



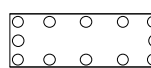
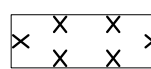
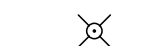

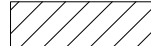
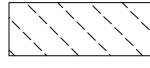







Vorhabenbezogener Bebauungsplan Billstedt 110

Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		Sonstige Abgrenzung, z.B. (A)
	WA Allgemeines Wohngebiet		Erhaltung von Einzelbäumen
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, als Höchstmaß	Kennzeichnungen	
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß		Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
GH 25	Gebäudehöhe bezogen auf NHN, als Höchstmaß		Geländeoberfläche bezogen auf NHN
	Baugrenze		Vorhandene Gebäude
	Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen	Nachrichtliche Übernahme	
	Fläche für Tiefgaragen		Festgestelltes Wasserschutzgebiet
	Straßenverkehrsfläche		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Lärmschutzwand (Höhe 25 m über NHN)		

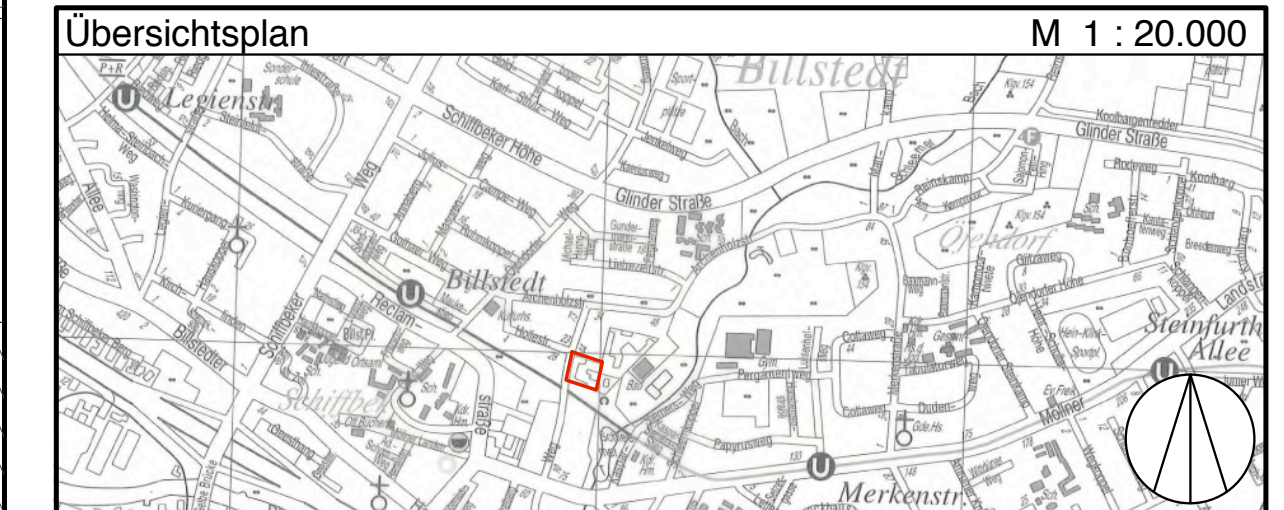
Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)

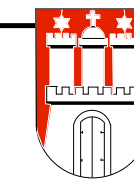
Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom April 2013

Zu dem Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag sowie ein Vorhaben- und Erschließungsplan



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

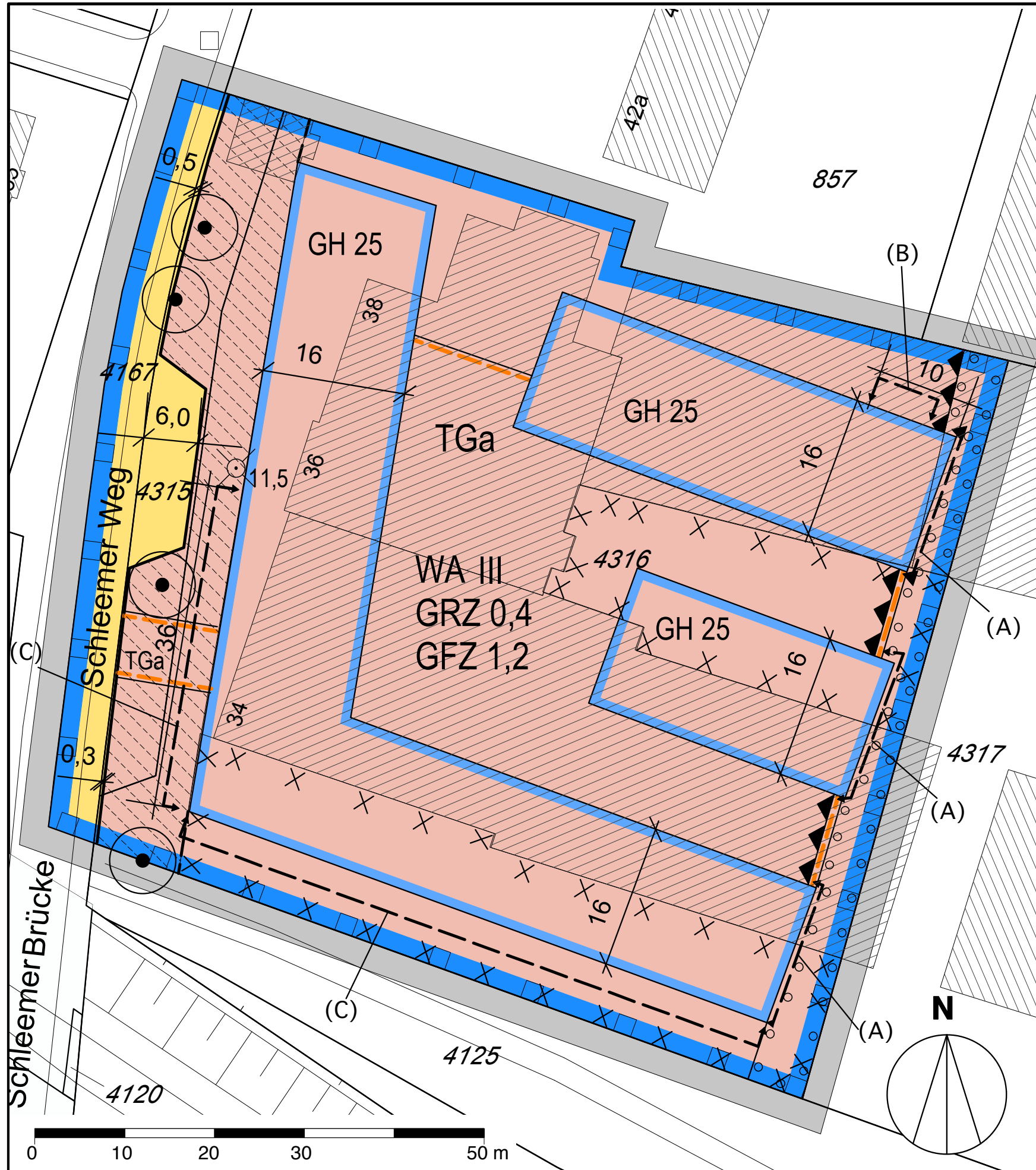


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Billstedt 110

Maßstab 1 : 500 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte

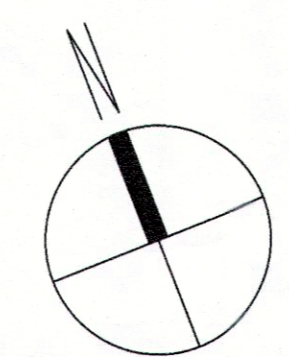
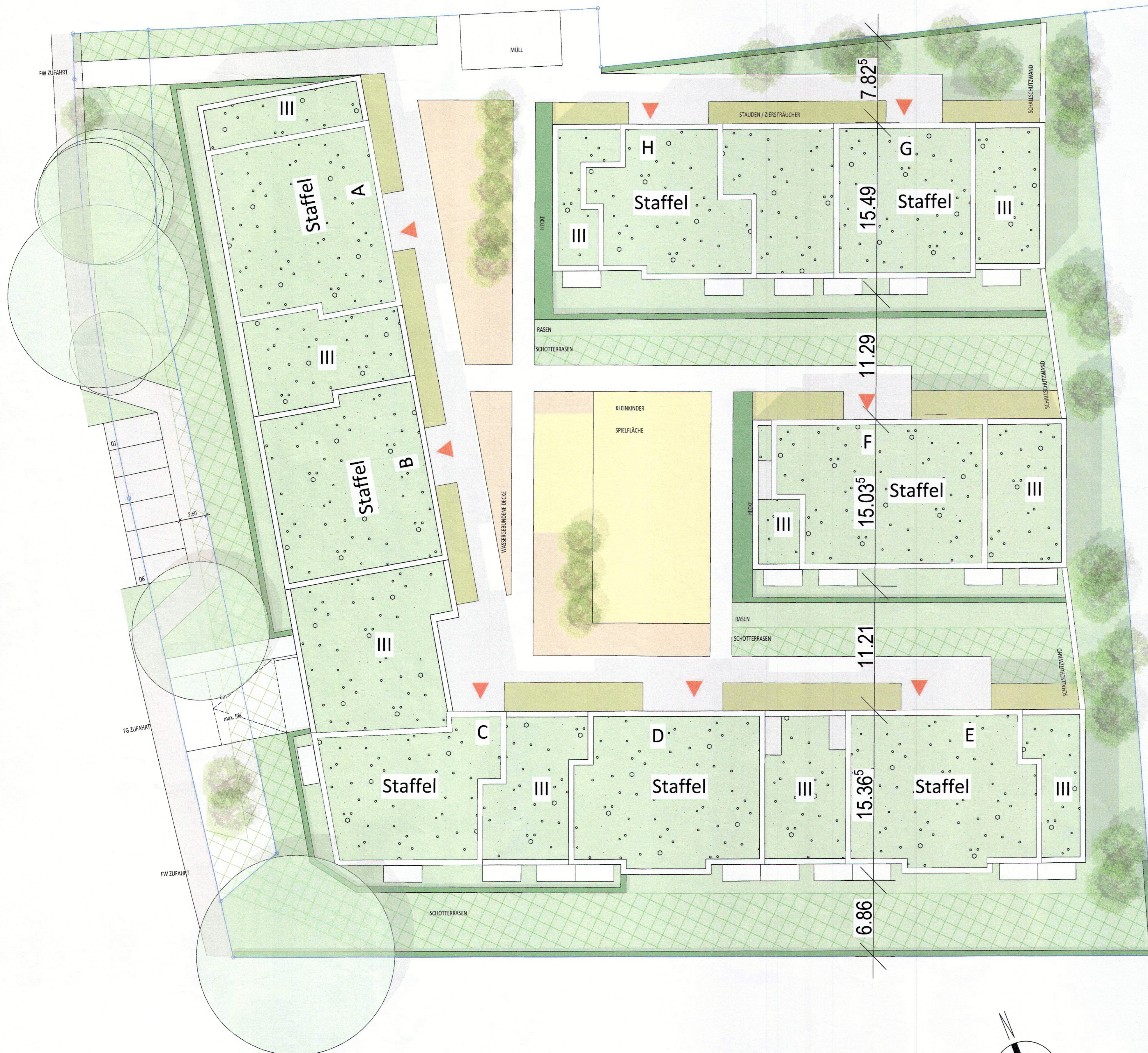
Ortsteil 130





Festgestellt am: 08.01.20
[Signature]

F+Wa Gesellschaft GmbH & Co. KG
 Carl-Neuberg-Str. 7
 20085 Hamburg
 Tel.: 04189 19 009 005 10



KENNZAHLEN:
 Grundstücksgröße: ca. 7.500m²
 Bruttogeschossfläche: ca. 10.563m²
 Wohnfläche (75%): ca. 7.922m²
 Wohneinheiten (à 70m²): ca. 113
 GRZ / GFZ 0,38 / 1,41

Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Billstedt 110

Vom 8. Januar 2020

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), 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 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 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 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706, 724), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. April 2019 (HmbGVBl. S. 109), wird verordnet:

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Billstedt 110 für den Geltungsbereich östlich des Schleemer Wegs, nördlich der Trasse der U-Bahn und westlich des Grünzugs am Schleemer Bach (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 130) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Schleemer Weg – Nord- Ost- und Südgrenze des Flurstücks 4385 der Gemarkung Schiffbek.

(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 BauGB aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag nach § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 BauGB gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche bei 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 BauGB 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 BauGB 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 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB 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 BauGB beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Tankstellen und Gartenbaubetriebe nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen.
3. Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
4. Die Oberkante der Tiefgaragen einschließlich ihrer Überdeckung darf eine Höhe von 11,50m über Normalhöhen-null (NHN) nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind bis zu vier technische Anlagen zur Belüftung der Tiefgarage. Diese sind bis zu einer Höhe von 12,50m über NHN zulässig.
5. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der festgesetz-

ten Umgrenzung auch auf den nicht überbaubaren Teilen im Wohngebiet zulässig.

6. Für die mit „(A)“ bezeichneten Fassaden gilt:
- 6.1 Für Schlafräume ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge), 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.
- 6.2 Vor den übrigen Aufenthaltsräumen sind
- verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen oder
 - Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder
 - geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen
- und ist dadurch sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Tagzeit nicht überschritten wird.
- 6.3 Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone, Loggien, Terrassen) der Wohnungen sind an der mit „(A)“ bezeichneten Fassade unzulässig. Wohnungen, die einseitig zu der mit „(A)“ bezeichneten Fassade orientiert sind, sind unzulässig.
7. Für die mit „(B)“ bezeichnete Fassade gilt:
Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind vor Aufenthaltsräumen
- verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen oder
 - Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder
 - geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen
- und ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern wäh-

rend der Tagzeit nicht überschritten wird. Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone, Loggien, Terrassen) der Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind an der mit „(B)“ bezeichneten Fassade unzulässig.

8. Für die mit „(C)“ bezeichneten Fassaden gilt:
Für Schlafräume ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge), 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 Innenpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
9. Auf den Flächen zum Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ist die Herstellung notwendiger Zuwegungen und einer Zufahrt zur Tiefgarage zulässig.
10. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, vorzunehmen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
11. Im Bereich des Anpflanzgebots für Baum- und Strauchpflanzungen ist je 1,5 m² mindestens ein standortgerechtes, einheimisches Gehölz zu pflanzen und zu erhalten. Es sind mindestens zehn Bäume zu pflanzen und mindestens zehn verschiedene Arten zu verwenden.
12. Die nicht überbaute Fläche der Tiefgarage ist mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Erschließungswege oder Kinderspielflächen beansprucht wird. Sofern Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von mindestens 10 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
13. Die Dachflächen der Gebäude sind zu mindestens 90 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
14. Transparente Lärmschutzwände sind durch Verwendung von Vogelschutzglas mit flächigen Markierungen so auszubilden, dass sie für Vögel wahrnehmbar sind.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 8. Januar 2020.

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte