Bebauungsplan **Hamburg-Altstadt 32 / HafenCity 1**

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MK — Kerngebiet
- z.B. GRZ 0,9 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GF 30.000 m² — Geschossfläche, als Höchstmaß
- z.B. V — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen über NN,
- HA 58 — als Höchstmaß
- HA 7,5 bis 8,1 — als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. GH 30 — Gebäudehöhe über Gelände, als Höchstmaß
- z.B. (A) — Besondere Festsetzungen (siehe §2)
- Baulinie
- Baugrenze
- Auskragung
- Brücke
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Geländeoberfläche bezogen auf NN, als Mindestmaß
- Versorgungsfläche
- Unterirdische Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Grünfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Auskragung mit Geh- und Fahrrecht
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- LH mind. 5 — Lichte Höhe, als Mindestmaß

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche
- D — Denkmalschutz

Kennzeichnungen

- Vorhandene unterirdische Leitung
- G — Gas
- F — Fernwärme
- A — Abwasser
- E — Elektrizität
- Höhe bezogen auf NN (Bestand)
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Vorgesehene Brücke
- Hochwassergefährdeter Bereich
- Vorhandene Gebäude
- Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Hinweise

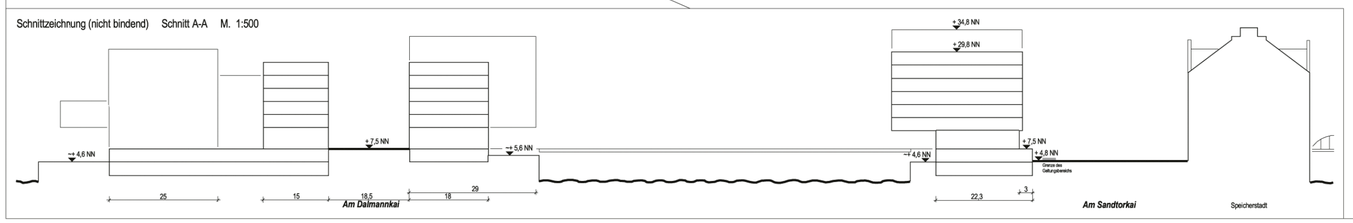
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

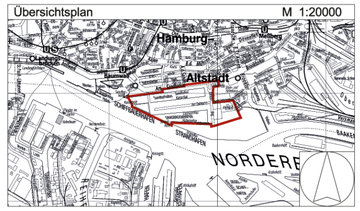
Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom April 2003

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite

Schnittzeichnung (nicht bindend) Schnitt A-A M. 1:500



Übersichtsplan M 1:20000



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan
Hamburg-Altstadt 32 / HafenCity 1
Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte Ortsteil 103

Reproduktion: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2004

Gesetz
über den Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 32 / HafenCity 1

Vom 3. November 2004

(HmbGVBl. S. 397)

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 32/HafenCity 1 für das Gebiet um den Sandtor- und den Grasbrookhafen (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 103) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordgrenze des Flurstücks 1626 (Sandtorhafen), West- und Nordgrenze des Flurstücks 1854, über das Flurstück 1853, Ostgrenze des Flurstücks 1847 (Kibbelsteg), über das Flurstück 1853, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1847 (Kibbelsteg), Süd-, Ost- und Südwestgrenze des Flurstücks 1772 (Grasbrookhafen), über die Flurstücke 1619 (Norderelbe) und 1672, Westgrenze des Flurstücks 1626 (Sandtorhafen) der Gemarkung Altstadt-Süd.

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

(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. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), 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 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 von zwei Jahren seit dem In-Kraft-Treten 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 Kerngebieten sind Wohnungen allgemein zulässig.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung allgemein zulässig.
3. Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in den zum Hafenlärm orientierten Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.
4. In Wohnungen sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwände und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Dies kann auch durch eine von den Lärmquellen abgewandte Anordnung von Außentüren, Fenstern, Loggien und Balkonen erreicht werden.
5. In den mit „(B)“ bezeichneten Kerngebieten und den mit „(C)“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten muss die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses auf mindestens 5 m über der angrenzenden Straßenoberkante liegen.
6. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden.
7. In den Allgemeinen Wohngebieten kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), bis zur Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
8. Die Höhe von 7,5 m über Normalnull (NN) gilt als Bezugsebene bei der Berechnung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.
9. Notwendige Stellplätze sind nur in Tiefgaragen beziehungsweise Garagengeschossen unterhalb der Höhe von 7,5 m über NN zulässig. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, wenn sie durch abweichende Straßenanschlusshöhen von über 7,5 m über NN begründet sind.
10. An den Rändern der hochwassergefährdeten Bereiche sind zum Zwecke des Hochwasserschutzes soweit erforderlich zusätzliche besondere bauliche Maßnahmen vorzusehen.
11. Es sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad zulässig. Staffel- und Technikgeschosse sind unzulässig. Technische Aufbauten sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt ist.
12. In den Kerngebieten sind Großwerbetafeln unzulässig. Oberhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses sind Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig, wenn die Einheitlichkeit der Gesamtfassade nicht beeinträchtigt wird; oberhalb der Gebäudetraufen sind Werbeanlagen unzulässig.
13. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Platzfläche südlich der Brücke über den Sandtorhafen, umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind zulässig. Nutzungen, welche die Herstellung beziehungsweise Verlegung sowie Unterhaltung unterirdischer Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
14. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte südlich der Straße Am Sandtorkai umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg und eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Fahrrechten können zugelassen werden.
15. Die festgesetzten Geh- und Leitungsrechte südlich der Straße Am Dalmannkai und nördlich Parkanlage umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Leitungsrechten können zugelassen werden. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung unterirdischer Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
16. Das festgesetzte Leitungsrecht südlich des Gasheizwerks umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung unterirdischer Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
17. 1.) Gebäude mit zentraler Warmwasserversorgung sind durch Anlagen erneuerbarer Energien zu versorgen, die 30 vom Hundert (v. H.) oder höhere Anteile des zu erwartenden Jahreswarmwasserbedarfes decken. Im begründeten Einzelfall können geringe Abweichungen aus gestalterischen, funktionalen oder technischen Gründen zugelassen werden. Elektrische Wärmepumpen sind nur zulässig, wenn sie mit Strom aus regenerativen Energien betrieben werden. Dezentrale Warmwasseranlagen sind nur dort zulässig, wo der tägliche Warmwasserbedarf bei 60 °C weniger als 1 Liter je m² Nutzfläche beträgt.

    2.) Diese Anforderung nach Sätzen 1 und 2 kann ausnahmsweise auch durch den Abschluss eines langjährigen Vertrages über die Lieferung von Brauchwarmwasser mit dem von der Freien und Hansestadt Hamburg ausgewählten Wärmelieferanten erfüllt werden; für die Vertragsdauer gelten die Anforderungen des Absatzes 1 dann als erfüllt.
18. Für die Beheizung und die Bereitstellung des übrigen Warmwasserbedarfs ist die Neubebauung an ein Wärmenetz in Kraft-Wärme-Kopplung anzuschließen, sofern nicht Brennstoffzellen zur ausschließlichen Wärme- und Warmwasserversorgung eingesetzt werden.
19. Abweichend von § 4 Absatz 1 Sätze 2 und 3 der Hamburgischen Bauordnung vom 17. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353), können die Grundstücke, die an die mit „D“ gekennzeichneten privaten Grundstücksflächen angrenzen, bebaut werden, wenn durch Baulast sicher gestellt ist, dass die Ver- und Entsorgung, der Einsatz von Rettungs- und Löschgeräten sowie der durch die jeweilige Grundstücksnutzung hervorgerufene Verkehr ohne Schwierigkeiten möglich sind.
20. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit einem Anteil von mindestens 50 v. H. zu begrünen. Diese Flächen sind mit Bäumen zu bepflanzen: Für je 150 m² dieser Fläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² dieser Fläche ein großkroniger Baum zu pflanzen.
21. In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
22. Tiefgaragen sind mit einem 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden (Nummer 24) muss auf einer Fläche von 16 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen.
23. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
24. Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
25. Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von 12 m² je Baum anzulegen.
26. Die Nummern 20 bis 25 finden auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen östlich des Kaispeichers A keine Anwendung.
27. Das auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets anfallende Niederschlagswasser ist direkt in die Elbe/den Sandtorhafen abzuleiten.