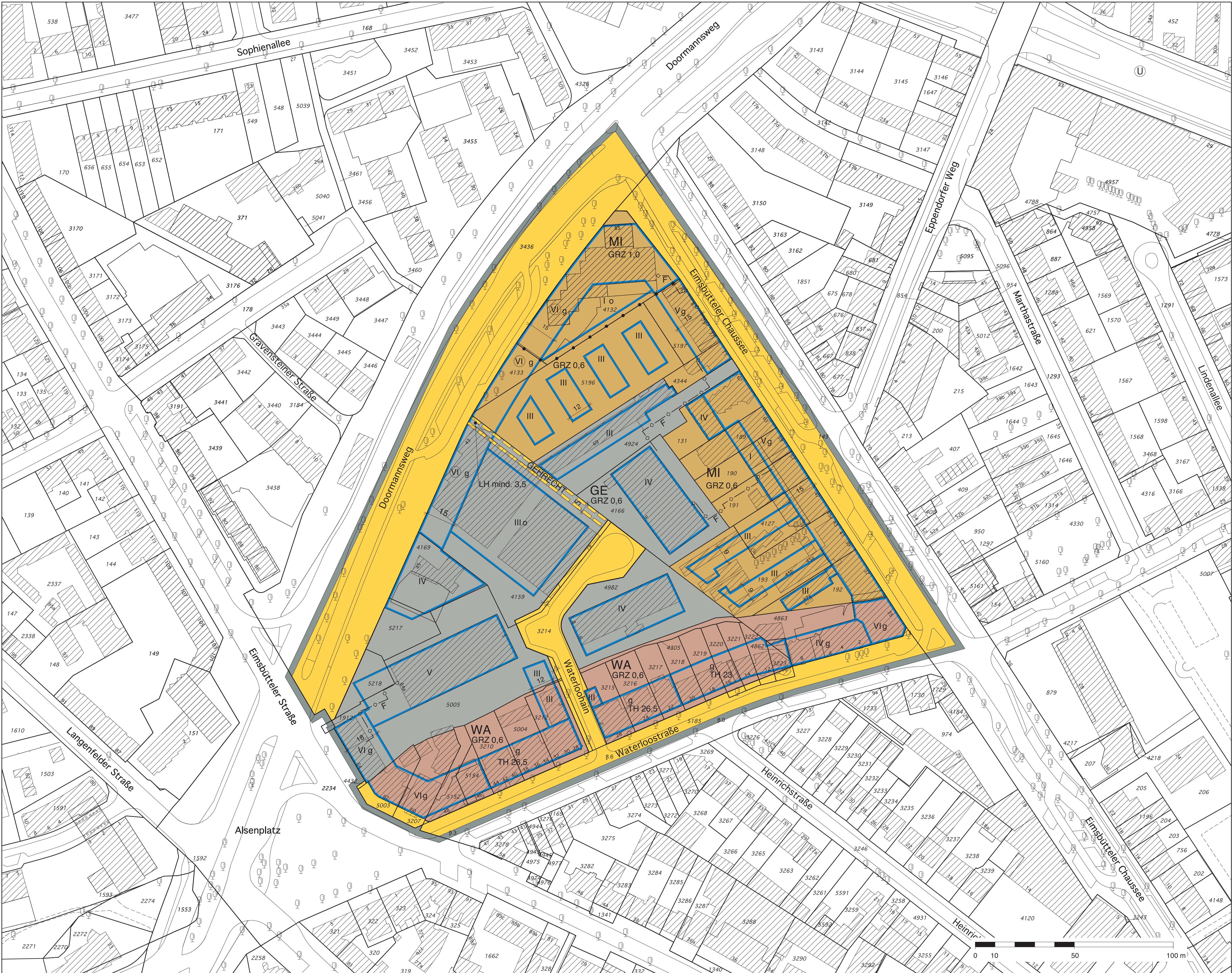


Bebauungsplan Eimsbüttel 35

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



Festsetzungen

- WA: Allgemeines Wohngebiet
- MI: Mischgebiet
- GE: Gewerbegebiet
- z.B. GRZ 0,6: Grundflächenzahl
- z.B. V: Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- VI: Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- o: Offene Bauweise
- g: Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Durchgang
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- LH mind. 3,5: Lichte Höhe, als Höchstmaß
- TH 26,5: Traufhöhe über NN

Kennzeichnungen

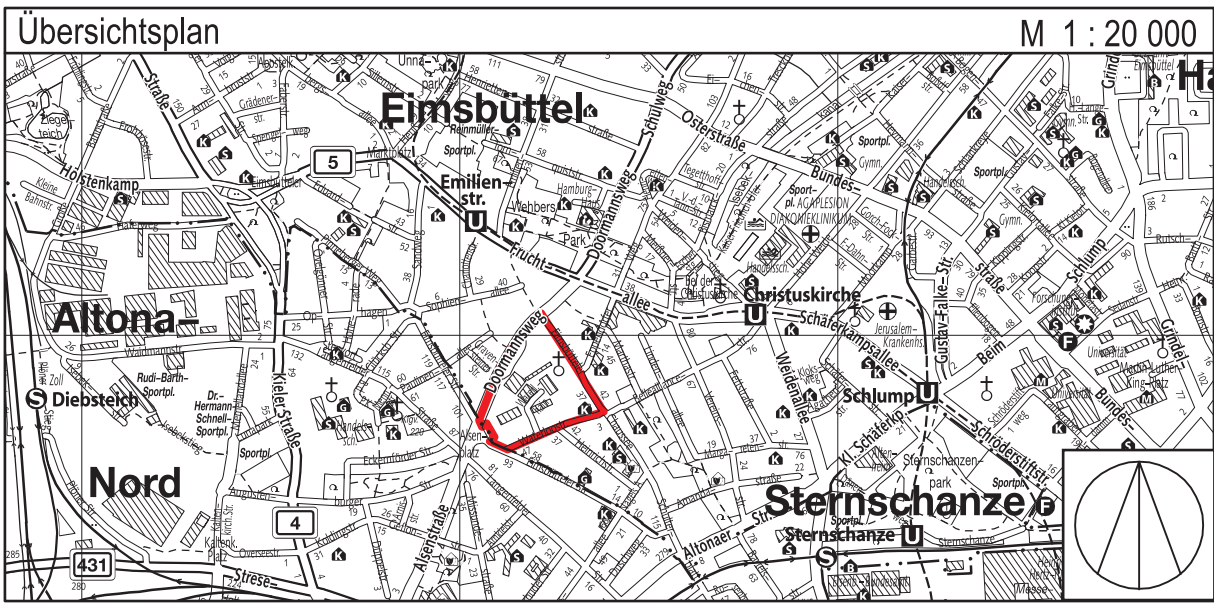
- Vorhandene Gebäude
- .9.3: Höhenpunkt über NN
- unterirdische Versorgungsleitung, Fernwärme

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 der digitalen Stadtgrundkarte entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Mai 2012.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



**Bebauungsplan
Eimsbüttel 35**

Stand: Juli 2012
Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Eimsbüttel

Ortsteil 307

Verordnung

über den Bebauungsplan Eimsbüttel 35

Vom 12. Dezember 2012

(HmbGVBl. S. 523)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), 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 14. Juni 2011 (HmbGVBl. S. 256), § 4 Absatz 3 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. 2012 S. 3), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 29. Mai 2012 (HmbGVBl. S. 213), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Eimsbüttel 35 für den Geltungsbereich zwischen Doormannsweg, Eimsbütteler Chaussee, Waterloostraße und Eimsbütteler Straße (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 307) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Eimsbütteler Straße – Doormannsweg – Eimsbütteler Chaussee – Waterloostraße.

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

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans, die Begründung und 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 Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung 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 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 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. In dem allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. In dem Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Absatz 2 Nummer 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), sind nur ausnahmsweise zulässig. In den rückwärtigen Bereichen der Flurstücke 192, 193 und 429 der Gemarkung Eimsbüttel sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Auf dem Flurstück 4132 und entlang des Doormannswegs sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.
3. Im Gewerbegebiet sind wesentlich störende Gewerbebetriebe, wesentlich störende öffentliche Betriebe, Einzelhan-

delsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

4. Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:
 $LEK, \text{ tags} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ und $LEK, \text{ nachts} = 45 \text{ dB(A)/m}^2$.
5. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Oberkante der Tiefgaragen einschließlich ihrer Überdeckung darf nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen. Im Gewerbegebiet und im Mischgebiet können oberirdische Stellplätze für den Besucher- und Wirtschaftsverkehr ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.
6. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 2 m und durch Zugangstreppen zu den Erdgeschosswohnungen und Terrassen bis zu 3 m ist zulässig. Die Überschreitungen dürfen nicht mehr als zwei Drittel der Gebäudedefront betragen.
7. Durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume im Mischgebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen. Soweit die Anordnung der Wohnräume oder einzelner Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten ausnahmsweise nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Sind bebaute Außenwohnbereiche zum Doormannsweg oder zur Eimsbütteler Chaussee hin vorgesehen, ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Loggien oder Wintergärten sicherzustellen, dass ein Tagpegel im bebauten Außenwohnbereich von kleiner 65 dB(A) gewährleistet wird.
8. In dem Gewerbegebiet sind die flachgeneigten Dächer der Gebäudekörper im Blockinnenbereich – ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten – mit einem mindestens 4 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
9. In dem Misch- und dem Gewerbegebiet sind fensterlose Fassaden sowie Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
10. Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,8 m starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
11. In den Baugebieten sind mindestens 10 vom Hundert der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
12. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen Gehweg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.