

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan II-83-1 VE

für das Grundstück Kurfürstenstraße 72-74/Schillstraße 11-12
im Bezirk Mitte, Ortsteil Tiergarten

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

gemäß textlicher Festsetzung 1.1 und 1.2
überbaubare Grundstücksfläche



nicht überbaubare Grundstücksfläche



Baugrenze



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. XII

Höhe baulicher Anlagen

z.B. OK

Oberkante als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN)

41,5 m

Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrtbereich



Sonstige Festsetzungen

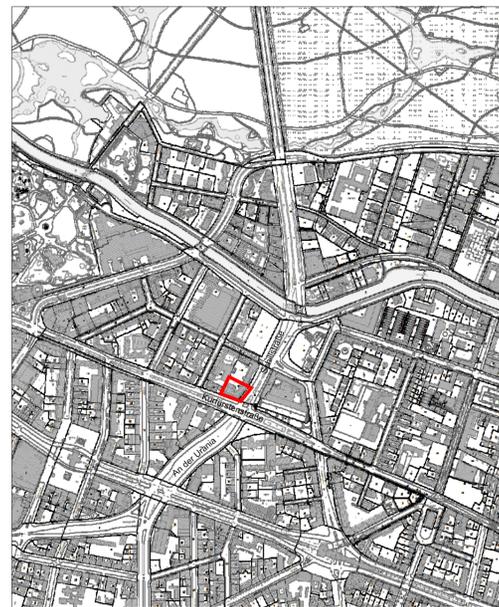
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
mit Angabe von Geschossen



Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Übersichtskarte: M: 1:10.000

Textliche Festsetzungen

Überschriften dienen lediglich der Orientierung und sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

1. Art der Nutzung

- 1.1. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung Fläche A - Wohngebäude
- sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig; ausnahmsweise können dort auch Räume für freie Berufe zugelassen werden.
 - sind im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig; ausnahmsweise können dort auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Büroräume und Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger zugelassen werden.

- 1.2. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung Fläche B - Geschäfts- und Bürogebäude sind allgemein zulässig:
- Geschäfts- und Bürogebäude.
 - Schank- und Speisewirtschaften im ersten und zweiten Vollgeschoss.
 - Einzelhandelsbetriebe im ersten Vollgeschoss.
- Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

- 1.3. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil, durch Baugrenzen umfasste, überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Sie darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundfläche von insgesamt 2.400 m² überschritten werden.
- 2.2. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche CDEFC ist oberhalb der festgesetzten Oberkante ein weiteres Geschoss bis zu einer Höhe von 102,8 m über NHN (=68,0 m) zulässig, wenn es ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dient (Technikgeschoss). Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans können ausnahmsweise einzelne technische Dachaufbauten, wie Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik und Aufzugsüberfahrten, bis zu einer Höhe von 3,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe hinter die Umfassungswände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.
- 2.3. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die gemäß textlicher Festsetzung 2.2 zulässigen Flächen im Technikgeschoss, d.h. oberhalb der festgesetzten Oberkante von 99,3 m über NHN (=64,5 m) im Bereich CDEFC, nicht mitzurechnen.

3. Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen

- 3.1. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.

4. Grünfestsetzungen

- 4.1. Die nicht überbaubaren rückwärtigen Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Im Bereich der Tiefgaragenrampe kann ausnahmsweise eine geringere Erdüberdeckung zugelassen werden, sofern die Fläche nicht mehr als 200 m² umfasst und eine Erdüberdeckung von mindestens 0,4 m aufweist. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Werbeanlagen sind unzulässig.
- 4.2. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind insgesamt mindestens 900 m² Dachfläche zu begrünen. Auf mindestens 500 m² der zu begrünenden Dachfläche muss eine intensive Begrünung erfolgen und der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss hier mindestens 25 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- 4.3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 1 großkroniger und 5 kleinkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5. Immissionsschutz

