


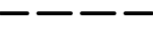


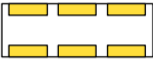

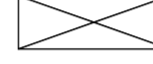



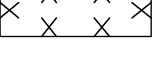


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergedorf 112

Festsetzungen

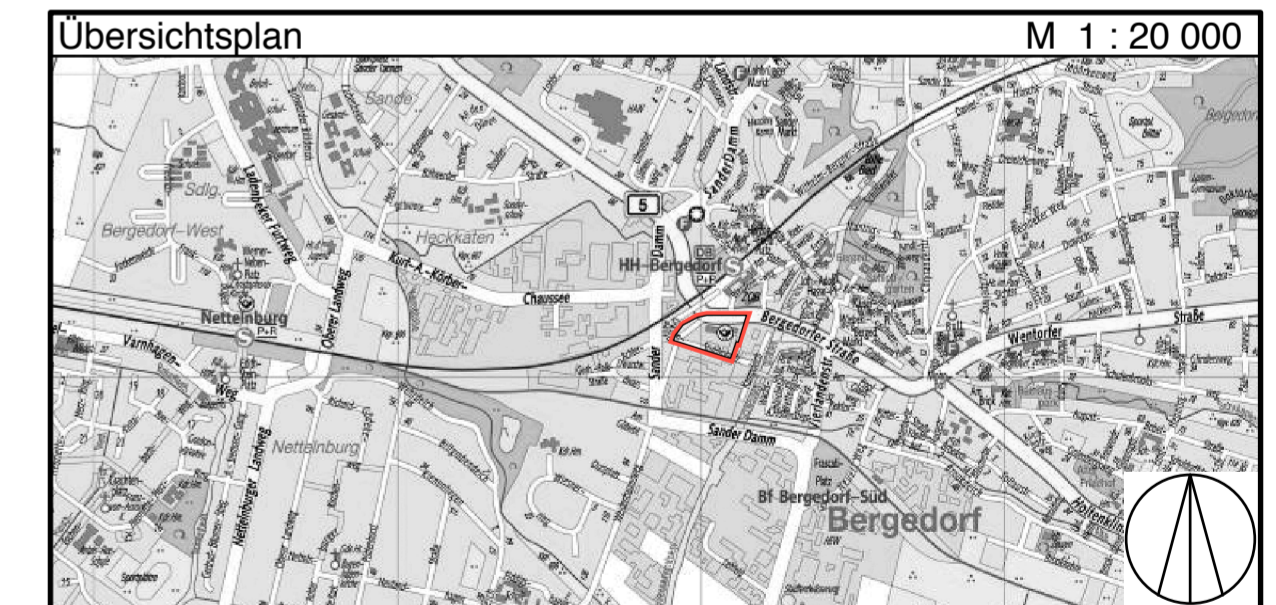
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans		
	Mischgebiet		
	Baugrenze		
z.B. GH 39	Gebäudehöhe über Normalhöhennull, als Höchstmaß		
GRZ 0,7	Grundflächenzahl, als Höchstmaß		
	Sonstige Abgrenzung		
z.B. (A)	Besondere Festsetzung (siehe § 2)		
	Straßenverkehrsfläche		
	Straßenbegrenzungslinie		Mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen
g	Geschlossene Bauweise		Durchgang / Durchfahrt mit Geh- und Fahrrechten
	Durchgang / Durchfahrt	LH 4,5 - 5	Lichte Höhe, als Mindest- und Höchstmaß

Kennzeichnungen

	Vorhandene Gebäude
	Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
	Vorhandene Geländeoberfläche, bezogen auf Normalhöhennull
	Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Hinweise

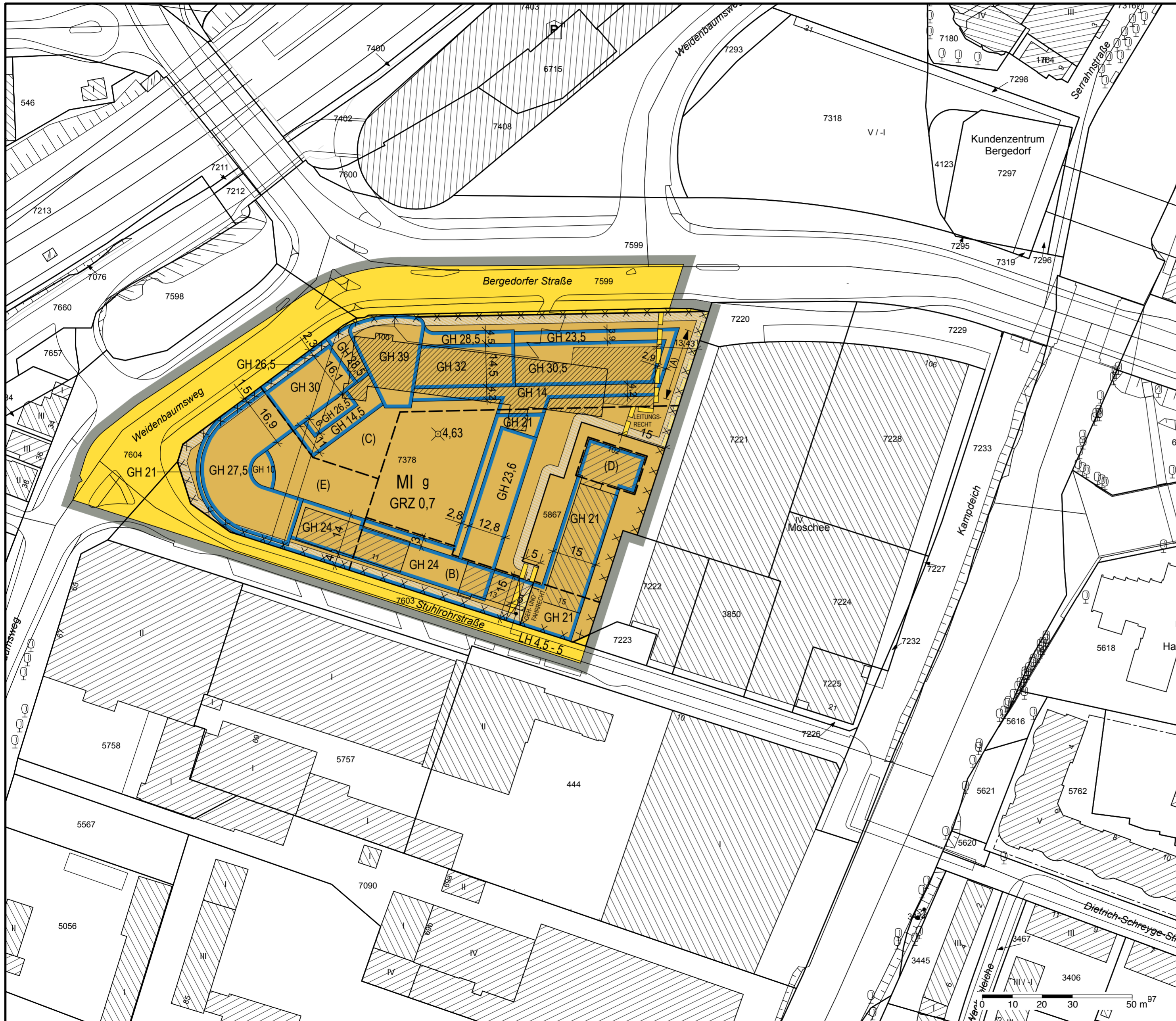
Zum Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag.
Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan.
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3787).
Längenmaße und Höhenangaben in Metern
Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom September 2015.

