











Vorhabenbezogener Bebauungsplan Langenhorn 80





Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. IV** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen
- St** Stellplätze
- TGa** Tiefgaragen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  private Grünfläche
-  Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Anpflanzung von Einzelbäumen

Nachrichtliche Übernahmen

-  **D** Denkmalschutz (Einzelanlage)
-  Wasserfläche

Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
-  Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)

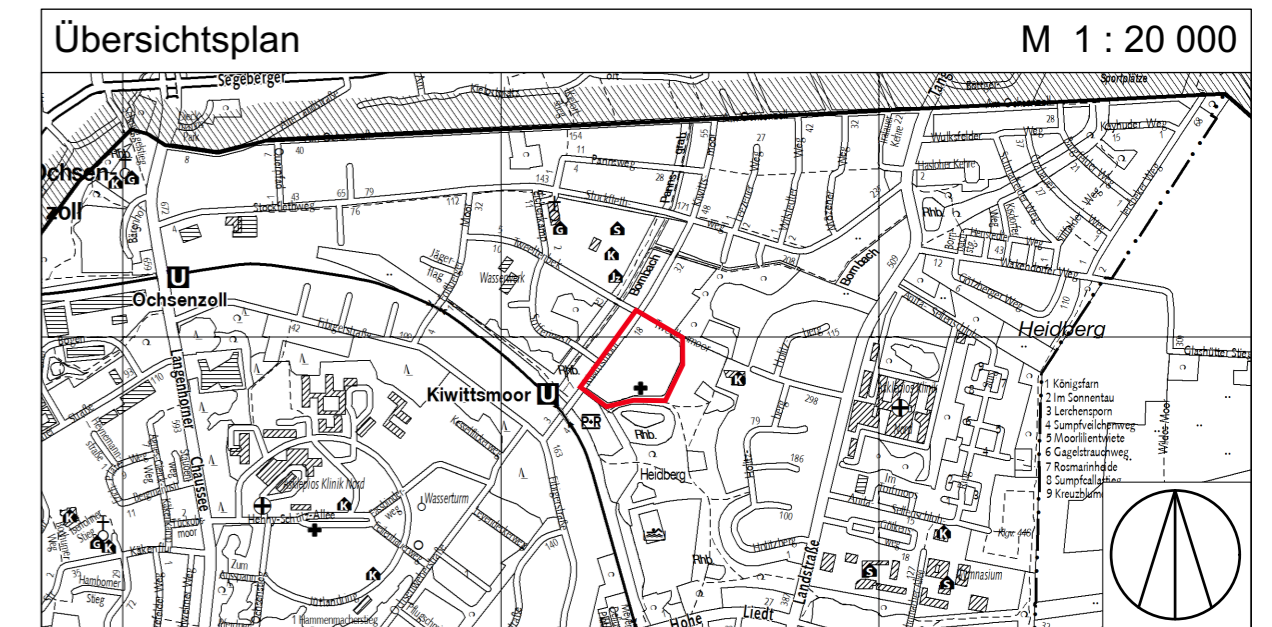
Hinweise

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

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des ausgewiesenen Wasserschutzgebiets (WSG) Langenhorn/Glashütte. Längenmaße und Höhenangaben in Metern über NHN.

Der Kartenausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2019.

Zu dem Bebauungsplan existieren ein Durchführungsvertrag und ein Vorhaben- und Erschließungsplan



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Langenhorn 80





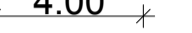





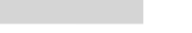


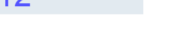

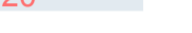









Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 420

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Langenhorn 80"

LEGENDE

-  Grundstücksgrenze
-  Gebäude
-  Baugrenze
-  Anzahl der Geschosse
-  Bemaßung Gebäude
-  Zugänge Gebäude
-  Tiefgaragen Außenwand(weiße Linie)
110 Stellplätze
-  Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten
-  Grundstücküberfahrten
-  Dachbegrünung (auf 80% der Fläche)
-  private Erschließungsflächen
-  Feuerwehrezufahrt
-  Feuerwehrezufahrt und- aufstellflächen
-  12 Stellplätze Stiftungswohnungen/Kapelle 12 Stück
-  50 Parkstände im öffentlichen Raum 50 Stück
-  20 Stellplätze Stiftungswohnungen/Kapelle 20 Stück
-  private Grünfläche
-  Dachbegrünung
-  Spielflächen nach §10 HBauO
-  Kita Außenfläche
-  Baum Bestand
-  Baum Erhalt mit Baumschutzmaßnahmen
(Kronenschnitt, Wurzelschutzvorhang)
-  Baum Neupflanzung
-  Unterflurcontainer
-  1.100 l Müllcontainer

FLÄCHENBILANZ

Anzahl privater PKW-Stellplätze	145 St.
Anzahl privater Fahrrad-Stellplätze	ca. 550 St.
Anzahl Wohneinheiten	477 St.
Geschossfläche Wohnen	39.400 m ²



BAUVORHABEN:	Kwittsmoor Neubau von 209 seniorengerechten Wohnungen Neubau von 268 geförderten Wohnungen, Kita und TG		
VORHABEN-TRÄGER:	Kwittsmoor 26 GbR Caffamacherreihe 7 20355 Hamburg Tel.: 040 / 609 005 10		
GESELLSCHAFTER VORHABEN-TRÄGER:		Joh. Heinr. Schröder's mildtätige Stiftung Kwittsmoor 26 22417 Hamburg Tel.: 040 / 5370505	DATEM, UNTERSCHRIFT
GESELLSCHAFTER VORHABEN-TRÄGER:		FEWA Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG Caffamacherreihe 7 20355 Hamburg Tel.: 040 / 609 005 10	DATEM, UNTERSCHRIFT
LANDSCHAFTS-ARCHITEKT:		ANDRESEN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Glockengießerstraße 62 23562 Lübeck Tel.: 0451 / 70 758 627	DATEM, UNTERSCHRIFT
ARCHITEKT:		PGH Planungsgesellschaft Holzbau GmbH Caffamacherreihe 7 20355 Hamburg Tel.: 040 / 609 005 10	DATEM, UNTERSCHRIFT
PLANINHALT:	Vorhaben- und Erschließungsplan		
MASSSTAB:	1:500	GEZEI:	12.04.17 Woy
		ÄNDER:	02.06.17 Woy
			Ergänzung Baume Neupflanzung gem. LA 27.06.17 JS
PLANSTAND:	Entwurf		

Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Langenhorn 80

Vom 27. Februar 2019

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 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), § 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), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), wird verordnet:

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Langenhorn 80 für den Geltungsbereich zwischen Kiwittsmoor, Tweeltenmoor, Tweeltenbek und Parkanlage (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 420) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Kiwittsmoor – Nordost-, Ost-, Süd- und Südwestgrenze des Flurstücks 499 der Gemarkung Langenhorn.

(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 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 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 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 innerhalb des Vorhabengebiets 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. Oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse sind weitere Geschosse unzulässig.
4. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m

- zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist für Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m und für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig, hiervon ausgenommen sind die Bereiche im Kronen- und Wurzelbereich zu erhaltenen Bäume.
5. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen müssen einschließlich Überdeckung unter der Erdgleiche liegen.
 6. Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
 7. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist nach Maßgabe der zuständigen Stelle in die Tveelentbek einzuleiten.
 8. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege, oberirdische Stellplätze, Terrassen sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
 9. Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.
 10. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
 11. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 77 Bäume an geeigneter Stelle auf dem Grundstück zu pflanzen.
 12. Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte, einheimische 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. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen. Als Strauch- und Heckenpflanzen sind mindestens zweimal verpflanzte Gehölze, mit einer Höhe von mindestens 125 cm, zu verwenden.
 13. Für festgesetzte Anpflanzungen von Einzelbäumen sind großkronige, standortgerechte und einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm gemessen in 1 m Höhe zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen.
 14. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m sowie für Sträucher und Hecken mindestens 0,80 m betragen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² je Baum anzulegen und zu begrünen.
 15. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad herzustellen und zu mindestens 80 vom Hundert mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen (zum Beispiel Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) dienen. Technische Aufbauten (zum Beispiel Haustechnik, Solaranlagen) sind bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der betreffenden Dachfläche zulässig.
 16. Im Plangebiet sind je Hauseingang zwei Nisthilfen für Mauersegler zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Im Plangebiet ist je Gebäude eine Nisthilfe für Hausperlinge und an allen nach Süden und Osten gerichteten Fassaden je eine winterquartierstaugliche Nisthilfe für Fledermäuse zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.
 17. Für Ausgleichsmaßnahmen wird dem als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flurstück 499 der Gemarkung Langenhorn die außerhalb des Bebauungsplangebiets in der Gemeinde Itzstedt, Kreis Segeberg auf dem Flurstück 25/1 der Flur 6 der Gemarkung Itzstedt („Kompensationsfläche 45-5 Nienwohlder Moor 5“) liegende Fläche zugeordnet.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 27. Februar 2019.

Das Bezirksamt Hamburg-Nord