



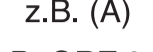




















Vorhabenbezogener Bebauungsplan Winterhude 45 Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA**
Allgemeines Wohngebiet
-  Baugebiete "Wohnen und Einzelhandel" (siehe § 2 Nummern 2-3)
-  Derzeit zu Bahnbetriebszwecken genutzte Fläche, die Baugebietsfestsetzung tritt mit Freistellung der Fläche in Kraft.
-  z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
-  z.B. GRZ 0,5 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
-  z.B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  g Geschlossene Bauweise
-  Baugrenze
-  Brücke
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Mit Gehrechten zu belastende Flächen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Grünfläche
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Nachrichtliche Übernahmen

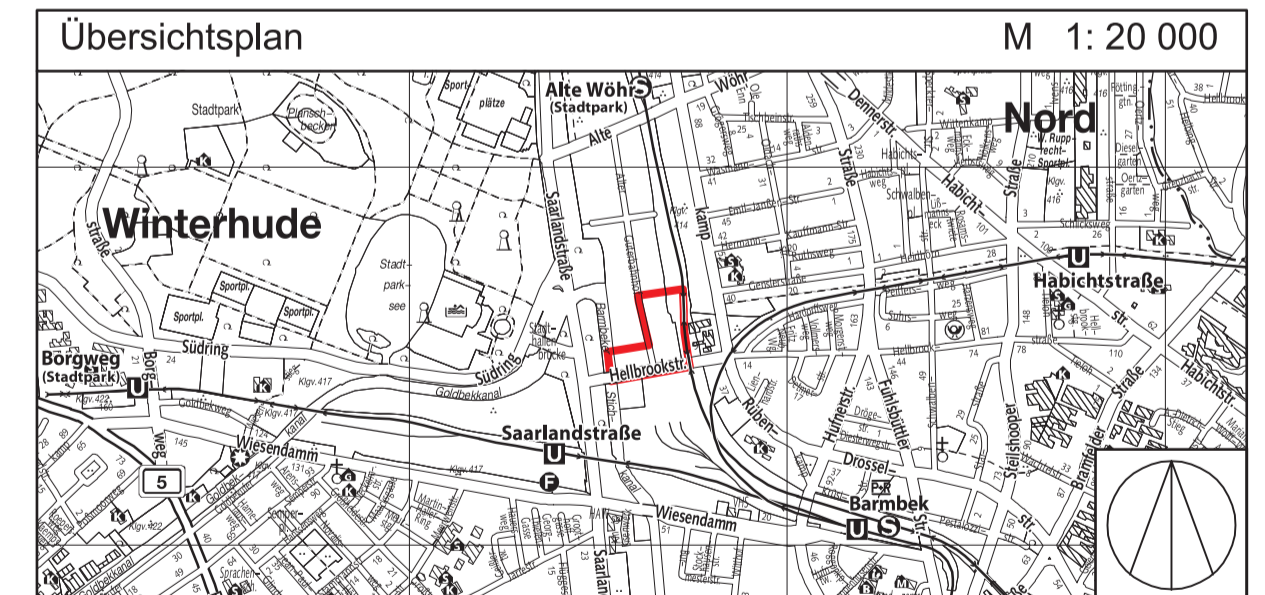
-  Oberirdische Bahnanlagen
-  Wasserfläche

Kennzeichnungen

-  Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
-  Vorhandene Gebäude
-  Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  Vorhandene unterirdische Leitung für Elektrizität

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).
Der Kartenausschnitt der digitalen Stadtgrundkarte entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2010. Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
Zu dem Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



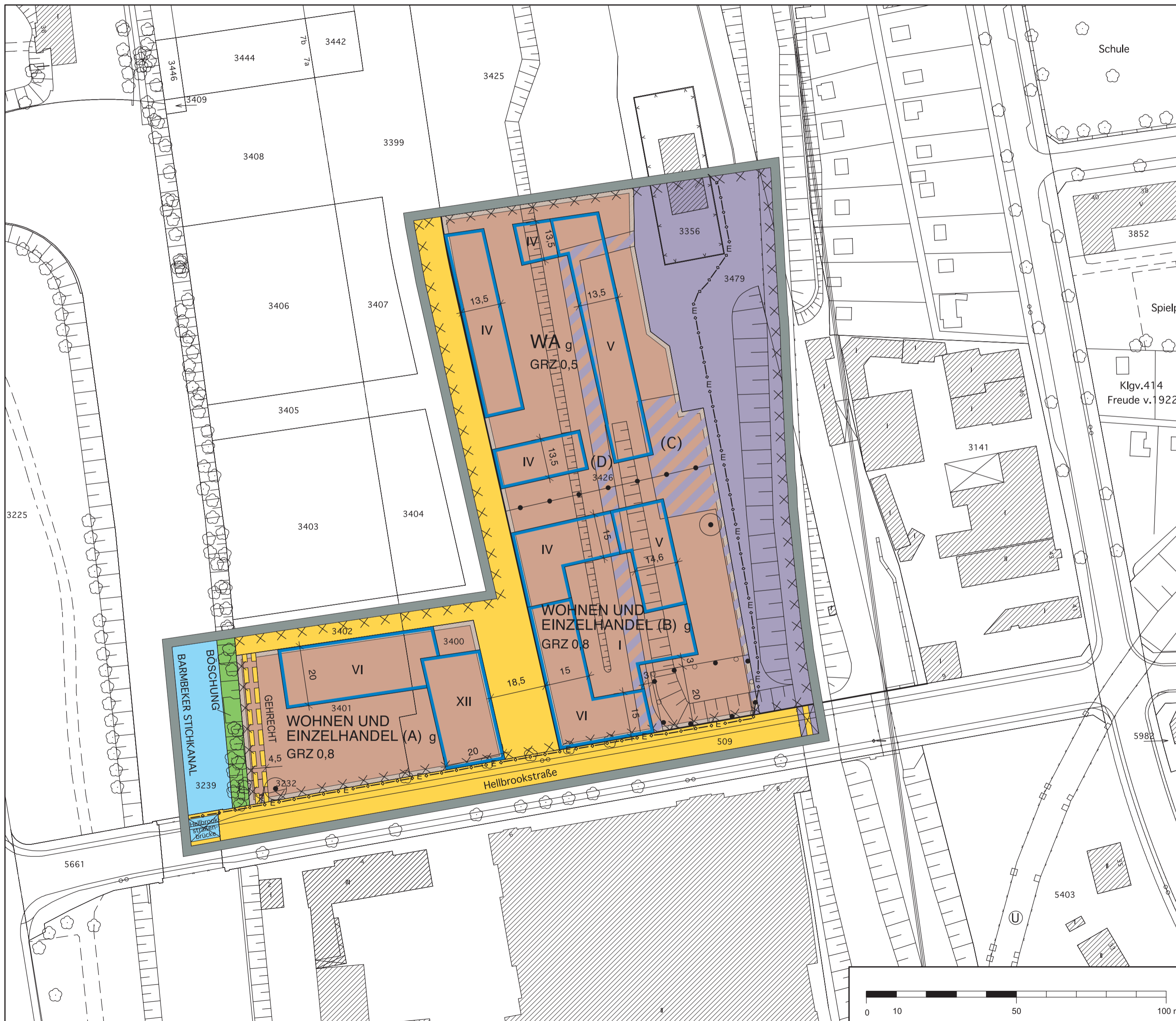
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Winterhude 45

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg - Nord

Ortsteil 409

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



Verordnung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 45

Vom 20. Januar 2011

(HmbGVBl. S. 37)

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), 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 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), § 4 Absatz 3 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402) in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), § 4 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 1 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Winterhude 45 für den Geltungsbereich zwischen Barmbeker Stichkanal und Bahn (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 409) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Hellbrookstraße – Barmbeker Stichkanal, über das Flurstück 3402, über das Flurstück 3399, Nordgrenze des Flurstücks 3426, über das Flurstück 3479 (Bahnanlagen), über das Flurstück 3356 (Bahnanlagen), über das Flurstück 3479 (Bahnanlagen) der Gemarkung Winterhude.

