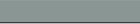




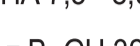
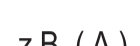













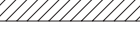
Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **MK** Kerngebiet
-  GRZ 1,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
-  z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  Höhe der Straße in Hochlage, bezogen auf NN, als Mindestmaß
-  HA 7,5 - 8,5 Höhe baulicher Anlagen über NN, als Mindest- und Höchstmaß
-  z.B. GH 32 Gebäudehöhe über NN, als Höchstmaß
-  z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
-  Baugrenze
-  Auskragung
-  Luftgeschoss, Brücke
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Sonstige Abgrenzung
-  LH mind. 2,3 Lichte Höhe, als Mindestmaß

Nachrichtliche Übernahmen

-  Wasserfläche
-  Denkmalschutz

Kennzeichnungen

-  Straßenhöhe bezogen auf NN (Bestand)
-  Hochwassergefährdeter Bereich
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
-  Archäologische Vorbehaltsfläche
-  Vorhandene Gebäude

Hinweise

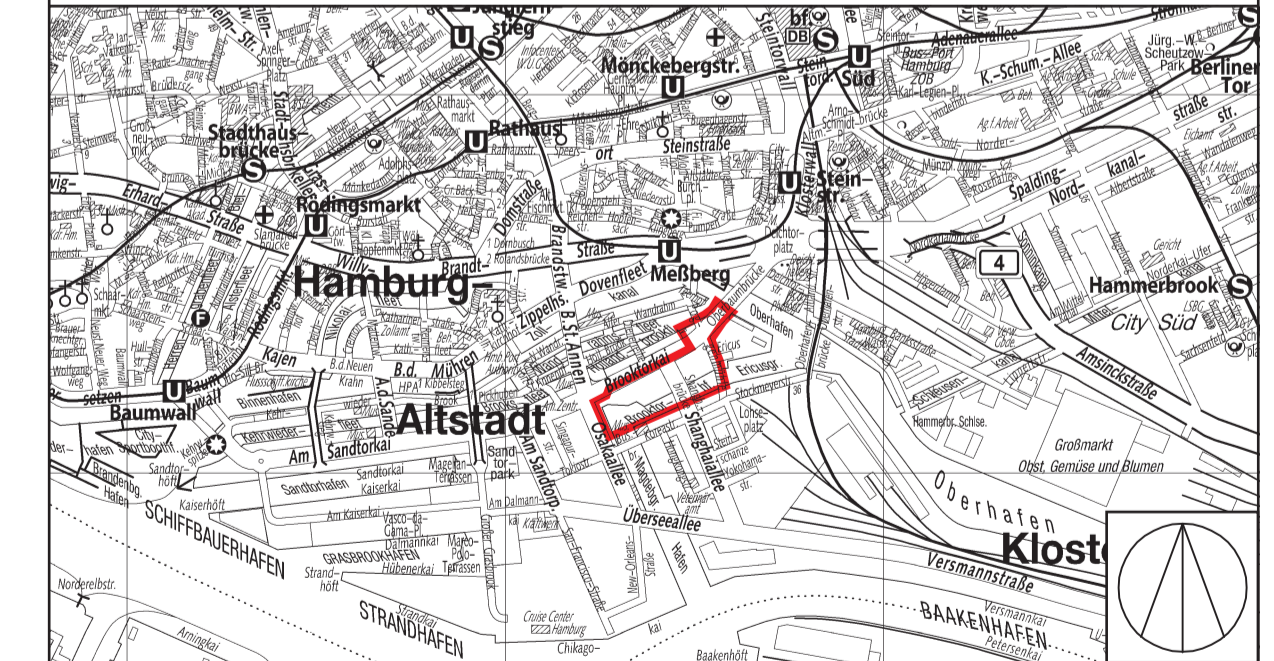
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom August 2007

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite

Übersichtsplan M 1:20000



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

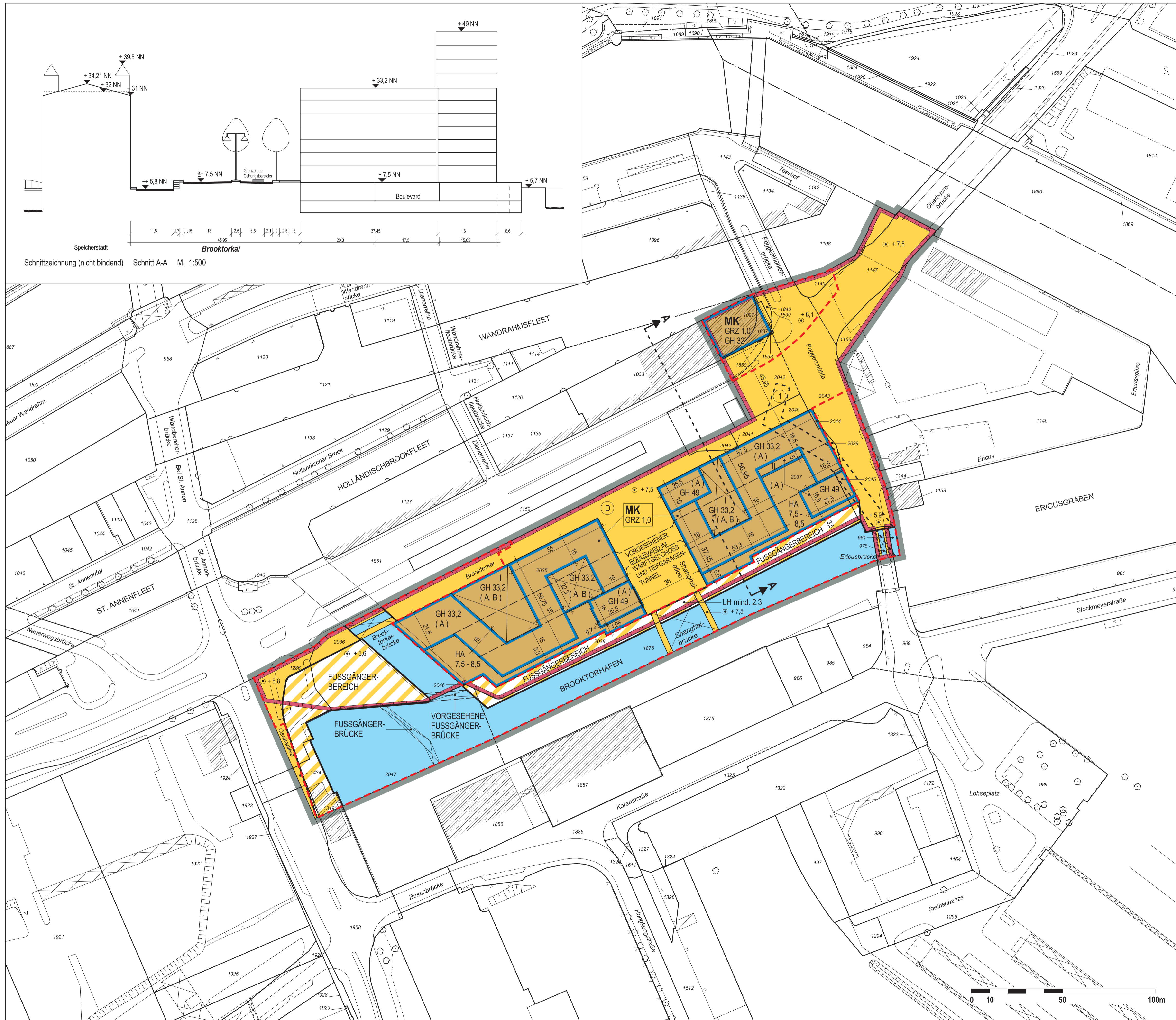


Bebauungsplan
Hamburg-Altstadt 34 / HafenCity 2
 Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte

