






# Vorhabenbezogener Bebauungsplan St. Georg 36



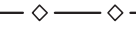
## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
-  **MK** Kerngebiet
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- (GRZ 1,0) Grundflächenzahl, die ausnahmsweise zugelassen werden kann
- z.B. GH 28 Gebäudehöhe über Normal-Null, als Höchstmaß
- GH 67 bis 68 Gebäudehöhe über Normal-Null, als Mindest- und Höchstmaß
-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
- (A) Besondere Festsetzung (siehe § 2)

## Nachrichtliche Übernahmen

-  Unterirdische Bahnanlage

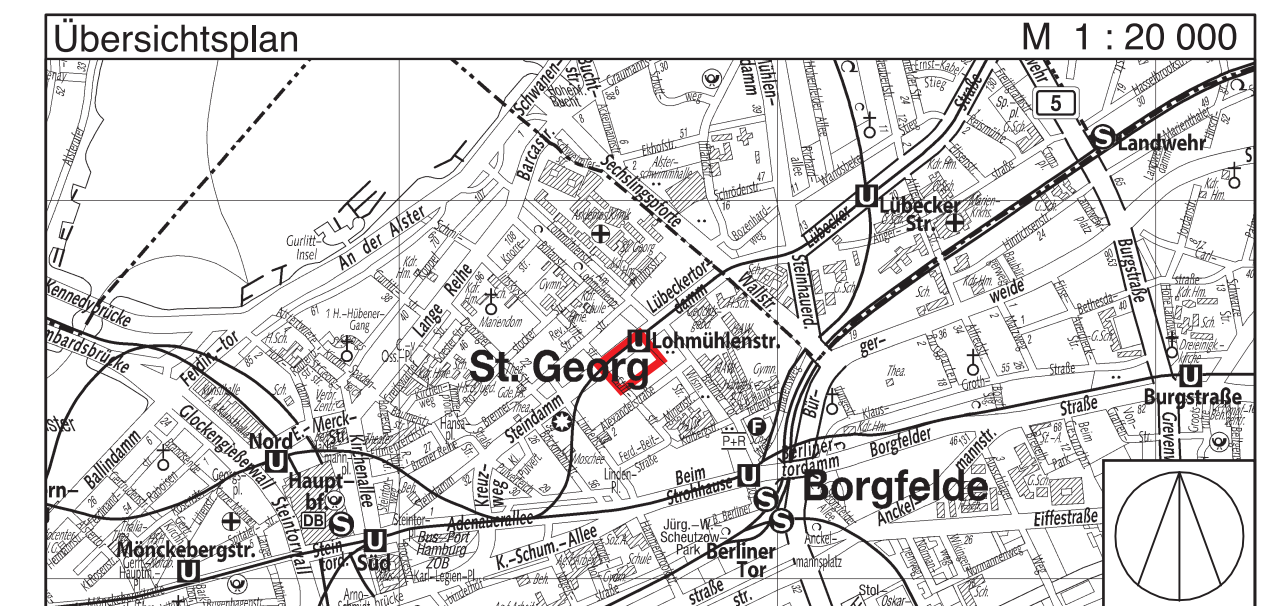
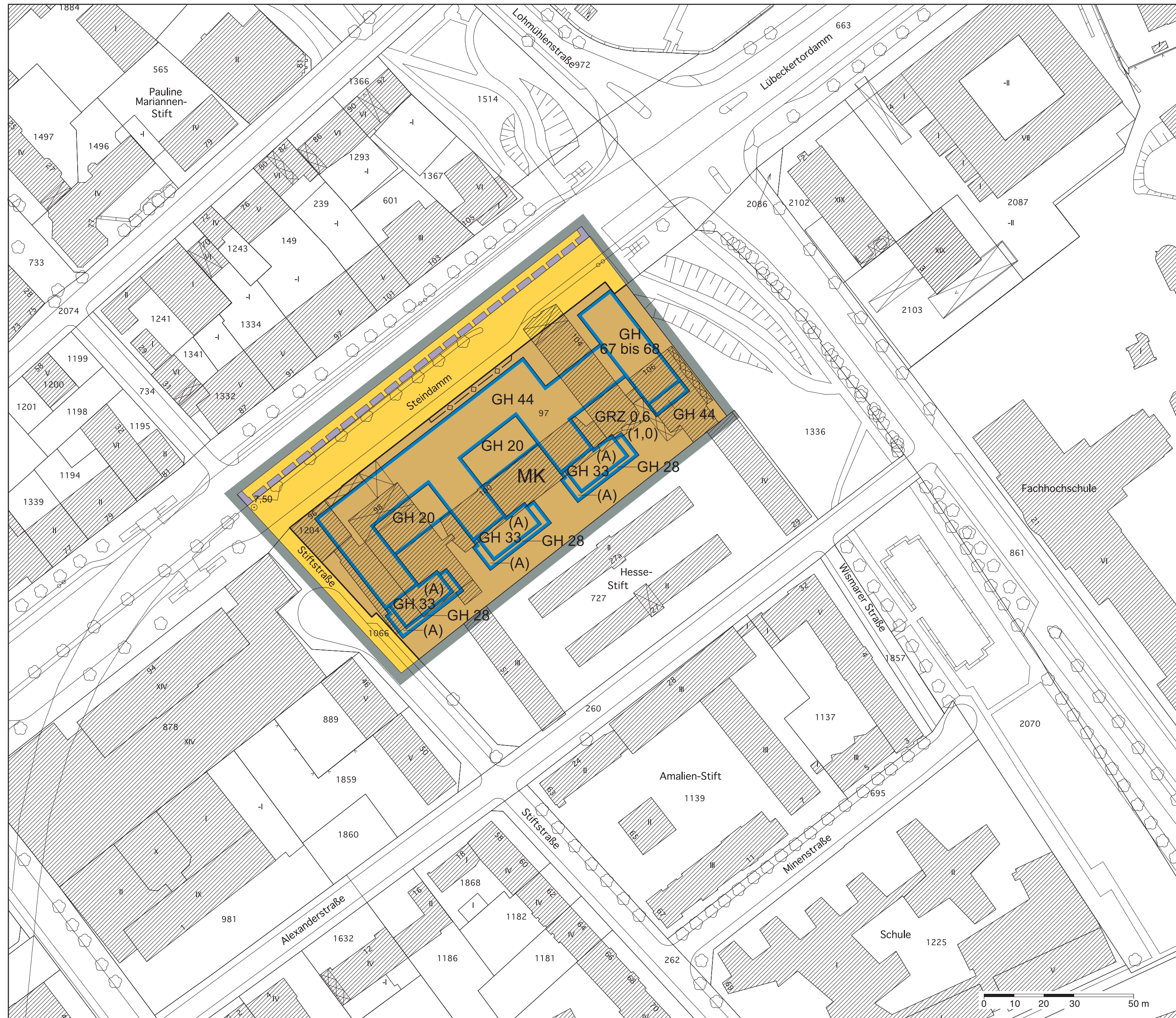
## Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
-  Straßenhöhe bezogen auf NN
-  Vorhandene unterirdische Fernwärmeleitung

## Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)  
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern  
 Der Kartenausschnitt (digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Juni 2006

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan St. Georg 36**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte

Ortsteil 113



## Verordnung

### über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan St. Georg 36

Vom 2. Oktober 2008

(HmbGVBl. S. 353)

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 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 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 24. Juni 2008 (HmbGVBl. S. 239), § 7 Absatz 3 Satz 1 Nummer 5 in Verbindung mit Absatz 6 Satz 1 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 9. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356, 392), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 157), §§ 1, 2 und 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), geändert am 19. Juni 2007 (HmbGVBl. S. 168), wird verordnet:

#### §1

(1) Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans St. Georg 36 für den Bereich Steindamm 96 bis 106, Stadtteil St. Georg (Ortsteil 113) wird wie folgt begrenzt:

Stiftstraße – Steindamm – Nordost- und Südostgrenze des Flurstücks 97 der Gemarkung St. Georg-Nord.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann hinterlegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs 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. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, können keine Ansprüche geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte 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 den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

#### §2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Flächen des Kerngebiets ist nur Wohnen zulässig.
2. Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Tankstellen im Zusammenhang mit

Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), werden ausgeschlossen.

3. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Stellplätze für den Besucher- und Wirtschaftsverkehr können ausnahmsweise zugelassen werden.
4. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
5. Tiefgaragen sowie Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume sind in den Untergeschossen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
6. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
7. Die festgesetzten Gebäudehöhen können auf den Gebäuden mit einer Höhe bis einschließlich 44 m über Normalnull für technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen) und Brüstungen auf einer Fläche von höchstens 30 vom Hundert der jeweiligen Dachflächen um bis zu 3 m überschritten werden.
8. Im Vorhabengebiet sind die bis einschließlich 44 m über Normalnull befindlichen Dachflächen von Gebäuden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als Dachterrassen, der Gewinnung von Sonnenenergie oder der Aufnahme von technischen Anlagen im Sinne der Nummer 7 dienen. Dachterrassen sind auf höchstens 30 vom Hundert der bis einschließlich 44 m über Normalnull befindlichen Dachflächen von Gebäuden zulässig.
9. Im Kerngebiet sind mindestens 30 vom Hundert der außerhalb der überbaubaren Flächen liegenden und mit Tiefgaragen oder Kellergeschossen unterbauten Grundstücksflächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.
10. Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, jeweils in 1m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
11. Im Kerngebiet sind die Wohn- und Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung dieser 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.

#### §3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben..