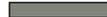
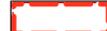


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Uhlenhorst 4

Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  MU Urbanes Gebiet
-  VI Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  GRZ 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Flächen für Tiefgaragen und ihre Zufahrten
-  z.B. (B) besondere Festsetzungen (siehe § 2)
-  Anpflanzung von Einzelbäumen
-  Anpflanzung von Hecken

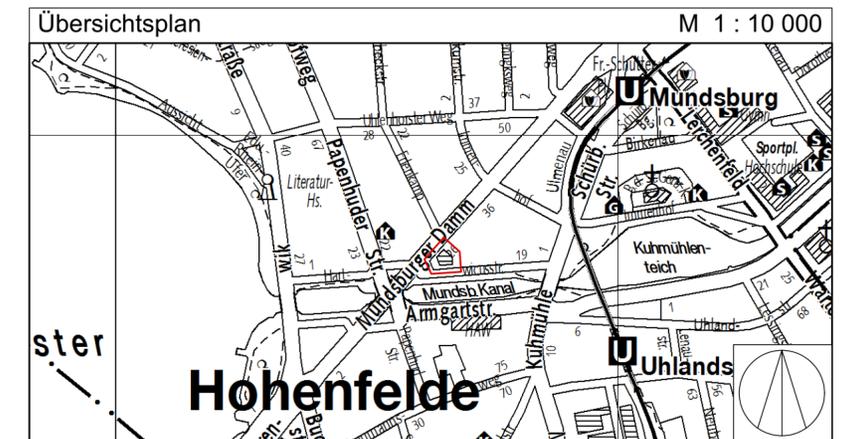
Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
-  Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung

Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb des Risikogebiets Sturmfluthochwasser. Zu diesem Bebauungsplan existieren ein Durchführungsvertrag und ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern
Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand von März 2023.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

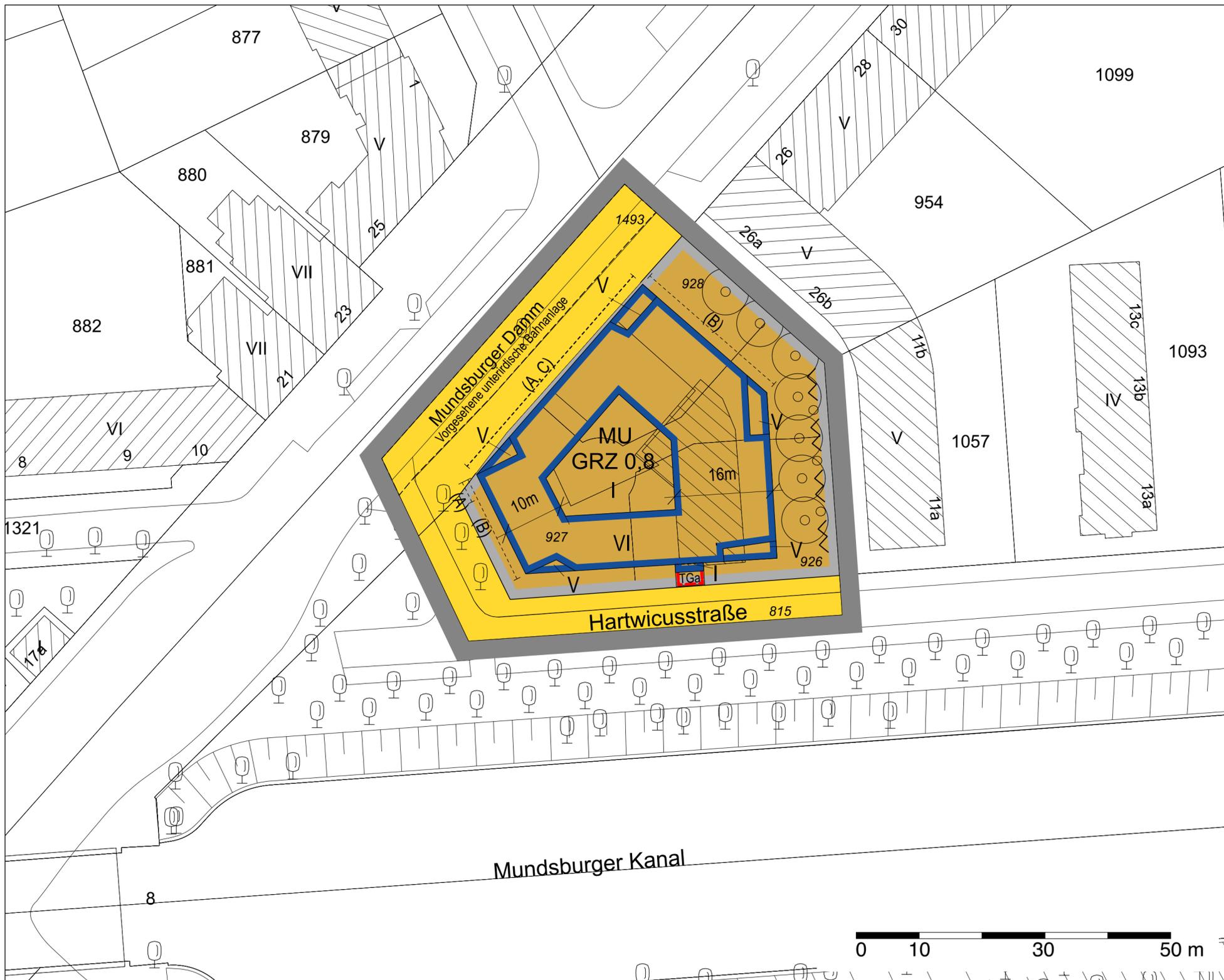


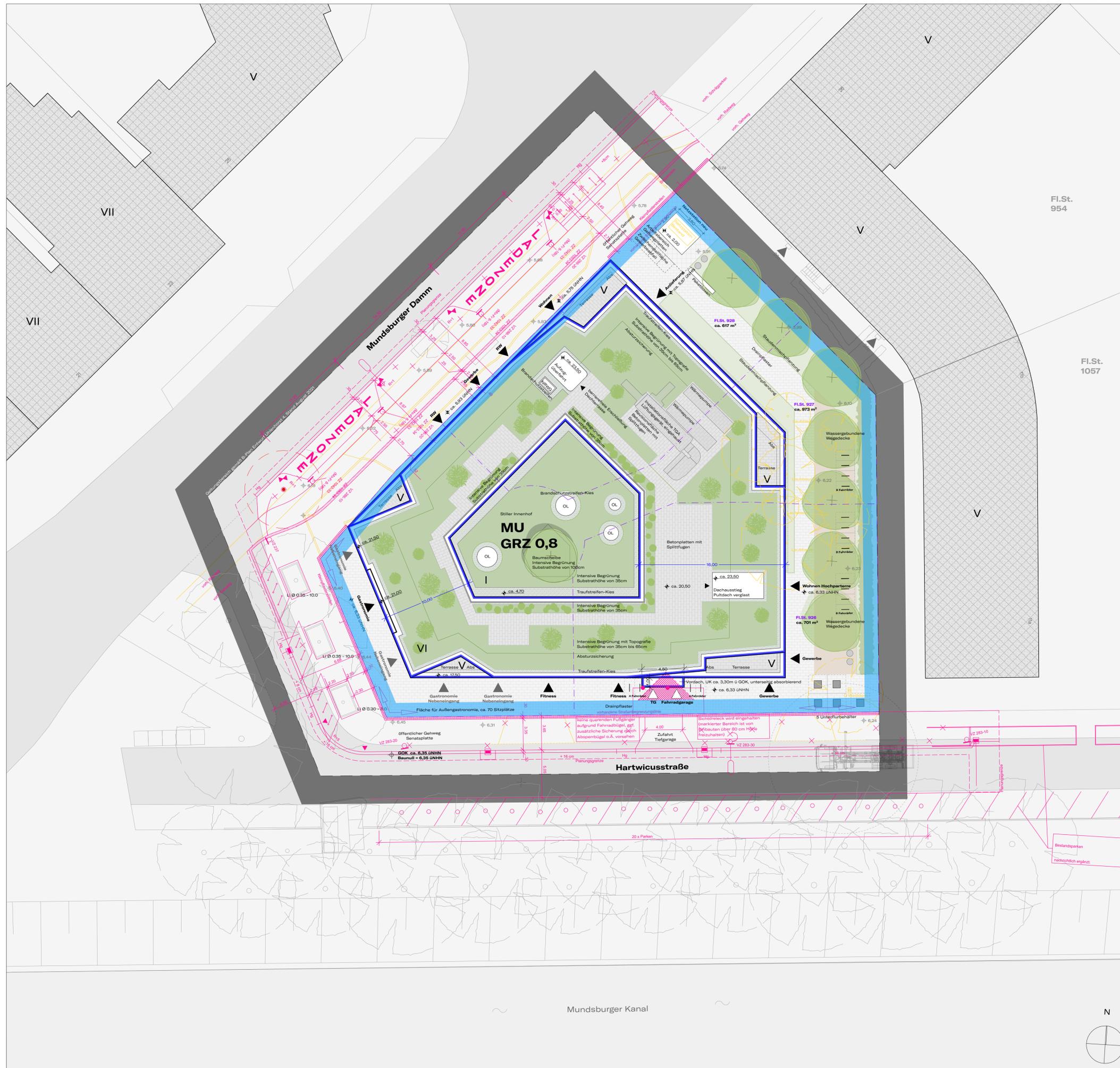
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Uhlenhorst 4 - Mundsbürger Damm

Maßstab 1 : 500 (im Original)

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 415





- LEGENDE**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plan Entwurfs, Stand August 2021
 - Grenze des Vorhabensgebiets
 - Baugrenzen
 - Grundstücksgrenze
 - Baukörper Neubau
 - Baukörper Bestand
 - Umgestaltungskonzept öffentlicher Raum, ARGUS
 - Umgebung Bestand, Hanack und Partner
 - Pflaster
 - befestigte Terrassenfläche
 - wassergebundene Oberfläche (Grand)
 - Stauden & Gräser
 - intensive Dachbegrünung
 - Splitschüttung
 - TGA - Lüftungsturm
 - Hecke, heimisch, 2xv mB 100-150, 4Stk./m
 - Baumeupflanzung gem. Pflanzkonzept Treibhaus Landschaftsarchitektur
 Sorbus intermedia 'Browers' 4xv., 20-25
 - Sträucher, h ca. 1,50m
 - Mögliche Baumeupflanzung im öffentlichen Raum
 - Fahrradbügel
 - Höhen Bestand / Planung
 - Unterflurbehälter Abfall Wohneinheiten
 - ▲ Eingang
 - ▲ Nebeneingang / Öffnung für Außengastronomie
 - ▲ Zufahrt Tiefgarage und Fahrradgarage

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Bei Weiterverwendung (auch auszugsweise) ist das Büro B99 Architekten BDA zu vermerken.

**B
99**

PROJEKTPHASE

Genehmigungsplanung

PLANNHALT

BV Mundsbürger Damm - Vorhaben- und Erschließungsplan

INDEX	DATUM	ÄNDERUNG	GEZ.
j	06.06.23	Informative Übernahme Planung Argus, Stand 02.06.23	mh
i	02.06.23	Verkehrsplanung Hartwicusstraße, Vordach innerhalb Baugrenze	mh
h	24.05.23	Aufteilung Nebenflächen, Maße Vordach, Beschriftung Fahrradstp., Angabe Baumpflanzung	mh
g	17.03.22	TG Vordach, Abstände Unterflur, Dachlandschaft und TGA	mh
f	11.01.22	Aktualisierte Verkehrsplanung und Sichtdreieck eingearbeitet	mh
e	03.11.21	GRZ angepasst	jm
d	21.10.21	Höhe Sträucher und Pflanzart Baumeupflanzungen angepasst	jm

BALVVORHABEN

Mundsbürger Damm 24
 Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes
 Mundsbürger Damm 24
 20087 Hamburg

BALUHERR

SAVVY 7 PropCo S.à r.l.
 17, rue de Flaxweiler
 LU - 6776 Grevenmacher

ARCHITEKT

B99 Architekten BDA
 Bernstorffstr. 99
 22767 Hamburg
 T 040 533 07 37 - 0
 office@b99.hamburg

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 27	FREITAG, DEN 27. SEPTEMBER	2024
Tag	Inhalt	Seite
19. 8. 2024	Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Uhlenhorst 4	475
10. 9. 2024	Fünftes Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Errichtung der Hamburger Friedhöfe – Anstalt öffentlichen Rechts – 2128-2	478
10. 9. 2024	Dreizehntes Gesetz zur Änderung des Hamburgischen Richtergesetzes 3010-1	479
10. 9. 2024	Dreizehntes Gesetz zur Änderung des Hamburgischen Hochschulgesetzes 221-1	480
10. 9. 2024	Neunzehntes Gesetz zur Änderung des Hafenentwicklungsgesetzes 9504-1	482
17. 9. 2024	Verordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre Groß Borstel 32	483

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Uhlenhorst 4 Vom 19. August 2024

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28), 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 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Mai 2024 (BGBl. I Nr. 153 S. 1, 5), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), wird verordnet:

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Uhlenhorst 4 für das Gebiet zwischen Mundsburger Damm und Hartwicus-

straße (Bezirk Hamburg Nord, Ortsteil 415) wird festgestellt. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Mundsburger Damm – Hartwicusstraße – Ostgrenzen der Flurstücke 926, 927 und 928 der Gemarkung Hohenfelde.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen 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 der 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. 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, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche bei Aufhebung des Plans 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 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 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. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
2. Im urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), unzulässig.
3. Im urbanen Gebiet sind Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter gerichtet ist, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.
4. In dem urbanen Gebiet sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig.
5. Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten müssen mindestens 2 m hinter der Gebäudedekante – gemessen von der Innenkante der Attika – oder in ihrer Höhe unterhalb einer Attika zurückbleiben. Über die festgesetzte Gebäudehöhe hinaus sind Dach- und Technikaufbauten bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Die Flächen für Belichtung, Be- und Entlüftung sowie technische Anlagen und Dachterrassen dürfen 40 von Hundert (v. H.) der Dachfläche nicht überschreiten.
6. In dem urbanen Gebiet sind Stellplätze nur in der Tiefgarage zulässig.
7. Eine Tiefgarage ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
8. In dem urbanen Gebiet sind an der mit „(A)“ bezeichneten Gebäudeseite die Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Für Eckwohnungen, die keine lärmabgewandte Seite besitzen, können Ausnahmen von Satz 1 zugelassen werden. In diesem Fall sind bei lärmzugewandten Wohn- und Schlafräumen vor den Fenstern bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen, wenn ein Pegel von 70 dB(A) am Tag und/oder 60 dB(A) nachts erreicht oder überschritten wird.
9. In dem urbanen Gebiet sind bei den mit „(B)“ bezeichneten Fassaden durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.
10. In dem urbanen Gebiet ist bei der mit „(C)“ bezeichneten Fassade die Fassadengestaltung, mit Ausnahme von Fenstern und Türen, ab einer Höhe von 25 cm über dem Schnittpunkt der Außenfassade mit dem Gelände bis einschließlich zum zweiten Obergeschoss mit schallabsorbierenden Materialien (Schallabsorptionsgrad $\alpha \approx 0,5$ oberhalb von 250 Hz) vorzunehmen, sofern die Schallreflexion nicht durch andere geeignete bauliche oder technische Lösungen in gleichem Ausmaß gemindert wird.
11. In dem urbanen Gebiet ist oberhalb der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ein Vordach anzuordnen. Dieses muss Abmessungen von mindestens 4,5 m x 1 m aufweisen und unterseitig schallabsorbierend ausgeführt werden.
12. In dem urbanen Gebiet sind die Dachflächen als Flachdächer herzustellen. Die Dachfläche ist auf 60 v. H. der Fläche mit Stauden und kleinwüchsigen Gehölzen intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine durchwurzelbare Substratstärke von mindestens 35 cm herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technische Dachaufbauten sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung und der Be- und Entlüftung oder die als Dachterrasse dienen. Es sind jedoch mindestens 60 v. H. der Dachflächen eines Gebäudes zu begrünen.
13. Für festgesetzte Baumanpflanzungen sind auf den Flurstücken 926, 927 und 928 der Gemarkung Hohenfelde insgesamt sieben standortgerechte einheimische Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Groß- bis kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche oder versickerungsfähige Baumscheibe von mindestens 12 m² vorzusehen.

14. Für festgesetzte Heckenanpflanzungen ist auf den Flurstücken 926 und 927 der Gemarkung Hohenfelde eine mindestens 30 m lange Hecke mit einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für Heckenpflanzungen sind mindestens dreifach verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen, Pflanzgröße mindestens 150 cm, mit mindestens drei Pflanzen je Meter zu verwenden.
15. Für die nach der Planzeichnung anzupflanzenden Bäume und Hecken sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit derselben Art vorzunehmen. Dafür sind standortgerechte einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Sträucher und Heckenpflanzen sind mit einer Pflanzhöhe von mindestens 150 cm zu pflanzen. Es ist je 1,5 m² Vegetationsfläche ein Strauch zu verwenden. Für einen Meter Hecke sind drei Pflanzen zu verwenden.
16. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege, ebenerdige Fahrradstellplatzflächen sowie Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrasen, Rasengittersteine, Drainpflaster) herzustellen.
17. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung unmöglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht abführbaren Niederschlagswassers nach Maßgabe der zuständigen Stelle in ein Siel zugelassen werden.
18. Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig.
19. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur, maximal 3000 Kelvin, zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasseroberflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.
20. In dem urbanen Gebiet sind zur Vermeidung des Vogelschlags gläserne Balkonbrüstungen, Fenster und Fassadenteile, sofern der verglaste Anteil einer Fassade eines Gebäudes mehr als 75 v. H. beträgt oder die Glasscheiben größer als 6 m² sind, durch wirksame Maßnahmen so auszubilden, dass sie für Vögel wahrnehmbar sind. Diese Festsetzung gilt für Glasflächen, die zur Wandse-Landschaftsachse ausgerichtet sind und sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen und Gewässern befinden. Satz 1 gilt nicht für Schaufenster im Erdgeschoss.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 19. August 2024.

Das Bezirksamt Hamburg-Nord