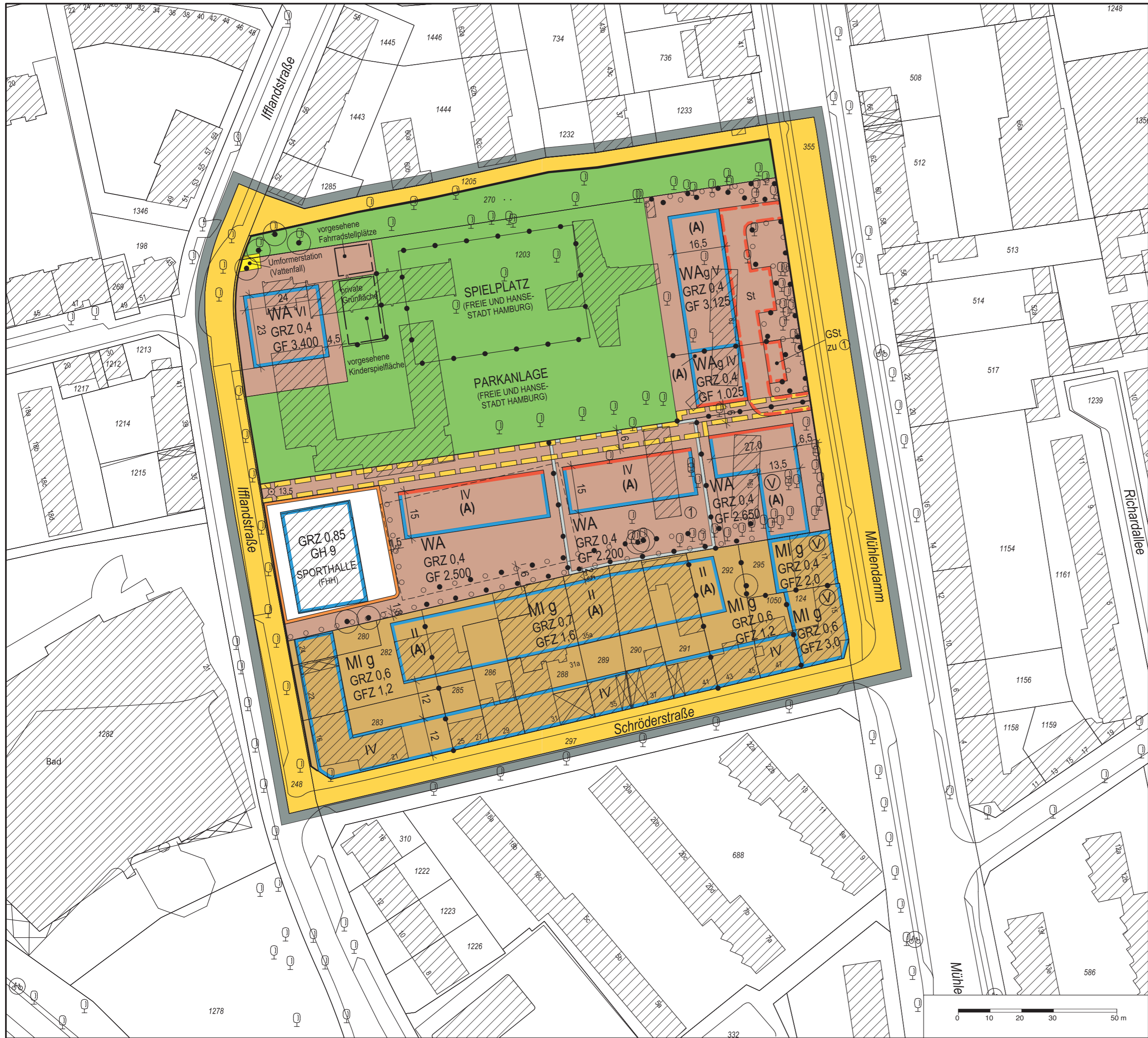


Bebauungsplan Hohenfelde 9

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



Festsetzungen

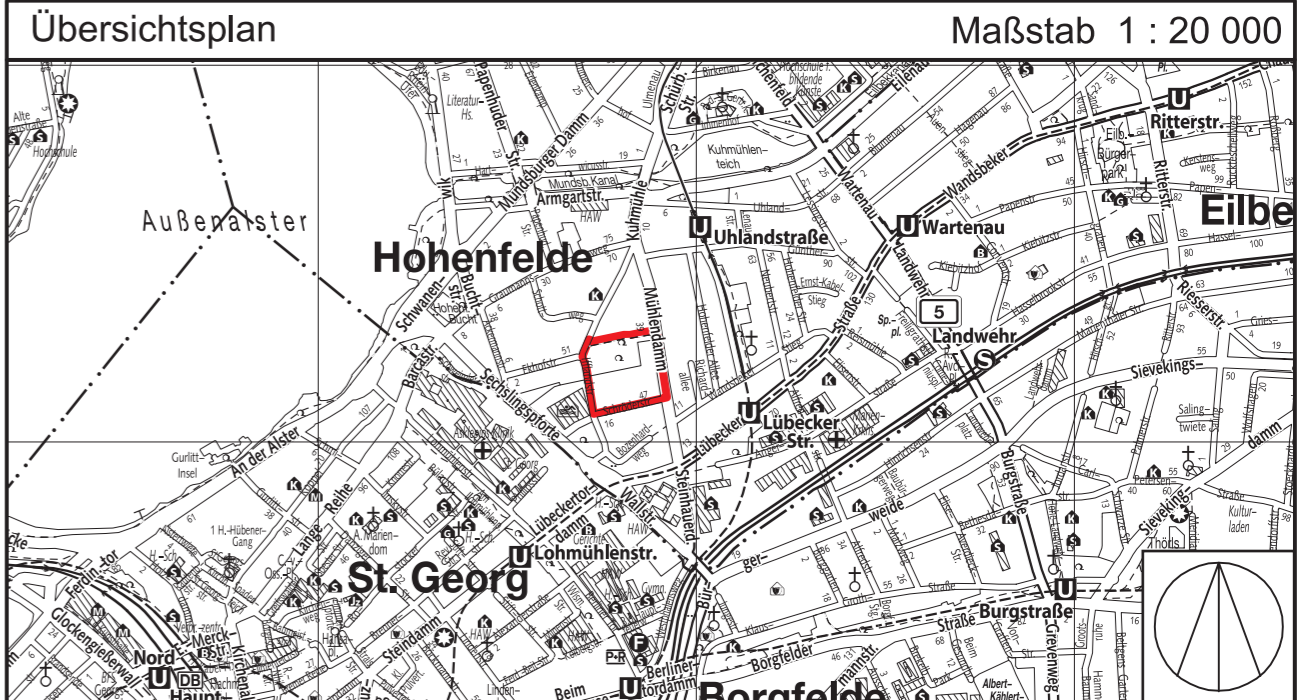
- | | | | |
|---------------|---|--|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | | Zuordnung der GST |
| | WA
Allgemeines Wohngebiet | | Fläche für Sport- und Spielanlagen |
| | MI
Mischgebiet | | Straßenverkehrsfläche |
| z.B. GRZ 0,4 | Grundflächenzahl, als Höchstmaß | | Straßenbegrenzungslinie |
| z.B. GF 2.500 | Geschossfläche, als Höchstmaß | | Versorgungsfläche |
| z.B. GFZ 1,2 | Geschossflächenzahl, als Höchstmaß | | Grünfläche |
| z.B. IV | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß | | Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen |
| | Zahl der Vollgeschosse, zwingend | | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen |
| GH 9 | Gebäudehöhe über festgesetzte Geländehöhe, als Höchstmaß | | Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung |
| g | geschlossene Bauweise | | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern |
| | Baulinie | | Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern |
| | Baugrenze | | Erhaltung von Einzelbäumen |
| | St
Fläche für Stellplätze | | Besondere Festsetzungen (siehe §2) |
| | GSt
Fläche für Gemeinschaftsstellplätze | | Geländeoberfläche bezogen auf NN |
| | Umgrenzung der Grundstücke, für die GST bestimmt sind | | |

Kennzeichnungen


- | | | | |
|--|--------------------|--|----------------------------------|
| | Vorhandene Gebäude | | Geländeoberfläche bezogen auf NN |
|--|--------------------|--|----------------------------------|

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
 Flächenangaben in Quadratmetern
 Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2012.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan Hohenfelde 9

