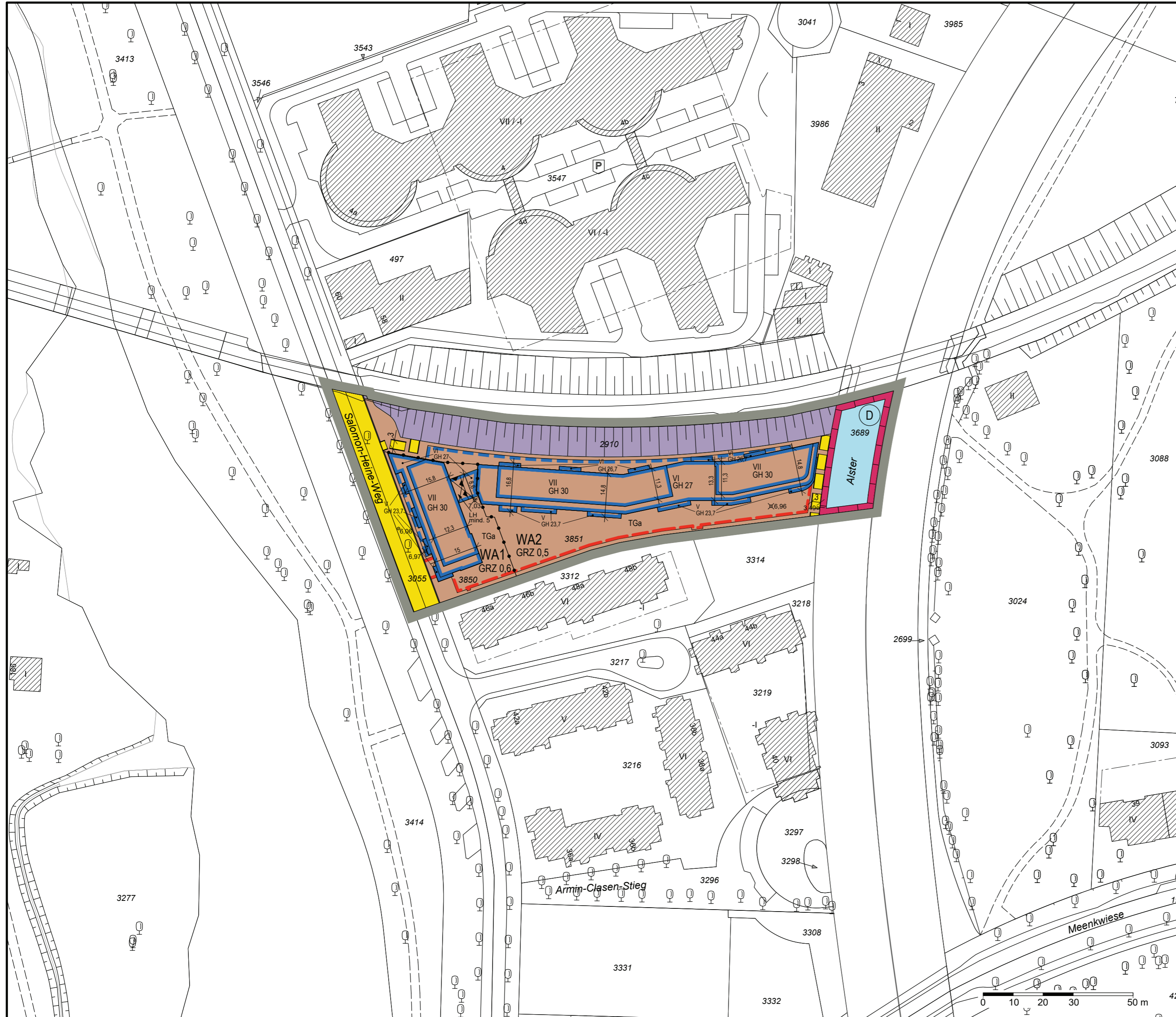










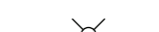






Vorhabenbezogener Bebauungsplan Eppendorf 25




Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet, entspricht dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
- GRZ 0,5** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. VI Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. GH 27 Gebäudehöhe über NHN, als Höchstmaß
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Baugrenze
-  Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen
-  Mit Gehrecht zu belastende Flächen
-  Durchgang
- LH mind. 5** Lichte Höhe als Mindestmaß
-  Lärmschutzwand mit einer Höhe von bis zu 2,3 m über der Oberkante Attika
-  **TGa** Fläche für Tiefgarage
-  Geländeoberfläche bezogen auf NHN

Nachrichtliche Übernahme

-  Oberirdische Bahnanlagen
-  Wasserfläche
-  Denkmalschutz Ensemble
-  Straßenhöhe bezogen auf NHN

Kennzeichnungen

-  vorhandene Gebäude

Hinweise

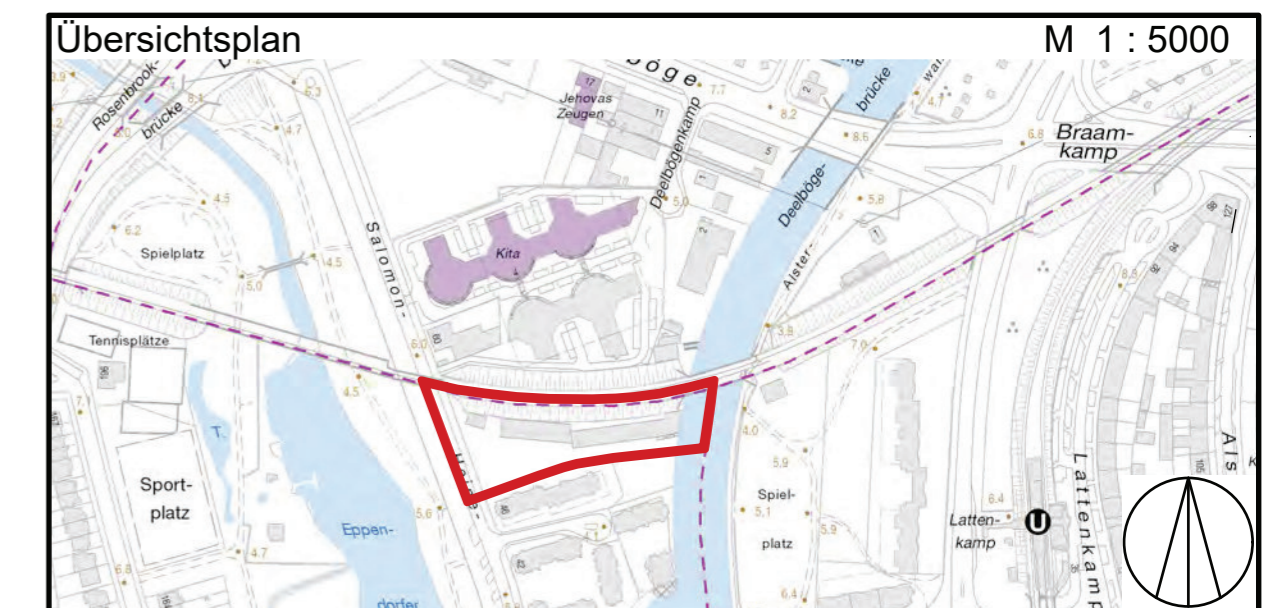
Das Plangebiet befindet sich vollständig im Risikogebiet Sturmfluthochwasser, welches als festgelegtes Risikogebiet gemäß der EU-Richtlinie zum Hochwasserrisikomanagement (EU-HWRM-RL) im tidebeeinflussten Bereich (Sturmfluthochwasser) gemäß § 9 Absatz 6a BauGB in Verbindung mit § 73 Absatz 1 Satz 1 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasser - haushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409, S. 1, 33), kennzeichnungspflichtig ist.

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom April 2019.

Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag sowie ein Vorhaben- und Erschließungsplan.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Eppendorf 25

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 405



LEGENDE

BELAGSARTEN/MATERIAL	AUSSTATTUNG	ANPFLANZUNG/BEGRÜNUNG	BÄUME
Betonsteinpflaster	Radstellplätze	● Schotterrasen	● Baum neu, mehrstämmig, Kleinkronig
Betonsteinplatten	Müllschrank Vorderbox	■ Rasen	● Baum neu, schmalkronig
Kiesstreifen (Traufe)	Lüftungskasematten	■ Stauden- und Ziergräserpflanzung	● Baum vorhanden, erhalten
Einfassung	○ Lärmschutzwand	■ Hecken	● Baum auf DB-Böschung bereits im Jan 2017 gefällt
Spaltstreifen	○ Eichenspaltpfähle	■ Extensive Dachbegrünung	● Baum vorhabenbedingt zu roden
Spielsand	○ Steckpfosten (rot-weiß refl.)		● Baum vorhanden, vrs! Kronenrückschnitt (Betreuung Baumsachverständiger)
ABGRENZUNGEN	SONSTIGES	SONSTIGE ANGABEN	
— Grenze Vorhabengebiet	□ Durchgang	3850 Flurstücksnummer	
— Baugrenzen	□ Eingangspfeile	460 Hausnummer	
— Abgrenzung Art- und Maß der baulichen Nutzung		VI Geschosshöhe über NHN	
— TG-Außenkante		GH 30,0 vorhandene Geländeoberfläche	
— Kellergeschoss-Außenkante		(5,84) geplante Geländeoberfläche	
— Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bauabwägungsplanes		5,96 Bemaßung in m	
— Flurstücksgrenzen		1,5	
— Gehrecht			

LAGE BAUKÖRPER

SIGNATUR

Anlage _____
zum Genehmigungsschreiben
der BSW vom _____

Feststellung am _____

Bezirksamtsleiter _____

DACHFLÄCHEN

Gesamte Dachfläche: ca. 2150m²
Gesamte begrünte Dachfläche: ca. 1300m²
Anteil begrünte Dachfläche: ca. 60%

D	Korrekturen gem. Anmerkungen von N/SL 21 eingearbeitet (R. Mail vom 09.12.19)	LB	09.12.19
C	Korrekturen gem. Anmerkungen von N/SL 21 eingearbeitet (R. Mail vom 12.11.19)	LB	04.12.19
B	Verkehrsplanung, Aufmaß Neupflanzung DB-Böschung und Anmerkungen N/MR 22 (R. Mail von E+K 23.08.19) eingearbeitet	LB	02.09.19
A	Schallschutz auf Gebäudebrücke ergänzt, Linie TG-Kante um Lüftungsbauwerke herumgeführt	LB	19.07.19
Index	Änderungen und Ergänzungen	Bearbeitet	Datum

Projektname- und Adresse:
Salomon-Heine-Weg 50
20251 Hamburg - Eppendorf

Auftraggeber:
Maas Immobiliengesellschaft mbH
Alsterufer 34, 20354 Hamburg

Planinhalt:
Vorhaben- und Erschließungsplan

Datum: 16.04.2019
Format: 0,9/0,594

EDV-Nr.: SAL_4_03_VEP.vwx
Bearbeitet: LB

Plan-Nr.:
SAL_LA_4.05_D

Maßstab: 1:200

HeitmannMontüfar Architekten
Vorsetzen 50
20459 Hamburg
Telefon: 040 - 43 29 66 - 0
www.heitmann-montufar.de

MSB Landschaftsarchitekten
Griegestraße 75, Haus 24b
22763 Hamburg
Telefon: 040 - 86 88 27
www.msb-landschaft.de

Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eppendorf 25

Vom 5. Juni 2024

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs (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 (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Mai 2024 (BGBl. I Nr. 153 S. 1, 5), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Eppendorf 25 für den Geltungsbereich südlich der Güterumgehungsbahn zwischen Salomon-Heine-Weg und Alster (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 405) wird festgestellt. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Salomon-Heine-Weg – Güterbahntrasse – Alster – Südgrenzen der Flurstücke 3850 und 3851 der Gemarkung Eppendorf.

(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 BauGB aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 BauGB gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können keine Ansprüche geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 BauGB 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 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 vorhabenbezogenen 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 planungsrechtliche Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Überschreitungen der Baugrenzen durch ebenerdige Terrassen sind bis zu 3,0 m zulässig.
3. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Dachausstiege, Dach- und Technikaufbauten ist um maximal 2 m zulässig. Dachausstiege, Dach- und Technikaufbauten müssen mit Ausnahme von Fahrstuhlüberfahrten mindestens 3 m hinter den Gebäudekanten zurückbleiben.
4. Die im allgemeinen Wohngebiet „WA1“ festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und die im allgemeinen Wohngebiet „WA2“ festgesetzte GRZ von 0,5 können durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten, unterirdische bauliche Anlagen sowie Wege und die erforderlichen Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.
5. In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
 6. Schlafräume sind zu den Gebäudeseiten zu orientieren, bei denen nachts die Mittelungspegel des Straßen- und Schienenlärms maximal 54 dB(A) betragen. Wohn- und Schlafräume in Einzimmerwohnungen sowie Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für den Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung zu lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen 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.
 7. In den allgemeinen Wohngebieten ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Mischgebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte gemäß Abschnitt 6.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), nicht überschreitet. Die DIN 4150-2, Ausgabe 1999-06, ist zu kostenfreier Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt; Bezugsquelle für DIN-Normen: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
 8. Das festgesetzte Gehrecht entlang des Alsterlaufs auf dem Flurstück 3851 der Gemarkung Eppendorf umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
 9. Das festgesetzte Gehrecht im westlichen Bereich des Flurstücks 3851 der Gemarkung Eppendorf umfasst die Befugnis der Deutschen Bahn zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche zur fußläufigen Erreichung der Bahnflächen für Wartungsarbeiten zur Verfügung gestellt wird. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
 10. Für festgesetzte Baum- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte einheimische 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. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Für Heckenpflanzungen sind mindestens zweifach verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen, Pflanzgröße mindestens 100 cm, mit mindestens vier Pflanzen je Heckenmeter zu pflanzen.
 11. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen sind, mit Ausnahme funktionaler Flächen (zum Beispiel Terrassen, Treppen, Wege, befestigte Spielflächen), mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Für die Anpflanzung von Bäumen muss der durchwurzelbare Substrataufbau auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum mindestens 100 cm betragen.
 12. In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ sind jeweils mindestens drei Bäume anzupflanzen. Außerdem sind Hecken zur Einfassung der Erdgeschossgärten und der Terrassen anzupflanzen.
 13. In den allgemeinen Wohngebieten sind insgesamt mindestens 55 vom Hundert der Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen.
 14. In den allgemeinen Wohngebieten sind an geeigneten nach Osten oder Südosten orientierten Gebäudefassaden jeweils zwei Mehrfachnistkästen für die Arten Mauersegler und Haussperling, zwei Nistkästen für die Bachstelze sowie drei Gruppen je drei Fledermauskästen für die Arten Zwergfledermaus und Teichfledermaus anzubringen oder in die Fassade oder Attika zu integrieren, dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Sofern die Eignung nachgewiesen wird, kann die nach Osten parallel zur Alster orientierte aufragende Tiefgaragenaußenwand für einen zahlenmäßig untergeordneten Anteil der Kästen herangezogen werden. Die festgesetzten Kästen sind bereits zum Zeitpunkt der technischen Abnahme der fertiggestellten Gebäudefassade beziehungsweise Tiefgaragenaußenwand nachzuweisen.
 15. In den allgemeinen Wohngebieten ist für die Außenbeleuchtung nur die Verwendung von Lampentypen zulässig, die ein für Fledermäuse und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Die Lichtquellen sind außerdem zum Böschungsgehölz auf dem Flurstück 2910 der Gemarkung Eppendorf (Bahnanlagen) und zum Alsterlauf hin abzuschirmen oder so auszurichten, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 5. Juni 2024.

Das Bezirksamt Hamburg-Nord