

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Winterhude 71

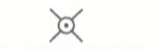



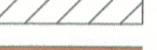

Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  **MK** Kerngebiet
-  z.B. GR 8.200 m² Grundfläche, als Höchstmaß
-  z.B. XIII Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  GH 22,0 Gebäudehöhe über NHN, als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Mit Gehrechten zu belastende Flächen
-  **TGa** Fläche für Tiefgaragen und ihre Zufahrten
-  sonstige Abgrenzung
-  z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
-  Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Anpflanzung von Einzelbäumen
-  Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Nachrichtliche Übernahme

-  **(D)** Denkmalschutz, Ensemble

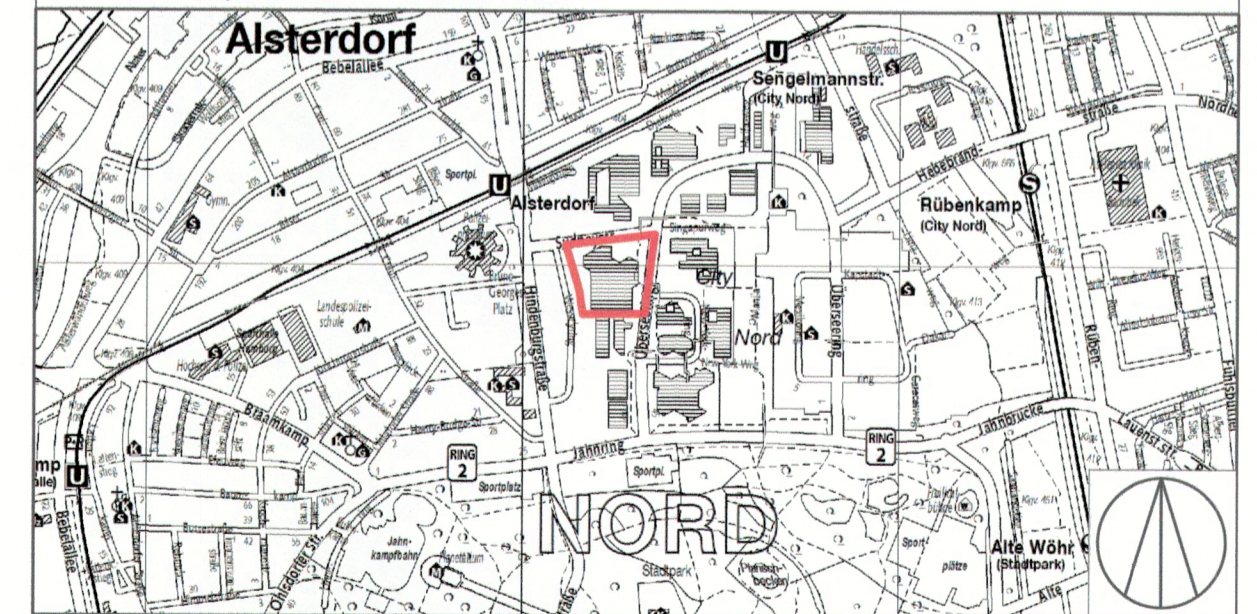
Kennzeichnungen

-  Geländeoberfläche bezogen auf NHN
-  Brücken
-  Straßenhöhen bezogen auf NHN
-  Vorhandene Gebäude
-  Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport.
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
 Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom März 2018.
Zu dem Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag und ein Vorhaben- und Erschließungsplan.