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Nord **Ortsteil 416**

Verordnung

über den Bebauungsplan Hohenfelde 9

Vom 24. Januar 2013

(HmbGVBl. S. 14)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) 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 Absatz 1, 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), § 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), § 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), § 4 Absatz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 29. Mai 2012 (HmbGVBl. S. 213), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Hohenfelde 9 für den Geltungsbereich zwischen Ifflandstraße, dem Fußweg zwischen Ifflandstraße und Mühlendamm, Mühlendamm und Schröderstraße (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 416) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Ifflandstraße – Nordgrenze des Flurstücks 1205 der Gemarkung Hohenfelde – Mühlendamm – Schröderstraße.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien 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 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 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 den allgemeinen Wohngebieten sind Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen.
2. In den Mischgebieten sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen sowie Vergnügungststätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 BauNVO in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebiets unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungststätten nach § 6 Absatz 3 BauNVO in den übrigen Teilen des Gebiets sind ausgeschlossen.
3. In den allgemeinen Wohngebieten sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenträume mitzurechnen.
4. In den allgemeinen Wohngebieten sind offene Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen am Mühlendamm zulässig. Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen im Wohngebiet zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauNVO bis 0,7 überschritten werden.
5. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Vorbauten ist unzulässig.
6. An den zum Mühlendamm orientierten Fassaden sind Schlafräume zwingend zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. 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 vorzusehen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten 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.
7. In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten, die nicht zum Mühlendamm orientiert sind, sind die Wohn- und Schlafräume durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für die Außenbereiche einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an den lärmabgewandten 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.

8. In den zum Mühlendamm orientierten Mischgebieten sind die Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten 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.
9. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Sporthalle zulässig.
10. In den mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Staffelgeschosse unzulässig.
11. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen als Flachdächer herzustellen.
12. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete private Fläche dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt wird sowie der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen anzulegen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der für Gas, Elektrizität, Wasserversorgung und Telekommunikation zuständigen Unternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Weiterhin umfasst es die Befugnis für die Entsorgungsträger, die Trasse zu befahren. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.
13. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen vorzunehmen. Diese Ersatzbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden.
14. Auf den Flächen mit einem Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot sind Ergänzungspflanzungen und Ersatzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern so vorzunehmen, dass der Charakter geschlossener gestufter Gehölzstreifen aus durchschnittlich mindestens einem großkronigen und zwei kleinkronigen Bäumen je 100 m² mit einer geschlossenen Strauchschicht erhalten und entwickelt wird.
15. Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm und kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm in jeweils 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
16. In den allgemeinen Wohngebieten sind an der Grenze zur Parkanlage „(FHH)“ als Einfriedigungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.
17. Auf den Flächen zum Anpflanzen ist jeweils eine geschnittene Hecke oder eine freiwachsende kompakte Strauchhecke mit einer Höhe von mindestens 1,6 m anzupflanzen.
18. Nicht überbaute und nicht für Erschließungswege, Terrassen oder ebenerdige Stellplätze beanspruchte Tiefgaragenflächen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch zu begrünen. Für kleinkronige Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 70 cm und für großkronige Bäume mindestens 1 m betragen.
19. In den Baugebieten sind mindestens 70 vom Hundert der Flachdachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
20. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, ebenerdige Stellplätze, Terrassen und, sofern Gründe des Lärmschutzes dem nicht entgegenstehen, auch Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (Schotterrasen) herzustellen.
21. In den allgemeinen Wohngebieten sind an den nach Süden oder Osten ausgerichteten Wänden der Neubebauung insgesamt vier Gruppen je zwei künstliche Höhlen für Gebäude bewohnende Fledermausarten an geeigneter Stelle baulich in die Wand zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.
22. Im allgemeinen Wohngebiet sind für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers neu zu errichtende Gebäude an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird. Beim Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung oder Abwärmenutzung, die nicht mit erneuerbaren Energien erzeugt wird, sind mindestens 30 vom Hundert des Jahreswarmwasserbedarfs auf der Basis erneuerbarer Energien zu decken. Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Absatz 1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Jahres-Heizwärmebedarf der Gebäude nach der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert am 5. Dezember 2012 (BGBl. I S. 2449, 2452), den Wert von 15 kWh/m² nicht übersteigt. Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach den Sätzen 1 und 2 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.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.