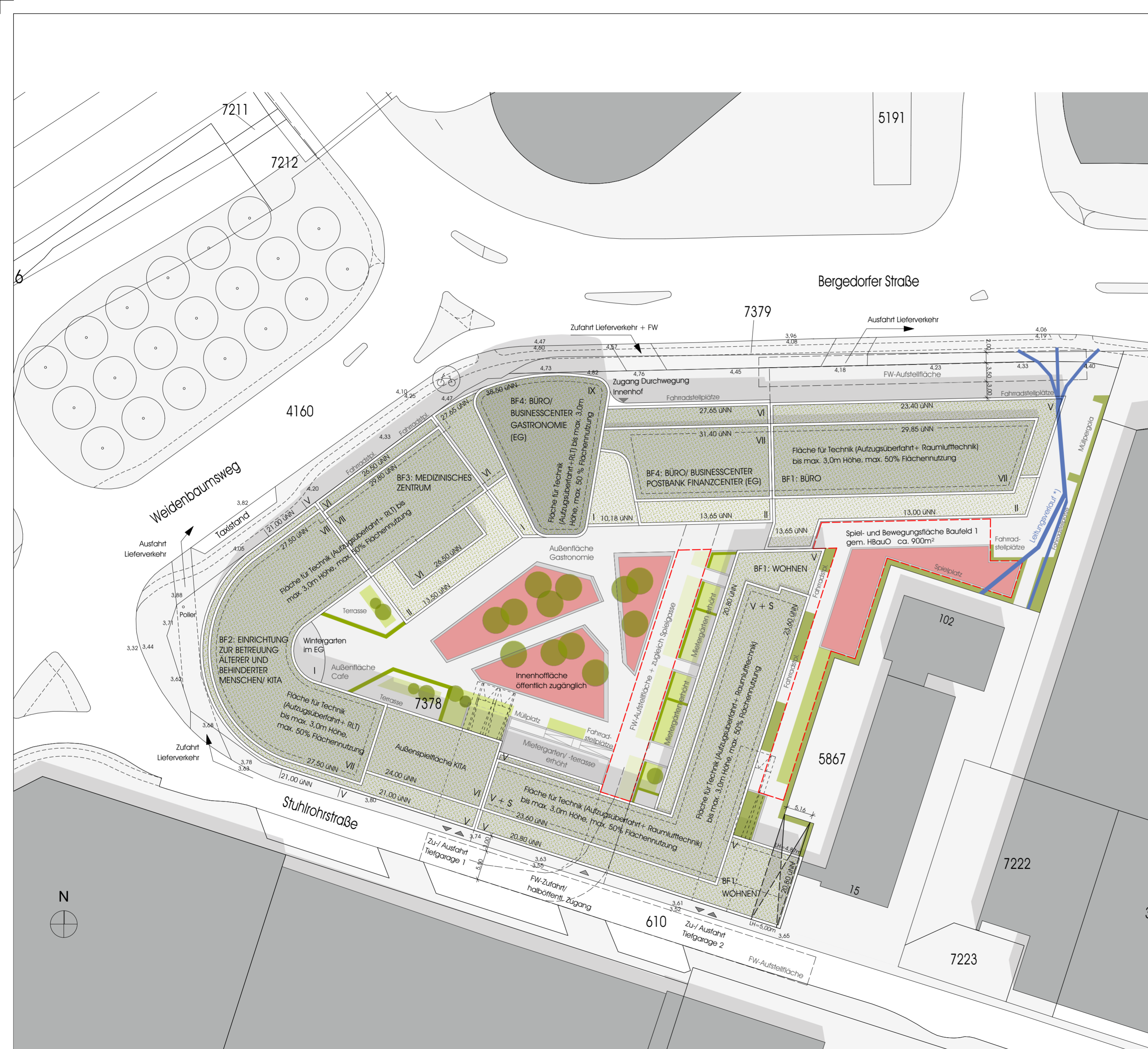


FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergedorf 112

Maßstab 1 : 1000 (im Original)
Bezirk Bergedorf Ortsteil 602





VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

HINWEISE
 *) Eingemessene Leitungen nach punktuellen Schürfen vom 10./11.02.2015. Aufgrund vorhandener Packstation DHL und Betonplatten im Außenraum, konnten nicht alle Leitungen freigelegt werden. ALLE LEITUNGEN BZW. DEREN POSITION IST VOR BAUBEGINN ZU PRÜFEN!

