

V e r o r d n u n g

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Barmbek-Süd 35

Vom ...

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), 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 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63) 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 Barmbek-Süd 35 für den Geltungsbereich westlich der Straße Vogelweide und östlich der U-Bahnstation Dehnhaiide (Bezirk Hamburg Nord, Ortsteil 423) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Vogelweide - Südgrenze des Flurstücks 5461, Ostgrenze des Flurstücks 6885, über das Flurstück 6885 der Gemarkung Barmbek - Vogelweide - Süd-, West und Nordgrenze des Flurstücks 4763, Westgrenze des Flurstücks 6885, Westgrenze des Flurstücks 5461, Süd-, West-, Nord- und Ostgrenzen des Flurstücks 4982, West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 6884 über das Flurstück 6883, Nordgrenze des Flurstücks 5461 der Gemarkung Barmbek.

- (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 die 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 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 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 vorhabenbezogenen 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 nachstehende Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für die Überbauung der privaten Straßenverkehrsfläche wird oberhalb der festgesetzten lichten Höhe gezählt.
3. In den allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone auf je 50 vom Hundert der Fassadenlänge bis zu 2 m und durch zur Hauptanlage zugehörige Terrassen bis zu 3 m zulässig. Davon abweichend ist entlang der mit „(A)“ bezeichneten Fassade eine Überschreitung der Baugrenzen durch bis zu 1,5 m tiefe Balkone auf der gesamten Fassadenlänge und entlang der mit „(B)“ bezeichneten Fassade auf je 70 vom Hundert der Fassadenlänge durch bis zu 2 m tiefe Balkone zulässig. Ausnahmsweise kann aus Gründen des Brandschutzes eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone um 3 m zugelassen werden.
4. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachausstiege, Dach- und Technikaufbauten um maximal 2,7 m zulässig.

Dach- und Technikaufbauten müssen mit Ausnahme von Fahrstuhlüberfahrten und Dachausstiegen mindestens 3 m hinter den Gebäudekanten zurückbleiben.

5. Für die private Straßenverkehrsfläche (Flurstücke 4982 und 5461) besteht ein Geh- und Fahrrecht. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Grundstücksberechtigten der Flurstücke 2708, 607, 608, 609, 610 und 612 der Gemarkung Barmbek sowie die Befugnis der Hamburger Hochbahn AG, die Fläche des Flurstücks 4982 und 5461 der Gemarkung Barmbek zu begehen und zu befahren. Die Breite der Fahrgasse beträgt mindestens 4 m, die Tragkraft mindestens 26 t Gesamtlast und 12 t Einzelachslast. Westlich der U-Bahntrasse ist eine Wendemöglichkeit für ein zweiachsiges Sammelfahrzeug der Stadtreinigung Hamburg vorzusehen.
6. In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der Fläche für Tiefgaragen zulässig. In den Flächen für Tiefgaragen sind auch in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume zulässig.
7. In den allgemeinen Wohngebieten ist bei dem mit „(C)“ bezeichneten Baukörper für Schlafräume durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen, Kombinationen der baulichen Schallschutzmaßnahmen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicher zu stellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen 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. Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
8. In den allgemeinen Wohngebieten ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (z. B. an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Mischgebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), Abschnitt 6.2, nicht überschreitet. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Ham-

burg, Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Immissionsschutz und Betriebe, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuthverlag GmbH, Berlin.

9. In den allgemeinen Wohngebieten nördlich und südlich der privaten Straßenverkehrsfläche sind jeweils mindestens zwei Bäume zu pflanzen.
10. In den allgemeinen Wohngebieten sind ebenerdige Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen.
11. Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baums ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu erhalten. Sträucher und Heckensträucher sind mindestens in der Qualität als 2 mal verpflanzte Baumschulware, Höhe mindestens 1 m, zu pflanzen.
12. In den allgemeinen Wohngebieten ist das jeweils oberste Geschoss mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen für technische Dachaufbauten, Dachausstiege, Dachterrassen, Belichtungsöffnungen oder Anlagen der Be- und Entlüftung können zugelassen werden.
13. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon können erforderliche befestigte Flächen für Terrassen, Wege, Fahrradstellplätze und Kinderspielflächen ausgenommen werden. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
14. In den allgemeinen Wohngebieten sind befestigte Wege, Terrassen sowie ebenerdige Fahrradstellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.