




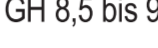















Bebauungsplan **Hamburg-Altstadt 36 / HafenCity 4**

Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **MK** Kerngebiet
-  **GRZ 1,0** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
-  Gebäudehöhe bezogen auf NN, als Höchstmaß
-  z.B. GH 90 als Höchstmaß
-  GH 8,5 bis 9 als Mindest- und Höchstmaß
-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Geländeoberfläche bezogen auf NN, als Mindestmaß
-  Mit Gehrecht zu belastende Fläche
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Kennzeichnungen

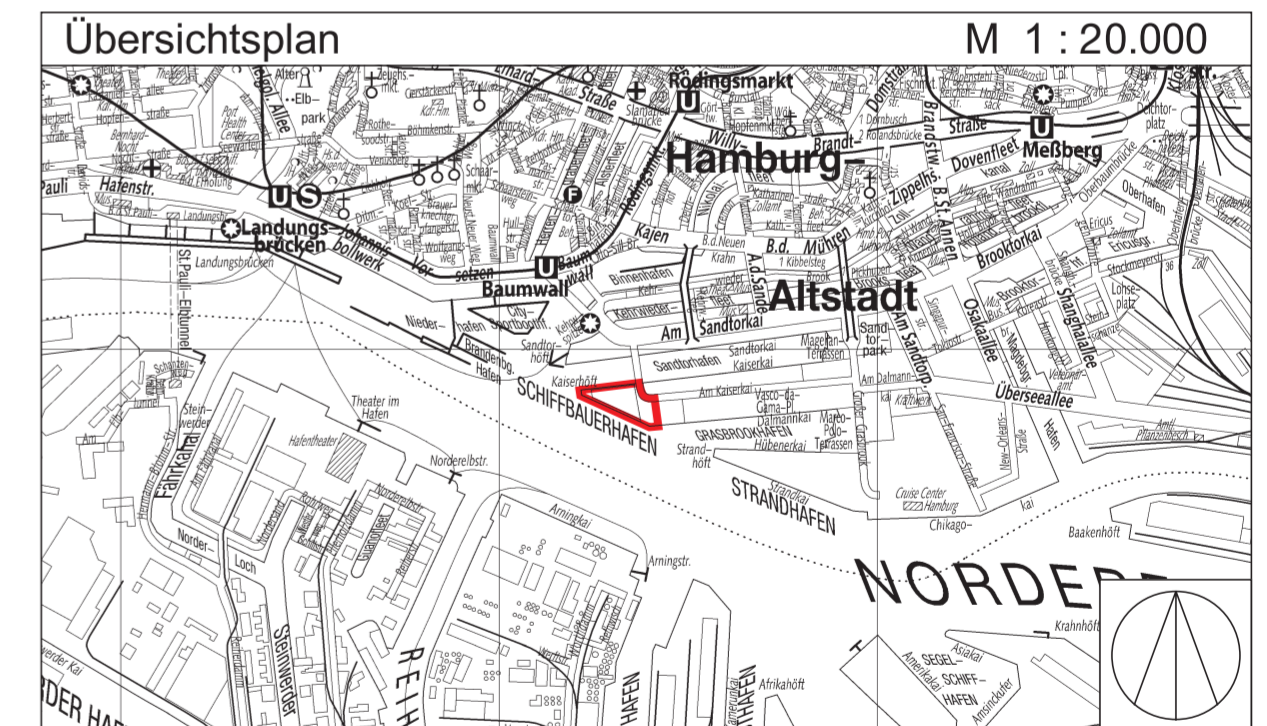
-  Vorgesehene Fernwärmeleitung
-  Höhe bezogen auf NN (Bestand)
-  Hochwassergefährdeter Bereich
-  Vorhandene Gebäude

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 des Bebauungsplans dem Stand vom April 2006



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



**Bebauungsplan
Hamburg-Altstadt 36 / HafenCity 4**

Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte

Ortsteil 103

über den Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 36/HafenCity 4

Vom 24. April 2007

(HmbGVBl. S. 157)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), 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 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 418), § 4 Absatz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 352), wird mit Zustimmung der Bürgerschaft verordnet:

§1

(1) Der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 36/HafenCity 4 für das Gebiet am Kaiserhöft, dem westlichen Teil der Landzunge zwischen Sandtor- und Grasbrookhafen (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 103) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Am Kaiserkai – über die Flurstücke 1977 (alt: 1900), 1772 (Grasbrookhafen), 1619 (Schiffbauer Hafen), 1740 und 1713 (Sandtorhafen) der Gemarkung Altstadt-Süd.

(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 sind:
 - 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 dem Inkrafttreten 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. Im Kerngebiet sind maximal 35 vom Hundert (v. H.) der Geschossfläche für Wohnnutzung zulässig.
2. In Wohnungen sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit in Wohnungen die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den vom Industrie- und Gewerbelärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich

ist, muss durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt werden, dass in den zum Hafelärm orientierten Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschritten wird.

3. Für gewerbliche Nutzungen muss für die lärmbelasteten Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
4. Eine Überschreitung der der Kubatur des Kaispeichers folgenden Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden. Im Bereich der Wasserflächen ist eine Überschreitung nur zulässig, sofern die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird.
5. Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
6. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.
7. Für die zentrale Warmwasserversorgung gilt:
 - 7.1 Die zentrale Warmwasserversorgung ist durch Anlagen erneuerbarer Energien zu erzeugen, die 30 v. H. oder höhere Anteile des zu erwartenden Jahreswarmwasserbedarfes decken. Geringe Abweichungen können aus gestalterischen, funktionalen oder technischen Gründen zugelassen werden. Elektrische Wärmepumpen sind nur zulässig, wenn sie mit Strom aus regenerativen Energien betrieben werden. Dezentrale Warmwasseranlagen sind nur dort zulässig, wo der tägliche Warmwasserbedarf bei 60 Grad Celsius weniger als 1 Liter je m² Nutzfläche beträgt.
 - 7.2 Die Anforderungen nach Nummer 7.1 Sätze 1 und 2 können ausnahmsweise auch durch den Abschluss eines langjährigen Vertrages über die Lieferung von Brauchwarmwasser mit dem von der Freien und Hansestadt Hamburg ausgewählten Wärmelieferanten erfüllt werden; für die Vertragsdauer gelten die Anforderungen der Nummer 7.1 dann als erfüllt.
8. Für die Beheizung und die Bereitstellung des übrigen Warmwasserbedarfs ist die Neubebauung an ein Wärmenetz in Kraft-Wärme-Kopplung anzuschließen, sofern nicht Brennstoffzellen zur ausschließlichen Wärme- und Warmwasserversorgung eingesetzt werden.
9. Im Kerngebiet ist das anfallende Niederschlagswasser direkt in die Elbe oder den Sandtorhafen abzuleiten.

§3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.