

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Finkenwerder 42

#### Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MK Kerngebiet
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- GF 5.800m<sup>2</sup> Geschossfläche, als Höchstmaß
- z.B. GH 25 Gebäudehöhe über NN, als Höchstmaß
- (A) Besondere Festsetzung (siehe §2)
- Baulinie
- Baugrenze
- Auskragung
- Mit Gehrecht zu belastende Fläche
- Sonstige Abgrenzung
- LH mind. 3 Lichte Höhe, Mindestmaß
- Geländeoberfläche bezogen auf NN

#### Kennzeichnungen

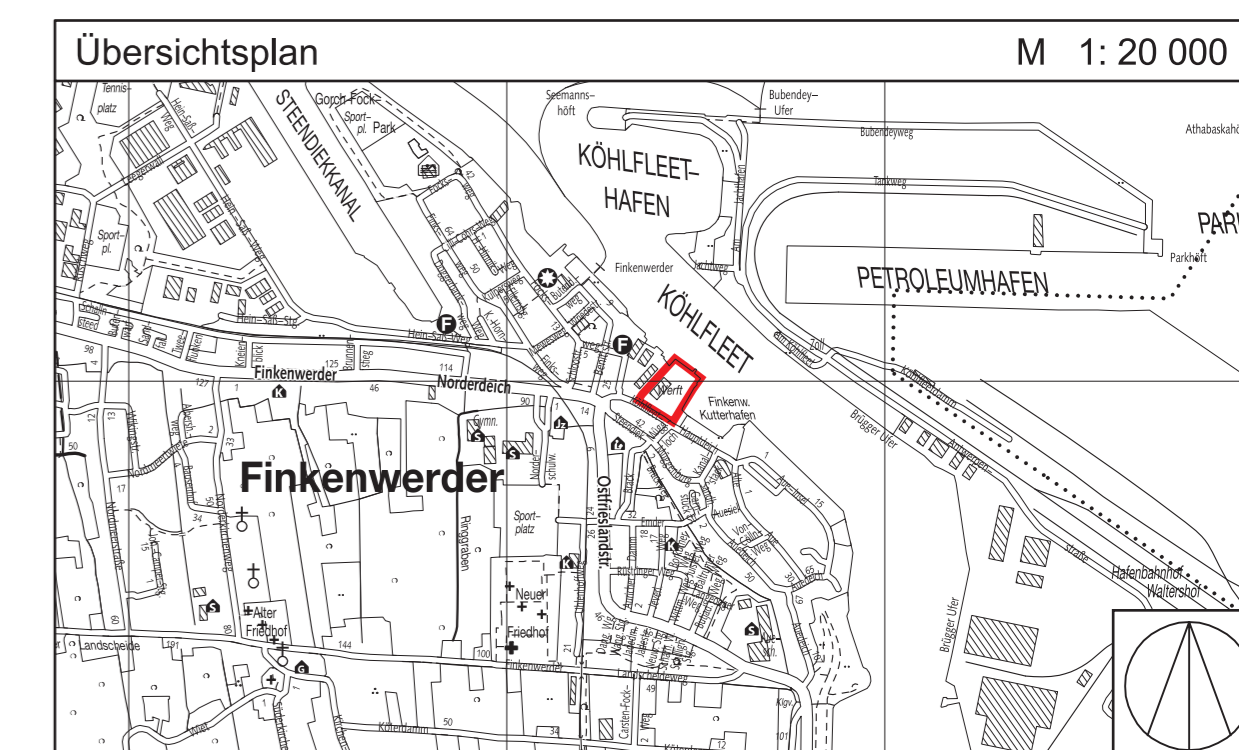
- Vorhandene unterirdische Abwasserleitung
- Hochwassergefährdeter Bereich
- Vorhandene Gebäude
- Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

#### 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 Bebauungsplanes dem Stand vom November 2007



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Finkenwerder 42

Maßstab 1 : 1.000 ( im Original )

Bezirk Hamburg-Mitte

Ortsteil 139

## Verordnung

### über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Finkenwerder 42

Vom 10. Mai 2012  
(HmbGVBl. S. 191)

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), 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 14. Juni 2011 (HmbGVBl. S. 256), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. 2012 S. 3), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), wird verordnet:

#### § 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Finkenwerder 42 für den Geltungsbereich zwischen Hochwasserschutzanlage Köhlfleet Hauptdeich, dem Köhlfleet und dem Finkenwerder Kutterhafen (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 139) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Über die Flurstücke 1705 (Köhlfleet) und 1446 der Gemarkung Steinwerder-Waltershof – über die Flurstücke 5396, 5395 – Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 5429 der Gemarkung Finkenwerder-Nord.

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

(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. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der 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 Planes geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als 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 beantragt. 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 Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

#### § 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Kerngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummern 2, 4, 6 und 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), unzulässig.
2. Im Kerngebiet sind Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
3. Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
4. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
5. Standorte für Container, zum Beispiel Papiercontainer sind nur in den mit „(A)“ bezeichneten Flächen zulässig.
6. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen Weg anzulegen und zu unterhalten.
7. Es sind folgende Baumpflanzungen vorzunehmen:
  - 7.1 Entlang des Köhlfleets sind sieben großkronige Bäume zu pflanzen.
  - 7.2 Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind elf Bäume zu pflanzen.
  - 7.3 Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind elf großkronig wachsende Bäume zu pflanzen.
8. Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind einheimische Arten zu verwenden. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
9. Die südliche und die östliche Fassade des südlichen eingeschossigen Gebäudes sind zu begrünen. Dies kann entweder in Form einer Hecke oder mit Schling- oder Kletterpflanzen erfolgen. Bei einer Begrünung mit Schling- oder Kletterpflanzen sind mindestens 24 Pflanzen zu verwenden.
10. Durch Anordnung der Baukörper beziehungsweise durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern die Anordnung der Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen nach dem Lärmpegel III der DIN 4109 an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

#### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.