



Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MU Urbanes Gebiet
- z.B. GRZ 0,5 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Baugrenze
- Durchgang / Brücke
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Geländeoberfläche bezogen auf NHN
- Rampe
- Grünfläche
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Durchgang mit Geh- und Leitungsrechten
- Sonstige Abgrenzung
- LH mind. Lichte Höhe, als Mindestmaß
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalschutz Ensemble

Kennzeichnungen

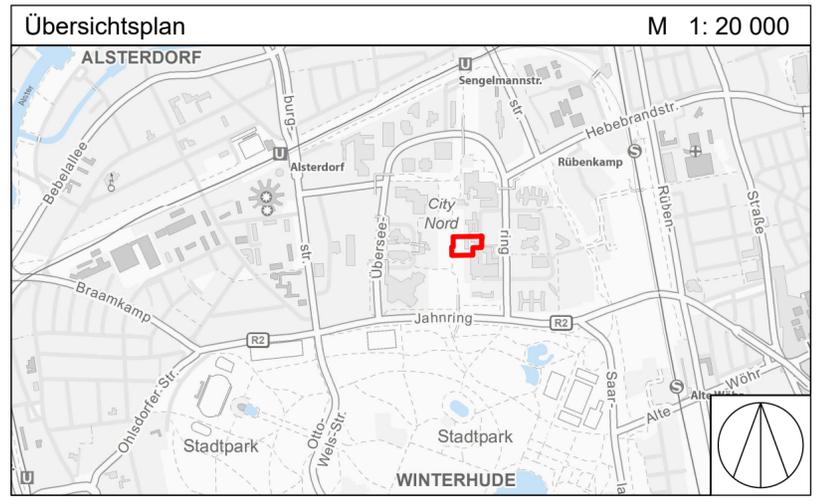
- Vorhandene Gebäude

Hinweise
 Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6).

Der Kartenausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Oktober 2023.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg Airport gemäß § 12 Absatz 3 Nummer 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409 S. 1, 31).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern.



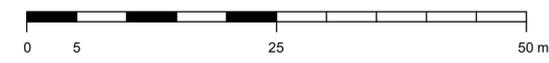
FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan

Winterhude 70

Maßstab 1 : 500 (im Original)

Bezirk Hamburg-Nord Ortsteil 408



Verordnung über den Bebauungsplan Winterhude 70

Vom 25. Juni 2024

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28), 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 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), § 7 Absatz 7 Satz 1 des Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 384), sowie § 1, § 3 und § 4 Nummer 2 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Winterhude 70 für den Geltungsbereich in der zentralen Zone der City Nord (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 408) zwischen Büro- und Gewerbeflächen im Norden, der Grundstücksgrenze östlich des Mexikorings im Osten, Wohnbebauung im Süden und dem Manilaweg im Westen wird festgestellt. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Manilaweg, über das Flurstück 1501, Nordgrenze des Flurstücks 1256, über den Mexikoring, West-, Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1261, über den Mexikoring, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1256, über das Flurstück 1501 der Gemarkung Alsterdorf.

(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 Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. 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 Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im urbanen Gebiet sind ausschließlich das Gebiet versorgende Läden mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel – Apotheke –, Schnittblumen, Zeitungen, Zeitschriften) sowie Einzelhandel mit Möbeln und Einrichtungsbedarf zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur im zweiten Vollgeschoss zulässig.
2. Im Plangebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.
3. Im urbanen Gebiet sind Tankstellen, Vergnügungsstätten wie Musikclubs, Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), zuletzt geändert am 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75, 77), die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter gerichtet ist sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.
4. Im Plangebiet auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche sind Wohnungen im ersten und zweiten Vollgeschoss ausgeschlossen. Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche ist das Wohnen allgemein zulässig.
5. Oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse sind weitere Geschosse unzulässig.
6. Im Plangebiet auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche können Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. Auf der mit „(D)“ bezeichneten Baugrenze sind Überschreitungen der Baugrenzen unzulässig.

7. Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Versorgungsunternehmen, unterirdische Versorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Leitungsrecht können zugelassen werden.
8. Dächer sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5 Grad auszuführen und mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dächer sind als Retentions Gründächer zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen.
9. Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 25. Juni 2024.

Das Bezirksamt Hamburg-Nord