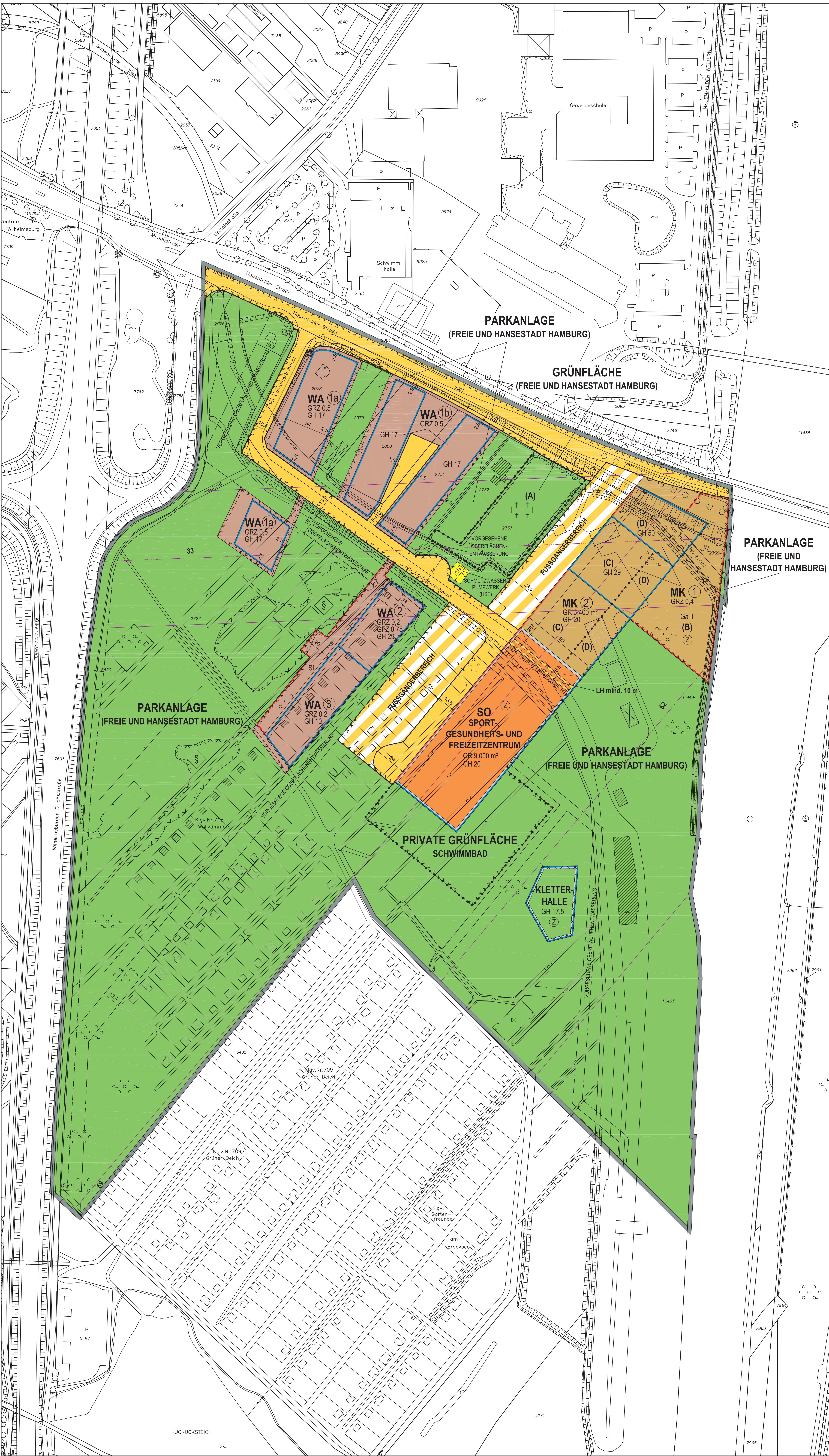
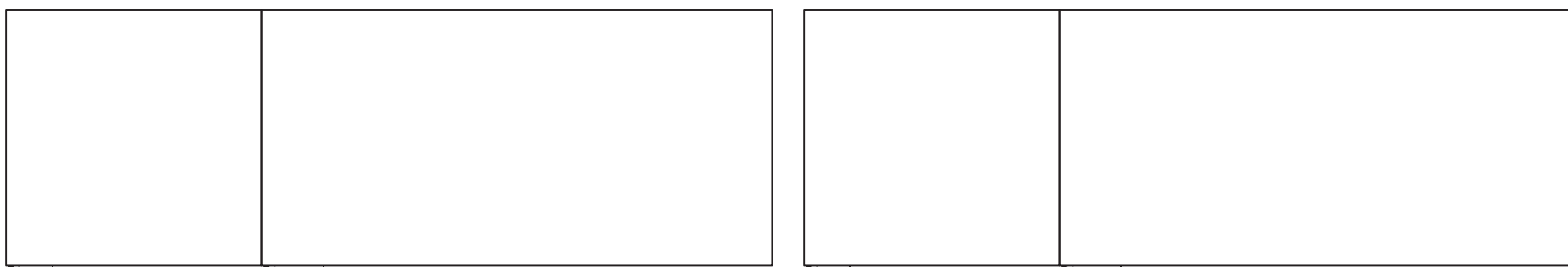




Bebauungsplan Wilhelmsburg 90

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

WA

Allgemeines Wohngebiet

MK

Kerngebiet

SO

Sondergebiet

z.B. GRZ 0,5

Grundflächenzahl, als Höchstmaß

GFZ 0,75

Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. GR 9.000m²

Grundfläche, als Höchstmaß

z.B. GH 17

Gebäudehöhe über NN als Höchstmaß

II

Zahl der Garagengeschosse, als Höchstmaß

Baugrenze

Baulinie

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Fläche für Stellplätze, Garagen

St

Stellplätze

Ga

Garagen

Fläche für die Abwasserbeseitigung

Grünfläche

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

.....

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

(A)

Ehemaliger Friedhof

z.B. (B)

Besondere Festsetzung (vgl. § 2)

Umgrenzung der Grundstücke, für die Garagen bestimmt sind

Ⓢ

Zuordnung zusammengehöriger Flächen, hier Stellplätze

Nachrichtliche Übernahmen

Flächenhaftes Biotop

Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz

Kennzeichnungen

—○—○—

Vorhandene unterirdische Leitung

W

Wasser

A

Abwasser

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Vorhandenes Gebäude

Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung

Durchgang

z.B. 33

Richtfunktrassen mit Angabe der Bauhöhen (m über NN)

z.B. 1a

Ordnungsnummer

z.B. 10,0

Bemaßung in m

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite

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 in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom November 2009

0 10 50 100 m

Übersichtsplan M 1:20 000

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan
Wilhelmsburg 90
Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte **Ortsteil 137**

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte, Vervielfältigt mit Erlaubnis der Freien und Hansestadt Hamburg, Baubehörde, Amt für Geoinformation und Vermessung

Reproduktion: FH+H - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2012

Verordnung

über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 90

Vom 10. Mai 2012

(HmbGVBl. S. 188)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), 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 14. Juni 2011 (HmbGVBl. S. 256), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. 2012 S. 3), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 19. April 2011 (HmbGVBl. S. 123), § 4 Absatz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummern 1 und 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 90 für den Geltungsbereich zwischen der Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/B75) im Westen, der Neuenfelder Straße im Norden, den Bahnflächen im Osten und dem Kleingartenverein Nummer 709 Grüner Deich im Süden (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 137) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Neuenfelder Straße – über das Flurstück 11465 (Deutsche Bahn), Ostgrenzen der Flurstücke 2081 (Neuenfelder Straße), 2738, 2734, 11464 und 11463, über die Flurstücke 11463 und 2727, Südwestgrenze des Flurstücks 2727, über das Flurstück 5485, Südwestgrenze des Flurstücks 5485, über das Flurstück 5620 (Hauland), Westgrenze des Flurstücks 5620 (Hauland), über das Flurstück 7757 (Neuenfelder Straße) der Gemarkung Wilhelmsburg.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB 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 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 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB 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 einschließlich seiner zeitlich befristet festgesetzten Flächenanteile (siehe Nummer 5) gelten nachstehende Vorschriften:

- In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. In den allgemeinen Wohngebieten mit der Ordnungsnummer 1 a sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Ordnungsnummer 1 b sind nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig und werden Ausnahmen für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen.
- Im Kerngebiet mit der Ordnungsnummer 1 sind unzulässig:
 - Tankstellen,
 - Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie
 - Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 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).

Im Kerngebiet mit der Ordnungsnummer 2 sind ausschließlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise sind in den Kerngebieten mit den Ordnungsnummern 1 und 2 auf den mit „(C)“ gekennzeichneten Flächen Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummern 6 und 7 der Baunutzungsverordnung oberhalb der Erdgeschosse und unter der Bedingung zulässig, dass in den mit „(D)“ gekennzeichneten Flächen eine geschlossene lärmschützende Bebauung mit mindestens gleicher Gebäudehöhe vorher oder zeitgleich errichtet wird.

- Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie ist ausschließlich im Kerngebiet mit der Ordnungsnummer 1 und dort ausschließlich in den Erdgeschossen zulässig. Für die nachgenannten Betriebe im Kerngebiet gelten die folgenden Geschossflächen als Höchstmaß:

Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs:	200 m ² ,
Fachmärkte für Sport und Freizeit:	1300 m ² ,
Betriebe des Lebensmittel-Handwerkes:	175 m ² ,
Dienstleistungen:	125 m ² ,
Gastronomie:	500 m ² .

Weitere Betriebe des Einzelhandels sind unzulässig. Fachmärkte für Sport und Freizeit sind ausschließlich zur Versorgung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Sport-, Gesundheits- und Freizeitzentrum“ und der „Grünfläche Parkanlage Kletterhalle“ zulässig.

- Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport-, Gesundheits- und Freizeitzentrum“ sind Anlagen für sportliche, gesundheitliche, soziale und kulturelle Zwecke sowie ergänzende, untergeordnete Gastronomieeinrichtungen zulässig. Fachmärkte für Sport und Freizeit sind insgesamt bis maximal 300 m² Geschossfläche zulässig.
- Auf den als „Grünfläche Parkanlage“ festgesetzten Flächen ist bis zum 31. Dezember 2013 das Veranstanalten einer Gartenschau zulässig. Gebäude und bauliche Anlagen, die zur Durchführung einer Gartenschau notwendig sind, sind für diesen Zeitraum auf den in Satz 1 genannten Flächen zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten und in den mit „(C)“ gekennzeichneten Kerngebieten ist in den Schlafräumen 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 während der Nachtzeit ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei gekippten/teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erreicht oder überschritten, sind zwingend vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseiten orientierten Wohn- und Schlafräume bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zuge-

hörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird. In den Kerngebieten sind die gewerblichen Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

- Im Kerngebiet mit der Ordnungsnummer 1 ist ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.
- Dach- und Technikaufbauten sind bis 4,5 m Höhe zulässig. Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen und Windsegeln sind zusammenzufassen und auf maximal 30 vom Hundert (v. H.) zusammenhängende Dachfläche eines Gebäudes begrenzt anzuordnen und einzuhausen oder durch eine allseitige Attika zu verdecken. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Dach- und Technikaufbauten bis zu 3,0 m überschritten werden.
- Außer den festgesetzten Stellplätzen und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Teilen der Baugrundstücke weitere Stellplätze und Garagen unzulässig. Tiefgaragen sind zulässig. Auf der als „Grünfläche Parkanlage Kletterhalle“ festgesetzten überbaubaren Fläche sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nicht zulässig.
- Werbeanlagen sind an Fassaden nur an der Stätte der Leistung unterhalb der Fenster des zweiten Vollgeschosses zulässig.
- Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie unterirdische öffentliche Ver- und Versorgungsanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 25 v.H. der Grundstücksfläche als offene Vegetationsfläche herzurichten. Für je 150 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die allgemeinen Wohngebiete mit den Ordnungsnummern 2 und 3 sind davon ausgenommen, wenn mehr als 50 v. H. als Wasserfläche angelegt werden.
- Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von 16 cm, jeweils in 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Unter dem Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.
- Garagenwände, Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 10 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
- Gebäudedächer bis zu einer Neigung von 15 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Wohngebäude, die von Wasserflächen umgeben und mit dem Erdboden baulich verbunden sind.
- In den Kerngebieten sind nicht überbaute Garagen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Kleingehölzen, Stauden und Gräsern intensiv zu begrünen.
- Die nicht überbaute Garage mit der Bezeichnung „(B)“ ist mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
- Dächer von Nebengebäuden und Carports sind mit einem mindestens 5 cm starken Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
- Von einer Dachbegrünung nach den Nummern 16 und 17 kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbare Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Dachterrassen und technische Anlagen, außer solchen zur Gewinnung von Sonnenenergie, sind höchstens auf 30 v. H. der Dachflächen von Gebäuden zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch in das Oberflächenentwässerungssystem einzuleiten, sofern es nicht versickert, gesammelt oder genutzt wird.
- Die Ufer der Gewässer sind naturnah herzurichten, soweit Belange der Gewassertechnik oder der Stadtgestaltung dem nicht entgegenstehen.
- Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten, in den Kerngebieten, im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport-, Gesundheits- und Freizeitzentrum“ und im Baufeld „Kletterhalle“ innerhalb der Parkanlage sind passive bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen sowie Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.
- Für Ausgleichsmaßnahmen werden die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 3608 (teilweise), 3623, 3625, 3626, 6648, 7380, 8548, 8550, 8553, 9341, 9400, 9424 (teilweise), 9736 (teilweise), 11223 (teilweise), 11362 (teilweise), 11363 (teilweise), 11388 und 11389 der Gemarkung Wilhelmsburg
 - den Kerngebieten zu 15 v. H.,
 - den allgemeinen Wohngebieten zu 13 v. H.,
 - den Straßenverkehrsflächen und Fußgängerbereichen zu 25 v. H.,
 - dem Sondergebiet zu 10 v. H.,
 - der Parkanlage zu 33 v. H.,
 - der privaten Grünfläche Schwimmbad zu 2 v. H. und
 - dem Baufeld „Kletterhalle“ zu 2 v. H. zugeordnet.
- Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers sind neu zu errichtende Gebäude an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird. Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Satz 1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Jahres-Heizwärmebedarf der Gebäude nach der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert am 29. April 2009 (BGBl. I S. 954), den Wert von 15 kWh je m² Nutzfläche nicht übersteigt. Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Satz 1 kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.