

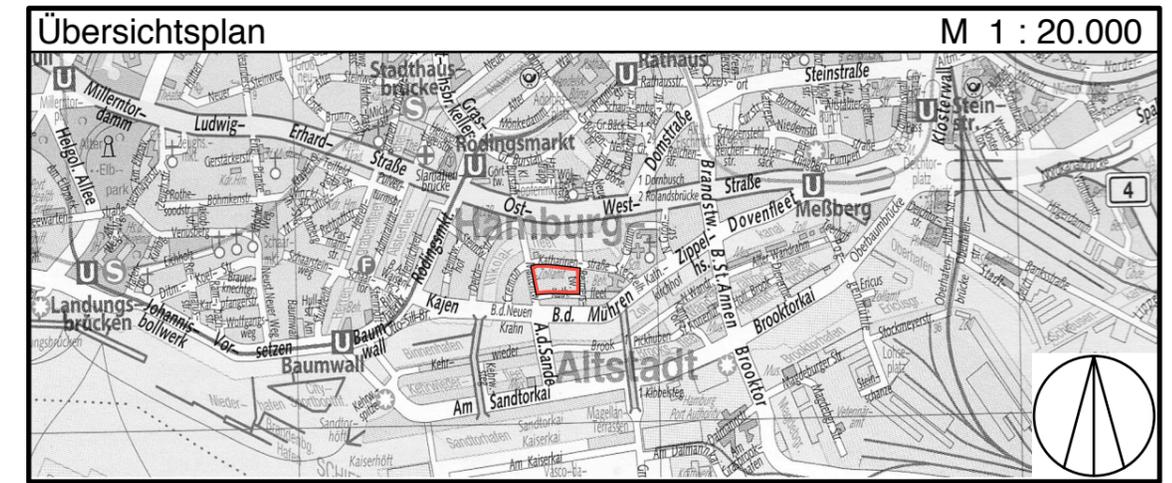
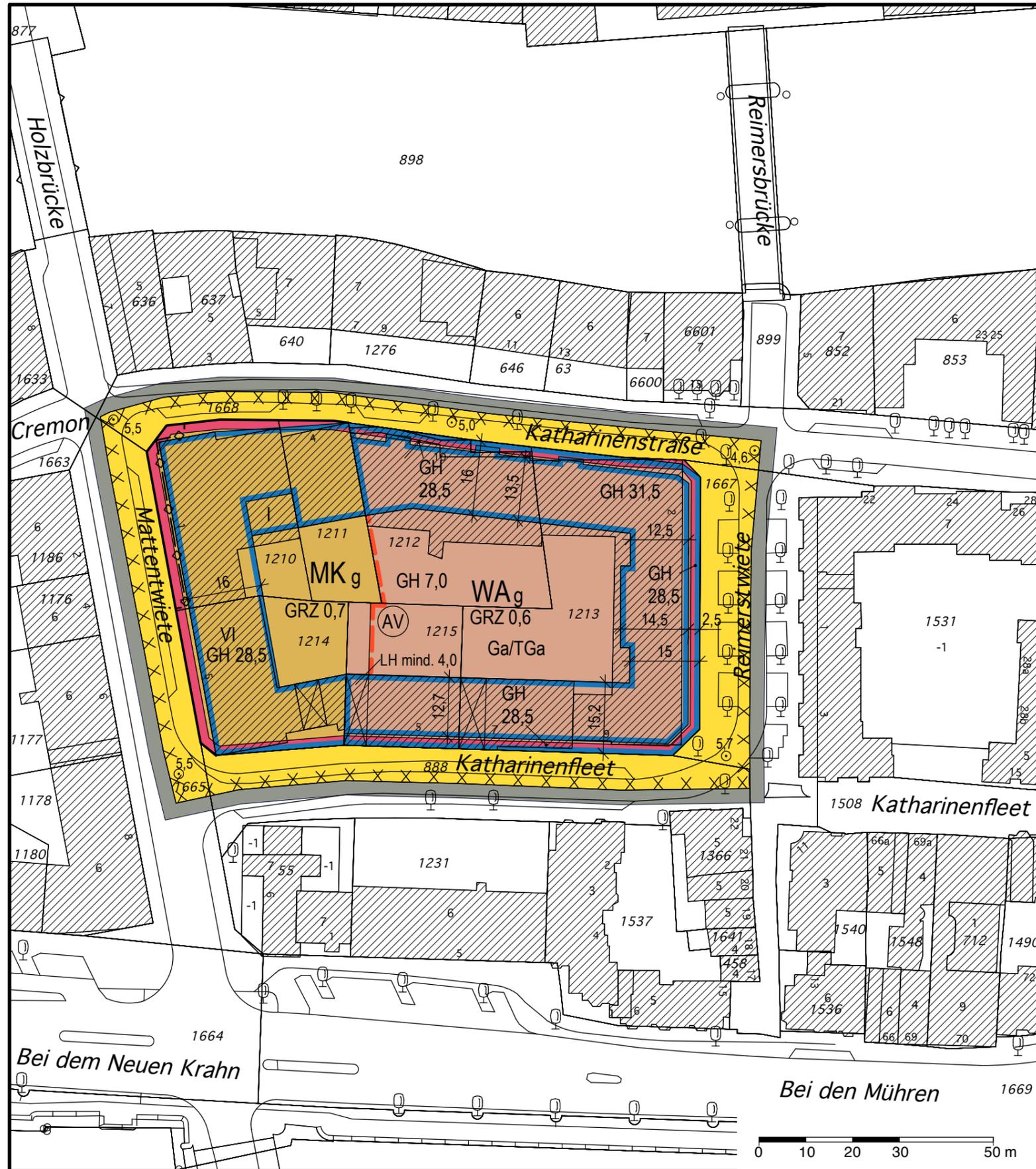
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 45

Festsetzungen

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans |  | Fläche für Garagen und Tiefgaragen |
|  | WA Allgemeines Wohngebiet (Vorhabengebiet) |  | Kennzeichnungen
Vorhandene Gebäude |
|  | MK Kerngebiet |  | Archäologische Vorbehaltsfläche |
| z.B. GRZ 0,7 | Grundflächenzahl, als Höchstmaß |  | Straßenhöhe bezogen auf NN |
| z.B. GH 31,5 | Gebäudehöhe über Normal-Null (NN), als Höchstmaß |  | Vorhandene unterirdische Elektrizitätsleitung |
| z.B. VI | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß |  | Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind |
| g | Geschlossene Bauweise | | |
|  | Baugrenze | | |
|  | Durchfahrt | | |
|  | Straßenverkehrsfläche | | |
|  | Straßenbegrenzungslinie | | |
| LH mind. 4,0 | Lichte Höhe, als Mindestmaß | | |

Hinweise

Zu diesem Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag sowie ein Vorhaben- und Erschließungsplan.
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787). Längenmaße und Höhenangaben in Metern. Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskatastersystem ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom August 2011.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 45

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte

Ortsteil 102

Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 45

Vom 28. November 2018

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) 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 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 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 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), wird verordnet:

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 45 für den Geltungsbereich zwischen Katharinenfleet und Katharinenstraße (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 102) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Mattentwiete – Katharinenstraße – Reimerstwiete – Katharinenfleet.

(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 im Durchführungsvertrag 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 vom Vorhabenträger 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 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 allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen.
3. Im Kerngebiet sind Tankstellen nach § 7 Absatz 2 Nummer 5 und Vergnügungsstätten nach § 7 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO unzulässig. Im Kerngebiet werden Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO ausgeschlossen.
4. An den straßenzugewandten Fassaden sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Erker und Vorbauten um bis zu 1,5 m zulässig, wenn eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m eingehalten wird. An den straßenabgewandten Fassaden sind Überschreitungen der Baugrenzen

- durch Balkone und Vorbauten um bis zu 1 m und durch Terrassen um bis zu 4 m zulässig.
5. Im Kerngebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in Tiefgaragen zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Garagen und Tiefgaragen zulässig. In den Baugebieten sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 6. Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,7 im Kerngebiet sowie von 0,6 im allgemeinen Wohngebiet können für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummern 1 und 3 BauNVO jeweils bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
 7. In den Baugebieten sind Dachaufbauten für technische Anlagen (wie zum Beispiel Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlüberfahrten) ausschließlich in Verbindung mit einer Einhausung, die der visuellen Abschirmung dieser Anlagen dient, bis zu einer Höhe von höchstens 1 m ausnahmsweise zulässig, sofern sie mindestens 4 m hinter den äußeren Gebäudekanten zurückbleiben.
 8. Im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet entlang der Straßen Katharinenfleet und Katharinenstraße muss für die Wohnräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
 9. Im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet entlang der Straßen Katharinenfleet, Reimerstwierte und Katharinenstraße ist für Schlafräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen, Kombinationen der baulichen Schallschutzmaßnahmen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicher zu stellen, 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 und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
 10. Im Kerngebiet entlang der Mattentwierte sind bei Wohnnutzungen die Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzuzusehen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Loggien mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese 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.
 11. Im Kerngebiet sind gewerblichen Nutzungen zugeordnete Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit eine Anordnung an den vom Verkehrslärm lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
 12. Dachflächen der nicht überbauten Garagen und Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Es sind jedoch insgesamt mindestens 65 vom Hundert (v.H.) dieser Flächen zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen ist auf mindestens 12 m² ein 1 m starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.
 13. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt: Für je 150 m² ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Mindestens 25 v.H. sind mit Gehölzen zu bepflanzen, wobei je 2 m² mindestens eine Pflanze zu verwenden ist.
 14. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Bäume zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
 15. Mit Ausnahme von Garagen- und Tiefgaragendächern sind Dächer mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen, der Belichtung, oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Es sind jedoch insgesamt mindestens 50 v. H. der Dachflächen zu begrünen.
 16. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 28. November 2018.

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte