

Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		TGa	Fläche für Tiefgarage	
	WA	Allgemeines Wohngebiet		Straßenverkehrsfläche	
GRZ 0,5	Grundflächenzahl, als Höchstmaß			Straßenbegrenzungslinie	
GFZ 2,4	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß			Gehwegüberfahrten nicht zugelassen	
z.B. VII	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	Kennzeichnungen			
z.B. GH 22,1	Gebäudehöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt			Vorhandene Gebäude	
	25,63	Geländeoberfläche bezogen auf NHN		F	Vorhandene unterirdische Fernwärmeleitung
	Baugrenze			▲ ▼	geplante Ein- und Ausfahrt
FD	Flachdach				
z.B. (a)	Besondere Festsetzung (siehe § 2)				

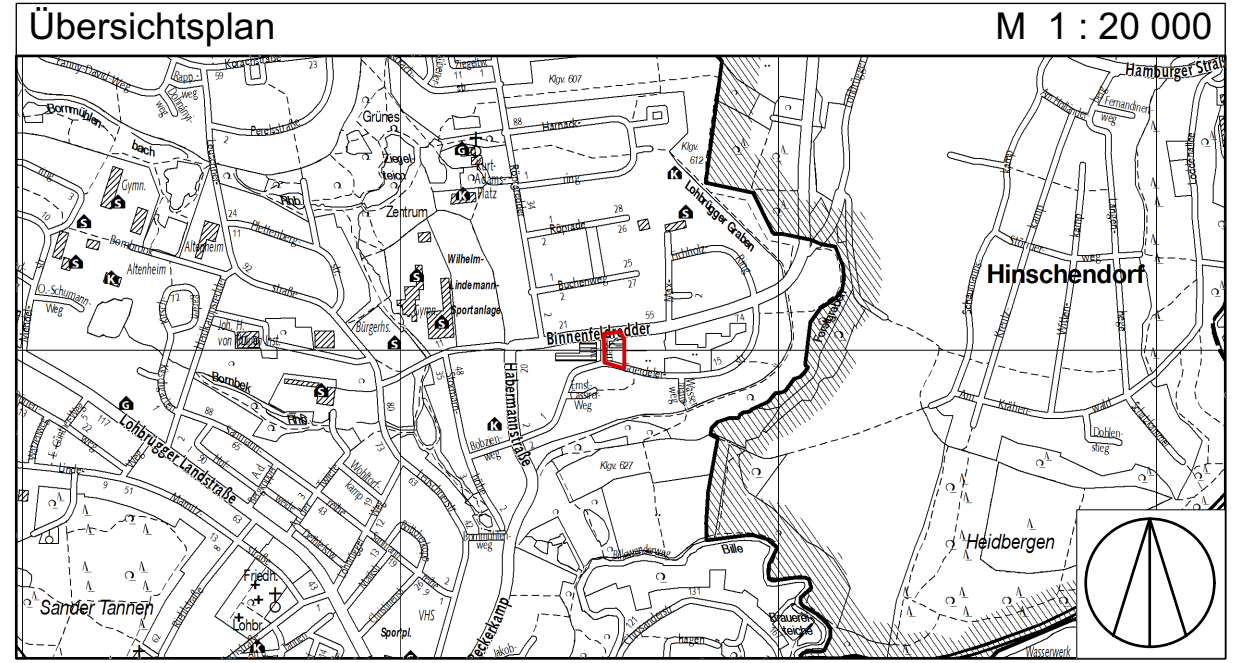
Hinweise

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

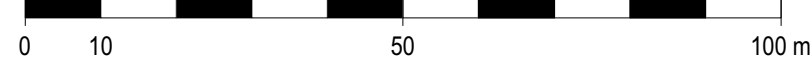
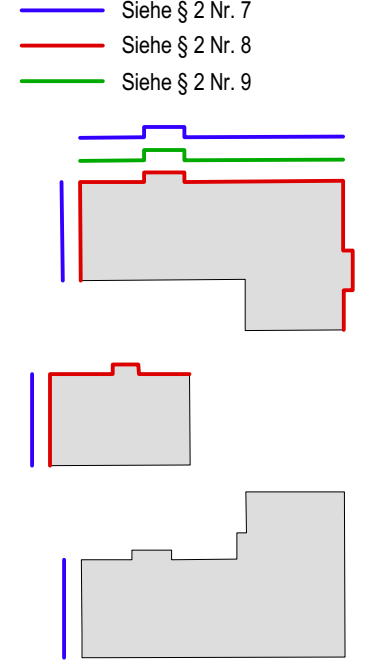
Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Mai 2017.

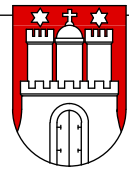
Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



Nebenzeichnung zu den textlichen Festsetzungen § 2 Nr. 7, 8 und 9



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan Lohbrügge 93

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Bergedorf

Ortsteil 601

Verordnung über den Bebauungsplan Lohbrügge 93

Vom 21. Dezember 2017

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) 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 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), § 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 vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Lohbrügge 93 für den Geltungsbereich zwischen der Sternwiete, dem Binnenfeldredder und der Goerdelerstraße (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 601) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Sternwiete – Binnenfeldredder – Ostgrenze des Flurstücks 2266 der Gemarkung Lohbrügge – Goerdelerstraße.

(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:

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 Kostenersatzung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB 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 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 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 Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen werden ausgeschlossen.
2. In den mit „(b)“ bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebiets ist die Aufnahme einer Wohnnutzung erst zulässig, wenn in dem mit „(a)“ bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets ein Gebäude mit einer Höhe von mindestens 20 m über Straßenverkehrsfläche sowie in einer Länge von mindestens 34 m errichtet worden ist.
3. Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für technische Aufbauten (zum Beispiel Fahrstuhlschächte, Lüftungstechnik, Solaranlagen) auf einer Fläche von höchstens 30 vom Hundert (v. H.) der jeweiligen Dachflächen um bis zu 1,5 m überschritten werden.
4. Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Maß von 1,0 überschritten werden.
5. Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2 m und durch Terrassen um bis zu 4 m überschritten werden.
6. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
7. An den in der Nebenzeichnung mit blauer Linie gekennzeichneten Fassaden ist ein Anteil von mindestens 50 v. H. der Fläche mit rotem oder rotbuntem Verblendmauerwerk herzustellen. Ergänzend sind andere Fassadenmaterialien in grau oder weiß zulässig. Bei der Berechnung der Bezugsfläche nach Satz 1 sind Fensterflächen mitzurechnen.

8. An den in der Nebenzeichnung mit roter Linie gekennzeichneten 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.
9. An der in der Nebenzeichnung mit grüner Linie gekennzeichneten Fassade ist für den Außenbereich einer Wohnung durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Pegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugeordneten Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
10. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege und Terrassen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch oder als Spielplatzflächen anzulegen. Für anzupflanzende Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus im Pflanzbereich auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum mindestens 1 m betragen.
11. Grundstückseinfriedungen sind als Hecken oder mit Sträuchern auszuführen. Die Anpflanzungen können für Zuwegungen im notwendigen Umfang unterbrochen werden. Zäune sind zulässig, wenn sie abgepflanzt werden.
12. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen der obersten Geschosse von Gebäuden mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind auf bis zu 40 v.H. dieser Dachflächen Flächen für nicht aufgeständerte technische Anlagen und zur Belichtung sowie die für deren Wartung notwendigen Flächen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 21. Dezember 2017.

Das Bezirksamt Bergedorf