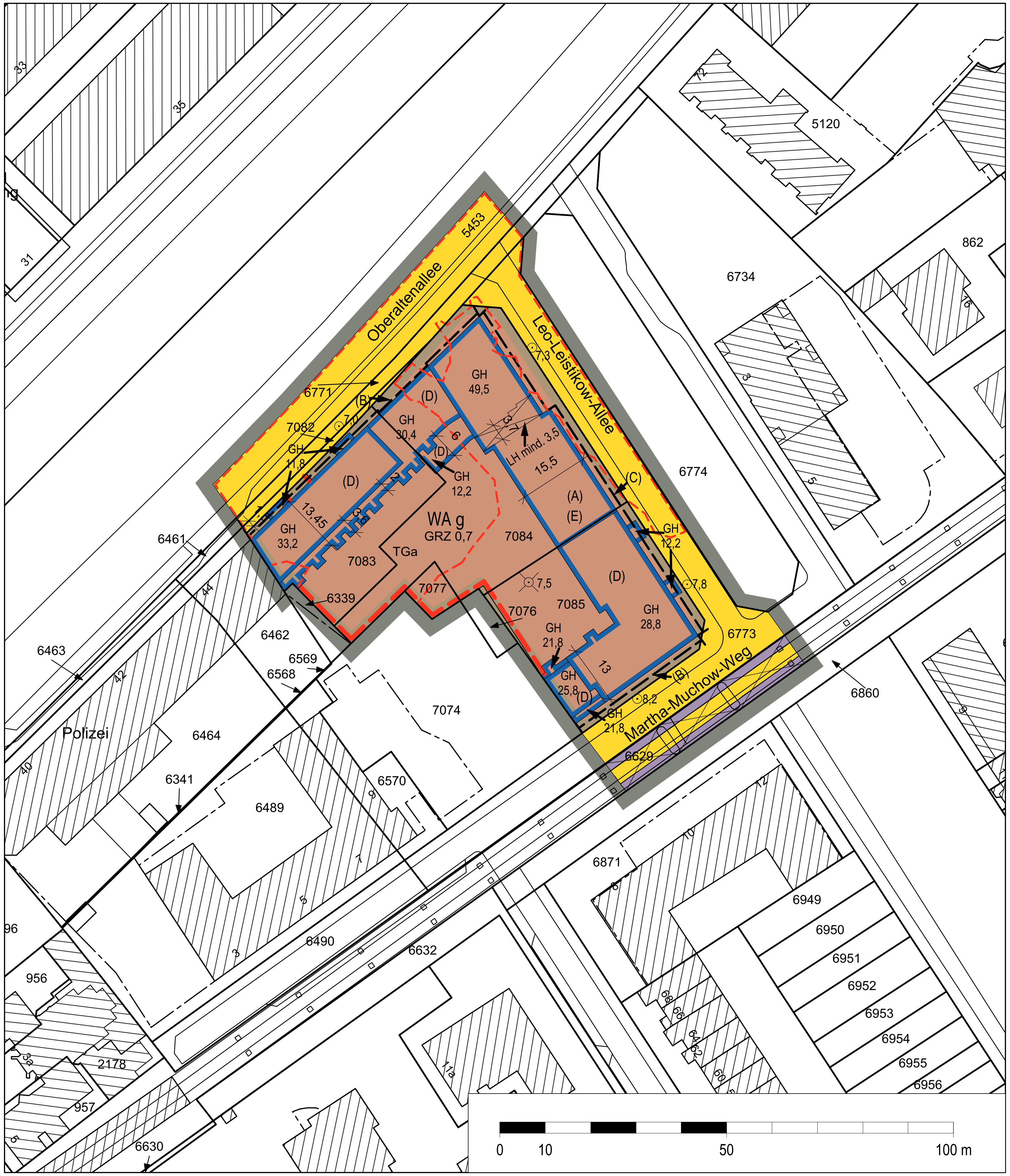


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Uhlenhorst 17

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

WA — Allgemeines Wohngebiet

z.B. GRZ 0,7 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. GH 49,5 — Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN

7,5 — Geländeoberfläche bezogen auf NHN

Baugrenze

g — Geschlossene Bauweise

z.B. (A) — Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Straßenbegrenzungslinie

z.B. LH mind. 3,5 — Lichte Höhe als Mindestmaß

Durchgang, Durchfahrt

Straßenverkehrsfläche

Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

TGa — Tiefgaragen

Nachrichtliche Übernahmen

Hochliegende Bahnanlage

Kennzeichnungen

Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans(Vorhabengebiet)

Vorhandene Gebäude

8,2 — Straßenhöhe bezogen auf NHN

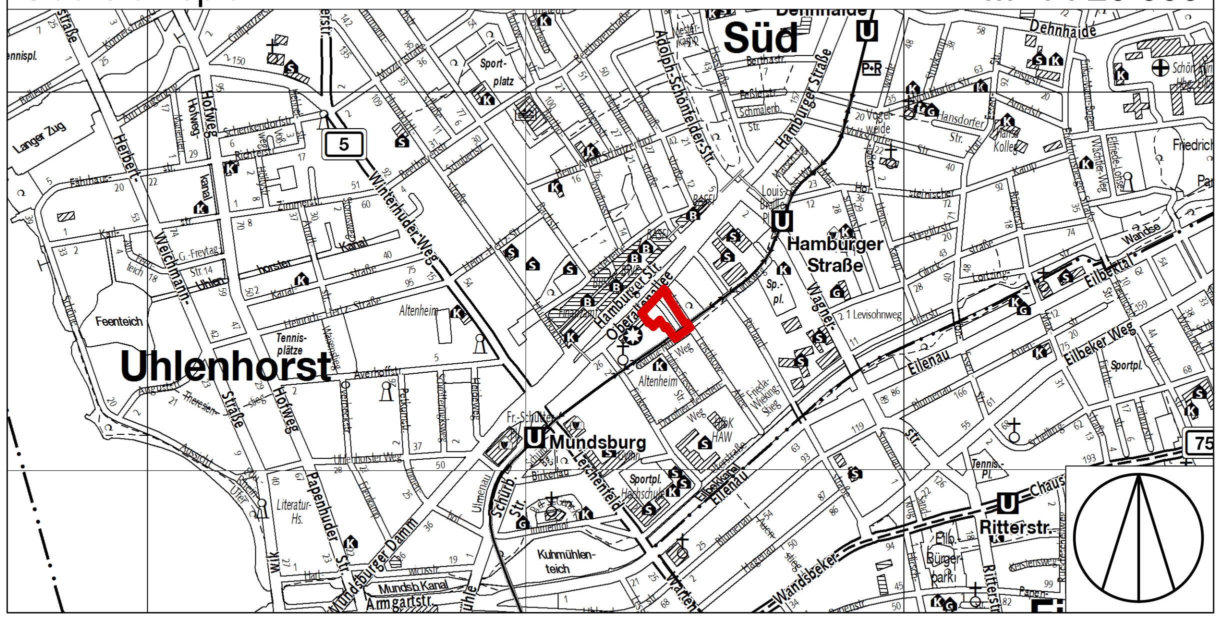
Risikogebiet Sturmfluthochwasser

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).
Längenmaße und Höhenangaben in Metern
Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Juli 2018
Zu dem Bebauungsplan existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan und ein Durchführungsvertrag.

Übersichtsplan

M 1 : 20 000



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Uhlenhorst 17

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 415

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Uhlenhorst17

Legende Planung

- GRENZE VORHABENBEREICH
- FLURSTÜCK
- VI | VII — GEBÄUDAUSSENKANTE + ANZAHL GESCHOSSIGKEIT
- GH — GEBÄUDEHÖHE (NHN)
- HÖHENVERSATZ GEBÄUDE
- TRENNLINIE HÄUSER
- AUSSENKANTE TIEFGARAGE (TG)
- ANPASSUNG STRAßENPLANUNG
- ZUGÄNGE GEBÄUDE
- ZU- UND AUSFAHRTEN TIEFGARAGE / HOFDURCHFAHRT
- SCHLEPPKURVE FEUERWEHRZUFAHRT
- ANLIEFERERFLÄCHE GEWERBE HAUS3
- BETONSTEINPFLASTER
- GRAND
- DACHFLÄCHE ANTEILIG BEGRÜNT
- GRÜNFLÄCHEN PFLANZUNG STAUDEN
- GRÜNFLÄCHEN PFLANZUNG GRÄSER
- RASEN
- RASEN ERHÖHTE VORZONE
- HECKENPFLANZUNG
- TERRASSEN PRIVAT
- DACHTERRASSE
- SANDSPIELBEREICH
- BÄUME NEUPFLANZUNGEN
  8x Malus "Van Eseltine"
  4x carpinus betulus "Fastigiata"
  4x Quercus robur "Fastigiata"
- 36X FAHRRADSTELLPLÄTZE BESUCHER
- OK T +18,95 NHN — HÖHENKOTE PLANUNG (ALLE HÖHENKOTEN SIND CIRCA HÖHEN)
- BESTANDSGEBÄUDE
- STRASSENPLANUNG
- ZWISCHENGESCHOSS ABSTELLRÄUME (KEIN VOLLGESCHOSS)

BK01 gefördert (Haus 01-02)
ca. 4.250m² BGF (Aufenthaltsräume)
ca. 58 WE (davon 55 gefördert)
Grünflächenanteil Hauptdach ≥ 80%

BK02 (Haus 03-04)
ca. 9.550m² BGF (Aufenthaltsräume)
ca. 300m² BGF (Gewerbe EG)
ca. 85 WE
Grünflächenanteil Hauptdach ≥ 50%

BK03 (Haus 05-07)
ca. 4.150m² BGF (Aufenthaltsräume)
ca. 41 WE
Grünflächenanteil Hauptdach ≥ 80%

Tiefgarage (Haus 01-07)
ca. 95 Stellplätze

Datum: 24.08.2018	Vorhabenträger: GFG Oberaltenallee GbR, Goldbekplatz 1, 22303 Hamburg
Maßstab: 1:200	Architekt: KBNK Architekten GmbH, Große Rainstraße 39a, 22765 Hamburg, Unterschrift:
	Landschaftsarchitekt: Lichtenstein Landschaftsarchitekten, Große Elbstraße 135, 22767 Hamburg

Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Uhlenhorst 17

Vom 22. November 2018

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), § 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 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), wird verordnet:

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Uhlenhorst 17 für das Gebiet zwischen Oberaltenallee, Leo-Leistikow-Allee und Martha-Muchow-Weg (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 415) wird festgestellt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Oberaltenallee – über das Flurstück 6771, Nordostgrenze des Flurstücks 6773 (Leo-Leistikow-Allee), über die Flurstücke 6773 (Martha-Muchow-Weg) und 6629, Südostgrenze des Flurstücks 6629 – über die Flurstücke 6629 und 6773 (Martha-Muchow-Weg), Südwestgrenze des Flurstücks 7085, über die Flurstücke 7084 und 7077, Südwestgrenze der Flurstücke 7084 und 7083, Südwestgrenze des Flurstücks 6771 der Gemarkung Barmbek.

(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 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 aus der 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 bezeichneten 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 Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen.
3. Im allgemeinen Wohngebiet wird die Geländeoberfläche im Mittel mit 7,5 m über Normalhöhennull festgesetzt.

4. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Attika. Über die festgesetzten Gebäudehöhen hinaus sind Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) bis zu einer Höhe von 1,5 m allgemein zulässig, sofern sie um mindestens 1,5 m – gemessen von der Innenkante der Attika – zurückgesetzt errichtet werden.

5. Für die mit „(A)“ bezeichneten Dachbereiche sind über die festgesetzten Gebäudehöhen hinaus Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) bis zu einer Höhe von 2 m allgemein zulässig, sofern sie um mindestens 3 m – gemessen von der Innenkante der Attika – zurückgesetzt errichtet werden.

6. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone unzulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist für Vordächer bis zu einer Tiefe von 2 m und für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m zulässig. Vordächer, Balkone und Erker im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind unzulässig.

7. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 für bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

9. An den mit „(B)“ bezeichneten Fassaden sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.

10. An den mit „(C)“ bezeichneten Fassaden 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.

11. An den mit „(B)“ bezeichneten Fassaden ist für den Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie 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.

12. Im allgemeinen Wohngebiet ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) Tabelle 1, Zeile 4 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin; Auslegestelle: Technische Universität Hamburg) eingehalten werden.

13. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Sträucher und Hecken auf Tiefgaragen muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen, für Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrats auf einer Fläche von 12 m² mindestens 1 m betragen.

14. Für Geh- und Fahrwege sowie Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen vorgesehene Bereiche der privaten Grundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

15. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad herzustellen.

16. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen der mit „(D)“ bezeichneten Baukörper zu mindestens 80 vom Hundert (v. H.) mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachflächen der mit „(E)“ bezeichneten Baukörper sind zu mindestens 50 v. H. mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.

17. Für Strauch- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze, für Bäume standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich eines jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Für Strauch- und Heckenpflanzungen sind mindestens zweimal verpflanzte Gehölze mit einer Höhe von mindestens 125 cm zu verwenden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 22. November 2018.

Das Bezirksamt Hamburg-Nord

Herausgegeben von der Justizbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg.
Druck, Verlag und Ausgabestelle Lütcke & Wulff, Rondenbarg 8, 22525 Hamburg, — Telefon: 23 51 29-0 — Telefax: 23 51 29 77.
Bestellungen nimmt der Verlag entgegen. Bezugspreis für Teil I und II zusammen jährlich 75,– Euro. Einzelstücke je angefangene vier Seiten 0,26 Euro (Preise einschließlich 7 % Mehrwertsteuer).