(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 im Durchführungsvertrag 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 Planes 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,
 - c) nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtliche Fehler und
 - d) 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.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. In dem Baugebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Einzelhandel (A)“ sind folgende Nutzungen zulässig:

Im ersten Vollgeschoss:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 300 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;

Oberhalb des ersten Vollgeschosses:

- Wohnungen,
- Räume für freie Berufe gemäß § 13 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

In den Untergeschossen sind Stellplätze sowie Lager-, Abstell- und Technikräume zulässig. Darüber hinaus sind im Baugebiet „Wohnen und Einzelhandel (A)“ Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

3. In dem Baugebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Einzelhandel (B)“ sind folgende Nutzungen zulässig:

Im ersten Vollgeschoss:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Einzelhandel des periodischen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.800 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;

Oberhalb des ersten Vollgeschosses:

- Wohnungen,
- Wohnheime,
- Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.

In den Untergeschossen sind Stellplätze sowie Lager-, Abstell- und Technikräume zulässig. Darüber hinaus sind im Baugebiet „Wohnen und Einzelhandel (B)“ Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

4. Die Baugebietsfestsetzungen „Allgemeines Wohngebiet“ und „Wohnen und Einzelhandel (B)“ auf den mit „(C)“ und „(D)“ bezeichneten Flächen, die derzeit als Eisenbahnbetriebsanlagen dem Fachplanungsrecht unterliegen, treten erst mit der Freistellung der Flächen nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes vom 27. Dezember 1993 (BGBl. 1993 I

S. 2378, 2396, 1994 I S. 2439), zuletzt geändert am 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, 2574), in Kraft.

5. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag vor Wohngebäuden oder 60 dB(A) in der Nacht vor Schlafräumen erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
6. Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist 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 Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
7. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern/Bauteilen erreicht wird.
8. In dem Allgemeinen Wohngebiet und in dem Baugebiet „Wohnen und Einzelhandel (B)“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. In dem Baugebiet „Wohnen und Einzelhandel (A)“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
9. In den Baugebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Balkone und Erker im Bereich von Straßenverkehrsflächen sind unzulässig.
10. In den Baugebieten sind Staffelgeschosse über die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus unzulässig. Technische Aufbauten (zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten) sind ausnahmsweise mit einer Höhe bis zu 3 m zulässig.
11. In den Baugebieten sind die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
12. Das auf der Westseite des Baugebiets „Wohnen und Einzelhandel (A)“ festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
13. In den Baugebieten sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15 Grad zulässig.
14. In dem Allgemeinen Wohngebiet und im Baugebiet „Wohnen und Einzelhandel (B)“ sind die zur Blockaußenseite orientierten Fassaden mit roten bis rotbunten Verblendsteinen, die zur Blockinnenseite orientierten Fassaden mit hellem Putz zu gestalten.
- 15.1 Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers sind neu zu errichtende Gebäude an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird. Beim Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung oder Abwärmenutzung, die nicht mit erneuerbaren Energien erzeugt wird, sind mindestens 30 vom Hundert des Jahreswarmwasserbedarfs auf der Basis erneuerbarer Energien zu decken.
- 15.2 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 15.1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Heizenergiebedarf 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/m² Nutzfläche nicht übersteigt.
- 15.3 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 15.1 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.
16. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
17. Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils 1 m über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² mit mindestens 1 m durchwurzelbarer Bodentiefe anzulegen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
18. Auf den privaten Grundstücksflächen sind die Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.