




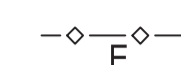



Bebauungsplan Wandsbek 75

Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  **MI** Mischgebiet
-  **GE** Gewerbegebiet

Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
-  Vorhandene unterirdische Leitung Elektrizität
-  Vorhandene unterirdische Leitung Fernwärme

z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß

g geschlossene Bauweise

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

IV Zahl der Vollgeschosse zwingend

z.B. III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

GH 19,5 Gebäudehöhe bezogen auf NN als Höchstmaß

z.B. GH 19 bis 24 Gebäudehöhe bezogen auf NN als Mindest- und Höchstmaß

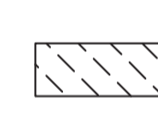
z.B. \odot 12,2 Straßenoberfläche bezogen auf NN

 Baugrenze

 Baulinie

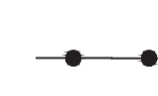
z.B. (B) Besondere Festsetzung: Siehe § 2

 Sonstige Abgrenzung

 Ausschluss von Nebenanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen

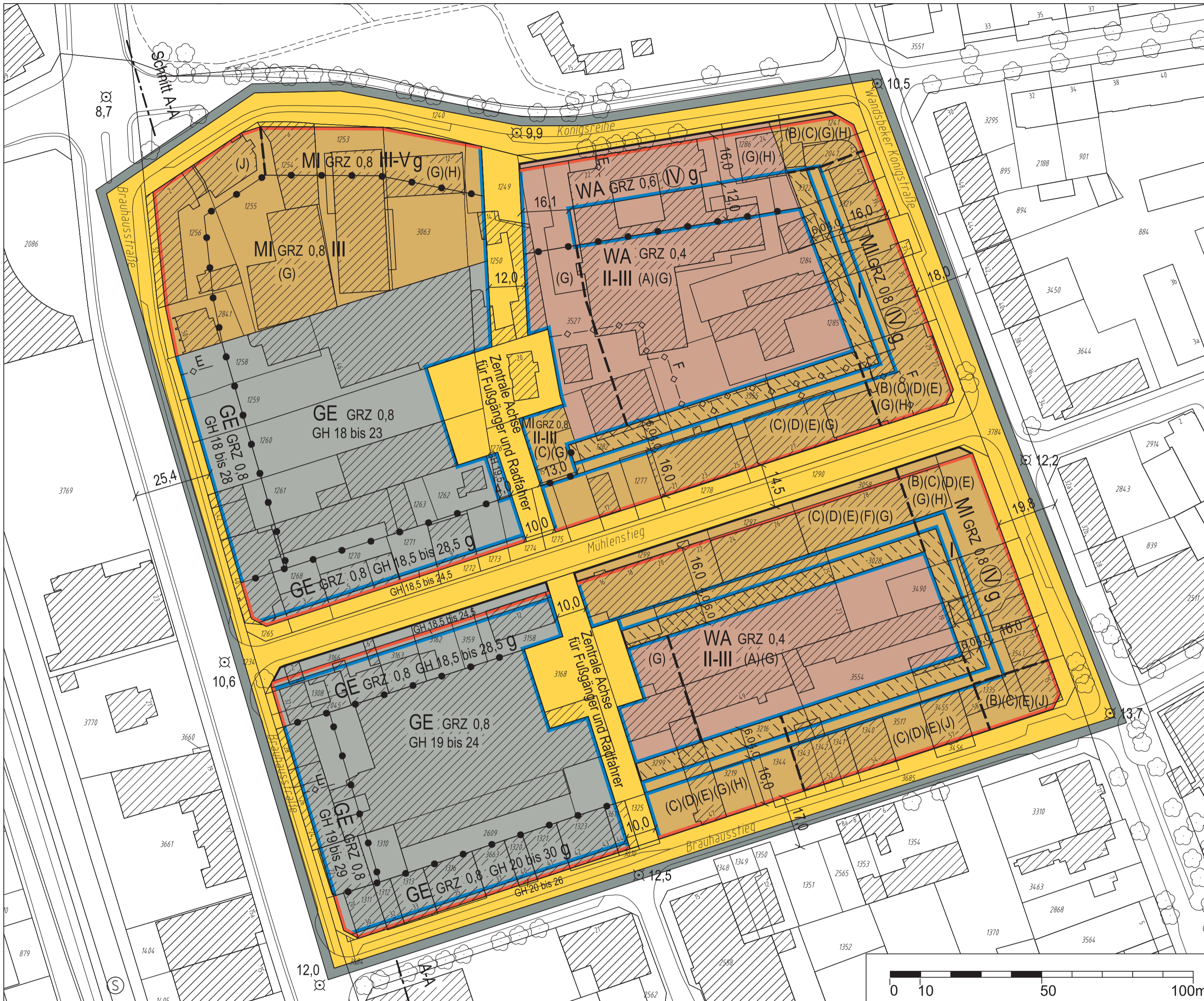
 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

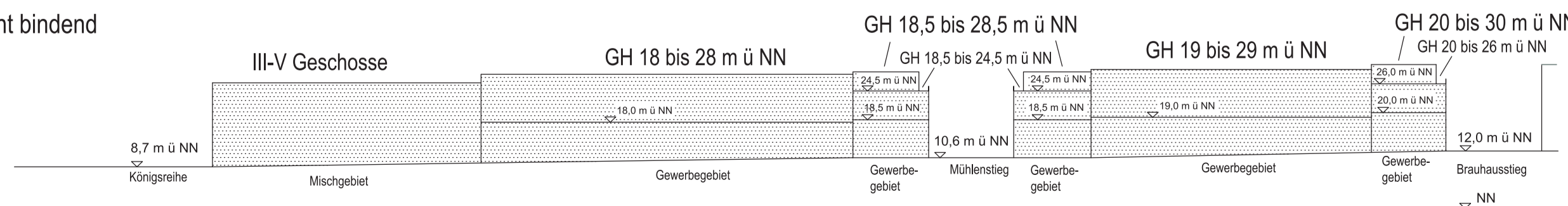
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

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 Januar 2014.



Schnitt A-A nicht bindend



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan Wandsbek 75

Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Wandsbek

Ortsteil 505

Verordnung

über den Bebauungsplan Wandsbek 75

Vom 4. Februar 2014

(HmbGVBl. S. 43)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), 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 19. Juni 2013 (HmbGVBl. S. 306), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Wandsbek 75 für den Geltungsbe- reich Königsreihe – Wandsbeker Königstraße – Brauhausstieg – Brauhausstraße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 505) wird festge- stellt.

(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 Dienststun- den 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 bezeich- neten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Ent- schädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Ent- schädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsan- spruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichne- ten 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 bezeich- neten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Bau- gesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennut- zungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beacht- liche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekannt- machung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachste- hende Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Einzelhandelsbe- triebe unzulässig.
2. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
3. In den mit „(A)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Hausformen sowie die Bebauungstiefe dür- fen höchstens 30 m betragen. Die Bebauungstiefe ist aus- gehend von den festgesetzten Baugrenzen und sonstigen Abgrenzungen zu ermitteln.
4. In den Baugebieten ist eine Überschreitung der Baulinien für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Soweit die vorgenannten Bauteile in die Stra- ßenverkehrsfläche hinein ragen, ist mindestens eine lichte Höhe von 4 m einzuhalten. Für Hauseingänge, Loggien und Dachterrassen kann bis zu 2 m hinter die Baulinie zurück- getreten werden.
5. In den mit „(B)“ bezeichneten Mischgebieten sind Woh- nungen im Erdgeschoss unzulässig.
6. In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tank- stellen unzulässig.
7. In den mit „(C)“ bezeichneten Mischgebieten sind Spiel- hallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505) unzulässig.
8. In den Gewerbegebieten und Mischgebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Ver- kaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Hand- lungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
9. In den mit „(D)“ bezeichneten Mischgebieten dürfen die Abstandsflächen zwischen den Baugrenzen der Mischge- biete und der Wohngebiete um bis zu 0,8 m unterschritten werden.
10. In den mit „(E)“ bezeichneten Bereichen müssen über dem vierten Vollgeschoss liegende Staffelfgeschosse mindestens 1,5 m hinter der festgesetzten Baulinie liegen.
11. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben unzulässig. Aus- nahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammen- hang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf). Ausnahmsweise zulässig sind auch Einzel- handelsbetriebe, die mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichböden, Fußbodenbelägen und sonstigen Flächen beanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern.
12. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden liegende Bereiche sind auf Straßenniveau anzulegen.
13. In den allgemeinen Wohngebieten und den mit „(C)“ bezeichneten Mischgebieten sind Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbau- baren Grundstücksflächen zulässig, wenn Wohnruhe, Gar- tenanlagen, Kinderspiel- und Freizeitflächen nicht erheb- lich beeinträchtigt werden. Für Tiefgaragen kann die festge- setzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. In dem mit „(F)“ bezeichneten Bereich kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Tief-

garagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschrit- ten werden. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Ausnahmen für Terrassen sind möglich.

14. Dachflächen mit einer Neigung bis zu 20 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrat- aufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden.
15. Der zentralen Fußgänger- und Radverkehrsachse zuge- wandte Mauern oder Außenwände, die fensterlos sind oder einen Fensterabstand von mehr als 5 m aufweisen, sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Ausnahmen kön- nen zugelassen werden. In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind der zentralen Fußgänger- und Rad- verkehrsachse zugewandte Freiflächen gärtnerisch anzule- gen. In den Gewerbegebieten sind der Fuß- und Radwege- achse zugewandte Freiflächen durch Hecken oder begrünte Mauern von der Fuß- und Radwegeachse abzugrenzen, wenn die Freiflächen nicht gärtnerisch gestaltet sind.
16. In den Baugebieten muss der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 15 vom Hundert betragen. Für je angefangene 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Festgesetzte Pflanzungen aus Nummer 17 wer- den angerechnet.
17. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.
18. Für festgesetzte Baumanpflanzungen und für Ersatzan- pflanzungen gilt: Es sind standortgerechte einheimische Laubbäume zu verwenden und zu erhalten. Großkro nige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsflä- che von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwer- tiger Ersatz zu pflanzen. Außerhalb von öffentlichen Stra- ßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgra- bungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
19. Für die mit „(G)“ bezeichneten Bereiche gilt: Durch Anord- nung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissge- staltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabge- wandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anord- nung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäu- deseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außen- wänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinder- zimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
20. Für die mit „(H)“ bezeichneten Bereiche gilt: Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientie- rung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bau- liche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegel- minderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von klei- ner 65 dB(A) erreicht wird.
21. Für die mit „(J)“ bezeichneten Bereiche gilt: Schlafräume sind zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinder- zimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäu- deseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder über- schritten, 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 Gebäu- deseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bautei- len sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außen- bereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
22. In Gewerbegebieten sind die Aufenthaltsräume – hier ins- besondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrs- lärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außen- türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
23. In den Gewerbegebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anla- gen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{(EK)}$ gemäß DIN 45691 weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten.

$L_{(EK)}$ Tag in dB(A)/m ²	$L_{(EK)}$ Nacht in dB(A)/m ²
60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin, Auslegestelle: Bezirksamt Wandsbek, Hamburg). Bei der Prüfung für die Nacht ist die volle Stunde mit dem höchsten Beurteilungspegel („lauteste Nachtstunde“) maßgebend.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebau- ungspläne aufgehoben.