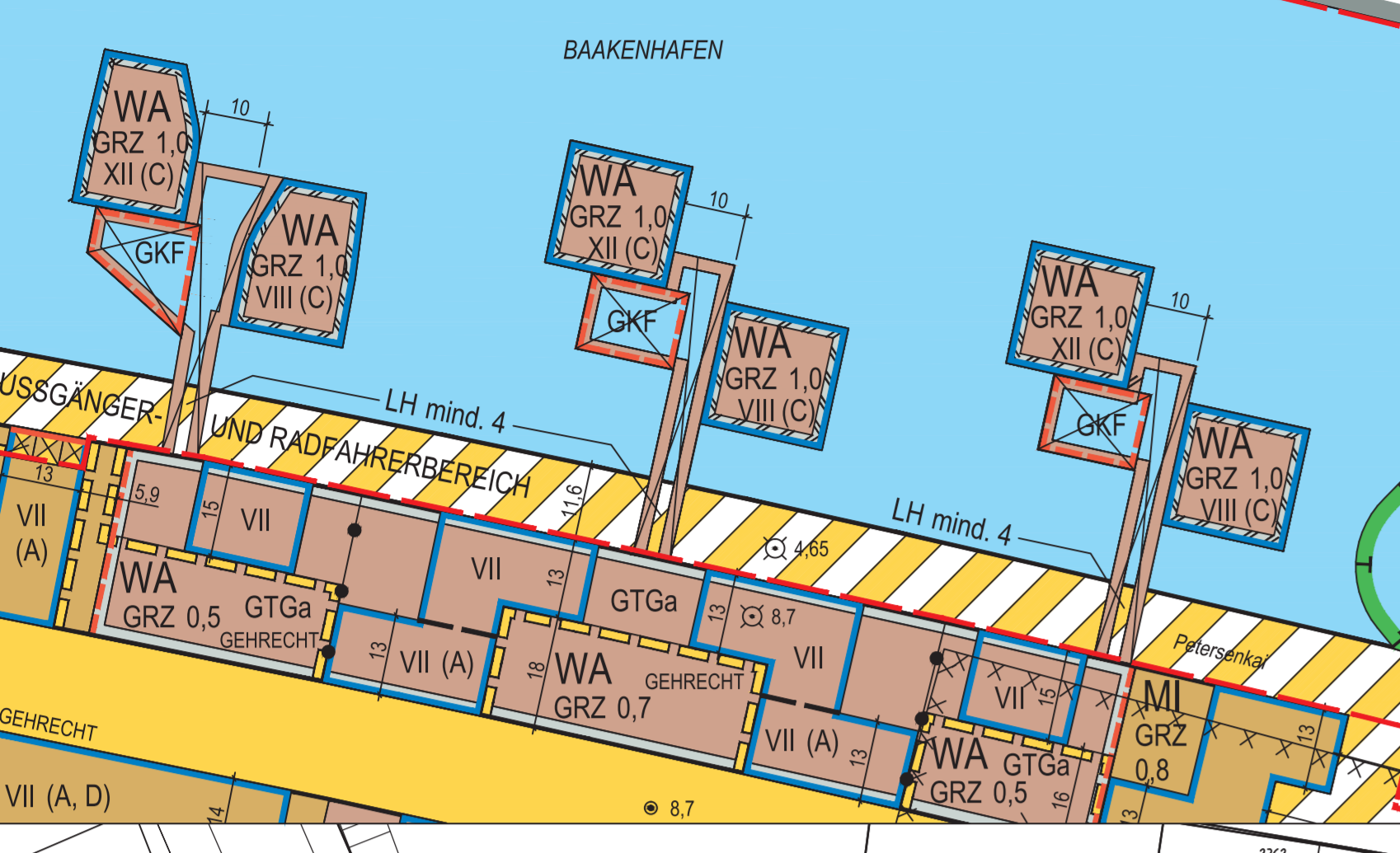