HÖHEN
 HÖHENANGABEN BEZOGEN AUF ÜBER NORMALNULL

ÄNDERUNGEN	INDEX	DATUM	GEGENSTAND	GEZ.:
K		01.06.17	Änderung Zufahrt Flurstück 5867	MZ
I		23.05.17	Änderung Zufahrt Flurstück 5867	MZ
I		25.07.16	Eintragung Durchfahrt/Geh- Fahrrecht und Leitungsrecht	MO
H		15.10.15	Gebäudeanschluss BF1B/ BF1W, Aktualisierung Altkahtänen, Anpassung Freiraumplanung BF1W, Beschriftung	LN
G		25.08.15	Aktualisierung Dachaufsichten Gebäude BF1W, 2, 4, Anpassung Gebäudehöhen	LN

PROJEKT/BV
BEBAUUNGSPLAN BERGEDORF 112
 BERGEDORFER STRASSE/
 WEIDENBAUMSWEG/
 STUHLROHRSTRASSE
BERGEDORFER TOR
 IM HERZEN VON BERGEDORF

VORHABENTRÄGER/ BAUHER
 PROJEKTGESELLSCHAFT BERGEDORFER TOR MBH & CO. KG
 BAUERNVOGTEI 12
 21465 REINBEK

DARSTELLUNG	PROJEKT-NR.: BETO21311	DATUM:	01.06.2017
	ZEICHNER: LN	MASSTAB:	1:500
	PLAN.-NR.: BETO_L_003_K	INDEX: K	BLATTGRÖSSE: A 2

PLANUNGSBETEILIGTE	STADTPLANUNG/ VERSCHATTUNGSGUTACHTEN: EVERS & KÜSSNER STADTPLANER FERDINAND-BEIT-STRASSE 7B, 20099 HAMBURG	FREIRAUMPLANUNG: HAHN HERTLING VON HANTELMAANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA HUUSKOPPEL 65, 22397 HAMBURG
	BEFAHRBARKEITSTUDIE: MASUCH + OLBRISCH INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR DAS BAUWESEN MBH GEWERBERING 2, 22113 OSTSTEINBEK	VERKEHRSLICHE STELLUNGNAHME/ KAPAZITÄTSNACHWEISE: ARGUS STADT- UND VERKEHRSPLANUNG ADMIRALITÄTSSTRASSE 59, 20459 HAMBURG

A - QUADRAT
 ARCHITEKTEN + INGENIEURE GMBH

ARCHITEKT	DIPL.-ING. THOMAS HÖLTER DIPL.-ING. RENÉ SCHNEIDERS www.a-quadrat-architekten.de	NEUE GRÖNINGERSTRASSE 10 20457 HAMBURG GERMANY	TELEFON +49 40 - 69 666 9999 FAX +49 40 - 69 666 9970 info@a-quadrat.hamburg
-----------	--	---	--

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 39		FREITAG, DEN 15. DEZEMBER	2017
Tag	Inhalt	Seite	
4. 12. 2017	Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 112	373	
5. 12. 2017	Verordnung zur Festsetzung von Überschwemmungsgebieten	376	
	<small>neu: 753-1-45, neu: 753-1-46, neu: 753-1-47, neu: 753-1-5, 753-1-8, neu: 753-1-48, neu: 753-1-6, neu: 753-1-49, neu: 753-1-50, neu: 753-1-51</small>		
12. 12. 2017	Drittes Gesetz zur Neuregelung des Glücksspielwesens	386	
	<small>7137-3, 7137-3-1, 113-1, 2120-4</small>		
12. 12. 2017	Verordnung zur Änderung laubbahn-, ausbildungs- und prüfungsrechtlicher Vorschriften der Polizei sowie der Feuerwehr Hamburg	390	
	<small>2030-1-28, 2030-1-29, 2030-1-32</small>		

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 112 Vom 4. Dezember 2017

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831), 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 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 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), § 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), 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Bergedorf 112 für den Geltungsbereich zwischen der Bergedorfer Straße im Norden, dem Fachmarktzentrum im Osten, der Stuhlrohrstraße im Süden und dem Weidenbaumsweg im Westen (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 602) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Weidenbaumsweg – Bergedorfer Straße – Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 7715 (alt 7378), Ostgrenze des Flurstücks 5867 der Gemarkung Bergedorf – Stuhlrohrstraße.

(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. 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 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 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 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 BauGB beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind nur bis zu 10 vom Hundert (v. H.) der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche zulässig. Maßgeblich ist die Hamburger Sortimentsliste der „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“, beschlossen durch die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau vom 23. Januar 2014 (Auslegestelle: Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung). Zulässig sind ebenfalls Verkaufsflächen, die im Zusammenhang mit einer Postfiliale, Pflegedienstleistungen oder medizinischen Dienstleistungen stehen (zum Beispiel Apotheke, Sanitätsgeschäft, Optiker), sowie Betriebe mit Verkaufsflächen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10 v. H. der mit den Betriebsgebäuden überbauten Fläche, jedoch nicht mehr als insgesamt 150 m² Verkaufsfläche je Betrieb umfassen.
3. In den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Mischgebiets sind Vergnügungsstätten (ins-

besondere Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323)), die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten in den übrigen Teilen des Mischgebiets werden ausgeschlossen. Im Mischgebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

4. Im Mischgebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Balkone, Wege und Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und für Tiefgaragen sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
5. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 2,5 m ist zulässig; innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist eine lichte Höhe von 3,5 m einzuhalten. Tiefgaragen, Treppen und Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
6. Die festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen können auf einer Fläche von jeweils bis zu 50 v. H. der Dachflächen von Gebäuden durch Aufzugs- und Lüftungsanlagen, Lüftungskanäle sowie andere haustechnische Anlagen mit dazugehörigen Einhausungen um 3 m überschritten werden. Entlang der Straßenverkehrsflächen ist durch die haustechnischen Anlagen nach Satz 1, die die festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen um mehr als 50 cm überschreiten, mindestens einen Abstand von 1,5 m zu den Gebäudeaußenwänden einzuhalten.
7. Die festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen können im Bereich von Dachterrassen und Kinderspielflächen auf dem Dach durch überwiegend transparente Brüstungen oder Absturzsicherungen (zum Beispiel Netze oder Gitter) um bis zu 3 m überschritten werden.
8. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Geschlossene Leuchtkästen und Grundplatten auf den Fassaden sind für Werbeanlagen nicht zulässig.
9. Im Mischgebiet sind die Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – in Gebäuden, die nicht als Wohnräume genutzt werden den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
10. An der mit „(A)“ bezeichneten Gebäudeseite sind ab dem fünften Obergeschoss Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder es sind Vorhangfassaden, Prallscheiben oder vergleichbare Maßnahmen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen so anzuordnen, dass 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503) eingehalten werden.
11. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans darf eine Wohnnutzung erst dann aufgenommen werden, wenn durch eine entlang der Straßen geschlossen ausgeführte Bebauung sichergestellt ist, dass ein vor Lärm geschützter Innenhof mit einem Beurteilungspegel von nachts kleiner 54 dB(A) entsteht.

12. Auf der mit „(E)“ bezeichneten Fläche sind Wohngebäude unzulässig.
13. Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche ist Wohnen nur an der lärmabgewandten Seite zulässig.
14. Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche ist für zur Stuhlrohrstraße ausgerichtete Gebäudeseiten 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 beziehungsweise in Wohngemeinschaften und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für einen an der lärmzugewandten Gebäudeseite angeordneten Außenbereich einer Wohnung ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Fenstern 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) erreicht wird.
15. Auf der mit „(D)“ bezeichneten Fläche sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen beziehungsweise in Wohngemeinschaften und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
16. Dächer von Gebäuden sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als Dachterrasse oder der Aufnahme technischer Anlagen dienen.
17. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege, Terrassen, Freitreppen oder Kinderspielflächen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum mindestens 1 m betragen.
18. Je 400 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu erhalten.
19. Im Plangebiet sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen und Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.
20. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis, für den Anschluss des Flurstücks 5867 der Gemarkung Bergedorf an die Stuhlrohrstraße eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten, und diese durch die Anlieger zu nutzen. Das Fahrrecht muss für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von maximal 40 t ausgelegt sein.
21. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Deutschen Telekom AG, unterirdische Fernmeldekabelanlagen zu verlegen und zu unterhalten.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 4. Dezember 2017.

Das Bezirksamt Bergedorf