

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite

### Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WB Besonderes Wohngebiet

MK Kerngebiet

z.B. Wo über II Wohnungen oberhalb eines bestimmten Vollgeschosses zulässig

Wo über II Nur Wohnungen oberhalb eines bestimmten Vollgeschosses zulässig

z.B. GRZ 0.6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. GF 1500m<sup>2</sup> Geschossfläche, als Höchstmaß

z.B. V Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z.B. GH 10 Gebäudehöhe über Gelände, als Höchstmaß

g Geschlossene Bauweise

— Baugrenze

— Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen, mit Ausnahme von Spielflächen und Abfallbehältern

z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

— Strassenverkehrsfläche

— Strassenbegrenzungslinie

— Strassenhöhe, bezogen auf NN

— Versorgungsfläche

FHH Freie und Hansestadt Hamburg

— Grünfläche

— Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche

— Durchgang mit Gehrecht

— Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

— Sonstige Abgrenzung

LH mind. 3.5 Lichte Höhe, als Mindestmaß

— Erhaltung von Einzelbäumen

— Erhaltung von Baumgruppen

— Umgrenzung des Erhaltungsbereiches

— Denkmalschutz

### Nachrichtliche Übernahmen

— Unterirdische Bahnanlage

— Denkmalschutz, Einzelanlagen

### Kennzeichnung

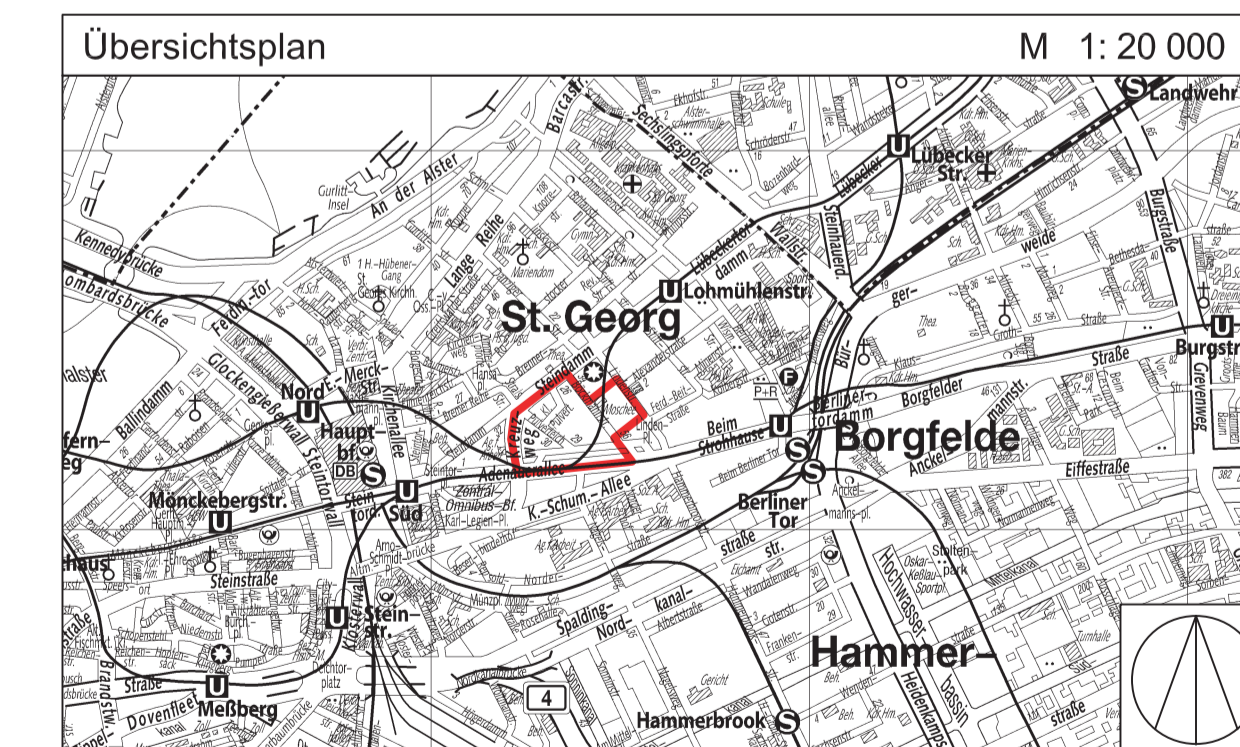
— Vorhandene Gebäude

### Hinweise

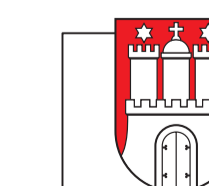
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich dem Stand vom Oktober 2000



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



## Bebauungsplan St. Georg 35

Maßstab 1 : 1000 ( im Original )

Bezirk Hamburg- Mitte

Ortsteil 114

# Verordnung

## über den Bebauungsplan St. Georg 35

Vom 2. September 2004

(HmbGVBl. S. 359)

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 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), sowie des § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353), des § 81 Absatz 1 Nummer 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353), des § 6 Absätze 2 und 6 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 251, 255), Artikel 3 und 11 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, 234), Artikel 3 und 11 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, 514), geändert am 1. Dezember 1997 (HmbGVBl. S. 524), sowie § 1 Absatz 2, § 2 Satz 1 Nummer 2, § 3 Absatz 2, § 4 und § 5 Buchstabe b der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 28. Juni 2000 (HmbGVBl. S. 134) wird verordnet:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan St. Georg 35 für den Geltungsbereich zwischen Kreuzweg, Steindamm, Lindenstraße, Böckmannstraße und Adenauerallee (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 114) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Kreuzweg – Steindamm – Böckmannstraße – Nordgrenzen der Flurstücke 665 und 547 der Gemarkung St. Georg-Nord – Lindenstraße – Südgrenzen der Flurstücke 1157 und 653 der Gemarkung St. Georg-Nord – Böckmannstraße – Adenauerallee.

(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:

- 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.
- 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.
- Unbeachtlich sind
  - eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dem Inkraft-Treten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

### § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

- In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten 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.
- In den Kerngebieten sind Einkaufszentren sowie großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), unzulässig.
- In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig. In den besonderen Wohngebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 4 a Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.
- In den besonderen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Geschäfts- und Bürogebäude nur ausnahmsweise zulässig.
- In den besonderen Wohngebieten dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen für Nutzungen nach § 19 Absatz 4

Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

- Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des besonderen Wohngebiets ist der dort ansässige Steinmetzbetrieb (Flurstück 559 der Gemarkung St. Georg-Nord) zulässig. Änderungen und Erneuerungen der betrieblichen Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch die Anwendung des Standes der Technik und bauliche Vorkehrungen, wie z. B. Einhausungen sichergestellt wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die angrenzende Nachbarschaft vermieden werden. Dies gilt vor allem für alle immissionsrelevanten Betriebsaktivitäten, Fahrzeugbewegungen, z. B. von Lastkraftwagen und Gabelstaplern, Materialtransporte sowie der Betrieb der Maschinen.
- Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche des besonderen Wohngebiets ist die dort ansässige Tischlerei (Flurstück 519) zulässig. Änderungen und Erneuerungen der betrieblichen Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch die Anwendung des Standes der Technik und bauliche Vorkehrungen, wie z. B. Einhausungen sichergestellt wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die angrenzende Nachbarschaft vermieden werden. Dies gilt vor allem für alle immissionsrelevanten Betriebsaktivitäten, Fahrzeugbewegungen, z. B. von Lastkraftwagen und Gabelstaplern, Materialtransporte sowie der Betrieb der Maschinen.
- Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.
- Aufenthaltsräume von Gebäuden entlang der Straßen sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der Aufenthaltsräume 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.
- Dächer von ein- und zweigeschossigen Gebäuden sowie Dächer mit einer Neigung bis 20 Grad von drei- und viergeschossigen Gebäuden sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit die Dächer als begehbare Terrassen ausgebildet sind, müssen mindestens 50 vom Hundert (v. H.) der Dachflächen begrünt werden.
- 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.
- Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.
- Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Mindestens 30 v. H. dieser Begrünung muss mit Laubbäumen und Sträuchern erfolgen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
- Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen.
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze und Hofflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- In den als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten sind die Gebäudefassaden und Dachgeschosszonen so zu gestalten, dass in ihrer vertikalen Gliederung der Maßstab der historischen Bebauung gewahrt und zugleich die historischen Grundstücksbreiten erkennbar bleiben. Eine Unterteilung der Fassade in Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse muss erkennbar sein.

### § 3

Das Ensemble Adenauer Allee 28-33/Pulverteich 24-30 auf den Flurstücken 767 bis 771, das Ensemble Lindenstraße 15-31 auf den Flurstücken 65, 1190, 1191, 1153 bis 1157 und das Ensemble Böckmannstraße 1a, 11 bis 14, 19 bis 22, 26/27 sowie 48 bis 54 auf den Flurstücken 1295, 562, 1256, 1257, 1205, 1809, 657 und 654 sind nach § 6 Absätze 2 und 6 des Denkmalschutzgesetzes dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt.

### § 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.