

Verordnung
über den Bebauungsplan Barmbek-Nord 43
vom

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), 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 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) 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 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020, 2022), § 7 Absatz 7 des Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 384), § 8 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), geändert am 12. Mai 2020 (HmbGVBl. S. 280) sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3, § 4 Nr. 1 und § 4 Nr. 2 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Barmbek-Nord 43 für den Geltungsbereich östlich der Fuhlsbüttler Straße (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 427) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird die folgt begrenzt:

Habichtsweg, Habichtsplatz, Schwalbenplatz, Heidhörn und Fuhlsbüttler Straße.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB 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 Baugesetzbuches bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigungen 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 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 vorhabenbezogenen 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 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 allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig. Ausnahmen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
2. In den urbanen Gebieten sind in den zur Fuhlsbüttler Straße ausgerichteten Gebäuden und Gebäudeteilen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss Wohnnutzungen unzulässig. Im ersten Obergeschoss auf Flurstück 2498 (Fuhlsbüttler Straße 220 und 222) sind Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig.
3. In den urbanen Gebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen und Vergnügungsstätten insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. 2012, S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323) und Wettbüros nach § 6a Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
4. Im Kerngebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. 2012, S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323) und Wettbüros und Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

5. Im Kerngebiet ist eine Wohnnutzung ab dem 2. Obergeschoss zulässig.
6. In den urbanen Gebieten und im Kerngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Treppenhäuser, Fahrstuhlüberfahrten und technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) bis zu einer Höhe von 2,50 m allgemein zulässig.
7. Dach- und Technikaufbauten müssen mindestens 4,50 m hinter den Gebäudekanten zur Fuhlsbüttler Straße sowie mindestens 2,50 m seitlich zu angrenzenden Gebäuden zurückbleiben und eingehaust werden.
8. In den urbanen Gebieten und im Kerngebiet sind Überschreitungen der westlichen Baugrenzen zur Fuhlsbüttler Straße für untergeordnete Bauteile wie Erker, Terrassen und Balkone unzulässig, Vordächer und Markisen dürfen für das Erdgeschoss zugelassen werden.
9. In den Baugebieten sind Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
10. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Wege, Tiefgaragen und erforderliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. In den urbanen Gebieten und im Kerngebiet sind Überschreitungen der festgesetzten GRZ von 0,6, 0,7 und 0,8 für Wege, Tiefgaragen und erforderliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
11. In den der Fuhlsbüttler Straße zugewandten Gebäuden sind durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn in jeder Wohnung mindestens die Hälfte der Anzahl der Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet wird. Für das denkmalgeschützte Gebäude auf Flurstück 2498 gelten Satz 1 und 2 im Falle einer Neubebauung oder wesentlichen Änderung.
12. In Schlafräumen, die zur lärmzugewandten Gebäudeseite der Fuhlsbüttler Straße orientiert sind, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen (zum Beispiel Kastenfenster) oder vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Für das denkmalgeschützte Gebäude auf Flurstück 2498 gelten Satz 1 und 2 im Falle einer Neubebauung oder wesentlichen Änderung.
13. Für mindestens einen Außenbereich einer Wohnung in der Fuhlsbüttler Straße ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (beispielsweise verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese

baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird. Für das denkmalgeschützte Gebäude auf Flurstück 2498 gilt dies im Falle einer Neubebauung oder wesentlichen Änderung.

14. An den Straßen Habichtsweg, Habichtsplatz, Schwalbenplatz und Heidhörn ist in den Bestands und denkmalgeschützten Gebäuden im Falle einer Neubebauung oder wesentlichen Änderung durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung in jeder Wohnung mindestens ein Schlafräum den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Ausnahmen sind zulässig, sofern es sich um Wohngebäude mit ausschließlich Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen handelt. In Schlafräumen, die zur lärmzugewandten Gebäudeseite orientiert sind, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (beispielsweise verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Bei den verglasten Vorbauten muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.
15. In den urbanen Gebieten und im Kerngebiet sind gewerbliche Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Für die denkmalgeschützten Gebäude gilt Satz 2 im Falle einer Neubebauung oder wesentlichen Änderung der Gebäude.
16. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und für die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit derselben Art vorzunehmen. Dafür sind standortgerechte und einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Sträucher sind mit einer Pflanzhöhe von mindestens 150 cm zu pflanzen, es ist je 1,5 m² Pflanzfläche ein Strauch zu verwenden. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen.
17. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.
18. In den Baugebieten sind bei Neubauten die Dachflächen als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad herzustellen.
19. Dachflächen bei Neubauten sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Es sind mindestens 75 von Hundert der Dachflächen eines Gebäudes zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technische Dachaufbauten und Dachausstiege sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder die als Dachterrassen und als überdachte Erschließungs- und Fluchtwege vor Ein- und Ausgängen dienen. Eine Reduzierung kann auf bis zu 50 von Hundert der Dachfläche

erfolgen: je angefangene 5 von Hundert Reduzierung ist der durchwurzelbare Substrataufbau auf der jeweils verbleibenden zu begrünenden Dachfläche um mindestens 3 cm (Ausgangswert 12 cm) zu erhöhen. Begrünte Dachflächen unterhalb von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie unterhalb von mindestens 50 cm aufgeständerten sonstigen technischen Dachaufbauten können auf die Dachbegrünungsfläche angerechnet werden.