Ortsteil 103

Reproduktion: FHH - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2007



Schnittzeichnung (nicht bindend) Schnitt A-A M. 1:500

Verordnung

über den Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 34/HafenCity 2

Vom 4. Dezember 2007

(HmbGVBl. S. 413)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 18. September 2007 (HmbGVBl. S. 298), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 157), § 4 Absatz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 12. September 2007 (HmbGVBl. S. 284), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 34/HafenCity 2 für das Gebiet nördlich des Brooktorhafens (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 103) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Osakaallee – Nordgrenzen der Flurstücke 1286 (Osakaallee) und 2036, über die Flurstücke 2042, 2040 und 1851 (Straße Brooktorkai), West- und Nordgrenze des Flurstücks 1097, Nordgrenzen der Flurstücke 1840 und 2043 (Straße Poggenmühle), Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 1145, Nordost- und Südostgrenze des Flurstücks 1147 (Straße Oberbaumbrücke), über das Flurstück 1166, Ostgrenze des Flurstücks 2043 (Straße Poggenmühle), über die Flurstücke 981 (Ericusgraben) und 978 (Ericusbrücke) der Gemarkung Altstadt-Süd – Brooktorhafen – über das Flurstück 1319 der Gemarkung Altstadt-Süd.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zur kostenfreier Einsicht für jedermann hinterlegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung 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 des Baugesetzbuchs 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 Satz 1 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 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. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen der Kerngebiete muss die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses auf mindestens 7,5 m über Normalnull (NN) und die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses mindestens 4,1 m und höchstens 5,5 m über der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses liegen. Galeriegeschosse sind in der Erdgeschosszone mit einer Geschossfläche kleiner 50 vom Hundert (v.H.) der Grundfläche zulässig. Die Galerieebenen müssen einen Abstand von mindestens 1 m von der Innenseite der Außenfassade einhalten, wenn die Fassade transparent gestaltet ist.
2. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990

(BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), sind unzulässig.

3. Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen der Kerngebiete sind nur eingeschossige Hallen zulässig.
4. In den Kerngebieten sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume sowie für die Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz an Aussentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Werden Schlafräume zusätzlich durch Hafenzulassung beaufschlagt, muss durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschritten wird.
5. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden. Die Überbauung der Straßenverkehrsfläche ist oberhalb einer lichten Höhe von 3,5 m zulässig.
6. Notwendige Stellplätze sind nur in Tiefgaragen beziehungsweise Garagenschossen unterhalb der Höhe von 7,5 m über NN zulässig. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, wenn sie durch abweichende Straßenanschlusshöhen von über 7,5 m über NN begründet sind.
7. Über den festgesetzten Gebäudehöhen hinaus sind weitere Geschosse unzulässig. Technische Aufbauten sind unzulässig; sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt sind.
8. Großwerbetafeln größer als Euroformat (2,75 m x 3,75 m) sind unzulässig. Oberhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses sind Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig, wenn die Einheitlichkeit der Gesamtfassade nicht beeinträchtigt wird; oberhalb der Gebäudetraufen sind Werbeanlagen unzulässig. Schriftzeichen an Fassaden müssen in Einzelbuchstaben ausgeführt werden. Zur Beleuchtung der Buchstaben darf nur weißes Licht verwendet werden.
9. Gebäude mit zentraler Warmwasserversorgung sind durch Anlagen erneuerbarer Energien zu versorgen, die 30 v. H. oder höhere Anteile des zu erwartenden Jahreswarmwasserbedarfes decken. Im begründeten Einzelfall können geringe Abweichungen aus gestalterischen, funktionalen oder technischen Gründen zugelassen werden. Elektrische Wärmepumpen sind nur zulässig, wenn sie mit Strom aus erneuerbaren Energien betrieben werden. Dezentrale Warmwasseranlagen sind nur dort zulässig, wo der tägliche Warmwasserbedarf bei 60 Grad Celsius weniger als 1 Liter je m² Nutzfläche beträgt. Die Anforderung nach den Sätzen 1 und 2 kann ausnahmsweise auch durch den Abschluss eines langjährigen Vertrages über die Lieferung von Brauchwarmwasser mit einem von der Freien und Hansestadt Hamburg ausgewählten Wärmelieferanten erfüllt werden; für die Vertragsdauer gelten die Anforderungen der Sätze 1 bis 3 dann als erfüllt. Für die Beheizung und die Bereitstellung des übrigen Warmwasserbedarfs sind die Gebäude an ein Wärmenetz in Kraft-Wärme-Kopplung anzuschließen, sofern nicht Brennstoffzellen zur ausschließlichen Wärme- und Warmwasserversorgung eingesetzt werden.
10. An den Rändern der hochwassergefährdeten Bereiche sind zum Zwecke des Hochwasserschutzes soweit erforderlich zusätzliche besondere bauliche Maßnahmen vorzusehen.
11. Das auf den Flächen der Kerngebiete und den Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallende Niederschlagswasser ist direkt in die nächstliegenden Gewässer (Brooktorhafen, St. Annenfleet, Holländischbrookfleet) einzuleiten.
12. Die Höhe von 7,5 m über NN gilt als Bezugsebene bei der Berechnung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.