

Bebauungsplan Rotherbaum 27

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR** Reines Wohngebiet
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MK** Kerngebiet
- z.B. (A) Besondere Festsetzung (siehe §2)
- Grundflächenzahl, als Höchstmaß z.B. GRZ 1,0
- Geschossflächenzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 1,2
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß z.B. VI zwingend
- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- z.B. TH 45 Traufhöhe über Gelände, als Höchstmaß
- GTGa** Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen
- Umgrenzung der Grundstücke für die GTGa bestimmt sind
- Durchgang
- Auskragung
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Durchgang mit Gehrecht
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Lichte Höhe, LH mind. 3,5 als Mindestmaß LH 6 zwingend
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Nachrichtliche Übernahmen

- Unterirdische Bahnanlage
- D** Denkmalschutz

Kennzeichnungen

- Vorhandene unterirdische Leitung
- W Wasser
- A Abwasser
- Vorhandene Gebäude

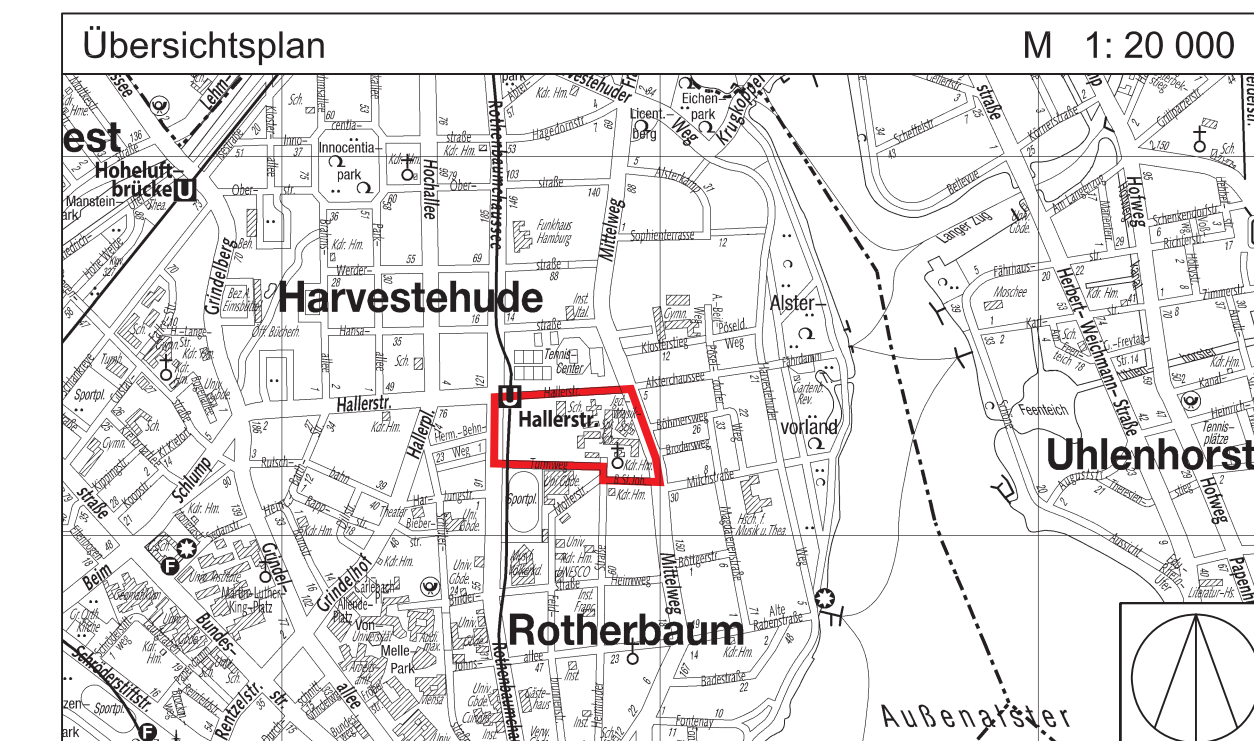
Hinweise

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 Oktober 2005.

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan Rotherbaum 27

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Eimsbüttel Ortsteil 312

über den Bebauungsplan Rotherbaum 27

Vom 6. März 2006
(HmbGVBl. S. 101)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), 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. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563) und § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), sowie § 1 Absatz 2, § 3 Absatz 2 und § 4 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 28. Juni 2000 (HmbGVBl. S. 134), geändert am 1. Februar 2005 (HmbGVBl. S. 21), wird verordnet:

§1

(1) Der Bebauungsplan Rotherbaum 27 für den Geltungsbereich Rothenbaumchaussee – Hallerstraße – Mittelweg – Bei St. Johannis – Heimhuder Straße – Turmweg (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 312) wird festgestellt.

(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 Kostenersatzung 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 von zwei Jahren 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. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebiets am Turmweg sind im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss nur nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), zulässig.
2. Im reinen Wohngebiet sind die viergeschossigen Baukörper jeweils zu den festgesetzten Gehrechten hin auf mindestens 40 vom Hundert der jeweiligen Gebäudelänge auf bis zu zwei Vollgeschosse abzustaffeln.
3. Im reinen Wohngebiet können zu den Gehrechten hin Überschreitungen der Baugrenzen durch Erker und Balkone bis zu 1,5 m oberhalb einer lichten Höhe von 6 m sowie zur Erschließung erforderliche Brücken oberhalb einer lichten Höhe von 4m über den Gehrechten zugelassen werden. Im allgemeinen Wohngebiet am Turmweg können

Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und Fahrstuhlschächte bis zu 4m zugelassen werden.

4. Im Kerngebiet entlang der Rothenbaumchaussee sind die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume 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.
5. In den Kerngebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen. Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung sind unzulässig.
6. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
7. Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,5 m starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen.
8. Das auf dem Flurstück 1632 der Gemarkung Rotherbaum festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis, für den Anschluss des Flurstücks 1638 an die Hallerstraße eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten sowie die Befugnis, der Hamburger Gaswerke GmbH, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Telekom AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.
9. Die auf den Flurstücken 1629, 1631, 1632, 1637, 1639, 1641 und 1654 der Gemarkung Rotherbaum festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.
10. Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Gebäude extensiv zu begrünen.
11. Im Kerngebiet an der Rothenbaumchaussee kann eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 5 m durch untergeordnete Bauteile wie Stützen, Sonnenschutz- und Dachkonstruktionen zugelassen werden.
12. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und Baumreihen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden.

§3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.