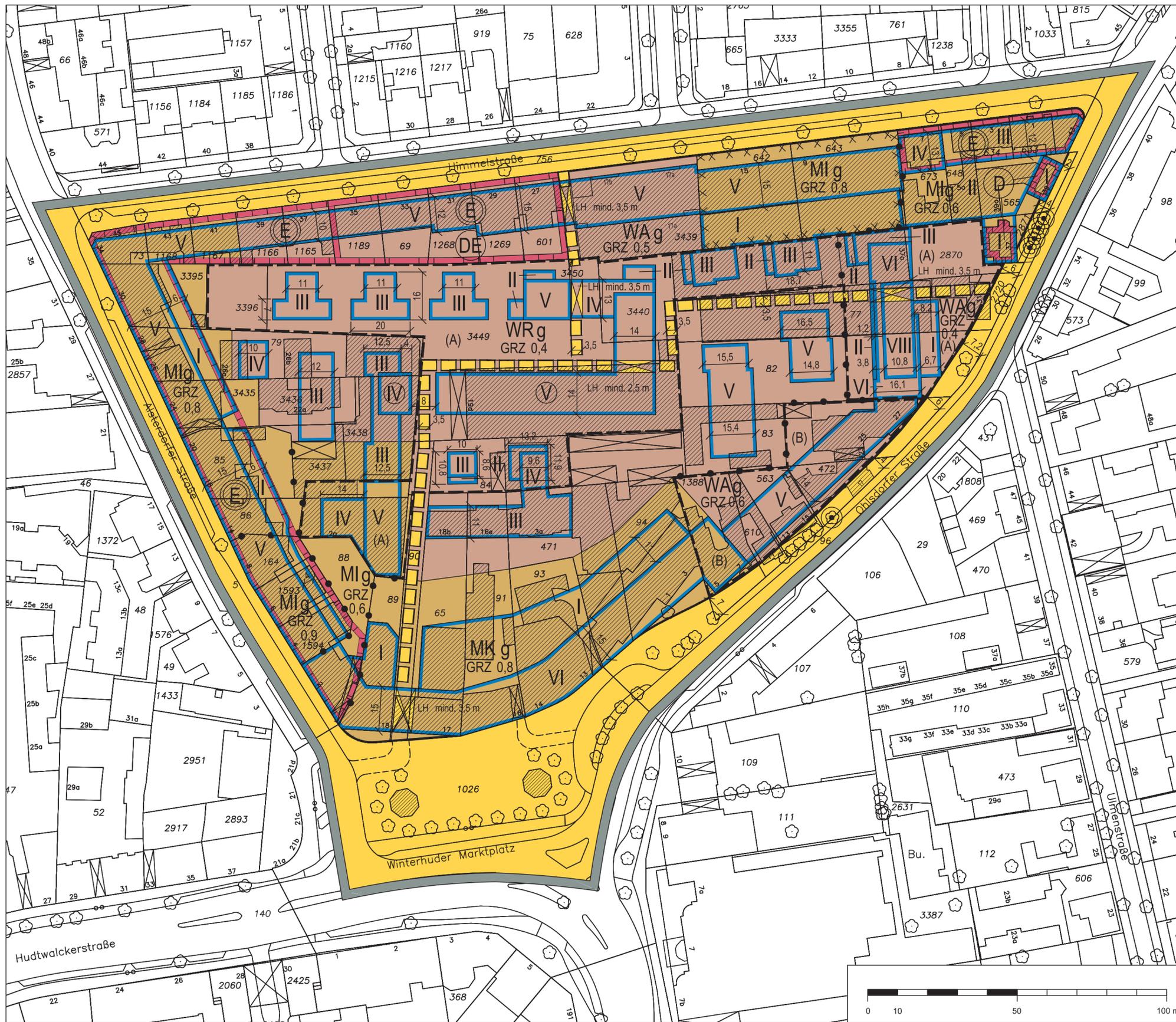


Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



**Winterhude 5
Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Kerngebiet

- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse, bei Garagen Zahl der Geschosse, als Höchstmaß
- z.B. V Zahl der Vollgeschosse, bei Garagen Zahl der Geschosse, zwingend
- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Mit Gehrecht zu belastende Flächen
- Durchgang mit Gehrecht
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- LH mind. 3,5 Lichte Höhe, als Mindestmaß
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung des Erhaltungsbereiches
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

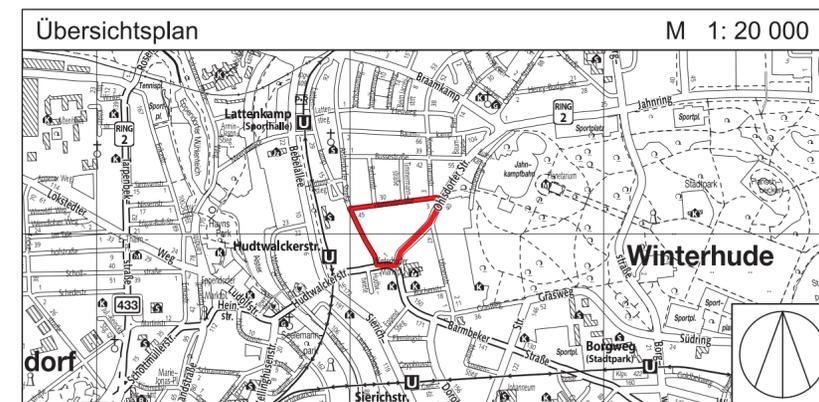
- Denkmalschutz: Gebäudegruppen, Gesamtanlagen

Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- erkanntes Denkmal Ensemble
- Vorhandene Gebäude

Hinweise

Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.
 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).
 Längemaße und Höhenangaben in Metern.
 Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom März 2011.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



**Bebauungsplan
Winterhude 5**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg - Nord

Ortsteil 409

Verordnung

über den Bebauungsplan Winterhude 5

Vom 1. November 2012

(HmbGVBl. S. 461)

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs 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 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 14. Juni 2011 (HmbGVBl. S. 256), § 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), § 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), und § 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 Winterhude 5 für den Geltungsbereich Himmelstraße, Ohlsdorfer Straße, Winterhuder Marktplatz und Alsterdorfer Straße der Gemarkung Winterhude (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 409) wird festgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs 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 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.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als Erhaltungsbereiche bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Gebiete auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften 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, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild 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 der Gebiete durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
2. Im reinen Wohngebiet dürfen auf Flurstück 3440 der Gemarkung Winterhude an der östlichsten Baugrenze Erker und auf Flurstück 3449 an den südlichen Baugrenzen der dreigeschossigen Baukörperausweisungen Balkone mehr als 1,5 m die Baugrenze überschreiten, wenn die Abstandsflächen auf eigenem Grund gewahrt bleiben.
3. Im reinen Wohngebiet auf Flurstück 3449 darf an der südlichsten Baugrenze der fünfgeschossigen Ausweisung die Breite der Balkone in der Summe nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
4. Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 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), im reinen Wohngebiet, im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet bis 0,8 sowie im Kerngebiet bis 0,9 überschritten werden.
5. In dem mit „A“ bezeichneten Bereich sind Nichtvollgeschosse über die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus unzulässig. Technische Aufbauten (zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenaufgänge zu Dachterrassen) sind ausnahmsweise mit einer Höhe bis zu 3 m zulässig.
6. In den Baugebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker zulässig.
7. Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 4 m außerhalb der Baugrenzen zulässig und sind nicht auf die festgesetzte Grundflächenzahl anzurechnen.
8. Im Kerngebiet sind Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummern 6 und 7 BauNVO nur ab dem dritten Vollgeschoss zulässig; Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 BauNVO, Vergnügungstätten und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind unzulässig.
9. In den Kern- und Mischgebieten am Winterhuder Marktplatz und an der Alsterdorfer Straße sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsstellen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

10. In den Baugebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Stellplätze für Besucher können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit Bäumen und Sträuchern abgepflanzt und die Freiraumgestaltung und die Wohnruhe nicht erheblich beeinträchtigt werden.
11. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
12. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.
13. An der Alsterdorfer Straße, dem Winterhuder Marktplatz und an der Ohlsdorfer Straße sind mit Ausnahme der mit „B“ bezeichneten Flächen durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume 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 Seiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Die gewerblichen Aufenthaltsräume im Kerngebiet sind 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 durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
14. Für die mit „B“ bezeichneten Flächen an der Ohlsdorfer Straße sind Schlafräume 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 als 65 dB(A) erreicht wird.
15. Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers sind 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 (v. H.) des Jahreswarmwasserbedarfs auf der Basis erneuerbarer Energien zu decken. Von dem in den Sätzen 1 und 2 festgesetzten Anschluss- und Benutzungsgebot kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Heizenergiebedarf der Gebäude nach der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert am 29. April 2009 (BGBl. I S. 954), den Wert von 15 kWh/m² Nutzfläche 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 würden. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden.
16. In den Baugebieten sind mit Ausnahme des Kerngebiets mindestens 20 v. H. und im Kerngebiet mindestens 10 v. H. der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
17. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind, mit Ausnahme funktional erforderlicher befestigter Flächen (zum Beispiel Terrassen) mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Baumanpflanzungen vorgenommen werden, muss der Substrataufbau mindestens 80 cm betragen.
18. In den Baugebieten, mit Ausnahme der Flurstücke 648, 634, 633 an der Himmelstraße sowie 565 und 2871 an der Ohlsdorfer Straße, sind die Dachflächen von ein- und dreigeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen als Flachdach oder flach geneigtes Dach auszubilden und mindestens 80 v. H. der Dachflächen, mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
19. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sowie Flächenversiegelungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
20. Im reinen Wohngebiet sind Garteneinfriedigungen nur in Form von Hecken zulässig. Grundstückseinfriedigungen können zusätzlich mit Hecken versehen werden.
21. Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.