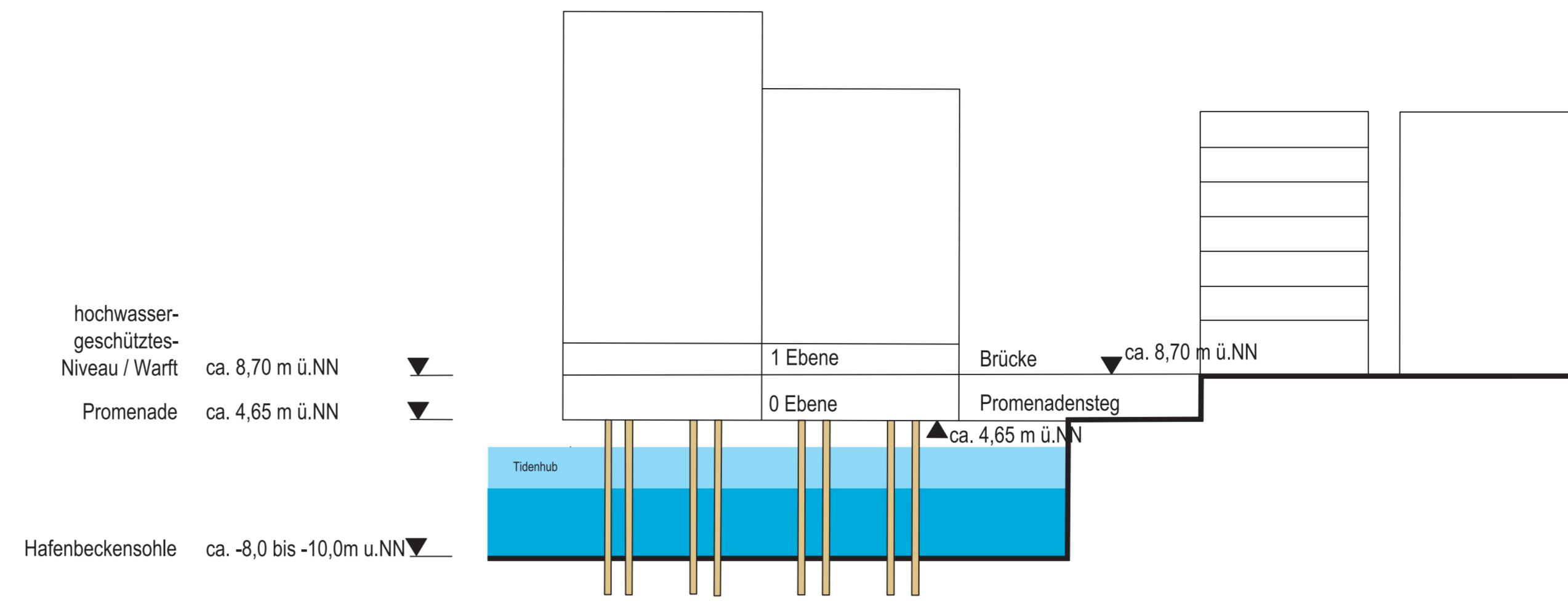


1. Ebene Wasserhäuser



Unverbindliche Schemazeichnung Erschließung der Wasserhäuser ohne Maßstab

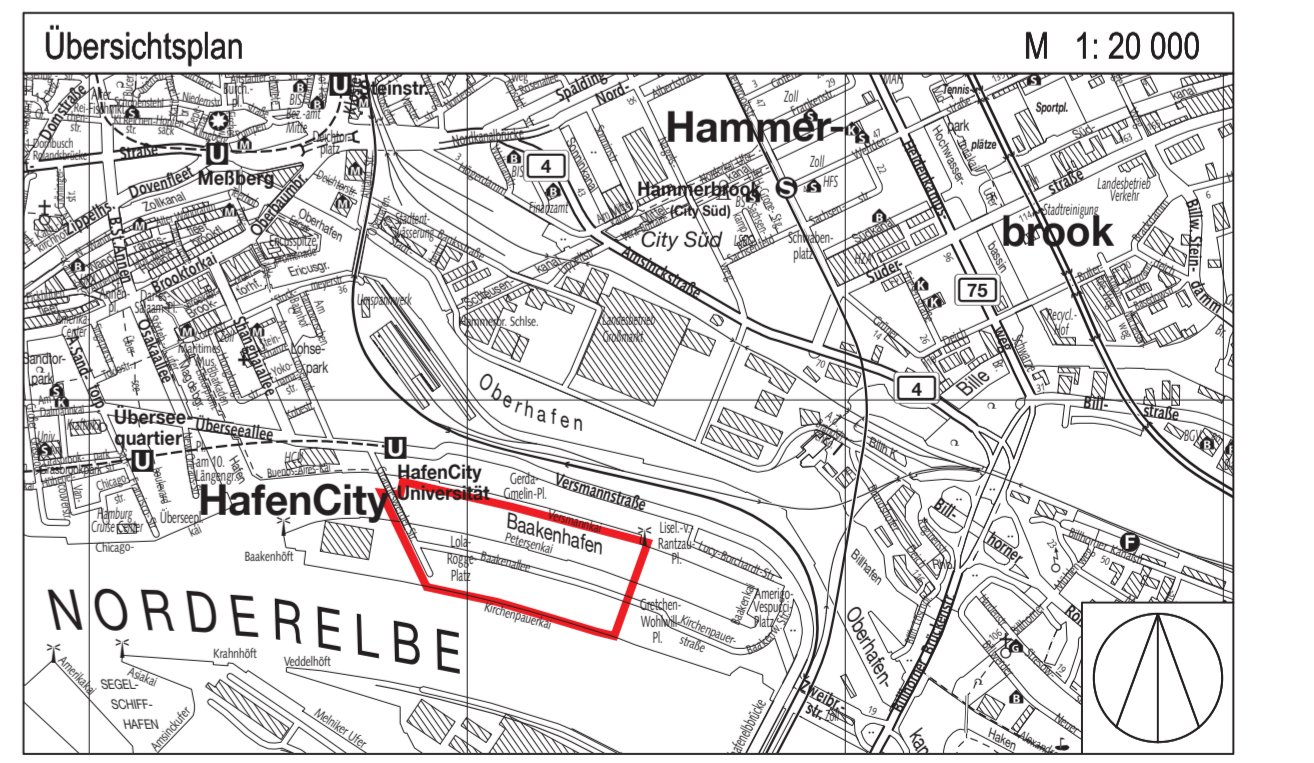


- Bebauungsplan HafenCity 14**  
**Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - MI Mischgebiet
  - GR 290 m<sup>2</sup> Grundfläche, als Höchstmaß
  - z.B. GRZ 1,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
  - GF 9.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, als Höchstmaß
  - z.B. V Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
  - z.B. GH 34,5 Gebäudehöhe, als Höchstmaß, bezogen auf NHN
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - Auskragung
  - Luftgeschoss, Überbauung, Brücke
  - Fläche für Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - GTGa Gemeinschaftstiefgaragen
  - GKF Kinderspiel- und Freizeittfläche als Gemeinschaftsanlage
  - Umgrenzung der Grundstücke, für die GTGa bestimmt sind
  - Umgrenzung der Grundstücke, für die eine GKF bestimmt ist
  - Fläche für den Gemeinbedarf
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Anschluss der Grundstücke
  - z.B. 8,7 Straßenhöhe bezogen auf NHN
  - z.B. 4,65 Geländeoberfläche bezogen auf NHN
  - Unterirdische Fläche für die Abwasserbeseitigung
  - Grünfläche
  - Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
  - Arkaden mit Geh- und Fahrrecht
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
  - Sonstige Abgrenzung
  - z.B. LH mind. 4,5 Lichte Höhe, als Mindestmaß
  - z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Wasserfläche
  - Festgestellte Ausgleichsfläche/-maßnahme nach wasserrechtlicher Plangenehmigung vom 24. Juli 2014

- Kennzeichnungen**
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
  - Hochwassergefährdeter Bereich
  - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
  - Vorhandene Gebäude

**Hinweise**  
 Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)  
 Längemaße und Höhenangaben in Metern  
 Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand von September 2015



**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**

**Bebauungsplan**  
**HafenCity 14**  
 Maßstab 1 : 1000 ( im Original )

**Bezirk Hamburg-Mitte** **Ortsteil 104**



## Verordnung über den Bebauungsplan Hafencity 14

Vom 5. Januar 2016

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 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), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), § 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 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 540, 542), sowie § 4 Absatz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 503, 531), wird verordnet:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan Hafencity 14 für das Gebiet zwischen Baakenhafen und Norderelbe (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 104) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Baakenhafen – über die Flurstücke 1624 und 1352, Südgrenzen der Flurstücke 1624 und 1625, über das Flurstück 1625 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 kostenfreien Einsicht 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 Kostenersatzung 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 allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete sind Wohnungen in den Erdgeschossen unzulässig.
2. Für die Mischgebiete gilt:
  - 2.1 Großflächiger Einzelhandel kann ausnahmsweise auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen zugelassen werden, wenn er der Nahversorgung der angrenzenden Quartiere dient.
  - 2.2 Vergnügungsstätten in den Teilen des Mischgebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sowie Tankstellen sind unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten in den übrigen Teilen des Mischgebiets werden ausgeschlossen.
  - 2.3 Die festgesetzten Grundflächenzahlen können für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), bis 1,0 überschritten werden.
3. In den allgemeinen Wohngebieten können die festgesetzten Grundflächenzahlen für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis 1,0 überschritten werden.
4. Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum

- Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist 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 (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.
5. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind lärmempfindliche Räume (zum Beispiel Unterrichtsräume, Pausenräume, Bibliotheksräume) durch geeignete Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume ausnahmsweise nicht an den lärmabgewandten Seiten erfolgen kann, ist in diesen Räumen ein Innenraumpegel von kleiner 35 dB(A) am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) durch baulichen Schallschutz sicherzustellen. Für den Schulhof ist zu gewährleisten, dass durch geeignete Anordnung der Baukörper, Schallschutzwände oder vergleichbare Maßnahmen ein Pegel von 60 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.
  6. Die Aufenthaltsräume für gewerbliche Nutzungen – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – sind durch geeignete Grundrissgestaltung den Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
  7. In der Spiel- und Freizeitanlage sind innerhalb der überbaubaren Fläche nur ein Spielhaus und ein Kiosk zulässig.
  8. Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen oder Garagengeschoßen unterhalb der Höhe von 8,7 m über Normalhöhennull (NHN) zulässig. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, wenn sie durch abweichende Straßenanschlusshöhen von über 8,7 m über NHN begründet sind.
  9. Außer auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen muss die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses mindestens 5,5 m und höchstens 6,5 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen. Ausnahmsweise kann im Erdgeschoss eine Galerie eingebaut werden, wenn das Galeriegeschoss eine Grundfläche kleiner 50 vom Hundert (v. H.) der Grundfläche des Erdgeschosses einnimmt. Die Galerieebene muss einen Abstand von mindestens 4,5 m von der Innenseite der zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und mit Gehrechten belegten Flächen gerichteten Außenfassade einhalten. Das Erdgeschoss samt einem eventuell eingezogenen Galeriegeschoss wird als ein Vollgeschoss gewertet.
  10. Oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse (einschließlich einem möglichen Galeriegeschoss im Erdgeschoss) sind weitere Geschosse unzulässig. Technikgeschosse und technische oder erforderliche Aufbauten, wie Treppenträume, sind ausnahmsweise, auch über der festgesetzten Gebäudehöhe, zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und diese keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung bewirken. Aufbauten, deren Einhausung und Technikgeschosse sind mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen.
  11. Die Gebäudefassaden können in unterschiedlichen Materialien ausschließlich in den Farben Weiß, Beige, Gelb und Blaubunt ausgeführt werden. Die Gebäudefassaden auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen sind in hellen Materialien auszuführen.
  12. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände kann zu den öffentlichen Straßenräumen, den Wasserflächen oder den mit Gehrechten belasteten Flächen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird und diese keine wesentliche Verschattung der benachbarten Nutzungen und der Umgebung bewirken. Dabei ist eine Überbauung der Straßenverkehrsfläche nur oberhalb einer lichten Höhe von 4,5 m zulässig.
  13. Werbeanlagen größer als 2 m<sup>2</sup> und Werbeanlagen oberhalb der Gebäudetraufen sind unzulässig. Die Gestaltung der Gesamtbaukörper und der privaten Freiflächen darf nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Oberhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn zudem das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
  14. An den zur Nordereibe gerichteten Fassaden sind Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses der Fassaden unzulässig; Schriftzeichen müssen in Einzelbuchstaben ausgeführt werden und zur Beleuchtung der Buchstaben darf nur warmweißes Licht verwendet werden.
  15. Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers gilt:
    - 15.1 Neu zu errichtende Gebäude sind an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird.
    - 15.2 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 15.1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Heizwärmebedarf der Gebäude nach der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert am 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789, 1790), den Wert von 15 kWh/m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht übersteigt.
    - 15.3 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 15.1 kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden.
  16. Das auf den Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, den Grünflächen und den Wasserhäusern anfallende Niederschlagswasser ist direkt in das nächst liegende Gewässer (Baakenhafen oder Nordereibe) einzuleiten.
  17. An den Rändern der hochwassergefährdeten Bereiche sind zum Zwecke des Hochwasserschutzes, soweit erforderlich, zusätzliche besondere bauliche Maßnahmen vorzusehen.
  18. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängige Gehwege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten sind zulässig.
  19. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein

- zugängige Gehwege anzulegen und zu unterhalten, sowie die Befugnis der für die Unterhaltung der Kaianlagen sowie Fußgänger- und Radfahrerbereiche zuständigen Stellen, diese Flächen zu befahren. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Fahrrechten sind zulässig.
20. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung der Freiflächen nicht beeinträchtigt ist.
21. In den Baugebieten sind für Einfriedigungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
22. Die nicht überbauten Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete, mit Ausnahme der Flächen mit festgesetzten Gehrechten, sowie die Dachflächen der festgesetzten eingeschossigen Gebäude auf den mit „(E)“ bezeichneten Flächen sind mit einem Anteil von mindestens 50 v. H. zu begrünen. Je 300 m<sup>2</sup> ist mindestens ein großkroniger Baum oder je 150 m<sup>2</sup> ein kleinkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
23. Außer auf den mit „(F)“ bezeichneten Flächen sind die mit festgesetzten Gehrechten belegten Flächen der allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete mit einem Anteil von mindestens 20 v. H. zu begrünen. Je 500 m<sup>2</sup> der mit festgesetzten Gehrechten belegten Flächen der allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete ist mindestens ein großkroniger Baum oder je 250 m<sup>2</sup> ein kleinkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
24. Tiefgaragen und die Dachflächen der festgesetzten eingeschossigen Gebäude auf den mit „(E)“ bezeichneten Flächen sind in den zu begrünenden Bereichen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Für Baumpflanzungen muss auf einer Fläche von 16 m<sup>2</sup> je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen.
25. Die übrigen, neben den in Nummer 24 genannten, Dachflächen in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind mit Ausnahme der gemäß Nummer 10 zulässigen Anlagen und technischen Aufbauten zu mindestens 30 v. H. mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen. Darüber hinaus müssen mindestens 20 v. H. mit einem mindestens 50 cm starken Substrataufbau intensiv mit Stauden und Sträuchern begrünt werden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
26. In den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad auszuführen.
27. Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume oder belaubte Heckenpflanzen zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen; Heckenpflanzen eine Mindesthöhe von 80 cm.

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 5. Januar 2016.

### Druckfehlerberichtigung

In der Vierten Verordnung zur Änderung der Hamburgischen Elternzeitverordnung vom 15. Dezember 2015 (HmbGVBl. S. 370) muss Nummer 4 richtig heißen:

„4. § 4 Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) **Ab Antragstellung nach § 2 Absatz 1, höchstens jedoch**

1. **acht Wochen vor Beginn einer Elternzeit bis zum vollendeten dritten Lebensjahr des Kindes und**
2. **14 Wochen vor Beginn einer Elternzeit zwischen dem dritten Geburtstag und dem vollendeten achten Lebensjahr des Kindes,**

**und während der Elternzeit darf die Entlassung einer Beamtin oder eines Beamten auf Probe oder auf Widerruf gegen ihren oder seinen Willen nicht ausgesprochen werden.“**