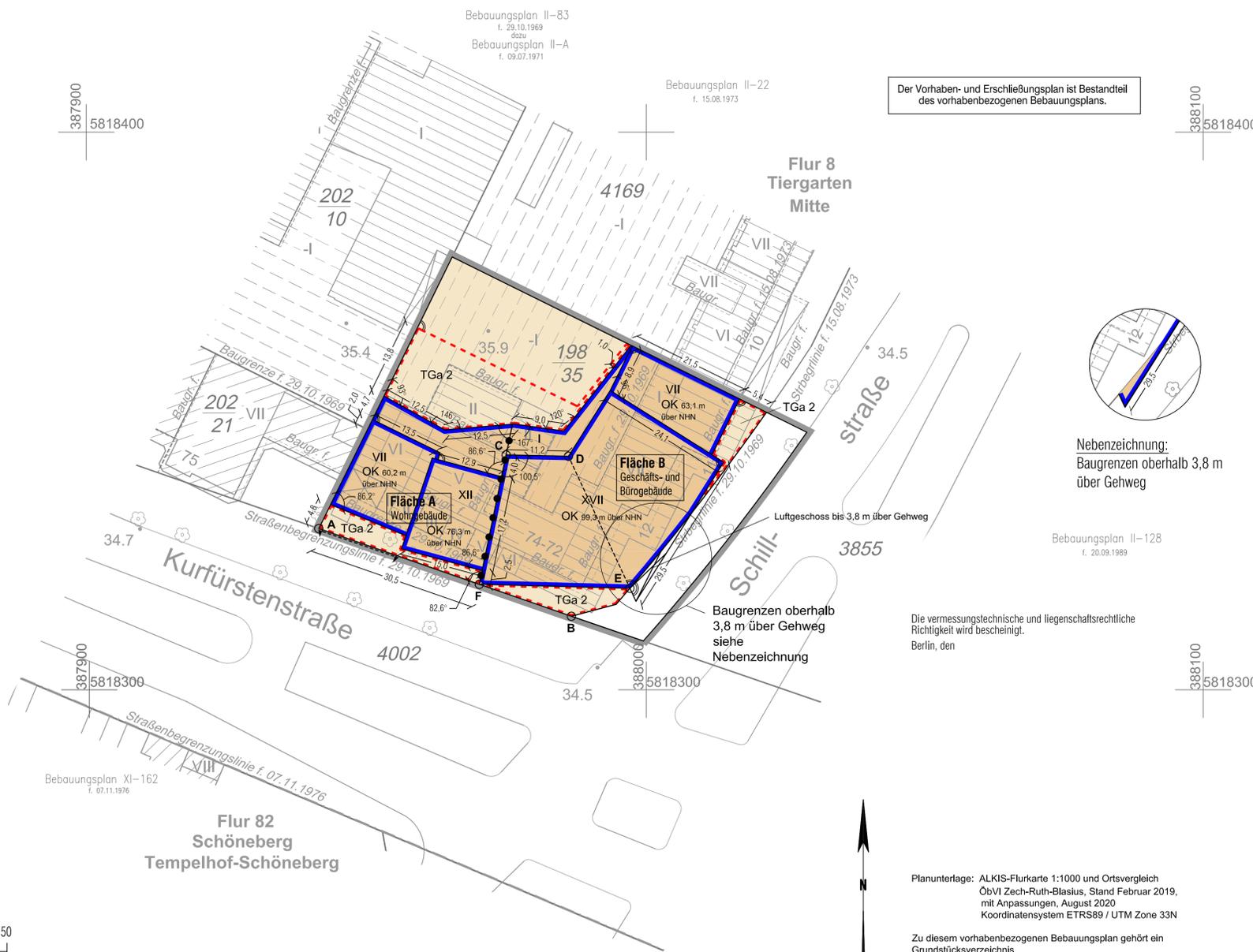
- 5.1. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

- 5.2. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Kurfürstenstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein. Ausnahmsweise sind Wohnungen ohne Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite zulässig, wenn in der nach Satz 1 erforderlichen Mindestzahl von Aufenthaltsräumen durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

- 5.3. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind an den straßenzugewandten Fassaden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen), die nicht über einen weiteren zur verkehrslärmabgewandten Seite orientierten baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

6. Sonstige Festsetzungen

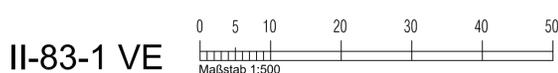
- 6.1. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 6.2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 6.3. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



Planunterlage

| | | | | |
|--|----------------------------|--|---|--|
| Wohn- oder öffentliches Gebäude | mit Baustufen und Gebäuden | | Landesgrenze (Bundesland) | |
| Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage | | | Bezirksgrenze | |
| Portikus | mit Gebäuden | | Ortslagegrenze | |
| Überdachtes Bauwerk | | | Gemarkungsgrenze | |
| Brücke | | | Flurgrenze | |
| Überdachung | | | Flurstücksgrenze | |
| Gewässer | | | Flurstücksnummer, Flurnummer | |
| Geländehöhe, Straßenhöhe | in m über NHN | | Grundstücksnummer | |
| Straßenbaum oder geschützter Baum | | | Mauer, Stützmauer | |
| Laubwald, Nadelwald | | | Bläschung | |
| Zaun, Hecke | | | Baulinie, Baugrenze | |
| Hochspannungsmast | | | Straßenbegrenzungslinie | |
| | | | Bordkante, topografische Begrenzungslinie | |

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie ergänzende Planzeichen. Zu Grunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).



Planunterlage: ALKIS-Flurkarte 1:1000 und Ortsvergleich ObVI Zech-Ruth-Blasius, Stand Februar 2019, mit Anpassungen, August 2020
Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 33N

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Vorhabenträgerin:
Jahr Grundbesitz GmbH & Co. KG
Stubbenhuk 7, 20459 Hamburg

(Datum, Unterschrift)