

Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 46

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MK** Kerngebiet
- GRZ 1,0** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. III; VII - IX Zahl der Vollgeschosse als Höchst-, bzw. als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. (VI) Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- z.B. GH 38 Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN), als Höchstmaß
- z.B. LH mind. 12 Lichte Höhe, als Mindestmaß
- g** Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- Arkaden
- Brücke
- TGa** Fläche für Tiefgaragen (siehe auch Nebenzeichnung)
- Umgrenzung der Grundstücke, für die eine GKF bestimmt ist
- GKF** Kinderspiel- und Freizeitfläche als Gemeinschaftsanlage
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen
- Arkaden mit Geh- und Leitungsrechten
- Auskragung mit Geh- und Leitungsrechten (siehe Nebenzeichnung)
- z.B. (A) Besondere Festsetzung (siehe § 2)
- Sonstige Abgrenzung

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche
- D** Denkmalschutz, Einzelanlage
- D** Denkmalschutz, Ensemble

Kennzeichnungen

- Vorhandene Gebäude
- AV** Archäologische Vorbehaltsfläche (siehe Nebenzeichnung)
- Geländeoberfläche bezogen auf Normalhöhennull (NHN)

Hinweise

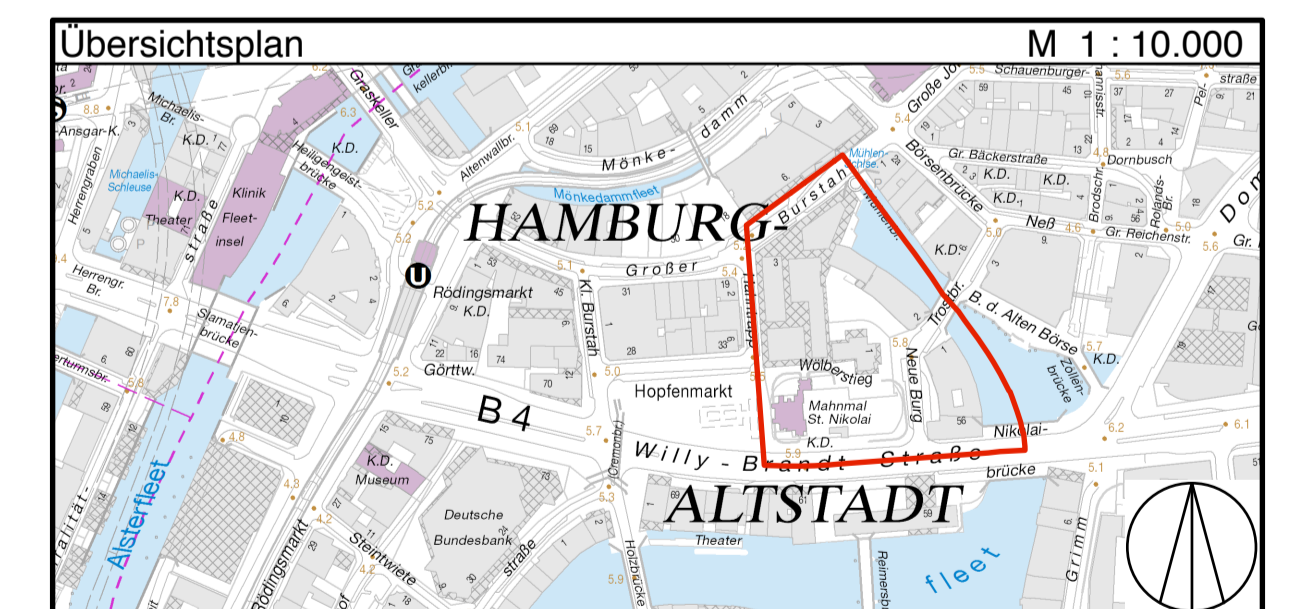
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom März 2017.