Übersichtsplan M 1 : 20 000



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



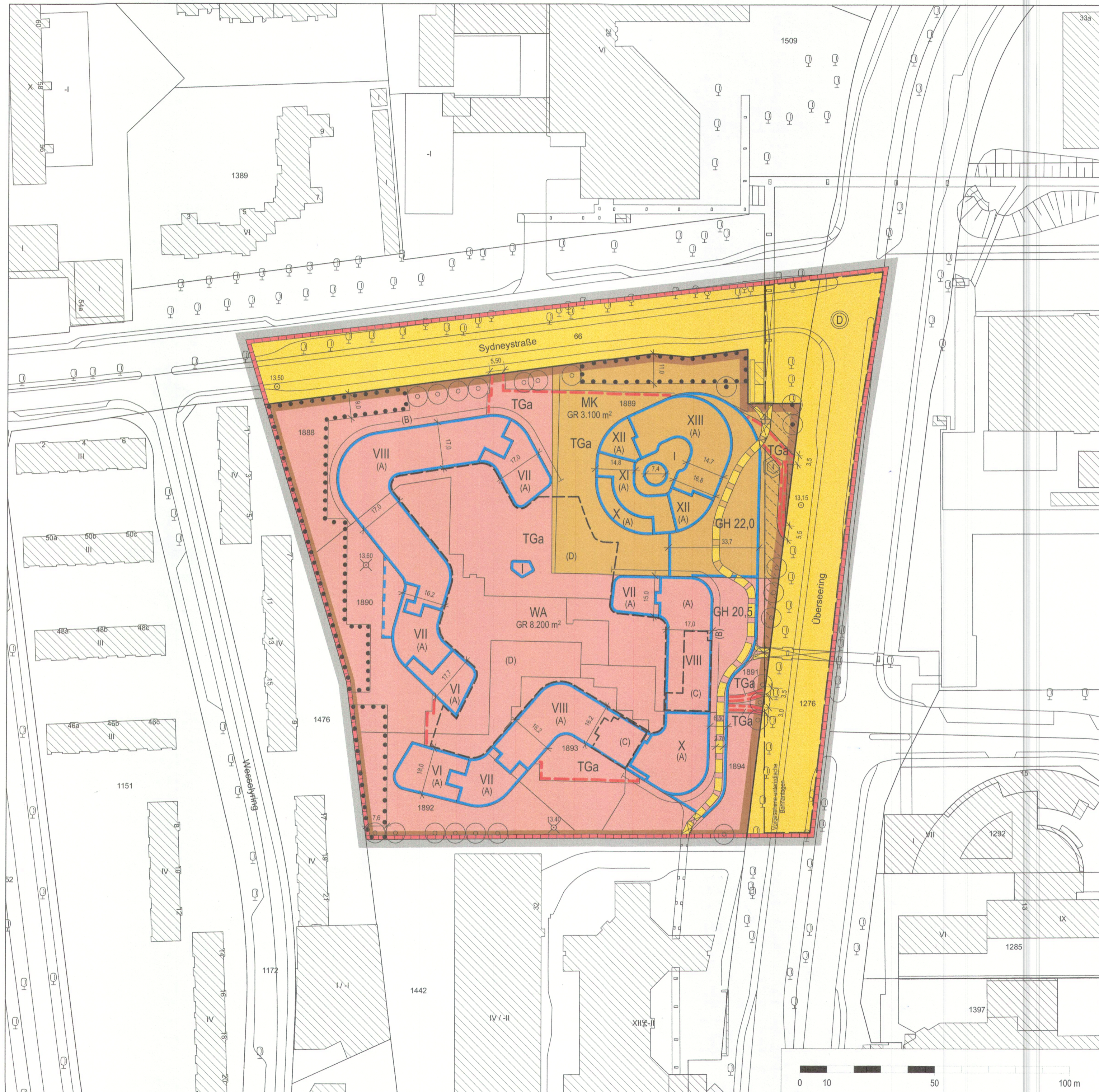
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Winterhude 71

Stand: 28.11.2018

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 408



Festgestellt am 19.12.2018
 Bezirksamtsleiter



Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 71

Legende

- Planung
- | | | |
|--|---------------|---|
| VI | VII | GEBÄUDEOUTLINE
+ ANZAHL GESCHOSSIGKEIT |
| HÖHENVERSATZ GEBÄUDE | | |
| TRENNLINIE HÄUSER | | |
| NUTZBARE WOHNUNGEN IM
UNTERGESCHOSS (vereinfacht) | | |
| ZUGÄNGE GEBÄUDE | | |
| TIEFGARAGE | | |
| ZU- UND AUSFAHRTEN
TIEFGARAGE | | |
| FEUERWEHRZUFahrt
UND BEWEGUNGSFLÄCHE | | |
| STANDFLÄCHE MÜLLBEHÄLTER
(Beispielhaft) | | |
| MÜLL UNTERFLURSYSTEM
(Beispielhaft) | | |
| DACHFLÄCHE ANTEILIG BEGRÜNT | | |
| PRIVAT | GEWISSCHAFTL. | GRÜNFLÄCHEN |
| SPIELSCHWERPUNKT ges. 2000m ² | | |
| AUBENSPIELBEREICH KITA | | |
| ÖFFENTLICHE WEGE | | |
| BÄUME BESTAND | | |
| BÄUME NEUPFLANZUNGEN | | |
| HÖHENKOTE NEUE PLANUNG
(ALLE HÖHENKOTEN SIND CIRCA HÖHEN) | | |
| HÖHENKOTE BESTAND
(WENN SIE VON DER NEUEN PLANUNG
ABWEICHEN) | | |
| NETZSTATIONEN | | |
| FAHRRADESTELLPLÄTZE
BESUCHER | | |
| WOHNEN: 105 STP | | |
| BÜRO: 52 STP | | |
| GEWERBE: 34 STP | | |
| KITA: 8 STP | | |
| GH | | GEBÄUDEHÖHE IN METER NHN |

- | | |
|------|---|
| 1894 | FLURSTÜCK |
| | BESTANDSGEBÄUDE |
| | STRASSEN |
| | +15.15 NHN-EBENE / INNENHOF |
| | ABSTELLRÄUME DACHGESCHOSS
(NICHT-VOLLGESCHOSS) |
| | TRENNLINIE BAUGEBIETE |
| | BAUGRENZE |
| | BAUGRENZE FÜR UNTERIRDISCHE
BAULICHE ANLAGEN |
| | UMGRENZUNG DER FLÄCHE FÜR
DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN |

Anlage 4 zum Genehmigungsschreiben
der BSW vom 17.12.2018

Datum: 25.01.2018	Vorhabenträger: Projekt Überseering 30 GmbH & Co. KG Archenholzstraße 42, 22117 Hamburg
Index A: 26.04.2018	

Maßstab: 1:500	Architekt: kbnk KBNK Architekten GmbH Große Rainstraße 39a, 22765 Hamburg Unterschrift: <i>[Signature]</i>
-------------------	--

Landschaftsarchitekt: GHP LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Flachland 27, 22089 Hamburg Unterschrift: <i>[Signature]</i>
--



Festgestellt am 17.12.2018
[Signature]
Bezirksamtsleiter

daten zu verarbeiten und diese insbesondere an qualifizierte Vertrauensdiensteanbieter zu übermitteln, soweit dies für die Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist.“

Artikel 10

Aufhebung der Gesundheitsdienst-Datenverarbeitungsverordnung

2. In § 13 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Die Tätigkeit in den Organen sowie weiteren Gremien der Kammern wird ehrenamtlich ausgeübt.“

Die Gesundheitsdienst-Datenverarbeitungsverordnung vom 21. Oktober 2014 (HmbGVBl. S. 454) in der geltenden Fassung wird aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 17. Dezember 2018.

Der Senat

Verordnung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 71

Vom 19. Dezember 2018

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 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), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), § 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 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), wird verordnet:

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Winterhude 71 für das Gebiet zwischen Wesselyring, Sydneystraße und Überseering (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 408) wird festgestellt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Sydneystraße – Überseering – Südgrenzen der Flurstücke 1894 und 1893, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1892, Westgrenzen der Flurstücke 1890 und 1888 (alt: 1430) der Gemarkung Alsterdorf.

(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 bean-

tragt. 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 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. In dem Bereich des allgemeinen Wohngebiets, für den eine maximale Gebäudehöhe von 20,5 m über Normalhöhennull festgesetzt ist, sind Wohnnutzungen unzulässig.
4. Im Kerngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einkaufszentren und großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 BauNVO, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Die Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO werden ausgeschlossen.
5. Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundfläche von 8 200 m² für bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 17 400 m² überschritten werden.
6. Auf der Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen sind Tiefgaragenzufahrten, weitere Zufahrten und Zugänge, Fahrradabstellplätze sowie der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme, Kälte, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO zulässig. Weitere untergeordnete Nebenanlagen sind erst zulässig, wenn die vorgesehene unterirdische Bahnanlage einschließlich der Überdeckung vollständig hergestellt ist. Abgrabungen und bauliche Anlagen aller Art unterhalb einer Höhe von 10 m über Normalhöhennull sind unzulässig.
7. Für die mit „(D)“ bezeichnete Fläche des Plangebiets wird die Geländeoberfläche im Mittel mit 15,15 m über Normalhöhennull festgesetzt.
8. Für die mit „(A)“ bezeichneten Gebäude ist als Gebäudeabschluss umlaufend eine Attika auszubilden. Belichtungsöffnungen sind zulässig. Die Attika ist mit wechselnden Höhen in einem an- oder absteigenden Verlauf ohne sichtbare Abstufungen auszubilden.
9. Oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse sind Ausstiegsbauwerke, Treppenhäuser, Abstellräume in Verbindung mit Ausstiegsbauwerken oder Treppenhäusern, Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Anlagen und technische Aufbauten allgemein zulässig, sofern sie in der Höhe unterhalb der Höhe der Attika zurückbleiben, andernfalls sind sie um mindestens 1,8 m, gemessen von der Innenkante der Attika, zurückgesetzt zu errichten. In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse Abstellräume allgemein zulässig.
10. Im Kerngebiet darf die festgesetzte Grundfläche von 3 100 m² für bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 5 900 m² überschritten werden.
11. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m und für Terrassen bis zu einer Tiefe von 5 m allgemein zulässig, hiervon ausgenommen sind die Bereiche im Kronen- und Wurzelbereich zu erhaltender Bäume. Bei Vordächern dürfen die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassade des jeweiligen Baukörpers betragen.
12. Im allgemeinen Wohngebiet ist an den mit „(B)“ bezeichneten Fassaden von Wohngebäuden durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien), 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 oder vergleichbaren Maßnahmen wie zum Beispiel teilgeöffnete Lüftungselemente oder teilgeöffnete Lüftungsfügel von 30 dB(A) während der Nachtzeit aufgrund von Verkehrsgeräuschen (Straße und Schiene) 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.
13. Zum Schutz vor Fluglärm ist für Aufenthaltsräume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen zu schaffen.
14. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche als Gehweg hergestellt und dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt sowie unterhalten wird. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
15. In den nicht unterbauten Bereichen der privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege, oberirdische Stellplätze sowie Feuerwehzufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
16. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der Gehölzpflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeauf-

- höhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
17. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte 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.
18. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen und Tiefgeschossen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen, sofern sie nicht als Wegeflächen benötigt werden. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen und Tiefgeschossen muss auf einer Fläche von 12 m² die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
19. Dachflächen sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad herzustellen.
20. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen, bezogen auf die Innenkante Attika, zu mindestens 60 vom Hundert und im Kerngebiet zu mindestens 20 vom Hundert mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.
21. Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- und Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 19. Dezember 2018.

Das Bezirksamt Hamburg-Nord