

# Bebauungsplan Wandsbek 80

## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **MI** Mischgebiet
- z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. VIII Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 35 Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN), als Höchstmaß
- g** Geschlossene Bauweise
-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Fläche für die Abwasserbeseitigung
-  Grünfläche
-  Mit Gehrechten zu belastende Flächen
-  Durchgang, Brücke
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Sonstige Abgrenzung
- LH mind. 3,6 Lichte Höhe als Mindestmaß
-  Erhaltung von Einzelbäumen
- z.B. (A) Besondere Festsetzung (siehe § 2)

## Nachrichtliche Übernahmen

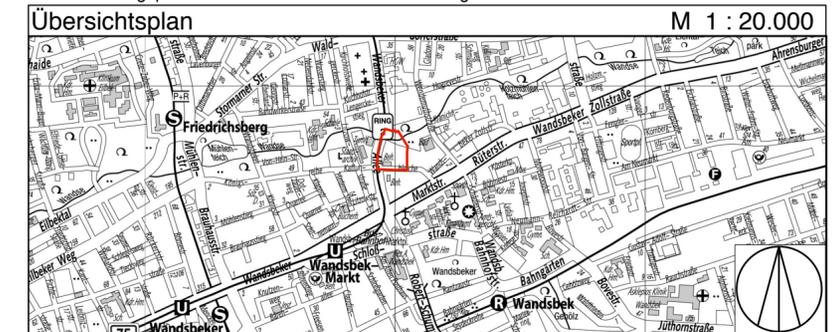
-  Unterirdische Bahnanlage
-  Wasserfläche
-  Überschwemmungsgebiet (Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen)
-  Gesetzlich geschütztes Biotop

## Kennzeichnungen

-  Vorhandene unterirdische Abwasserleitung
-  Unverbindliche Vormerkung (vorgesehene Brücke)
-  Vorhandene Gebäude
-  Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  Geländehöhe bezogen auf NHN
-  Straßenhöhe bezogen auf NHN

## Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1548, 1551).  
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern.  
 Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom April 2016.  
 Zum Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



## FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



### Bebauungsplan Wandsbek 80

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Wandsbek

Ortsteil 507



## Verordnung über den Bebauungsplan Wandsbek 80

Vom 21. April 2016

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 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 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536), 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 Bebauungsplan Wandsbek 80 für das Gebiet östlich der Wandsbeker Allee und nördlich der Kattunbleiche (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 507) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Kattunbleiche – Wandsbeker Allee – Nordgrenzen der Flurstücke 3765 und 3226, über die Flurstücke 3226, 3731, 3038, Ostgrenzen der Flurstücke 657 und 656 der Gemarkung Wandsbek.

(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 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 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 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 des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

### § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
2. In den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Mischgebietes sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), werden in den übrigen Teilen des Mischgebietes ausgeschlossen.
3. In den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen des Mischgebietes sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.
4. In den mit „(B)“ und „(D)“ bezeichneten Bereichen des Mischgebietes sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.
5. Im Bereich der Unterbrechung des nördlichen Blockrandes auf Flurstück 3729 der Gemarkung Wandsbek sind Überlagerungen der Abstandsflächen in einer Tiefe von höchstens 1,2 m zulässig.
6. Innerhalb des Mischgebietes können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Loggien um bis zu 1,5 m sowie Überschreitungen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3 m zugelassen werden.

7. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
8. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichneten Verkehrsflächen als Gehweg hergestellt und dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt werden. Der Gehweg ist einheitlich zu gestalten. Einfriedungen innerhalb der mit Gehrechten zu belastenden Fläche sind unzulässig.
9. In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen des Mischgebietes sind Schlafräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt wird, 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. 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.
10. In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen des Mischgebietes ist für einen Außenbereich einer Wohnung 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.
11. Im Mischgebiet darf eine Wohnnutzung erst dann realisiert werden, wenn am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes durch die Errichtung von Gebäuden in den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen der Nachtpegel an den straßenabgewandten Gebäudeseiten der Wohngebäude auf höchstens 54 dB(A) verringert wird.
12. In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen des Mischgebietes sind die Aufenthaltsräume gewerblicher Nutzungen – 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.
13. An den mit „(C)“ bezeichneten Fassadenabschnitten ist für Schlafräume durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen, Kombinationen der baulichen Schallschutzmaßnahmen 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.
14. Im Mischgebiet ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Mischgebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), Nummer 6.2, nicht überschreitet. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
15. Im Mischgebiet ist die Grundstücksfläche mit einem Anteil von mindestens 15 vom Hundert zu begrünen. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder je angefangene 400 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölzarten zu verwenden. Ausnahmen können zugelassen werden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen.
16. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist auf mindestens 12 m<sup>2</sup> ein mindestens 1 m starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.
17. Im Mischgebiet sind Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv mit standortangepassten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Ausnahmen sind zum Beispiel für Terrassen und technische Aufbauten zulässig.
18. In den mit „(B)“ und „(D)“ bezeichneten Bereichen des Mischgebietes sind auf mindestens 30 vom Hundert der Dachfläche der Gebäude Solaranlagen zu errichten. Ausnahmen können zugelassen werden.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 21. April 2016.

**Das Bezirksamt Wandsbek**