Zu dem Bebauungsplan existieren städtebauliche Verträge.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Bodenerkundungsverfahren zu erörtern, auf dessen Basis gegebenenfalls entsprechende weitergehende Maßnahmen zu ergreifen sind. Das Untersuchungskonzept für das Bodenerkundungsverfahren und die aus der Prüfung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse gegebenenfalls resultierenden Maßnahmen sind mit der Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Umweltschutz, Bodenschutz/Altlasten, abzustimmen.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

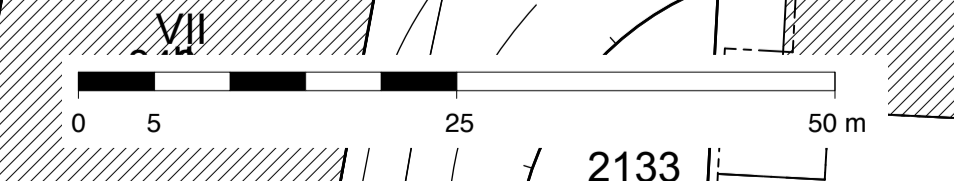
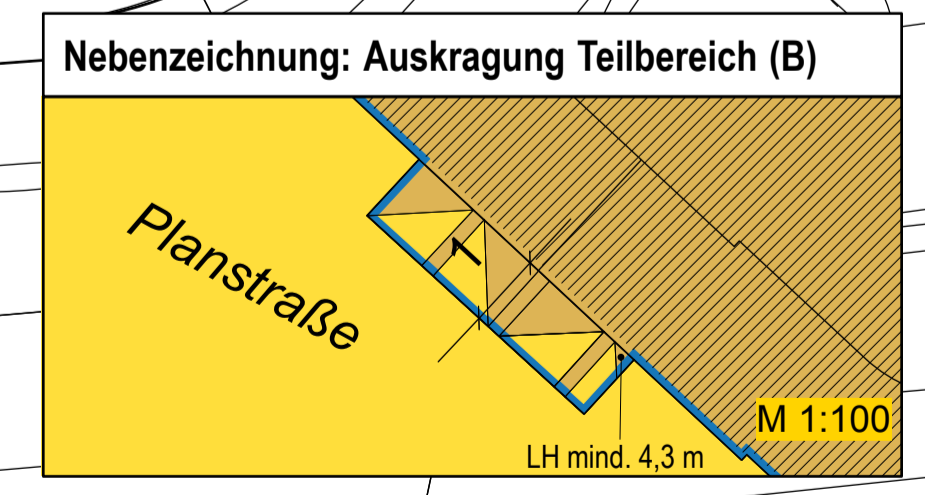
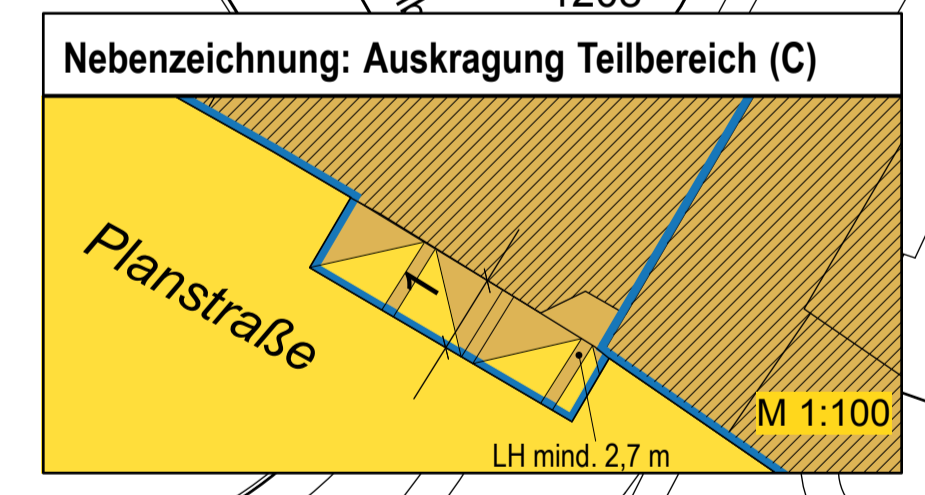
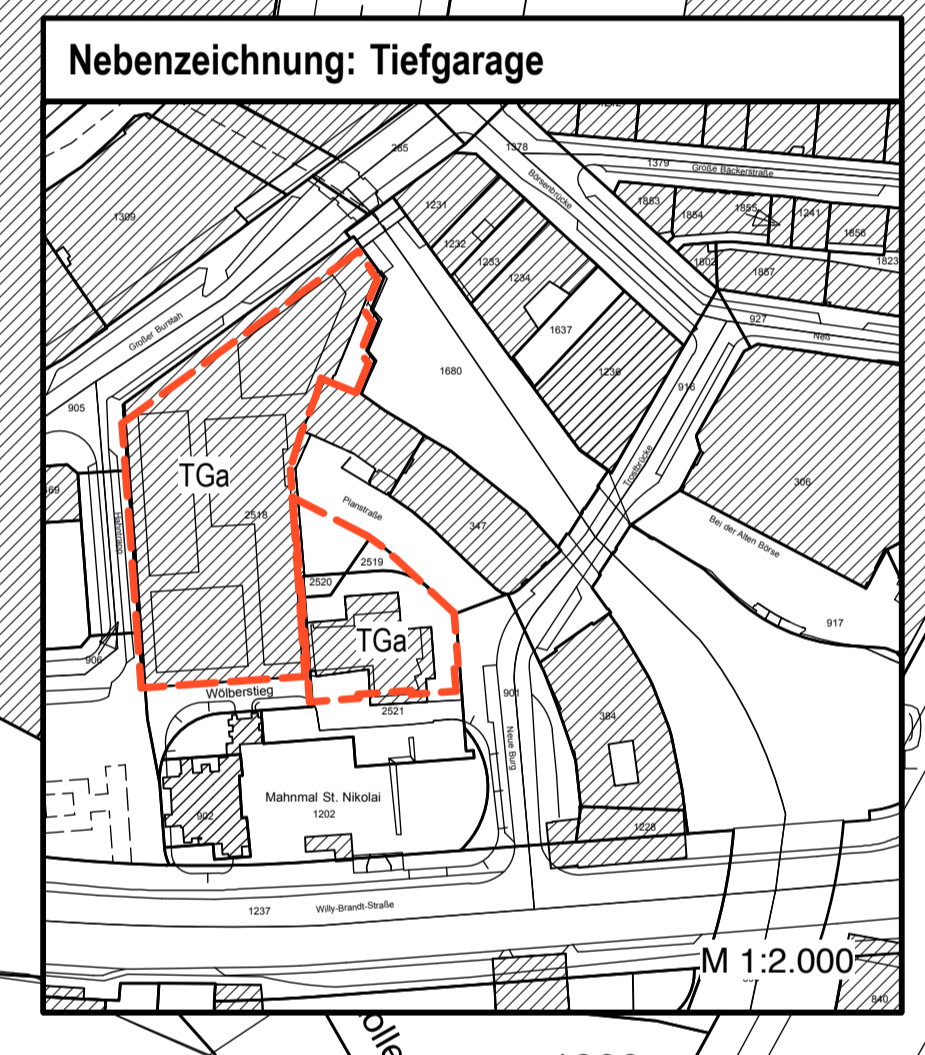
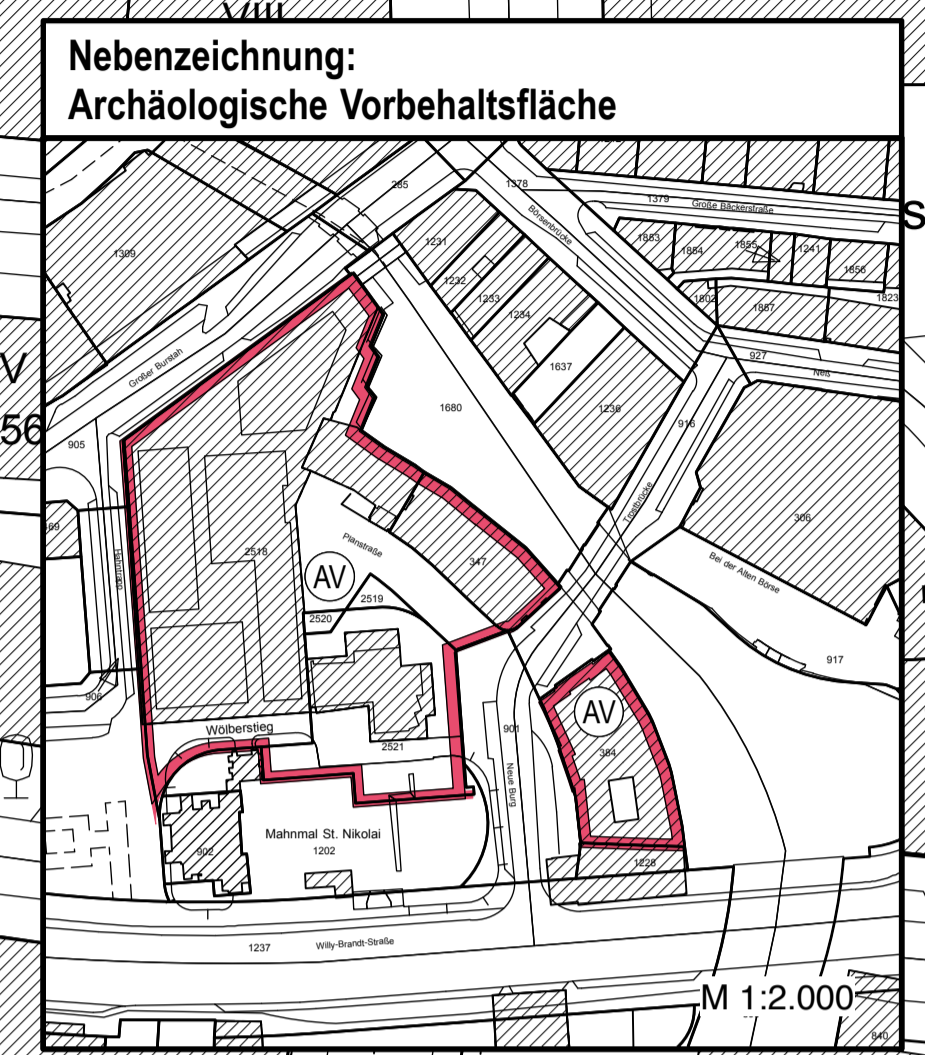
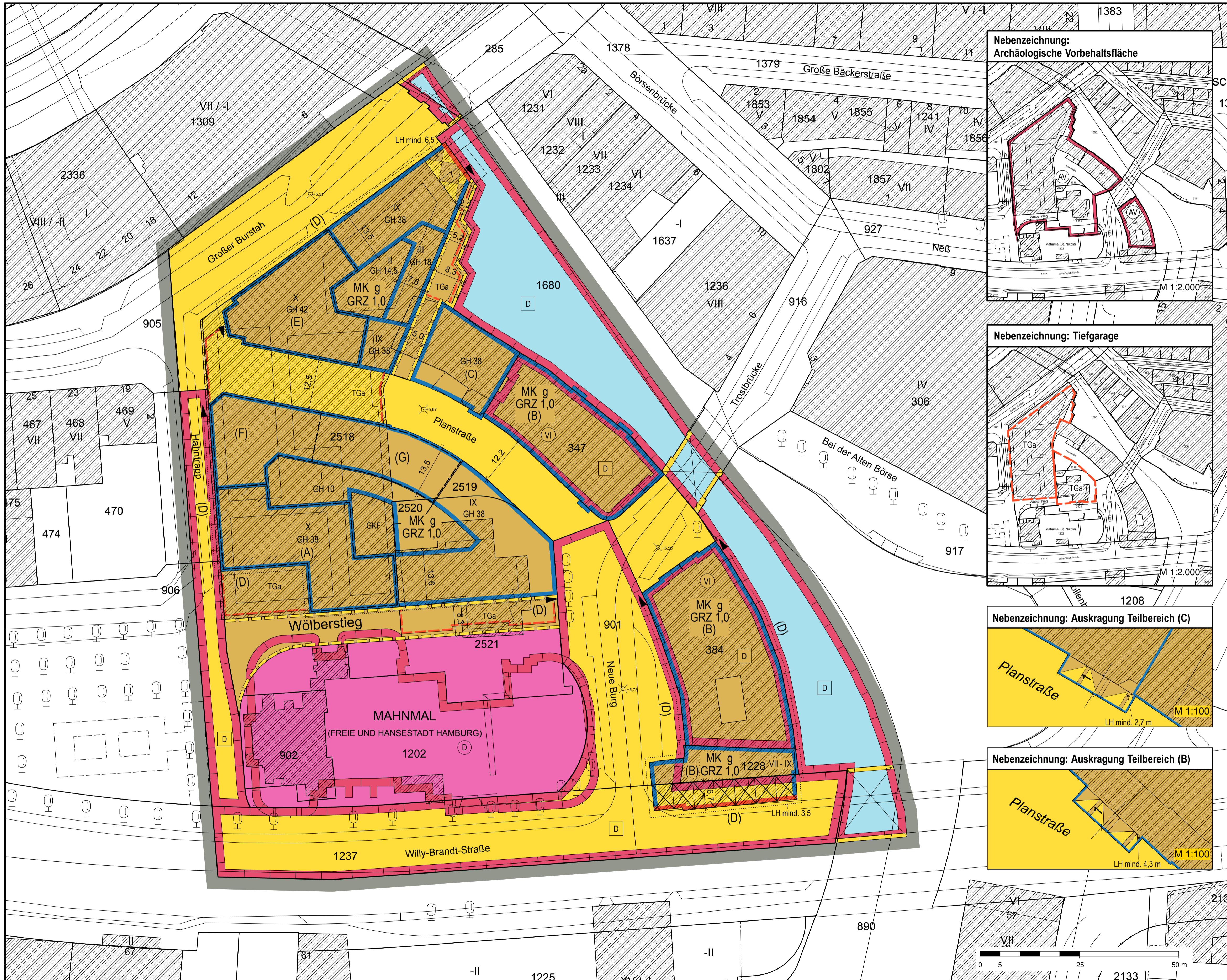


Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 46

Maßstab 1 : 500 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte

Ortsteil 102



Verordnung über den Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 46

Vom 14. September 2021

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), 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 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 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 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020, 2022), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 3. August 2021 (HmbGVBl. S. 564), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 46 für den Geltungsbereich zwischen Willy-Brandt-Straße, Hopfenmarkt, Hahntrapp, Großer Burstah und Nikolaifleet (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 102) wird festgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des 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 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 Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Kerngebiets sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.
2. Im Kerngebiet zwischen Neue Burg, Willy-Brandt-Straße und Nikolaifleet sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die vor den Fenstern der Aufenthaltsräume ermittelte Konzentration für Stickstoffdioxid (NO₂) unter dem in der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1341), aufgeführten Jahresmittelgrenzwert für NO₂ liegt.
3. Im Kerngebiet zwischen Neue Burg, Willy-Brandt-Straße und Nikolaifleet ist bei sonstigen Nutzungen eine kontrollierte Be- und Entlüftung vorzusehen, wenn die vor den Fenstern der Aufenthaltsräume ermittelte Konzentration für Stickstoffdioxid (NO₂) über dem in der 39. BImSchV aufgeführten Jahresmittelgrenzwert für NO₂ liegt. In diesem Fall ist nachzuweisen, dass die Konzentration für NO₂ an dem Ort, an dem die Frischluft angesaugt wird, unter dem in der 39. BImSchV aufgeführten Jahresmittelgrenzwert für NO₂ liegt. Alternativ sind geeignete Systeme zur Schadstofffilterung am Ort der Frischluftzufuhr zulässig.
4. Im Kerngebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen werden ausgeschlossen.
5. In dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Kerngebiets sind an den straßenabgewandten Gebäudeseiten Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Loggien bis zu 1,5 m auf höchstens 35 vom Hundert (v.H.) der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes zulässig.
6. Innerhalb der mit „(B)“ bezeichneten Flächen sind oberhalb der als zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.
7. Die festgesetzten Gebäudehöhen können für Dachzugänge und technische Anlagen (wie zum Beispiel Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlüberfahrten) in dem mit „(C)“ bezeich-

- neten Bereich um bis zu 0,5 m, in dem mit „(E)“ bezeichneten Bereich um bis zu 2,3 m und in allen übrigen Bereichen um bis zu 2 m überschritten werden. Die Dachzugänge und technischen Anlagen, mit Ausnahme des mit „(C)“ bezeichneten Bereichs, müssen mindestens 3 m hinter der straßenseitigen Gebäudekante des Geschosses zurückbleiben und dürfen maximal 25 v.H. der Dachflächen bedecken. Abweichend von Satz 2 dürfen die Dachzugänge und technischen Anlagen in den mit „(F)“ und „(G)“ bezeichneten Bereichen maximal 30 v.H. der Dachflächen bedecken. Die Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen maximal ein bis drei Vollgeschosse zulässig sind, sind Dachzugänge und technische Anlagen unzulässig.
8. In den Bereichen des Kerngebiets mit maximal neun Vollgeschossen und in dem mit „(E)“ bezeichneten Teil des Kerngebiets müssen das achte und das neunte Vollgeschoss auf mindestens 65 v.H. der jeweiligen Außenfassadenlänge hinter der straßenseitigen Gebäudekante des siebten Vollgeschosses zurückbleiben. In dem mit „(E)“ bezeichneten Teil des Kerngebiets muss das zehnte Vollgeschoss auf mindestens 65 v.H. der jeweiligen Außenfassadenlänge hinter der straßenseitigen Gebäudekante des neunten Vollgeschosses zurückbleiben. In dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Kerngebiets müssen das neunte und das zehnte Vollgeschoss auf mindestens 65 v.H. der jeweiligen Außenfassadenlänge hinter der straßenseitigen Gebäudekante des achten Vollgeschosses zurückbleiben. Die Tiefe des Rücksprungs muss im Kerngebiet südlich der Planstraße mindestens 1,7 m und im Kerngebiet zwischen Großer Burstah und Planstraße mindestens 1,3 m betragen.
 9. Im Kerngebiet sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sind auch Abstell- und Technikräume zulässig.
 10. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugängliche Gehwege. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.
 11. Werden im Kerngebiet zwischen Neue Burg, Willy-Brandt-Straße und Nikolaifleet an Gebäudeseiten Pegel von 60 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) erreicht oder überschritten, sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Werden an Gebäudeseiten Pegel von 70 dB(A) am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 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 vorzusehen.
 12. An den mit „(D)“ bezeichneten Baugrenzen ist 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 teilgeöffnetem Fenster 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.
 13. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) 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.
 14. An den mit „(D)“ bezeichneten Baugrenzen sind Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – sowie von Wohnnutzungen durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den von 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.
 15. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen mehr als drei Vollgeschosse zulässig sind, sind, mit Ausnahme des mit „(C)“ bezeichneten Bereichs, die Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Dachflächen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen, Neigungen von mehr als 20 Grad aufweisen sowie Dachterrassen sind von der Begrüpfungspflicht ausgenommen. Es sind jedoch mindestens 40 v.H. der Dachflächen zu begrünen. Abweichend von Satz 3 sind in dem mit „(F)“ bezeichneten Teil des Kerngebiets mindestens 25 v.H. und in dem mit „(G)“ bezeichneten Teil mindestens 30 v.H. der Dachflächen zu begrünen.
 16. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen ein bis drei Vollgeschosse zulässig sind, sind mindestens 60 v.H. der Dachflächen mit einem mindestens 25 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 14. September 2021.

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte