








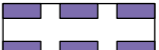




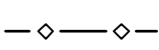


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Neustadt 42

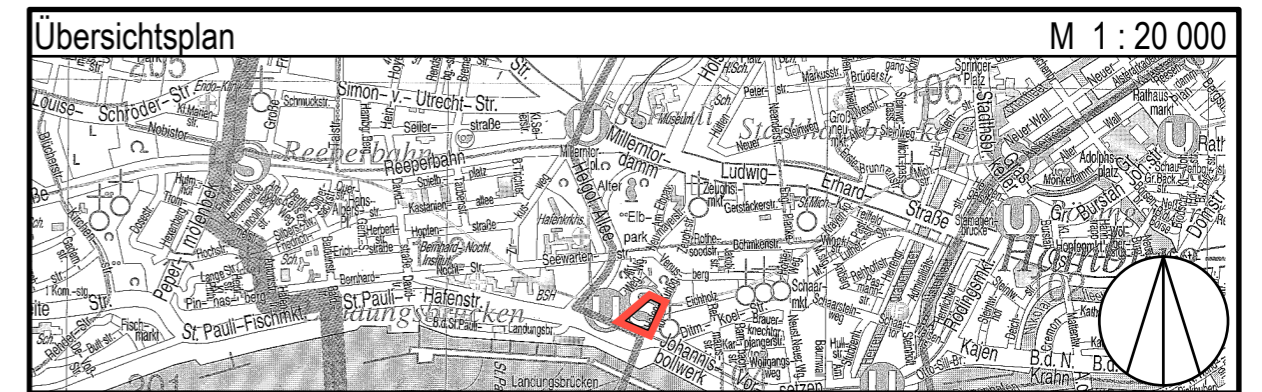
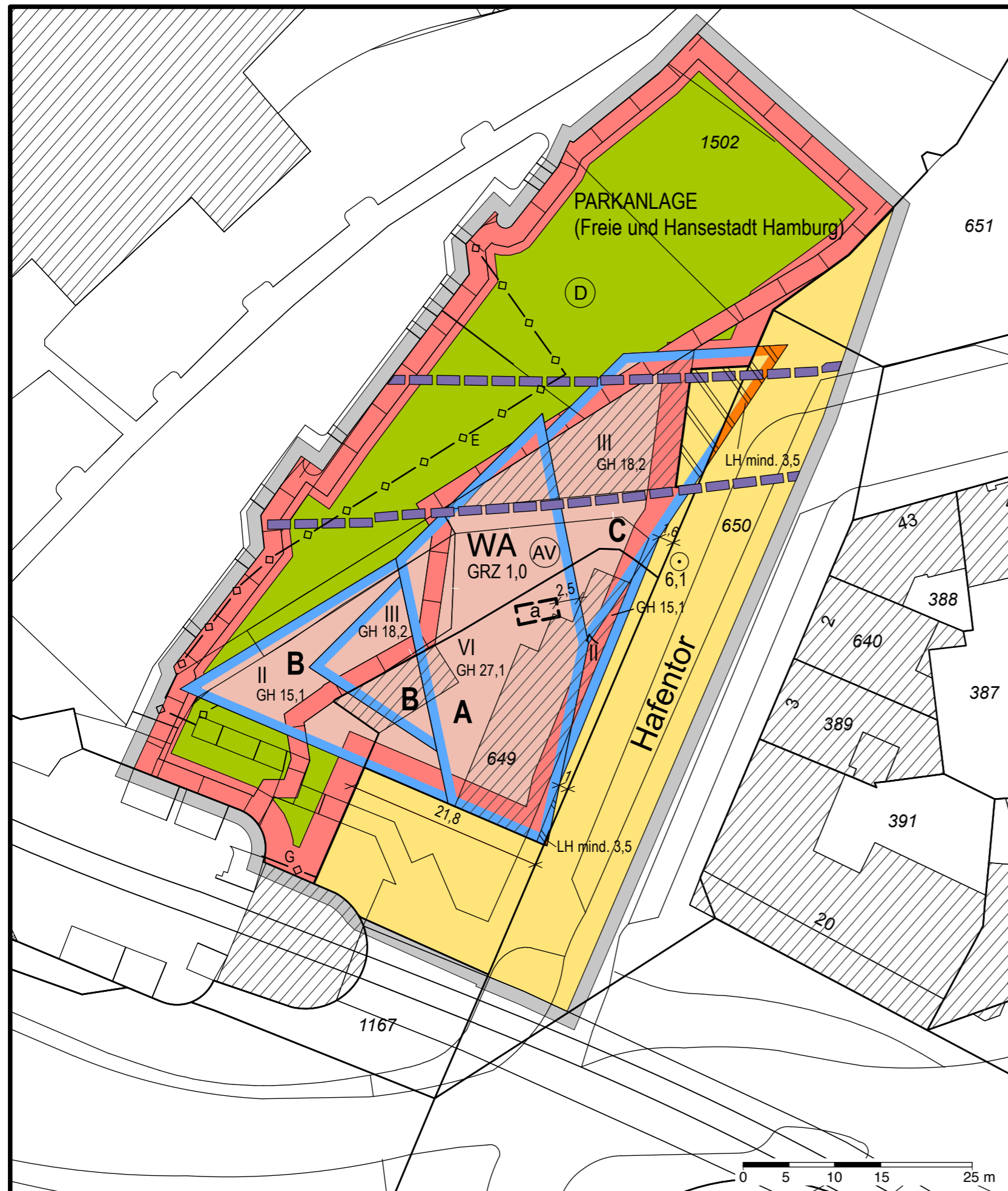
Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 1,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. II
- z.B. GH 15,1 Gebäudehöhe (Oberkante Attika) über NN
- LH mind. 3,5 Lichte Höhe, als Mindestmaß über Straßenhöhe
-  Auskragung
-  Baugrenze
-  Baulinie
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie

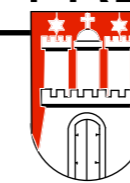
-  Grünfläche
z.B. **a, A** Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
-  Sonstige Abgrenzung
- Nachrichtliche Übernahmen**
-  Unterirdische Bahnanlage
-  Denkmalschutz Ensemble
- Kennzeichnungen**
-  6,1 Straßenhöhe bezogen auf NN
-  Vorhandene Gebäude
-  Archäologische Vorbehaltsfläche
-  Vorhandene unterirdische Leitungen
- E Elektrizität
- G Gas

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062).
Längenmaße und Höhenangaben in Metern
Der Kartenausschnitt des ALKIS entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Dezember 2012.
Zu diesem Bebauungsplan bestehen ein Durchführungsvertrag und ein Vorhaben- und Erschließungsplan.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Neustadt 42

Maßstab 1 : 500 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte

Ortsteil 105

Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Neustadt 42

Vom 12. September 2017

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831) 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 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), § 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 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202, 3211), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Neustadt 42 für den Geltungsbereich westlich der Straße Hafentor (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 105) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Hafentor – Südgrenze des Flurstücks 1502, über die Flurstücke 1502 und 651 (Kuhberg) der Gemarkung Neustadt Süd.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung und der Vorhaben- und Erschließungsplan werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung und der Vorhaben- und Erschließungsplan 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 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche bei Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen bean-

tragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Außer den in Nummer 1 genannten Vorhaben sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung des Vorhabengebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im Vorhabengebiet als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

3. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
4. Technische Anlagen (Entlüftungsanlagen, Löschwasserspeicher und Ähnliches), ausgenommen notwendige Schornsteine und Schutzgeländer, sind auf den Dachflächen unzulässig. Auf der mit „A“ bezeichneten Dachfläche sind auch Schutzgeländer unzulässig. Eine Fahrstuhlüberfahrt ist innerhalb der mit „a“ bezeichneten Fläche zulässig; sie darf die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 30 cm überschreiten. Sie ist zu begrünen.
5. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
6. Im allgemeinen Wohngebiet 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 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.
7. Mindestens 80 vom Hundert der mit „A“ bezeichneten Dachfläche sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen.
8. Mindestens 40 vom Hundert der mit „B“ bezeichneten Dachflächen sind mit einem mindestens 25 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft intensiv zu begrünen.
9. Mindestens 80 vom Hundert der mit „C“ bezeichneten Dachfläche sind mit einem mindestens 25 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft intensiv zu begrünen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 12. September 2017.

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte