

Bebauungsplan Hoheluft-Ost 2

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet

- z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GR 4.000 m² Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. GF 7.000 m² Geschossfläche, als Höchstmaß

- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. III als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. IV-VI zwingend
- z.B. VIII g Geschlossene Bauweise

- Gebäudehöhe über Straßenfläche, als Höchstmaß
- z.B. GH 6 zwingend
- (GH) 0,9

- z.B. TH 19,3 Traufhöhe über Straßenfläche, als Höchstmaß
- FH 10 Firsthöhe über Straßenfläche, als Höchstmaß

- Baulinie
- Baugrenze
- Auskragung

- Überbauung, Durchgang
- Fläche für den Gemeinbedarf
- 1 Ev. lutherische Kirchengemeinde Hoheluft

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für die Abwasserbeseitigung, Versorgungsfläche

- Unterirdische Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Grünfläche
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen

- Durchgang mit Gehrecht
- Auskragung mit Gehrecht
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

- Sonstige Abgrenzung
- z.B. LH mind. 3 Lichte Höhe, als Mindestmaß
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen

- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- Umgrenzung des Erhaltungsbereichs

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

- ### Hinweise
- Maßgebend ist die Bauutzungsverordnung 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 Bebauungsplans dem Stand von März 2000

- ### Übersichtsplan
- M 1 : 20 000
-

- Schnittzeichnung (nicht bindend) M 1:1000
- Schnittzeichnung (nicht bindend) M 1:1000
- Schnittzeichnung (nicht bindend) M 1:1000

- 0 10 50 100 m
- Eigentum der Plankammer RESERVE - Nr. 24422

- REPRODUKTION UND DRUCK: BEHÖRDE FÜR BAU UND VERKEHR - AMT FÜR GEOINFORMATION UND VERMESSUNG HAMBURG 2002

- Freie und Hansestadt Hamburg
- ## Bebauungsplan Hoheluft-Ost 2

- Maßstab 1 : 1000 (im Original)
- Bezirk Hamburg-Nord Ortsteil 401

- Reproduktion und Druck: Behörde für Bau und Verkehr - Amt für Geoinformation und Vermessung Hamburg 2002



Verordnung über den Bebauungsplan Hoheluft-Ost 2

Vom 7. Mai 2002

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), § 81 Absatz 1 Nummer 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 221), und § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), Artikel 3 und 9 des Gesetzes über die Ermächtigung des Senats zur Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Gesetzen über Bebauungs- und Landschaftspläne und zur Weiterübertragung dieser Ermächtigung vom 11. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 215, 216, 231, 233) sowie Artikel 3 und 9 des Gesetzes über die Zustimmung der Bezirksversammlungen zur Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Gesetzen über Bebauungs- und Landschaftspläne vom 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 511, 513), geändert am 1. Dezember 1997 (HmbGVBl. S. 524), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Hoheluft-Ost 2 für den Bereich der ehemaligen Falkenriedwerkstätten nordöstlich der Hoheluftchaussee zwischen Eppendorfer Weg und Isebekkanal (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 401) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Bezirksgrenze – Eppendorfer Weg – Falkenried – Lehmweg – Klosterallee – Bezirksgrenze.

(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 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 sind
 - a) eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
 - b) Mängel der Abwägung,
 wenn sie nicht in den Fällen des Buchstabens a innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Buchstabens b innerhalb von sieben Jahren seit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans

schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
2. In den mit „(B)“ bezeichneten Kerngebieten sind insgesamt maximal 5000 m² Geschossfläche für Einzelhandelnutzungen zulässig.
3. In den mit „(D)“ bezeichneten Kerngebieten ist die straßenparallele Randbebauung geschlossen auszubilden.
4. In den Kerngebieten 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 Geschäfts-

- räume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
5. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
 6. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
 7. Im allgemeinen Wohngebiet auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker und Loggien bis zu 1,5 m und durch Balkone bis zu 3 m zugelassen werden.
 8. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für die Überbauung der Planstraße wird oberhalb der festgesetzten lichten Höhe gezählt.
 9. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Rad- und Gehwege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten sind zulässig.
 10. In den Baugebieten sind, mit Ausnahme der als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiete und der mit „(C)“ bezeichneten Flächen, für ein- und zweigeschossige Gebäude nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad zulässig. Die Dachflächen sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und extensiv zu begrünen, sofern sie nicht mit Dachstellplätzen versehen sind. Die Begrünung muss nur auf mindestens 80 v.H. der Dachfläche erfolgen, wenn die übrige Dachfläche als Dachterrasse ausgebildet wird.
 11. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Es sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Der Baum muss einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
 12. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen ist eine durchgehende Baumallee anzupflanzen. Der Abstand der einzelnen Bäume untereinander darf innerhalb der jeweiligen Baumreihe höchstens 10 m betragen. Es sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
 13. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen mit Ausnahme der mit „(C)“ bezeichneten Flächen sowie allgemein zugängliche Erschließungs- und Aufenthaltsflächen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
 14. In den allgemeinen Wohngebieten entlang des Eppendorfer Wegs und der Straße Falkenried sind die Wohn- und Schlafräume, in den Mischgebieten entlang des Lehmwegs und der Straße Falkenried und in den Kerngebieten entlang der Hoheluftchaussee und des Lehmwegs die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 7. Mai 2002.