

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Winterhude 13

- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel" (siehe § 2 Nummer 1)
 - z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - z.B. GH 30 Gebäudehöhe über Normal-Null, als Höchstmaß
 - z.B. LH 4,3 Lichte Höhe, als Mindestmaß
 - IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - Auskragung
 - Erdgeschoss als Luftgeschoss
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - z.B. (A), (I) Besondere Festsetzung (siehe § 2 Nummern 1, 3 -14)
 - z.B. (2) Besondere Festsetzung (siehe § 2 Nummern 2, 6, 9)
 - Sonstige Abgrenzung

- Kennzeichnungen**
- Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
 - Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (Vorgesehene Bahnanlagen)
 - Geländeoberfläche bezogen auf NN
 - Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Erkanntes Denkmal, Ensemble
 - Vorhandene unterirdische Leitung
 - Vorhandene Gebäude

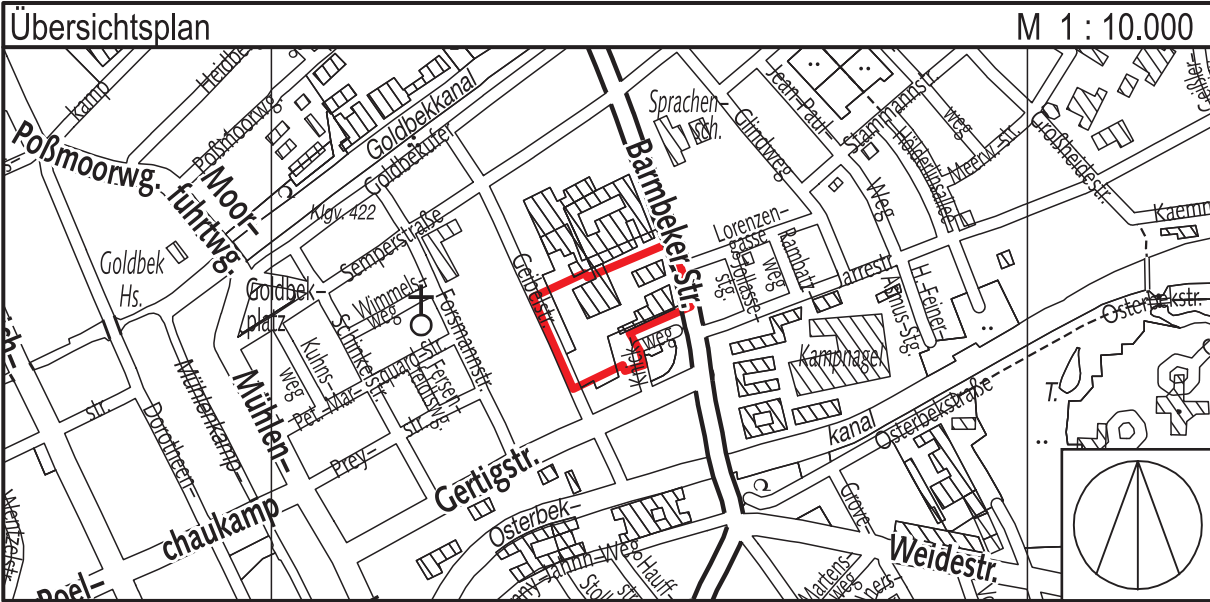
Hinweise

Zum Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag.

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 der digitalen Stadtgrundkarte entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Juli 2009



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Winterhude 13

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 412

Verordnung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 13

Vom 22. April 2010

(HmbGVBl. S. 329)

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617), 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. Juli 2009 (HmbGVBl. S. 306), § 7 Absatz 6 Satz 1 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 9. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356, 392) und § 9 Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 15. Dezember 2009 (HmbGVBl. S. 444, 446), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung- Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 2. Dezember 2008 (HmbGVBl. S. 408), wird verordnet:

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Winterhude 13 für den Geltungsbereich zwischen Barmbeker Straße und Geibelstraße (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 412) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Geibelstraße – Nordgrenze der Flurstücke 3468 und 3467 der Gemarkung Winterhude – Barmbeker Straße – Südgrenze des Flurstücks 3467 – Ostgrenze des Flurstücks 1467 der Gemarkung Winterhude – Knickweg – Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1467, Südgrenze des Flurstücks 3468 der Gemarkung Winterhude.

(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:

- 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.
- Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin 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 keine Ansprüche 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.
- 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,
 - nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtliche Fehler und
 - nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

- Im Baugebiet „Wohnen und Einzelhandel“ sind im ersten Vollgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe zulässig. Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind nur Wohnungen, eine Kindertagesstätte und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben im Sinne von § 13 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), zulässig. In dem mit „(I)“ bezeichnetem Baukörper sind zudem Büros zulässig. In den Untergeschossen sind Stellplätze sowie Abstell- und Technikräume zulässig. Darüber hinaus sind im Baugebiet „Wohnen und Einzelhandel“ Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.
- Außerhalb der Baugrenzen sind an der mit „(3)“ gekennzeichneten Fassade Fassadenvorsprünge bis 0,5 m auf insgesamt einem Drittel der über alle Geschosse aufsummierten Fassadenlänge zulässig. Unterhalb der Fassadenvorsprünge ist eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m einzuhalten.
- In der mit „(II)“ bezeichneten überbaubaren Fläche darf die nördliche Traufkante nur 16,5 m über Normalnull betragen. Es ist ein Flachdach oder ein Pultdach zu errichten.
- In dem mit „(A)“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Im Baugebiet „Wohnen und Einzelhandel“ und dem mit „(A)“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Im Baugebiet „Wohnen und Einzelhandel“ und dem mit „(A)“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der Baugrenzen an den mit „(1)“ gekennzeichneten Fassaden Balkone bis zu einer Tiefe von 1,8 m und an den mit „(2)“ gekennzeichneten Fassaden Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf insgesamt einem Drittel der über alle Geschosse aufsummierten Fassadenlänge zulässig. Im Baugebiet „Wohnen und Einzelhandel“ wird das Erdgeschoss (Sockelgeschoss mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 14,2 m über Normalnull) nicht mitgerechnet. Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 4 m zulässig.
- Die festgesetzten Gebäudehöhen können im Baugebiet „Wohnen und Einzelhandel“ und dem mit „(A)“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet für Dachzugänge und technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, Anlagen zur Gewinnung der Solar-energie) bis zu 2,5 m überschritten werden. Die Technischen Anlagen müssen entsprechend ihrer Höhe von der Traufkante abgerückt werden.

neten Allgemeinen Wohngebiet für Dachzugänge und technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, Anlagen zur Gewinnung der Solar-energie) bis zu 2,5 m überschritten werden. Die Technischen Anlagen müssen entsprechend ihrer Höhe von der Traufkante abgerückt werden.

- Im Baugebiet „Wohnen und Einzelhandel“ sind Stellplätze nur im Erdgeschoss und in Tiefgaragen und in dem mit „(A)“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind in dem mit „(A)“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der mit „(III)“ bezeichneten Flächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- In dem mit „(B)“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der Baugrenzen an den mit „(2)“ gekennzeichneten Fassaden Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf insgesamt einem Drittel der über alle Geschosse aufsummierten Fassadenlänge zulässig. Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 4 m zulässig.
- Im Baugebiet „Wohnen und Einzelhandel“ entlang der Barmbeker Straße sind vor den Fenstern der Wohn- und Schlafräume lärmgeschützte Außenbereiche durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie etwa verglaste Loggien, Wintergärten – mit einer Mindestdiefe von 1,5 m – oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen zwingend vorzusehen. In den lärmgeschützten Außenbereichen ist bei geöffneten Fenstern beziehungsweise Bauteilen sicherzustellen, dass ein Tagpegel von weniger als 65 dB(A) erreicht wird. Von der Mindestdiefe sind Ausnahmen möglich, wenn für Wohnungen Außenbereiche an lärmabgewandten Seiten mit einem Tagpegel von kleiner 65 dB(A) gegeben sind. Zusätzlich ist im Plangebiet in den Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Loggien oder Wintergärten muss dieser Innenraumpegel bei gekippten beziehungsweise teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Gewerbliche Aufenthaltsräume in der mit „(I)“ gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind durch geeignete Grundrissgestaltung der lärmabgewandten Gebäudeseite 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 Baugebiet „Wohnen und Einzelhandel“ und dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sind die Dachflächen von Gebäuden mit Ausnahme der Dachflächen der im Baugebiet „Wohnen und Einzelhandel“ befindlichen bebaubaren Bereiche mit einer als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe von 14,2 m über Normalnull mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung, der Gewinnung von Sonnenenergie, der Sammlung von Regenwasser zur Einspeisung in eine Zisterne oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.
- Im Baugebiet „Wohnen und Einzelhandel“ und dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sind die nicht überbauten Flächen von Kellergeschossen und im Baugebiet „Wohnen und Einzelhandel“ die Dachfläche der nur eingeschossig bebaubaren Bereiche mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen. Für anzupflanzende Bäume muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Terrassen, Wege und Freitreppen, Kinderspielflächen sowie Bereiche, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, der Gewinnung von Sonnenenergie oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.
- Im Baugebiet „Wohnen und Einzelhandel“ und dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sind bei Einfriedung privat nutzbarer Grundstücksflächen Hecken zu verwenden. Dabei sind Pflanzen aus der als Anlage beigefügten Liste zu verwenden.
- Im Baugebiet „Wohnen und Einzelhandel“ sind insgesamt 15 und in dem mit „(A)“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind insgesamt 16 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Davon sind jeweils sieben Bäume in den mit „(III)“ gekennzeichneten Bereichen des mit „(A)“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiets anzupflanzen. Die in den mit „(III)“ gekennzeichneten Bereichen des mit „(A)“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiets anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 25 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, alle übrigen Bäume einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Für die in den mit „(III)“ gekennzeichneten Bereichen anzupflanzenden Bäume muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum ein Anschluss an den gewachsenen Boden sichergestellt sein. Es sind Pflanzen aus der als Anlage beigefügten Liste zu verwenden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.