kopfbauten als flächige Glasfassaden auszuführen. Glasflächen sind aus nicht farbig wirkendem unverspiegeltem Glas herzustellen.
4. Für die horizontale und vertikale Metallverkleidungen ist überwiegend Kupferblech zu verwenden; dies gilt nicht im Bereich der neungeschossigen Ausweisung auf dem Flurstück 1588 südlich Kehr wiederfleet.

## § 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 9. Juni 1992.

Der Senat