20. Im Kerngebiet und in den urbanen Gebieten sind bei Neubauten mit einer Gebäudehöhe von max.10 m die nutzbaren Dachflächen ab einer Größe von 100 m² zu mindestens 75 von Hundert mit Rasen, Stauden und Sträuchern intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 30 cm herzustellen. Die Gesamtdicke des Substrates von 30 cm ist ohne Dränschicht zu berechnen.
21. Die den Innenhöfen zugewandten Außenwände von Gebäuden sowie den Innenhöfen zugewandten fensterlosen Fassaden und den Fassaden deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie die Außenwände der Technikaufbauten auf allen Gebäudedächern des Plangebietes (der Straßenseite und den Innenhöfen zugewandt umlaufend) sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist durchschnittlich mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Schling- und Kletterpflanzen sind mit einer Mindestqualität als Solitär, dreimal verpflanzt im Container mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu pflanzen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß sein und mindestens 50 cm durchwurzelbares Substrat pro Pflanze aufweisen. Denkmalgeschützte Gebäude können hiervon ausgenommen werden.
22. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Für eine Anpflanzung von Sträuchern sind mindestens 80 cm durchwurzelbarer Substrataufbau vorzusehen. Soweit Baumpflanzungen vorgenommen werden, muss im Kronenbereich auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen und eine offene Vegetationsfläche angelegt und dauerhaft begrünt werden.
23. Die Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen müssen inklusive Überdeckung unter Erdgleiche liegen.
24. Auf Flurstück 4084 sind im östlich gelegenen Innenhof bezogen auf die Gesamtfläche des Innenhofes mindestens 40 von Hundert der Fläche zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Auf dem Flurstück 4084 sind im nördlich gelegenen Innenhof bezogen auf die Gesamtfläche des Flurstückes in diesem Innenhof ergänzend zum vorhandenen und neu anzupflanzenden Baumbestand mindestens 50 von Hundert der Fläche zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die zu begrünenden Flächen der Innenhöfe sind weit möglichst als zusammenhängende Flächen auszubilden und mit niedrig wüchsigen und mittelhoch wachsenden Sträuchern zu bepflanzen.
25. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für PKW ist nach jedem vierten Stellplatz ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für Fahrräder ist für jeweils 25 Stellplätze auf dem Grundstück ein mittel- oder kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.

26. Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte und einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Groß- und mittelkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen. Bei Bedarf können Heister gepflanzt werden. Heister müssen eine Pflanzhöhe von mindestens 2 m aufweisen, Sträucher sind mit einer Pflanzhöhe von mindestens 150 cm zu pflanzen, es ist je 1,5 m² Pflanzfläche ein Strauch oder Heister zu verwenden. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen.
27. Die im Kerngebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vollflächig zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Für je 2 m² Fläche ist mindestens ein Strauch zu verwenden sowie alle 8 m ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.
28. Für die nach Planzeichnung anzupflanzende Baumgruppe auf Flurstück 4084 sind mindestens ein Laubbaum und zwei Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
29. Auf den privaten Grundstücksflächen sind bei Neuanlagen Geh- und Fahrwege, ebenerdige PKW- und Fahrradstellplatzflächen, Terrassen sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auch auf unterbauten Flächen herzustellen.
30. Im Plangebiet sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Vorfeld von Gebäudeabrissen oder Fassadensanierungen von Bestandsgebäuden 3 künstliche Nisthilfen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter als für den Hausrotschwanz anzubringen.
31. Um die Tötung von Tieren zu vermeiden, sind Gehölzrodungs-, Vegetationsräumungs- und Gebäudeabrissarbeiten im Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28. / 29. Februar) durchzuführen. Ist ein sommerlicher Gebäudeabriss nicht zu vermeiden, so ist eine Brutansiedlung insbesondere der nachgewiesenen Art Hausrotschwanz durch eine entsprechende Begutachtung im Vorfeld auszuschließen
32. Im Plangebiet sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern, maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Die Lichtquellen sind zu den umgebenden Grünflächen und zum Baumbestand hin abzuschirmen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Gehölze ist abzuschirmen.
33. Energieversorgung: Anschluss- und Benutzungsgebot
 - 33.1.1 Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers sind neu zu errichtende Gebäude an ein Wärmenetz anzuschließen und über dieses zu versorgen. Die Wärme im Wärmenetz muss überwiegend aus erneuerbaren Energien oder Abwärme erzeugt werden.

- 33.1.2 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 33.1.1 kann auf Antrag ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Heizwärmebedarf der Gebäude nach dem Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. IS. 1728) in der jeweils geltenden Fassung den Wert von 15 kWh/m²a Nutzfläche nicht übersteigt.
- 33.1.3 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 33.1.1 können Nichtwohngebäude auf Antrag teilweise, nämlich bezogen auf die Warmwasserversorgung befreit werden, wenn diese entsprechend der Berechnungsweise nach DIN 18599-10:2018 einen Trinkwarmwasserbedarf von höchstens 2,6 kWh/m²a aufweisen.
- 33.1.4 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 33.1.1 kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden.
- 33.1.5 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 33.1.1 kann auf Antrag befreit werden, sofern eine Wärmeversorgung aus überwiegend erneuerbaren Energien oder Abwärme auf anderem Wege erreicht wird, die vor Inkrafttreten dieser Rechtsverordnung nachweislich bereits geplant worden war.
- 33.2 Nummer 33.1. gilt auch für bestehende Gebäude, wenn ein Austausch oder Ersatz der Heizungsanlage erfolgt.
- 33.3 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach den Nummern 33.1 und 33.2 sind bestehende Quartierslösungen in den erfassten Gebieten auf Antrag zu befreien.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den ...

Das Bezirksamt Hamburg-Nord