

Stand: 06.05.2025

Städtebaulicher Vorvertrag

zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens **Neugraben-Fischbek 74** (Neugrabener Markt) mit Rahmenvereinbarungen zur Kostenübernahme und zur Zusammenarbeit zwischen der

Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch das
Bezirksamt Harburg
Harburger Rathausplatz 4
21073 Hamburg

- nachstehend Bezirksamt genannt -

und der

KITA Schroeder & Petersen Beteiligungs- und
Verwaltungsgesellschaft mbH
Caffamacherreihe 7
20355 Hamburg

- nachstehend Projektentwicklerin genannt -.

Bezirksamt und Projektentwicklerin werden nachstehend „Vertragsparteien“ genannt.

§ 1 Allgemeines

- (1) Der Vertrag betrifft die städtebauliche Entwicklung für den Bereich südlich der Straße Neugrabener Markt, westlich der Straße Neugrabener Bahnhofstraße, nördlich der Straße Scheideholzweg und östlich der Bücherhalle Neugraben im Stadtteil Neugraben-Fischbek (Ortsteil 715, Bezirk Harburg). Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Über das Flurstück 4932 – über das Flurstück 8909 – Südgrenze des Flurstücks 8914 – über das Flurstück 8914 - Westgrenze des Flurstücks 5221 der Gemarkung Fischbek. Anlass der zum Teil projektbezogenen Angebotsplanung ist das Vorhaben eines Projektentwicklers zur Realisierung eines Gebäudekomplexes mit rd. 68 geförderten Wohnungen auf dem Grundstück der ehemaligen Post an der Neugrabener Bahnhofstraße 26/ Scheideholzweg 2. Darüber hinaus soll das Baurecht im Plangebiet insgesamt an die Entwicklungsziele der Rahmenplanung Zentrum Neugraben angepasst werden, um eine bauliche Verdichtung und eine größere Bandbreite an Nutzungsarten in dieser zentralen Lage zuzulassen.

Zur Umsetzung der Entwicklungsziele auf dem Grundstück des ehemaligen Postareals hat die Projektentwicklerin ein städtebauliches Konzept erarbeitet (**Anlage 1**).

- (2) Der geltende Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 32, festgestellt am 06. März 1972, setzt für das Plangebiet Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Postamt bzw. mit der Zweckbestimmung Ortsamt, Gesundheitsamt, Bücherhalle, Altentagesstätte und als Sondergebiet Ladengebiet fest. Der geltende Bebauungsplan ermöglicht nicht die Umsetzung des vorliegenden, städtebaulichen Konzepts mit den einhergehenden stadtplanerischen Zielsetzungen und die mit dem Rahmenplan Neugraben beabsichtigte in die Zukunft gerichtete Entwicklungsperspektive des Neugrabener Zentrums, so dass die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich ist.

Das Bezirksamt beabsichtigt, das für die Planungsziele erforderliche Planrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung Neugraben-Fischbek 74 zu schaffen. Der zum Teil projektbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – durchgeführt werden, so dass von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann. Der Stadtentwicklungsausschuss Harburg hat der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens am 22. April 2024 einstimmig zugestimmt. Die Bezirksversammlung Harburg ist mit Sitzung vom 30. April 2024 der Zustimmung des Stadtentwicklungsausschusses einstimmig gefolgt.

Der Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs Neugraben-Fischbek 74 mit den vorgesehenen Festsetzungen ist in der **Anlage 2** als Bestandteil dieses Vertrages beigelegt. Falls das Plangebiet oder andere Voraussetzungen geändert werden und sich dies auf den Vertrag auswirkt, werden die Vertragsparteien im gegenseitigen Einvernehmen entsprechende Änderungen vornehmen.

- (3) Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass weder ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans besteht noch durch diesen Vertrag begründet wird; § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) bleibt unberührt. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans sowie

die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten, insbesondere gemäß § 1 Absatz 7 des BauGB eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vorzunehmen ist, und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Auch stellen die in Absatz 2 genannten Absichten keine Zusage derartiger Ereignisse dar. Ebenso bestehen keine Schadenersatzansprüche bei Abbruch des Verfahrens, bei einem anderen Inhalt als dem erwarteten oder in Folge der Aufhebung von Teilen oder des gesamten Bebauungsplanes nach einem Normkontrollverfahren.

(4) Dieser Vertrag dient der Regelung

- der Zusammenarbeit der Vertragsparteien,
- der Kostentragung im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens einschließlich der Kostentragung für Untersuchungen / Gutachten sowie
- von weiteren Maßnahmen und Kosten, die sich aus dem Bebauungsplanverfahren ergeben können.

§ 2 Zusammenarbeit

- (1) Die Vertragsparteien verpflichten sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Diese beinhaltet die rechtzeitige und umfassende gegenseitige Information der Vertragsparteien über sämtliche Umstände, die für das Bebauungsplanverfahren von Bedeutung sind, sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung.

Ansprechpersonen von Seiten des Bezirksamts (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) sind:

- [REDACTED]
Abteilungsleiter Bebauungsplanung, Tel. 040/ 42871-[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
Stellvertretender Abteilungsleiter Bebauungsplanung, zum Stand der Unterzeichnung dieses Vertrages Projektbeauftragte für diese Bebauungsplanverfahren, Tel. 040/ 42871-[REDACTED]
- [REDACTED]
Abteilung Landschaftsplanung, Tel. 040/ 42871-[REDACTED]
[REDACTED]

Ansprechpersonen von Seiten der Projektentwicklerin sind:

- [REDACTED] Tel. 040/60900-[REDACTED]
- [REDACTED] Tel. 040/60900-[REDACTED]
- [REDACTED] Tel. 040/60900-[REDACTED]

- (2) Bis zur Zustimmung der Bezirksversammlung Harburg zur Schlussabwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurf unterrichtet die

Projektentwicklerin gemäß Absatz 1 den Projektbeauftragten des Bezirksamtes regelmäßig über den Stand der Planungen, mindestens aber, sobald wichtige Erkenntnisse vorliegen oder Tatsachen eingetreten sind, die sich auf das Bebauungsplanverfahren auswirken können. Das Bezirksamt unterrichtet die Projektentwicklerin über Entwicklungen, die für den Inhalt und den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens von Bedeutung sind.

- (3) Das Bezirksamt wird im Rahmen des rechtlich Möglichen und Zulässigen mitwirken, um das Verfahren zügig abzuwickeln.
- (4) Da die Projektentwicklerin bereits Eigentümerin des Flurstücks 3939 in der Gemarkung Neugraben-Fischbek ist und dort ausschließlich öffentlich geförderter Wohnungsbau geplant ist, erfolgt die Finanzierungszusage erst mit der Förderzusage durch die Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB). Die Antragseinreichung gegenüber der IFB wird zeitnah nach der Feststellung des Bebauungsplanes durch die Projektentwicklerin erfolgen. Eine Bestätigung der Antragseinreichung wird die Projektentwicklerin dem Bezirksamt umgehend nach Erhalt zur Verfügung zu stellen. Die Finanzierungszusage der IFB ist dem Bezirksamt zu übermitteln.

§ 3 Beauftragung weiterer Planungsbeteiligter und Abstimmungspflichten

- (1) Zur Erarbeitung einer städtebaulich geeigneten Planung und Baureifmachung des Plangebietes beauftragt die Projektentwicklerin:
 - ein Stadtplanungsbüro zur Erstellung des Bebauungsplans und Durchführung sämtlicher notwendiger Aufgaben eines Bebauungsplanverfahrens bis zur Feststellung einschließlich der in der Freien und Hansestadt Hamburg üblichen speziellen Verfahrensschritte und -aufgaben (z. B. Durchführung der Arbeitskreise; Erstellung einer Verfahrensakte, die im Rahmen des Feststellungsverfahrens der Bezirksamtsleitung vorzulegen ist),
 - ein Landschaftsplanungsbüro zur Erstellung eines qualifizierten Freiflächenplans und Ausarbeitung von rechtssicheren „Huckepackinhalten“ – also Festsetzungen, die der Sicherung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dienen - im Festsetzungs- und Begründungstext sowie zur Ausarbeitung von Abwägungsvorschlägen zu Einwendungen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und der ÖA zum Bebauungsplanverfahren und zu jeder Phase des Verfahrens,
 - sowie die erforderlichen Gutachter und Fachplaner, deren Umfang im Rahmen der Grobabstimmung zum Bebauungsplanverfahren und sonstigen Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden definiert wird bzw. dessen Notwendigkeit im weiteren Verfahren ergänzend entsteht.
- (2) Mit dem Bezirksamt (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) sind die Beauftragung geeigneter Planungs- und Fachplanungsbüros sowie wesentliche Zwischenschritte und Ergebnisse ihrer Arbeit unverzüglich abzustimmen.

- (3) Alle endgültigen Gutachten bzw. Fachplanungen sind spätestens 6 Wochen vor der öffentlichen Auslegung als Ausdruck und als abgestimmte elektronische Endfassung im Format .pdf zu liefern. Hierbei muss jedes Gutachten bzw. jede Fachplanung frei von urheberrechtlichen Rechten und datengeschützten Angaben Dritter sein (vgl. § 7 Absatz 6) und als eine einzige Datei im pdf-Format erstellt werden, die alle Anlagen enthält.

§ 4 Städtebauliche Planung und Nutzungsmix

- (1) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag (vgl. § 7) und dem Bebauungsplan NF 74 die aus dem städtebaulichen Konzept hervorgegangene Planung (Anlage 1) zu Grunde zu legen ist.
- (2) Die Projektentwicklerin wird zur weiteren Ausarbeitung der Funktionsplanung und Freiraumgestaltung ein qualifiziertes und erfahrenes Architekturbüro unter Hinzuziehung eines Landschaftsplanungsbüros beauftragen.
- (3) Qualitätssichernde Maßnahmen und mögliche Abweichungen von der beigefügten Planung (**Anlage 1**) sind einvernehmlich mit dem Bezirksamt abzustimmen und werden Bestandteil des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages.
- (4) Die Projektentwicklerin beabsichtigt, ausschließlich IFB-geförderte mietpreisgebundene Wohnungen zu errichten. Um eine mit der im Quartier vorhandenen Sozialstruktur verträgliche Bewohnermischung zu erreichen und um zur Versorgung besonders bedürftiger Bevölkerungsgruppen beizutragen, verpflichtet sich die Projektentwicklerin von der Gesamtwohnungsanzahl des Bauvorhabens
 - a) 10% für WA-gebundenes Wohnen im ersten Förderweg
 - b) max. 70% für Wohnen im ersten Förderweg, ohne WA-gebundenes Wohnen
 - c) mind. 20% für Wohnen im zweiten Förderwegzu verwenden.

§ 5 Bebauungsplanverfahren

- (1) Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens obliegt dem Bezirksamt. Die gemeindliche Planungshoheit wird aufgrund der Erarbeitung der Planung durch die Projektentwicklerin nicht eingeschränkt. Insbesondere obliegen dem Bezirksamt die Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB und die sonstigen hoheitlichen Verfahrensschritte.
- (2) Das durch die Projektentwicklerin zur Erstellung des Bebauungsplans zu beauftragende Stadtplanungs- und Landschaftsplanungsbüro soll nachweislich mit den rechtlichen und organisatorischen Gegebenheiten der Freien und Hansestadt Hamburg vertraut sein. Die von dem beauftragten Stadtplanungs- und Landschaftsplanungsbüro zu erbringenden Planungsleistungen umfassen alle notwendigen Leistungen für den Bebauungsplan wie die Vorbereitung und die Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2 bis 4 des BauGB (Entwerfen, Abstimmen und Verschicken, digitales Bereitstellen von Un-

unterlagen für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeitsbeteiligungen, Anfertigung einer Verfahrensakte), die Überarbeitung des Planentwurfs infolge der Genehmigungsprüfung nach den Beschlüssen der politischen Gremien sowie die Erstellung und die Abstimmung aller im Rahmen des Verfahrens zu erstellenden Niederschriften, Vorlagen, Abwägungen, Stellungnahmen und sonstigen Dokumente. Die Vorstellung der Planungen in politischen Gremien und der Öffentlichkeit erfolgt durch das von der Projektentwicklerin beauftragte Stadtplanungs- und Landschaftsplanungsbüro sowie durch beauftragte Gutachter- und Fachplaner (nachfolgend alle drei zusammengefasst „beauftragte Büros“ genannt). Hierzu sind von den beauftragten Büros digitale Präsentationen zu erstellen, mit dem Bezirksamt (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) mit Vorlauf von mindestens einem Arbeitstag vor den jeweiligen Terminen abzustimmen und gegenüber den politischen Gremien, der Öffentlichkeit und/oder der Bezirksverwaltung vorzutragen. Das beauftragte Stadtplanungs- und Landschaftsplanungsbüro ist nach vorheriger Abstimmung mit der Projektentwicklerin verpflichtet, fachplanerische und gutachterliche Auskünfte aus stadtplanerischer, landschaftsplanerischer und naturschutzrechtlicher Sicht zu prüfen, zu überarbeiten und die Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB vorzubereiten. Insbesondere sind die Unterlagen, die für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der politischen Gremien und der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange vorgesehen sind, vom Bezirksamt freizugeben.

Verfahrensbegleitend ist spätestens 14 Tage vor der öffentlichen Auslegung durch die beauftragten Büros eine Umweltakte mit allen relevanten umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten sowohl digital als auch in Papierform zu erstellen. Dabei sind alle personenbezogenen Daten und sonstige Daten, die dem Datenschutz unterliegen, zu schwärzen. Der Umweltakte ist ein detailliertes Inhaltsverzeichnis voranzustellen.

Zur Feststellung des Bebauungsplanverfahrens ist eine detaillierte digitale Verfahrensakte zu erstellen, die alle maßgeblichen Verfahrensschritte dokumentiert und am Ende des Verfahrens der Bezirksamtsleitung zur Unterschrift und Kenntnisnahme vorgelegt wird. Das beauftragte Büro wird dem Bezirksamt die von ihm ausgearbeiteten Unterlagen in geeigneter digitaler Form zur Verfügung stellen, damit das Bezirksamt sie in die digitale Akte, u.a. im System ELDORADO, einpflegen kann. Hierbei sind insbesondere die in der **Anlage 3** genannten Namenskonventionen und Dateiformate zu beachten.

Das beauftragte Stadtplanungsbüro führt die Beteiligungsschritte unter Zuhilfenahme des IT-Verfahrens „Bauleitplanung online“ und des Moduls „Zuvex“ durch. Die Qualifizierung für die Durchführung der vorgenannten Verfahren ist vor Beauftragung gegenüber dem Bezirksamt nachzuweisen.

Den Bebauungsplanentwurf sowie den fertig gestellten Bebauungsplan werden, die durch die Projektentwicklerin beauftragten Stadtplanungs- und Ingenieurbüros gemäß der in **Anlage 4** aufgeführten Softwareformaten und des Pflichtenheftes für die X-Planung (**Anlage 5**) erstellen. Der Funktionsplan wird von der Projektentwicklerin als dwg-Datei geliefert.

Planunterlagen (d.h. Präsentationen, Bebauungsplanentwurf, Funktionsplan, Fachgutachten, usw.), die für die Bereitstellung der politischen Gremien und Öffentlichkeit im Ratsinformationssystem und Bürgerinformationssystem (ALLRIS) hochzuladen sind,

sind durch die Projektentwicklerin beauftragten Stadtplanungs- und Ingenieurbüros so aufzubereiten, dass diese keine Vektorgrafiken beinhalten und eine Dateigröße von maximal 10 MB nicht überschreiten.

- (3) Die beauftragten Büros haben die geltenden Rechtsvorschriften, insbesondere das BauGB, die Baunutzungsverordnung, die Hamburgischen „Hinweise zur Bebauungsplanung“, das Handbuch der Landschaftsplanung, die „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“, Hamburger Leitfaden „Lärm in der Bauleitplanung“, die Hamburgische Bauordnung, das Bundesnaturschutzgesetz, das Hamburgische Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes, die städtebaulichen Grundsätze, das Bundes-Immissionsschutzgesetz, das Bundes-Klimaschutzgesetz, das Hamburgische Klimaschutzgesetz, den Hamburger Leitfaden Lärm und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten (die Aufzählung ist nicht abschließend).
- (4) Die beauftragten Büros sind verpflichtet, im Rahmen der Bauleitplanung Verschwiegenheit zu bewahren. Diese Verpflichtung besteht auch nach Abschluss der Planung fort.
- (5) Die beauftragten Büros müssen Stellungnahmen, die die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange im Planverfahren einreichen, vertraulich behandeln. Dies bedeutet insbesondere: Stellungnahmen dürfen nur im fachlich erforderlichen Fall und unter Wahrung des Vertrauensschutzes an die Projektentwicklerin und an private, mit der Bauleitplanung beauftragten Büros (Fachplaner bzw. Gutachter) weitergeleitet werden. Ein Erfordernis besteht, wenn objektiv nur diese privaten Stellen Auskünfte zu den Stellungnahmen oder zu einzelnen Aspekten der Planung geben können.
- (6) Die Weiterleitung ist auf die für die Beantwortung notwendigen Teile der Stellungnahmen zu begrenzen.
- (7) Angaben, die Rückschlüsse auf die Absender von Stellungnahmen der Öffentlichkeit enthalten, sind unzulässig.
- (8) Eine Weitergabe von Stellungnahmen und Informationen an sonstige Personen und Stellen ist unzulässig.
- (9) Die Projektentwicklerin überlässt den beauftragten Büros diesen Vertrag zur Kenntnis und verpflichtet diese vertraglich zur Einhaltung der in den §§ 2 bis 9 genannten Regelungen.

§ 6 Kostenübernahme

- (1) Die Projektentwicklerin trägt sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung und der Durchführung des Verfahrens entstehen (einschließlich der Kosten für Untersuchungen und Gutachten), insbesondere die Kosten für

- das Bebauungsplanverfahren (gemäß Leistungsbild HOAI § 19, 24 sowie 29 und der für Hamburg geltenden besonderen Leistungen siehe hierzu auch §§ 3 und 4 dieses Vertrages),
 - Funktionsplanung Städtebau und Freiraum,
 - Baumgutachten mit Baumaufmaß und -bewertung,
 - Artenschutzgutachten,
 - Lärmgutachten,
 - Boden- und Baugrundgutachten,
 - Entwässerungsgutachten einschl. Überflutungsnachweis,
 - und aller weiteren ggf. notwendigen Gutachten, Untersuchungen u. ä.
- (2) Die Arten und der Umfang der Untersuchungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß ihrer Notwendigkeit im Grundsatz ab dem Verfahrensschritt der GrobAbstimmung festgelegt und können im Rahmen von Abstimmungen mit den Fachbehörden ergänzt werden. Die fachlichen Inhalte der Aufträge an die beauftragten Büros sind mit den Projektbeauftragten im Bezirksamt und ggf. den zuständigen Fachdienststellen abzustimmen. Im Verfahren können noch weitere Untersuchungen hinzukommen, abhängig insbesondere von etwaig geänderten Gesetzesgrundlagen und Planungen.
- (3) Das Bezirksamt ist darüber hinaus berechtigt Änderungen bzw. Nachbesserungen sowie weitere Gutachten, Untersuchungen, Ausarbeitungen, Vervielfältigungen etc. zu fordern, soweit diese im Laufe der Planung für eine sachgerechte Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des BauGB oder für die Information der Träger öffentlicher Belange nach Inkrafttreten des Bebauungsplans notwendig werden. Insbesondere sind zur Berücksichtigung von § 2 Absatz 4 und § 2 a des BauGB in Verbindung mit Anlage 1 zum BauGB anderweitige Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, auf ihre Kosten auch diese Leistungen zu erbringen oder die Kosten für die Erbringung dieser Leistungen zu übernehmen.
- (4) Das Bezirksamt behält sich vor, eigene Vorgaben der Planung nach Rücksprache mit der Projektentwicklerin zu korrigieren, wenn sich dies im Laufe des Planverfahrens als erforderlich oder zweckmäßig herausstellt. Die Kosten für eventuelle Planungsänderungen übernimmt die Projektentwicklerin. Das Bezirksamt ist darüber hinaus berechtigt, den beauftragten Büros Weisungen zu den Inhalten des Bebauungsplanentwurfs zu erteilen, z. B. um eine rechtssichere Abwägung oder um ein zügiges Verfahren zu gewährleisten.
- (5) Falls das Bezirksamt beabsichtigt, in Bezug auf die Planinhalte weitere Aufträge an Dritte zu vergeben, wird es sich mit der Projektentwicklerin abstimmen.
- (6) Die von den beauftragten Büros erbrachten Leistungen werden vom Bezirksamt geprüft und ggf. freigegeben.
- (7) Die Vergütungen der von den beauftragten Büros erbrachten Leistungen hat die Projektentwicklerin direkt an die Auftragnehmer zu bezahlen.

- (8) Soweit im Einzelfall in Abstimmung mit der Projektentwicklerin das Bezirksamt Auftraggeberin einer Maßnahme ist, überweist die Projektentwicklerin die Auftragssumme vor Auftragserteilung an das Bezirksamt. Das Bezirksamt übermittelt den Auftragsbetrag bzw. die Rechnungssumme nach Abnahme der Leistung an die jeweiligen Auftragnehmer.

§ 7 Hinweis auf den städtebaulichen Vertrag

- (1) Der Projektentwicklerin ist bekannt, dass im weiteren Verfahren der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Bezirksamt und der Projektentwicklerin erforderlich ist. Während der Erarbeitung des Bebauungsplans – vor allem nach Durchführung des Arbeitskreises I – werden die Inhalte des städtebaulichen Vertrages vom Bezirksamt erarbeitet und mit von den Regelungen betroffenen Fachdienststellen sowie der Projektentwicklerin abgestimmt.
- (2) Zur Sicherung einer qualitätvollen städtebaulichen Erscheinung des Gebäudeensembles werden die mit dem Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmten Straßenansichten der Gebäude Gegenstand und Anlage des städtebaulichen Vertrages. Änderungen an den Fassaden sind im dann noch folgenden Entwicklungsprozess im Einvernehmen mit dem Fachamt möglich (**Anlage 1**).
- (3) Ein von den Vertragspartnern einvernehmlich abgestimmter Entwurf für den städtebaulichen Vertrag wird dem Stadtentwicklungsausschuss zur Zustimmung vor der Internetveröffentlichung / öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vorgelegt. Er wird u.a. Fristen für die Bauantragsstellung, Baubeginn und Baufertigstellung, Folgekosten, Gebäudeenergieeffizienz und Bindungen hinsichtlich des zu realisierenden Städtebaus sowie allgemein Regelungen für das Vorhaben über die Festsetzungen der Verordnung hinaus enthalten.
- (4) Die im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen und Fristen werden mit einer Sicherheitsleistung seitens der Projektentwicklerin in Form einer unbefristeten, unwiderruflichen und selbstschuldnerischen Bürgschaft eines anerkannten Kreditinstituts bzw. Bürgschaftsgebers abgesichert. Die Bürgschaft ist der FHH bei Unterzeichnung dieses Vertrages zu übergeben. Die Unterzeichnung des Vertrags erfolgt spätestens vor abschließender Befassung der bezirkspolitischen Gremien zur Zustimmung zur Feststellung des Bebauungsplans.
- (5) Der städtebauliche Vertrag und die dazugehörigen Anlagen sind auf Grundlage des § 3 Absatz 1 des Hamburgischen Transparenzgesetzes im Informationsregister zu veröffentlichen. Der städtebauliche Vertrag und Anlagen sind vor Einstellung in das Informationsregister von personen- und unternehmensbezogenen Daten zu bereinigen. Der entsprechende Schwärzungsverfahren zum städtebaulichen Vertrag erfolgt aufgrund der Vertraulichkeit durch das Bezirksamt in Abstimmung mit der Projektentwicklerin. Die Anlagen sind durch die Projektentwicklerin bzw. das von ihr beauftragte Stadtplanungsbüro zu schwärzen und anschließend dem Bezirksamt für die Einstellung in das Informationsregister zur Verfügung zu stellen. Die Projektentwicklerin trägt auf Grundlage des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB die internen Verwaltungskosten, die dem

Bezirksamt durch die Erstellung und Abstimmung des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 74 entstanden sind. Den Kostennachweis wird das Bezirksamt der Projektentwicklerin auf Anfrage zur Verfügung stellen. Die Rechnungsstellung erfolgt durch das Bezirksamt nach Vertragsschluss.

§ 8 Urheber- und Nutzungsrechte

- (1) Das Bezirksamt darf die Unterlagen und Leistungen der Projektentwicklerin bzw. des von der Projektentwicklerin beauftragten Dritten (Leistungsverfasser) für den Bebauungsplan auch vor ihrer Veröffentlichung ohne deren Mitwirkung unentgeltlich und uneingeschränkt nutzen, nutzen lassen und ändern. Bei wesentlichen Änderungen wird das Bezirksamt die Projektentwicklerin anhören.
- (2) Die Projektentwicklerin trägt Sorge dafür, dass sie - soweit gesetzlich zulässig - über sämtliche Nutzungsrechte der verwendeten Planungen, der von ihr beauftragten Gutachten und sämtlicher Abbildungen verfügt. Bei möglichen Verletzungen der Urheber- oder Nutzungsrechte, die sich auf Unterlagen oder Leistungen der Projektentwicklerin bzw. der von ihr beauftragten Büros beziehen, hält sie das Bezirksamt von Regressforderungen frei (**Anlage 6**).
- (3) Das Bezirksamt hat das Recht zur vollständigen oder auszugsweisen (Erst-)Veröffentlichung, wobei der Leistungsverfasser verlangen kann, dass er als Urheber genannt wird. Hat das Bezirksamt die Leistungen nach Absatz 1 geändert, so bedarf die Nennung des Leistungsverfassers dessen vorheriger Zustimmung. Der Leistungsverfasser bedarf zur Veröffentlichung der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Bezirksamts, das diese nur versagen wird, wenn öffentliche Interessen entgegenstehen.
- (4) Das Bezirksamt ist nach § 3 Absatz 1 des Hamburgischen Transparenzgesetzes verpflichtet, diesen Vertrag und die Leistungen der Projektentwicklerin (nachfolgend „Werk“ genannt) im Informationsregister zu veröffentlichen und jeder Person unentgeltlich zu jedweder freien Nutzung zu überlassen. Die Projektentwicklerin erklärt sich mit einer Veröffentlichung nach Maßgabe des Hamburgischen Transparenzgesetzes einverstanden. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass dieser Vertrag keine personen- oder unternehmensbezogenen Daten enthält, die einer Veröffentlichung entgegenstehen könnten.
- (5) Der Projektentwicklerin ist bekannt, dass ihre Leistungen die Grundlage für ein amtliches Werk im Sinne von § 5 Absatz 2 des Urheberrechtsgesetzes darstellen, das im amtlichen Interesse zur allgemeinen Kenntnisnahme veröffentlicht werden soll. Mit der Veröffentlichung im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt entsprechend § 10 Absatz 3 des BauGB entfällt der urheberrechtliche Schutz.
- (6) Soweit das Werk urheberrechtlich schutzfähig ist, räumt die Projektentwicklerin dem Bezirksamt sämtliche erforderliche Nutzungsrechte an dem zu erstellenden Werk zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkt ein. Insbesondere räumt sie dem Bezirksamt das Recht ein, das Werk zu vervielfältigen, zu verbreiten, öffentlich zugänglich zu machen, unter Wahrung seiner geistigen Eigenart zu bearbeiten oder umzugestalten –

ungeachtet der Verwertungszwecke. Die Projektentwicklerin gestattet dem Bezirksamt, jeder Person die freie Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nicht-kommerzielle als auch kommerzielle Zwecke im Umfang der eingeräumten Nutzungsrechte zu gestatten.

- (7) Die Projektentwicklerin verzichtet auf die Geltendmachung von urheberrechtlichen Abwehransprüchen gegen Dritte; hiervon nicht erfasst sind Ansprüche wegen unterlassener Anerkennung der Urheberschaft nach § 13 des Urheberrechtsgesetzes und wegen gröblicher Entstellung des Werkes nach § 14 des Urheberrechtsgesetzes.

§ 9 Haftungsausschluss und Kündigung

- (1) Bei Verzögerung oder Einstellung des Bebauungsplanverfahrens, gleich aus welchem Grund, verbleiben sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung und Durchführung des Verfahrens bereits entstanden sind oder noch entstehen werden (einschließlich der Kosten für Untersuchungen und Gutachten), bei der Projektentwicklerin; eine Erstattung dieser und sonstiger Kosten oder Aufwendungen durch das Bezirksamt finden nicht statt. Dies gilt auch für den Fall, dass der Bebauungsplan infolge eines gerichtlichen Normenkontrollverfahrens ganz oder teilweise für unwirksam erklärt wird oder eine auf den Bebauungsplan gründende Baugenehmigung durch gerichtliche Entscheidung aufgehoben wird. Die Projektentwicklerin verzichtet unwiderruflich auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Ersatzansprüche; das Bezirksamt nimmt diesen Verzicht an.
- (2) Die Projektentwicklerin kann diesen Vertrag mit Wirkung für die Zukunft kündigen, wenn sich im Laufe des Planverfahrens – z.B. aufgrund von Planänderungen – ergibt, dass sich das Vorhaben nicht wirtschaftlich realisieren lässt. Das Bezirksamt ist berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen, wenn die Projektentwicklerin die ihr nach §§ 3 - 8 obliegenden Pflichten verletzt oder die Projektentwicklerin finanziell nicht oder nicht mehr in der Lage ist, das Vorhaben zu realisieren. Die Projektentwicklerin trägt die entstandenen Kosten unverändert und ungeachtet des Zeitpunktes der Rechnungsstellung.

§ 10 Schlussbestimmungen, Rechtsnachfolge

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.

- (3) Die Projektentwicklerin ist berechtigt, diesen Vertrag mit Zustimmung des Bezirksamtes auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Projektentwicklerin ist verpflichtet, dem Bezirksamt einen etwaigen Rechtsnachfolger anzuzeigen. Das Bezirksamt stimmt der Übertragung und der Rechtsnachfolge nur zu, wenn der Rechtsnachfolger einen Nachweis nach § 2 Absatz 4 erbracht hat und gewährleistet ist, dass der Rechtsnachfolger in sämtliche Pflichten der Projektentwicklerin, die in diesem Vertrag vereinbart sind, eintritt, soweit diese nicht von der Projektentwicklerin selbst erfüllt werden oder wurden. Dies gilt auch für die vertragliche Pflicht, einen weiteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

§ 11 Anlagen

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages

- Anlage 1: Städtebauliches Konzept für das Plangebiet
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplans zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Vertrages
- Anlage 3: Inhaltsverzeichnis der digitalen Verfahrensakte (Mustervorlage)
- Anlage 4: Infoblatt zur Abgabe von digitalen Daten
- Anlage 5: Pflichtenheft zur X-Planung der FHH
- Anlage 6: Eigenerklärung zu datenschutz- und urheberrechtlichen Vorgaben bei Veröffentlichungen

Hamburg, den 15.05.2025

KITA Schroeder & Petersen
Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH
Caffamacherreihe
20355 Hamburg

Hamburg, den 19.6.2025

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Harburg
Harburger Rathausplatz 4
21073 Hamburg

NEUGRABENER BAHNHOFSTRASSE _ NEUBAU VON 68 GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN UND EINER TIEFGARAGE



LAGEPLAN M 1:500



LAGEPLAN PERSPEKTIVISCHE PLANUNG M 1:1000



ERLÄUTERUNG

Das neu geplante Ensemble aus vier Häusern beinhaltet ca. 68 geförderte Wohnungen und eine Tiefgarage. Das Eckgrundstück wird im Süden durch den Scheideholzweg und östlich durch die Neugrabener Bahnhofstraße begrenzt. Im Norden des Grundstücks befindet sich das unter Denkmalschutz gestellte Ortsamt mit mehreren unterschiedlich hohen roten Klinkerbauten aus den 70er Jahren von Werner Kallmorgen.

Städtebaulich passt sich die geplante Bebauung mit ihrer kleinteiligen, gestaffelten Bauweise an die umliegende, vorwiegend ein- bis dreigeschossige Bebauung an. Die Gebäude springen in der Straßeneinfahrt vor und zurück und staffeln sich zur Neugrabener Bahnhofstraße hin auf vier Geschosse herunter. Hierdurch entsteht eine abwechslungsreiche Fassadentaktung. Das geplante vier- bis fünfgeschossige Gebäudeensemble ist deutlich niedriger als das denkmalgeschützte Ortsamt und ordnet sich in seiner differenzierten Höhengebung eindeutig unter.

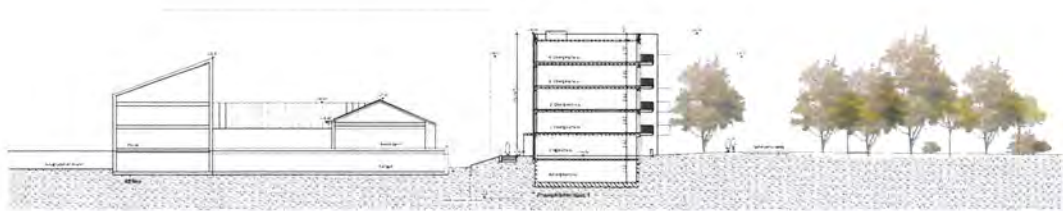
Erschlossen werden die Häuser jeweils vom Innenhof. Der fußläufige Zugang zu dem introvertierten Hof liegt südlich am Scheideholzweg. Die Tiefgaragenzufahrt liegt im Osten an der Neugrabener Bahnhofstraße. In der Tiefgarage sind 37 Stellplätze vorgesehen.

Die Klinkerfassaden des Neubaus, die partiell durch Bossen akzentuiert sind, nehmen Bezug auf die Fassaden des Ortsamtes und schaffen eine langlebige Qualität.

Perspektivisch wird vorgeschlagen, die Blockrandbebauung der vorhandenen Bebauung weiter fortzuführen und zu ergänzen.



SCHNITT 1-1 / NORDANSICHT MIT ABRISS M 1:250



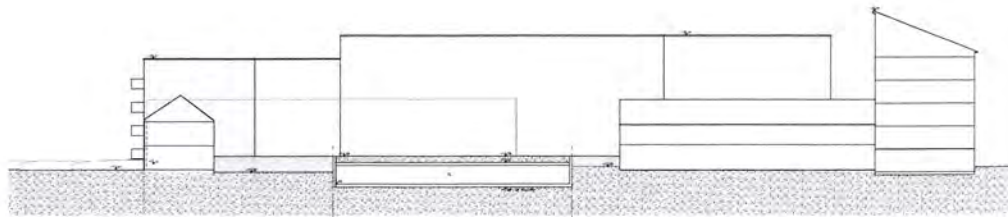
SCHNITT 2-2 M 1:250



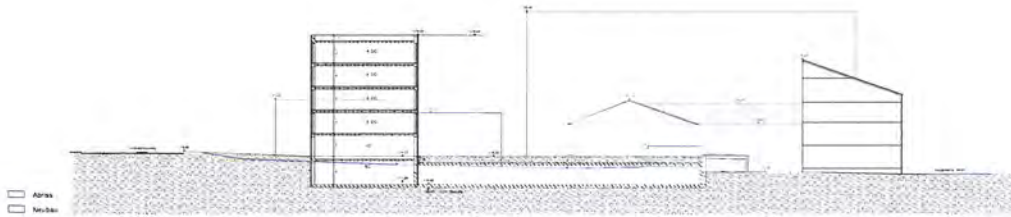
SÜDANSICHT M 1:250



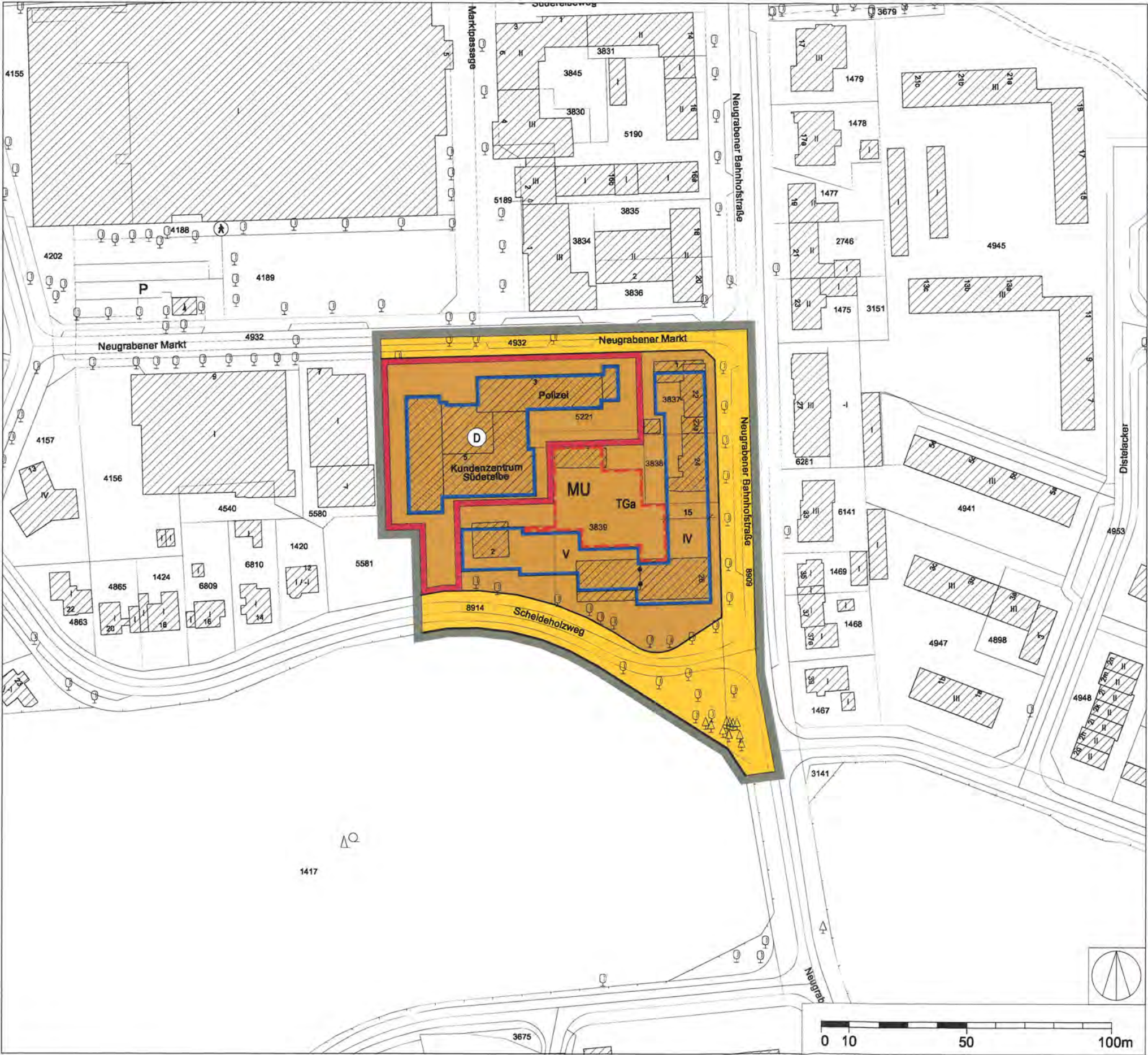
OSTANSICHT M 1:250



SCHNITT S4 M 1:250



SCHNITT 3-3 M 1:250 ABRISS UND NEUBAU M 1:250



Bebauungsplan-Entwurf Neugrabener-Fischbek 74

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MU Urbanes Gebiet
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (noch zu bestimmen)
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Baugrenze
- TGa Fläche für Tiefgaragen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Nachrichtliche Übernahme

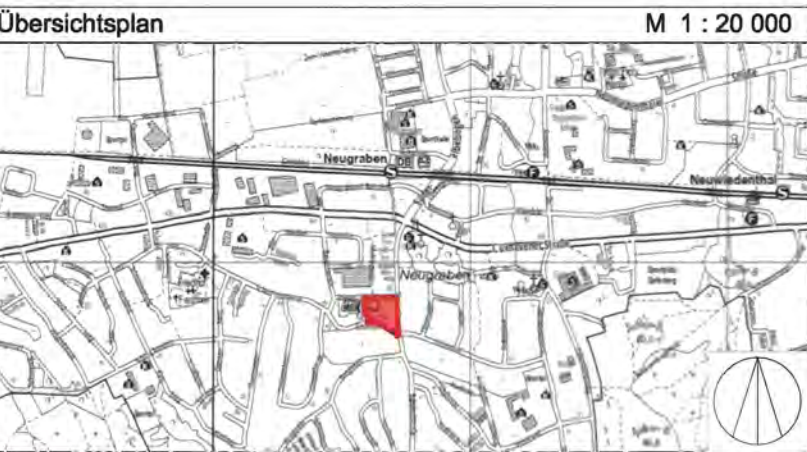
- D Denkmalschutz: Gebäudegruppen, Gesamtanlagen

Kennzeichnungen

- Vorhandene Gebäude

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom April 2024.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

 **Bebauungsplan - Entwurf**
Neugrabener-Fischbek 74 "Neugrabener Markt"

Stand: Grobabschätzung

Bezirk Harburg

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Ortsteil 715

Unterlagen zur Feststellung und **ELDORADO**

DIM	Verfahrensschritt	Unterlagen	Verfügung nach ELDORADO am	Transparenzportal-relevant / Schlagwort	Vfg ins Transparenzportal am	Dokumente nart in ELDORADO
01	Vorbereitung					
	Drucksache:	z.B. H71 JJMMTT SEA Projektvorstellung				Präsentation
02	Einleitung					
	Drucksache:	XXX JJMMTT Beschlussvorlage EL von D4 unterz.				Beschluss
		XXX JJMMTT Anlagen Beschlussvorlage (<i>alle Anlagen hier einzeln auflisten, jedoch als ein pdf zusammenführen</i>)				Beschluss
		(13-Punkte-Papier, Vorentwurf, Vorprüfung, Zeitplan etc.)				
		XXX JJMMTT Präsentation EL		<u>X</u>		Präsentation
		XXX JJMMTT Ndschr Beschluss SEA EL		<u>X</u>		Niederschrift / Protokoll
		XXX JJMMTT Beschluss BV EL		<u>X</u>		Beschluss
03	Grobabstimmung und Scoping					
		XXX JJMMTT Einladung Verteiler GA				Einladung
		XXX JJMMTT GA-Papier				Bericht
		XXX JJMMTT Scopingpapier (<i>falls erforderlich</i>)				Bericht
		XXX JJMMTT PZ GA				Plan, Grafik
		XXX JJMMTT FU-Plan (<i>falls vorhanden</i>)				Plan, Grafik
		XXX JJMMTT Vorprüfung Einzelfall (<i>falls erforderlich</i>)				Gutachten
		XXX JJMMTT Stn GA (<i>mit Scoping</i>) (<i>zu einem pdf zusammengeführt</i>)				Stellungnahme
		XXX JJMMTT Ndschr GA				Niederschrift / Protokoll
		XXX JJMMTT Landesplanerische Stn				Stellungnahme
		XXX JJMMTT Nachgespräch GA (<i>falls erforderlich</i>)				Niederschrift / Protokoll
04	FNP LAPRO-Änderung					
	Falls vorhanden					
Bebauungsplan XXXXX						ELDORADO

		XXX JJMMTT Bek Feststellung FNP XXX JJMMTT VO Feststellung FNP XXX JJMMTT PZ Feststellung FNP					Beschluss Sonstige Plan, Grafik
05	Frühzeitige TÖB-Beteiligung § 4(1) BauGB						
		XXX JJMMTT Verschickung TÖB (inkl. Verbände))					Einladung
		XXX JJMMTT Stn frühz. TÖB-Beteiligung (zu einem pdf zusammengeführt)					Stellungnahme
06	FÖB § 3(1) BauGB Öffentliche Plandiskussion						
	Drucksache:	XXX JJMMTT Beschlussvorlage FÖB von D4 unterz.				X	Beschluss
	Amtlicher Anzeiger Nr. XX vom XX, S.XX	XXX JJMMTT Ndschr Beschluss FÖB				X	Niederschrift / Protokoll
		XXX JJMMTT Beschluss BV FÖB				X	Beschluss
		XXX JJMMTT Bek FÖB AA					Presseartik el / -mitteilung
		XXX JJMMTT Plakat FÖB					Plan, Grafik
		XXX JJMMTT Infoblatt Öffentlichkeit FÖB					Plan, Grafik
	Drucksache:	XXX JJMMTT Präsentation zur FÖB				X	Präsentation
		XXX JJMMTT Stn zur FÖB					Stellungnahme
		XXX JJMMTT Ndschr FÖB				X	Niederschrift / Protokoll
		XXX JJMMTT Ndschr Auswertung FÖB				X	Niederschrift / Protokoll
		XXX JJMMTT Präsentation SEA FÖB				X	Präsentation
07	Beteiligung TÖB § 4(2) BauGB AK I						
	AK I am xxxxxx	XXX JJMMTT Vermerk Abstimmung D4 und SLL					Vermerk
		XXX JJMMTT Anschreiben TÖB Beteiligung					Einladung
		XXX JJMMTT VO TÖB					Sonstige
		XXX JJMMTT Begr TÖB inkl. Umweltbericht					Bericht
		XXX JJMMTT PZ TÖB					Plan, Grafik
		XXX JJMMTT Vorhaben- und Erschließungsplan (nur bei VEPL)					Plan, Grafik

		XXX JJMMTT Gutachten zur TÖB (falls vorhanden, einzeln auflisten)					Bericht
		XXX JJMMTT Stn und Abwägung TÖB (zu einem pdf zusammengeführt)					Vermerk
		XXX JJMMTT Einladung AK I					Einladung
		XXX JJMMTT Vorgespräch Protokoll AK I					Niederschrift / Protokoll
		XXX JJMMTT Ndschr AK I					Niederschrift / Protokoll
		XXX JJMMTT Anschreiben BOP AK I					Einladung
		XXX JJMMTT Nachgespräch Protokoll AK I					Niederschrift / Protokoll
		XXX JJMMTT Stn zum AKI Papier (zu einem pdf zusammengeführt)					Stellungnahme
08	Rechtsprüfung						
	Drucksache:	XXX JJMMTT Versand Unterlagen an RA					Vorgang
		XXX JJMMTT VO RP					Sonstige
		XXX JJMMTT Begr RP					Bericht
		XXX JJMMTT PZ RP					Plan, Grafik
		XXX JJMMTT Prüfungsvermerk RA vor ÖA					Vermerk
		XXX JJMMTT SEA Sachstand Kenntnisnahme (falls vorhanden)			X		Präsentation
09	Kenntnisnahmeverschickung						
		XXX JJMMTT Kenntnisnahmeverschickung					Vorgang
		XXX JJMMTT VO KV					Sonstige
		XXX JJMMTT Begr KV					Bericht
		XXX JJMMTT PZ KV					Plan, Grafik
		XXX JJMMTT Gutachten KV (falls vorhanden/erforderlich)					Gutachten
		XXX JJMMTT VEPL KV (falls vorhanden)					Plan, Grafik
		XXX JJMMTT Stn KV (zu einem pdf zusammengeführt)					Stellungnahme
10	Aufstellungsbeschluss						
	Drucksache	XXX JJMMTT Beschlussvorlage AB von D4 unterz.					Beschluss
		XXX JJMMTT AB mit Unterschrift B					Beschluss
		XXX JJMMTT Planunterlagen AB (alle Unterlagen einzeln auflisten)					Sonstige
		XXX JJMMTT Bek AB im AA					Presseartikelmittteilung
		XXX JJMMTT Präsentation AB			X		Präsentation

		XXX JJMMTT Ndschr Beschluss SEA AB			X	Niederschrift / Protokoll
		XXX JJMMTT Beschluss BV AB			X	Beschluss
		Anderung AB, falls erforderlich:				
		XXX JJMMTT Beschlussvorlage Änderung AB				Beschluss
		XXX JJMMTT Änd AB mit Unterschrift B				Beschluss
		XXX JJMMTT Bek Änd AB im AA				Presseartik el / -mitteilung
		XXX JJMMTT Planunterlagen AB				Sonstige
		XXX JJMMTT Präsentation AB			X	Präsentation
		XXX JJMMTT Ndschr Beschluss SEA AB			X	Niederschrift / Protokoll
		XXX JJMMTT Beschluss BV AB			X	Beschluss
11	Beteiligung § 3(2) BauGB Öffentliche Auslegung					
	Drucksache	XXX JJMMTT Beschlussvorlage ÖA von D4 unterz.				Beschluss
		XXX JJMMTT VO Zust ÖA			X	Sonstige
		XXX JJMMTT Begr Zust ÖA			X	Bericht
		XXX JJMMTT PZ Zust ÖA			X	Plan, Grafik
		XXX JJMMTT VEPL Zust ÖA			X	Plan, Grafik
		XXX JJMMTT DV Zust ÖA			X	Vereinbarun g / Vertrag
		XXX JJMMTT Präsentation zur ÖA			X	Präsentation
		XXX JJMMTT Ndschr Beschluss ÖA			X	Niederschrift / Protokoll
		XXX JJMMTT Beschluss BV ÖA			X	Beschluss
		XXX JJMMTT Auslegungsbeschluss von B unterz.				Beschluss
		XXX JJMMTT Bek ÖA im AA				Presseartik el / -mitteilung
		XXX JJMMTT VO ÖA (gescannte Unterlagen mit Stempel als Nachweis zur öffentlichen Auslegung)				Sonstige
		XXX JJMMTT Begr ÖA (gescannte Unterlagen mit Stempel als Nachweis zur öffentlichen Auslegung)				Bericht
		XXX JJMMTT PZ ÖA (gescannte Unterlagen mit Stempel als Nachweis zur öffentlichen Auslegung)				Plan, Grafik
		XXX JJMMTT VEPL ÖA (bei VEPL) (gescannte Unterlagen mit Stempel als Nachweis zur öffentlichen Auslegung)				Plan, Grafik
		XXX JJMMTT DV ÖA (bei VEPL) (gescannte Unterlagen mit Stempel als Nachweis zur öffentlichen Auslegung)				Vereinbarun g / Vertrag

		XXX JJMMTT Original Stn ÖA (zu einem pdf zusammengeführt)					Stellungnahme Schreiben
		XXX JJMMTT Zwischennachrichten ÖA (zu einem pdf zusammengeführt)					Schreiben
12	Arbeitskreis II						
	Drucksache						Einladung
		XXX JJMMTT Einladung AK II					Schreiben
		XXX JJMMTT Verzicht auf AK II (falls erforderlich)					Schreiben
		XXX JJMMTT Abwägungsvermerk AK II					Schreiben
		XXX JJMMTT Stn zum AK II (alle Stn zu einem pdf zusammengeführt)					Schreiben
		XXX JJMMTT VO AK II					Sonstige
		XXX JJMMTT Begr AK II					Bericht
		XXX JJMMTT PZ AK II					Plan, Grafik
		XXX JJMMTT Ndschr AK II					Niederschrift / Protokoll
		XXX JJMMTT Anschreiben BOP AK II					Einladung
		XXX JJMMTT Ndschr Nachgespräch AK II (falls erforderlich)					Niederschrift / Protokoll
		XXX JJMMTT SEA Vorstellung Änderungen AK II			X		Präsentation
		XXX JJMMTT Vermerk über Änderungen des Planentwurfs AK II (falls erforderlich)					Sonstige
12a	Rechtsprüfung vor 2.ÖA						
		XXX JJMMTT Versand Unterlagen an RA					Vorgang
		XXX JJMMTT VO ern RP					Sonstige
		XXX JJMMTT Begr ern RP					Bericht
		XXX JJMMTT PZ ern RP					Plan, Grafik
		XXX JJMMTT Prüfungsvermerk RA vor 2. ÖA					Sonstige
		XXX JJMMTT SEA Sachstand Kenntnisnahme nach ern RP (falls vorhanden)			X		Präsentation
12b	Kenntnisnahmeverschickung vor 2.ÖA						
		XXX JJMMTT Kenntnisnahmeverschickung					Vorgang
		XXX JJMMTT VO KV vor 2. ÖA					Sonstige
		XXX JJMMTT Begr KV vor 2. ÖA					Bericht
		XXX JJMMTT PZ KV vor 2 ÖA					Plan, Grafik

ANLAGE 3

		XXX JJMMTT Gutachten KV vor 2. ÖA					Bericht
		XXX JJMMTT VEPL KV vor 2. ÖA <i>(falls vorhanden)</i>					Plan, Grafik
		XXX JJMMTT Stn KV vor 2. ÖA <i>(zu einem pdf zusammengeführt)</i>					Stellungnahme
13	erneute öffentliche Auslegung bzw. Beteiligung §4a BauGB	Falls erforderlich					
		XXX JJMMTT Beschlussvorlage 2. ÖA von D4 unterz.					Beschluss
		XXX JJMMTT VO Zust 2. ÖA			X		Sonstige
		XXX JJMMTT Begr Zust 2. ÖA			X		Bericht
		XXX JJMMTT PZ Zust 2. ÖA			X		Plan, Grafik
		XXX JJMMTT VEPL Zust 2.ÖA			X		Plan, Grafik
		XXX JJMMTT DV Zust 2.ÖA			X		Vereinbarung / Vertrag
		XXX JJMMTT Präsentation zur 2. ÖA			X		Präsentation
		XXX JJMMTT Ndschr Beschluss 2. ÖA			X		Niederschrift / Protokoll
		XXX JJMMTT Beschluss BV 2. ÖA			X		Beschluss
		XXX JJMMTT Auslegungsbeschluss von B unterz.					Beschluss
		XXX JJMMTT Bek 2. ÖA im AA					Presseartikelle / -mitteilung
		XXX JJMMTT VO 2. ÖA <i>(gescannte Unterlagen mit Stempel als Nachweis zur öffentlichen Auslegung)</i>					Sonstige
		XXX JJMMTT Begr 2. ÖA <i>(gescannte Unterlagen mit Stempel als Nachweis zur öffentlichen Auslegung)</i>					Bericht
		XXX JJMMTT PZ 2. ÖA <i>(gescannte Unterlagen mit Stempel als Nachweis zur öffentlichen Auslegung)</i>					Plan, Grafik
		XXX JJMMTT VEPL 2. ÖA <i>(bei VEPL)</i>					Plan, Grafik
		XXX JJMMTT DV 2. ÖA <i>(bei VEPL)</i>					Vereinbarung / Vertrag
		XXX JJMMTT Original Stn 2. ÖA <i>(zu einem pdf zusammengeführt)</i>					Stellungnahme
		XXX JJMMTT Zwischennachrichten 2. ÖA <i>(zu einem pdf zusammengeführt)</i>					Schreiben
13a	Erneuter Arbeitskreis II	Falls erforderlich:					
		XXX JJMMTT Einladung ern AK II					Einladung
		XXX JJMMTT Verzicht auf ern AK II <i>(falls erforderlich)</i>					Schreiben
		XXX JJMMTT Abwägungsvermerk ern AK II					Vermerk

		XXX JJMMTT Stn zum ern AK II (<i>alle Stn zu einem pdf zusammengeführt</i>)				Stellungnahme
		XXX JJMMTT VO ern AK II				Sonstige
		XXX JJMMTT Begr ern AK II				Bericht
		XXX JJMMTT PZ ern AK II				Plan, Grafik
		XXX JJMMTT Ndschr ern AK II				Niederschrift / Protokoll
		XXX JJMMTT Anschreiben BOP ern AK II				Einladung
		XXX JJMMTT Ndschr Nachgespräch ern AK II (<i>falls erforderlich</i>)				Niederschrift / Protokoll
		XXX 190401 SEA Vorstellung Änderungen ern AK II			X	Präsentation
		XXX JJMMTT Vermerk über Änderungen des Planentwurfs ern AK II (<i>falls erforderlich</i>)				Vermerk
14	Genehmigungsprüfung Feststellung					
	Drucksache	XXX JJMMTT Ergebnis RP im Feststellungsverfahren durch RA				Vermerk
		XXX JJMMTT Beschlussvorlage FS von D4 unterz.				Beschluss
		XXX JJMMTT Drs Beschlussempfehlung FS				Beschluss
		XXX JJMMTT Planunterlagen FS (<i>alle Anlagen einzeln auflisten</i>)				Sonstige
		XXX JJMMTT Präsentation SEA FS			X	Präsentation
		XXX JJMMTT Stn aus der ÖA (<i>zu einem pdf zusammengeführt</i>)				Stellungnahme
		XXX JJMMTT Ndschr Beschluss Feststellung SEA			X	Niederschrift / Protokoll
		XXX JJMMTT Ndschr Beschluss Feststellung BV			X	Niederschrift / Protokoll
		XXX JJMMTT Feststellung §33 Vorwegenehmigungsreife				Beschluss
		XXX JJMMTT Ergebnis Genehmigungsprüfung BSW				Vorgang
		XXX JJMMTT Ergebnis Rechtsförmlichkeitsprüfung JB				Vorgang
		XXX JJMMTT Vorhaben- und Erschließungsplan Feststellung (<i>nur bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen</i>)				Plan, Grafik
		XXX JJMMTT Anschreiben Feststellungsbeschluss B				Vorgang
		XXX JJMMTT Feststellungsbeschluss B				Beschluss
		XXX JJMMTT Staatsarchiv Niederlegung (<i>Bestätigung des Staatsarchivs</i>)				Vorgang
		XXX JJMMTT VO Feststellung				Sonstige

		XXX JJMMTT Begr Feststellung				Report
		XXX JJMMTT PZ Feststellung				Plan, Grafik
		XXX JJMMTT Zusammenfassende Erklärung (<i>wenn erforderlich</i>)				Sonstige
		XXX JJMMTT Bek Feststellungsbeschluss HmbGVBI				Presseartikel I/-mitteilung
15	Schlussverschickung Schlussmitteilungen					
		XXX JJMMTT Schlussmitteilungen Abwägungsergebnis Öffentlichkeit (<i>alle Schlussmitteilungen zu einem pdf zusammengeführt</i>)				Schreiben
16	Verträge	XXX JJMMTT Schlussverschickung TÖB				Schreiben
		XXX JJMMTT Durchführungsvertrag (<i>siehe Hinweis zu ELDORADO unten</i>)			X	Vereinbarung / Vertrag
16a	Gutachten	XXX JJMMTT Städtebaulicher Vertrag (<i>siehe Hinweis zu ELDORADO unten</i>)			X	Vereinbarung / Vertrag
		XXX JJMMTT (<i>Name des Gutachtens z.B. Schalltechnische Untersuchung: Baumzustandsbewertung etc. alle einzeln auflisten</i>)			X	Gutachten
17	Zurückstellung / Veränderungssperre					
		XXX JJMMTT Zurückstellungsbescheid zum Antrag zum Bauvorhaben XX mit Stellungnahme von SL				Bescheid
		XXX JJMMTT Antrag der Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung				Antrag
		XXX JJMMTT Stellungnahme RA zum Antrag				Stellungnahme
		XXX JJMMTT Beschlussvorlage Erlass VÄ-Sperre von D4 unterz.				Beschluss
		XXX JJMMTT Unterlagen (<i>alle Unterlagen einzeln auflisten</i>)				Sonstige
		XXX JJMMTT Ndschr Beschluss SEA			X	Niederschrift / Protokoll
		XXX JJMMTT Ndschr Beschluss BV			X	Niederschrift / Protokoll
		XXX JJMMTT Begr Veränderungssperre				Bericht
		XXX JJMMTT VO Veränderungssperre				Sonstige
		XXX JJMMTT PZ Veränderungssperre				Plan, Grafik

ANLAGE 3

		<p>XXX JJMMTT Vorhaben- und Erschließungsplan (nur bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen)</p> <p>XXX JJMMTT Anschreiben Beteiligung TöB VÄ</p> <p>XXX JJMMTT Stn TöB VÄ (alle Stn zu einem pdf zusammengeführt)</p> <p>XXX JJMMTT Vorblatt Bezirksverfügung Erlass Veränderungssperre</p> <p>XXX JJMMTT Bezirksverfügung Erlass Veränderungssperre</p> <p>XXX JJMMTT Bek AA VÄ</p> <p>XXX JJMMTT Behördenabstimmung zur Verlängerung der Veränderungssperre (falls erforderlich)</p>					Plan, Grafik
18	Bauanträge im Verfahren						
19	Normenkontrolle	XXX JJMMTT xxxxx xxxxstraße (Ergebnisse aus der Bauko/Stn)					Sonstige
20	Aufhebungsverfahren						
21	Sonstige revisionsrelevante Unterlagen						
		<p>XXX JJMMTT Konzeptausschreibung</p> <p>XXX JJMMTT Wettbewerbsergebnis</p>					Sonstige

Die aufgelisteten Unterlagen haben bei Feststellung des Bebauungsplanes XXXXXX (XXXXXX) vorgelegen.



Abkürzungen (AA = Amtlicher Anzeiger, Bek = Bekanntmachung, Stn = Stellungnahme(n), Ndschr = Niederschrift, VO = Verordnung, PZ = Planzeichnung, Begr = Begründung) im Inhaltsverzeichnis sind vor dem Ausdrucken an B wieder auszuschriften.

ANLAGE 3

HINWEIS: Vor dem Ausdruck der Liste für B sind die 4 letzten Spalten zu „löschen.“ Wichtig ist, dass mit diesem Vorgang die gesamte Tabelle nicht gelöscht wird, dass die Veraktung nach der Unterschrift von B fortgeführt wird (d.h. der „gedruckte Stand“ wird nicht gespeichert – es wird empfohlen eine Kopie anzulegen).

Hinweis zur „automatischen“ Veröffentlichung über ALLRIS: Dokumente, die im nicht öffentlichen Teil eines politischen Gremiums behandelt werden, müssen von SL gesondert veröffentlicht werden. Hierbei sind Aspekte von Vertraulichkeit sowie Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse besonders zu prüfen. Doppelveröffentlichungen (sowohl durch IS als auch durch SL) sollten vermieden werden!

Gutachten und Verträge sind ungeschwärzt nach ELDORADO, aber zwingend geschwärzt ins Transparenzportal zu überführen!

Infoblatt zur Abgabe der digitalen Daten bei der Erstellung von Bebauungsplänen

Folgende Anforderungen werden an die digitale Erstellung von Bebauungsplänen gestellt:

1. Grundlage für die Planwerke ist ALKIS basierend auf dem Koordinatensystem ETRS89 Abbildung UTM ohne führende Zone 32 im Lagestatus 310 (EPSG:25832). Dieses Koordinatensystem ist auch bei Abgabe von digitalen Unterlagen wie Vermessungsergebnissen, Gutachten oder Ähnlichem anzuwenden.
2. Der neu zu erstellende Geltungsbereich soll an die bestehenden und elektronisch bereitgestellten angrenzenden Geltungsbereiche und / oder ggf. vorhandenen ALKIS-Flurstücks-Grenzen angepasst werden.
3. Die Erstellung der Pläne muss so erfolgen, dass Flächen (z.B. Baugebiete, Straßenverkehrsflächen) immer geschlossen sind und es keine Überschneidungen / Überlappungen oder Lücken bei den Flächen gibt, für die ein Flächenschluss (die Flächen, die in der Bilanzsumme die Fläche des Bebauungsplans ergeben) festgelegt ist. An-einandergrenzende Geometrien müssen in ihrer Lage identische Stützpunkte haben. Die Vorgaben des „Pflichtenheftes zur Erstellung eines Bauleitplans unter Verwendung des Datenaustauschformates „XPlanung“ für die Freie und Hansestadt Hamburg“ sind zwingend zu berücksichtigen.
4. Alle Festsetzungen des Bebauungsplans, die Nachrichtlichen Übernahmen und die Kennzeichnungen einschließlich der textlichen Festsetzungen müssen in XPlanGML abgegeben werden. Das aktuelle Austauschformat ist XPlanGML in den Versionen 5.2. und 5.3.
5. Für die Online-Beteiligung ist ein ausgeschnittener, georeferenzierter Rasterplan (300 dpi, PNG-Format mit PGW-Datei) zu liefern. Dazu muss mindestens der Geltungsbereich als Umring in XPlanGML zur Grobabstimmung geliefert werden. Der jeweilige Status des Plans in der XPlanGML ist eindeutig zu unterscheiden nach im Verfahren (Entwurf) und festgestellt. Die Planunterlagen sind auf dem [BOP-Sharepoint](#) abzulegen.

6. Für alle im Verfahren befindlichen sowie festgestellten Pläne gilt folgender Lieferumfang:

Verfahrensschritte	Lieferumfang von XPlankonformen Daten
Grobabstimmung	Umring als Xplan-GML
TöB-Beteiligung	komplettes XPlanGML inkl. vektorieller Informationen der Planzeichnung einschl. zeichnerischer Festsetzungen, ohne Referenzierung der textlichen Festsetzungen
öffentliche Auslegung	komplettes XPlanGML inkl. vektorieller Informationen der Planzeichnung einschl. zeichnerischer Festsetzungen, ohne Referenzierung der textlichen Festsetzungen
Feststellung	komplettes XPlanGML inkl. vektorieller Informationen der Planzeichnung einschl. zeichnerischer Festsetzungen, inkl. Referenzierung der textlichen Festsetzungen; die textlichen Festsetzungen müssen an die betroffenen Planzeichen angehängt sein.

7. Damit festgestellte Bebauungspläne zeitnah nach Inkrafttreten im Planportal abgebildet werden können, sind dem LGV folgende Unterlagen im eigenen Verfahrensordner auf dem BOP-Sharepoint bereitzustellen:
- als **XPlanGML-Datei**: Planzeichnung
 - als **DWG-Datei**: Planzeichnung
 - als **Shape-Datei**: Umring des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes (einschließlich des Links zur Internetseite); Hinweis: Die Dateikomponenten sollten als ZIPArchiv bereitgestellt werden
 - als georeferenziertes Rasterbild (PNG- und PGW-Datei): Planzeichnung
 - als **PDF-Datei**:
 - Planzeichnung, für Plandrucke mind. in 300 dpi und mit Angabe des Blattformats
 - Verordnung. Für sie ist die nach Veröffentlichung im HmbGVBl. durch Lütcke & Wulff bereitgestellte PDF-Datei abzuholen und auf dem Sharepoint bereitzustellen
 - Begründung
 - Zusammenfassende Erklärung
- Zusätzlich bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen:
- Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Durchführungsvertrag (geschwärzt)

Innerhalb von drei Geschäftstagen nach Veröffentlichung des festgestellten Bebauungsplans im HmbGVBl. sollen die o.g. Daten im BOP-Sharepoint bereitgestellt werden. Die Verantwortung hierfür trägt der Datenurheber bzw. Verfahrensträger (vgl. auch HmbTG).



Freie und Hansestadt Hamburg

Pflichtenheft zur Erstellung eines Bauleitplans unter Verwendung des Datenaustauschformates „XPlanung“ für die Freie und Hansestadt Hamburg

erstellt durch den:

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Leitstelle XPlanung / XBau

in Abstimmung mit der:

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung

Datum	Version	Bemerkung	verantwortlich
19.03.2021	1.0	erstm. Bereitstellung	LGV/G6, BSW/LP2
23.08.2023	1.1	inhaltliche Überarbeitung	LGV/G6, BSW/LP2
14.05.2024	1.2	inhaltliche Überarbeitung	LGV/G4, BSW/LP2
01.07.2024	1.3	redaktionelle Überarbeitung	BSW/LP2

Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	3
1. Vorbereitung zur Erstellung der XPlanGML.....	3
1.1. Plangrundlage	3
1.2. Erstellung des Geltungsbereiches.....	3
1.3. Koordinaten	3
1.4. Weitere Planungsgrundlagen.....	3
2. Geometrische Regeln.....	3
2.1. Flächenschlussobjekte	4
2.2. Überlagerungsobjekte	4
2.3. Punktförmige Objekte und Präsentationsobjekte	4
2.4. Zu verwendende Geometrietypen.....	5
2.5. Verwendung von Bögen.....	5
2.6. Abstandsmaße	6
3. Erfassung in XPlanGML.....	6
3.1. Erfassung von Objekten In XPlanGML.....	7
3.2. Erfassung von Sachdaten	11
3.3. Weitere verpflichtende Sachdaten	13
3.4. Ordnungsmerkmale	15
3.5. Textliche Festsetzungen.....	16
3.6. Präsentationsobjekte	18
4. Erstellen von Rasterdaten im PNG und PGW-Format	18
5. Abgabevariante während des Verfahrens und nach Feststellung des Verfahrens	19

Einleitung

Der Datenaustauschstandard XPlanung ist seit 2017 in Hamburg flächendeckend eingeführt. Somit muss jede Planzeichnung auch als XPlanGML abgegeben werden. In diesem Pflichtenheft wird verbindlich festgelegt, welche Regeln zur Erstellung einer XPlanGML-Datei für die Stadt Hamburg einzuhalten sind.

1. Vorbereitung zur Erstellung der XPlanGML

1.1. Plangrundlage

Als Planungsgrundlage dienen die ALKIS-Daten im Lagestatus 310 (ETRS89/UTM, EPSG 25832). Diese können entweder dem Standarddatenpaket (dieses wird den Planungsdienststellen über ein Netzlaufwerk zur Verfügung gestellt) entnommen oder über ein Downloadportal heruntergeladen werden:

<http://geofos.fhhnet.stadt.hamburg.de/sdp-daten-download/#>

(Erläuterung zum Download via FHH-Atlas)

Bei Vergabe der Arbeiten zur Planzeichnung muss der/ die Auftragnehmer:in diese Daten vom/ von der Auftraggeber:in (Planungsdienststelle oder Vorhabenträger:in) geliefert bekommen.

1.2. Erstellung des Geltungsbereiches

Der zu erstellende Geltungsbereich eines Bauleitplans muss an die bestehenden angrenzenden Geltungsbereiche und / oder ggf. vorhandene Flurstücksgrenzen angepasst werden, sodass keine Überschneidungen oder Lücken entstehen. Es sind dieselben Stützpunkte zu verwenden. Die Geltungsbereiche der festgestellten angrenzenden Pläne müssen vom Download-Portal des LGV heruntergeladen oder ggf. der/ dem Auftragnehmer:in zur Verfügung gestellt werden:

<https://geofos.fhhnet.stadt.hamburg.de/bplan-download-hh/>

Stößt an einer oder mehreren Stellen kein anderer Bebauungsplan an die Geltungsbereichsgrenze, ist die Geltungsbereichslinie **vorrangig entlang bestehender Flurstücksgrenzen** bzw. in der Straßenmitte zu zeichnen.

1.3. Koordinaten

Das ausschließlich zu verwendende Koordinatensystem ist ETRS89/UTM, EPSG-Code: 25832, Lagestatus 310. Die Koordinaten werden auf 3 Nachkommastellen (Millimeter) begrenzt.

1.4. Weitere Planungsgrundlagen

Sollten weitere Planungsgrundlagen benötigt werden, wie zum Beispiel eine Vermessung des Plangebietes, ist darauf zu achten, dass diese Planungsgrundlagen im oben beschriebenen Koordinatensystem vorliegen. Ist das nicht der Fall, müssen diese Daten vor Verwendung für die Planzeichnung in das gewünschte Koordinatensystem transformiert werden.

2. Geometrische Regeln

Allgemein gilt:

- Kein Planzeichen-Objekt darf den Rand des Geltungsbereiches schneiden oder außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Zeichnungselemente, die über den Geltungsbereich (Innenseite)

herausragen, werden am Geltungsbereich abgeschnitten. Auch sogenannte „Präsentationsobjekte“ (Symbole/ Beschriftungen) dürfen nicht außerhalb des Geltungsbereiches platziert werden.

- Nicht notwendige Stützpunkte sind zu vermeiden.
- Bei Flächen eines Bebauungsplans wird nach „Flächenschlussobjekten“ und „Überlagerungsobjekten“ unterschieden.
- Als Einheit wird Millimeter verwendet.
- Bei der Konstruktion von Planzeichen müssen vorhandene ALKIS-Grenzen, die als Abgrenzung des Planzeichens dienen, exakt nachdigitalisiert werden. Das gilt auch für topographische Grenzen, wie z.B. Gewässer.

2.1. Flächenschlussobjekte

Flächenschlussobjekte liegen auf der Ebene 0 (ebenerdig). Das Attribut „Ebene“ muss bei Flächenschlussobjekten belegt sein. Die Summe der Fläche aller Flächenschlussobjekte in einem Bebauungsplan muss der Gesamtfläche des Plangebietes entsprechen. Bei aneinandergrenzenden Geometrien müssen identische Stützpunkte verwendet werden. Die Flächen müssen immer geschlossen sein und Flächenschlussobjekte dürfen zu den angrenzenden Flächen keine Überlappungen oder Lücken aufweisen.

Ausnahme vom Flächenschluss bei einfachen Bebauungsplänen, Änderungsverfahren, Textplänen:

Sollten bei Planarten, wie z.B. dem einfachen Bebauungsplan, einem Änderungs- oder einem reinen Textplan einige Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches keine zeichnerische Festsetzung erhalten, können Lücken im Flächenschluss verbleiben. Das wird von der Flächenschlussregel toleriert.

2.2. Überlagerungsobjekte

Überlagerungsobjekte nehmen nicht am Flächenschluss teil. Bei Überlagerungsobjekten muss auf sauberes Konstruieren geachtet werden. Bei allen Überlagerungsflächen, die eine gemeinsame Abgrenzung mit anderen Objekten aufweisen, müssen die Stützpunkte exakt übereinanderliegen. Eine Straßenbegrenzungslinie hat dieselben Stützpunkte wie die dazugehörige Straßenfläche. Eine Baugrenze oder -linie liegt exakt auf der dazugehörigen überbaubaren Grundstücksfläche.

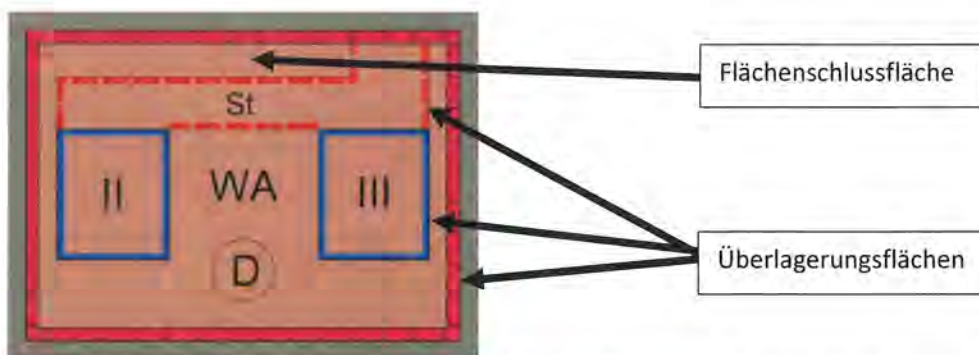


Abbildung 1: Darstellung einer Baugebietsteilfläche als Flächenschlussobjekt mit verschiedenen Überlagerungsobjekten, wie Denkmalschutz, Stellplätzen und den überbaubaren Grundstücksflächen unter den Baugrenzen.

2.3. Punktförmige Objekte und Präsentationsobjekte

Punktförmige Objekte sind eigene Objekte mit einem Einfügepunkt, wie z.B. ein Baum oder ein einzelnes Denkmal. Diese werden als Symbol in die Planzeichnung eingefügt und besitzen eigene Attribute, die keiner Fläche zugeordnet sind.

Präsentationsobjekte sind Visualisierungen von Attributen, die zu einer Fläche gehören, wie z.B. GRZ und GFZ.

2.4. Zu verwendende Geometrietypen

- Zulässige Geometrietypen: Multipolygon, Polygon, Linie, Bogen, Punkt
- Unzulässige Geometrietypen: Spline und alle weiteren nicht als zulässig aufgeführten Geometrietypen.

2.5. Verwendung von Bögen

Wenn in den ALKIS-Daten Bögen als Abgrenzung enthalten sind und diese als Objektgrenze verwendet werden sollen, wird der Bogen verwendet. Stützpunkte aus den ALKIS-Daten sollen übernommen werden.

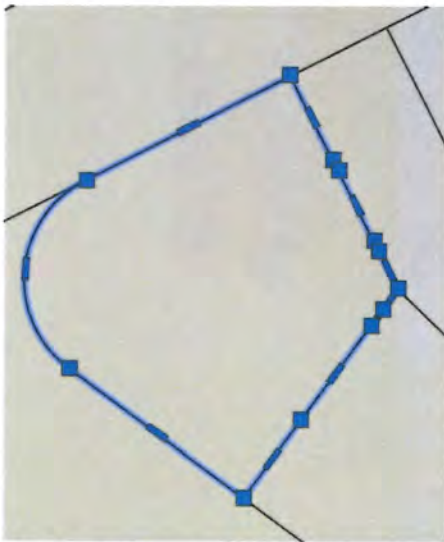


Abbildung 2: Bogen in der ALKIS-Grenze

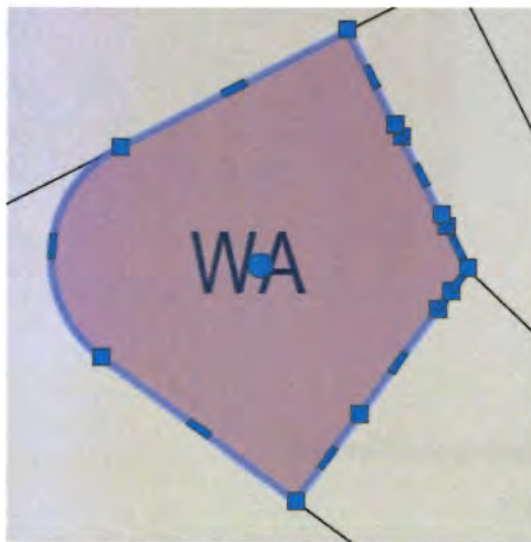


Abbildung 3: Die Baugebietsteilfläche enthält den gleichen Bogen wie in der ALKIS-Grenze

2.6. Abstandsmaße

Wenn im Plan Abstandsmaße eingezeichnet werden, so muss der Abstand exakt, d.h. millimetergenau, konstruiert werden, auch wenn die Nachkommastellen nicht angezeigt werden.

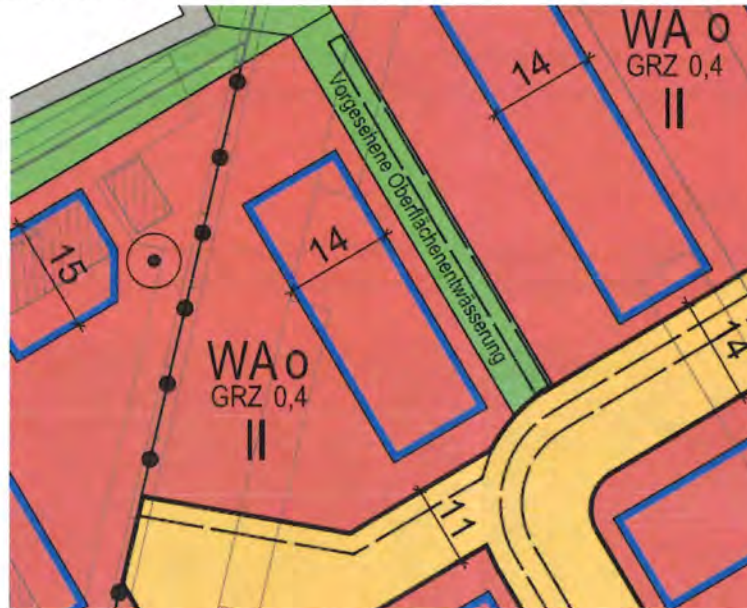


Abbildung 4: Darstellung von Abstandsmaßen in der Planzeichnung

3. Erfassung in XPlanGML

Allgemein:

Der komplette Inhalt einer Planzeichnung wird – einschließlich der Präsentationsobjekte – in eine XPlanGML-Datei exportiert.

Bei den notwendigen Darstellungen und Festsetzungen ist auf den Hamburger Planzeichenkatalog zurückzugreifen.

Schnittzeichnungen werden nicht als XPlanGML erfasst.

Nebenzeichnungen, die einen vergrößerten Ausschnitt eines Teils der Planzeichnung abbilden, werden an der lagerichtigen Stelle als XPlanGML erfasst. Die Nebenzeichnung als Vergrößerung wird nur für die analoge Darstellung im PDF erzeugt.



Abbildung 5: Nebenzeichnung für eine detailliertere / vergrößerte Darstellung eines Ausschnittes der Planzeichnung; die Nebenzeichnung dient allein Darstellungszwecken und ist nicht für das XPlanGML relevant.

Die Planzeichnung, die als PDF erstellt wird, sowie das XPlanGML müssen inhaltlich identisch sein. Der Verordnungstext wird als einzelne textliche Festsetzungen erfasst und als „Textabschnitte“ den entsprechenden Objekten zugeordnet (siehe Kapitel 3.5).

Präsentationsobjekte – folglich Objekte, die die visuelle Darstellung von Planinhalten unterstützen, aber selbst keine fachliche Information im Sinne des Datenmodells besitzen (Beispiel: Angabe „GRZ 0,4“ in nachfolgender Abb. 7) – dürfen nicht außerhalb des Geltungsbereiches platziert werden. Bestandsgebäude werden in XPlanGML nicht erfasst.

3.1. Erfassung von Objekten in XPlanGML

3.1.1. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Teilflächen mit unterschiedlichem Nutzungsmaß, die durch eine Abgrenzungslinie („Knödellinie“) sichtbar voneinander getrennt sind, müssen als einzelne Objekte erfasst werden. Die Sachdaten sind als Attribute in den jeweiligen Objekten zu hinterlegen.



Abbildung 6: Darstellung von verschiedenen Nutzungsabgrenzungen. Die Flächen werden einzeln erfasst und die Abgrenzungslinie als Linienobjekt ergänzt. Die Stützpunkte der Abgrenzungslinie müssen identisch mit den Stützpunkten der Flächenschlussfläche sein.

3.1.2. Inseln in Flächenschlussobjekten

Wenn ein Flächenschlussobjekt vollständig von einem weiteren Flächenschlussobjekt umgeben ist, handelt es sich um ein „Inselobjekt“, was bedeutet, dass darunter kein anderes Flächenschlussobjekt liegen darf. Beide Objekte liegen auf Ebene 0.

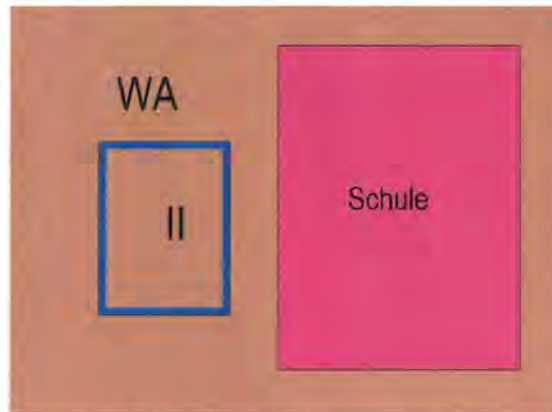


Abbildung 7: Inselobjekt – Die Gemeinbedarfsfläche „Schule“ ist aus dem Allgemeinen Wohngebiet ausgeschnitten.

3.1.3. Kreuzende Flächenschlussobjekte (siehe Kapitel 2.1)

Alle Flächenschlussobjekte in der Planzeichnung erhalten im Attribut „Ebene“ einen zugeordneten Wert, der „0“, „1“ oder „-1“ betragen kann.

Die Ebene „0“ ist hierbei die „Normalebene“ des Bebauungsplans. Dies umfasst zunächst alle Flächenschlussobjekte, also i.d.R. alle Baugebiete, Bauflächen, Straßen, Grün- und Wasserflächen usw. Diese Flächen dürfen sich nicht überlagern, verschneiden o.Ä.; die Summe aller „0-Flächen“ muss bei der Flächenschlussprüfung exakt die Größe des Geltungsbereiches ergeben.

Bei Verkehrs- und Wasserflächen kann es zu sich kreuzenden Darstellungen in Form von Brücken, Über- und Unterführungen kommen. Da sich hierbei Objekte kreuzen, die zwingend als Flächenschlussobjekte einzustufen sind, kommt es zu Widersprüchen bei der späteren Flächenschlussprüfung. Über- und unterführende Flächen werden daher nicht der Ebene 0 zugeordnet, sondern entweder mit dem Wert „1“ (Überführung, Brücke) oder „-1“ (Unterführung) versehen (vgl. Abb. 8).

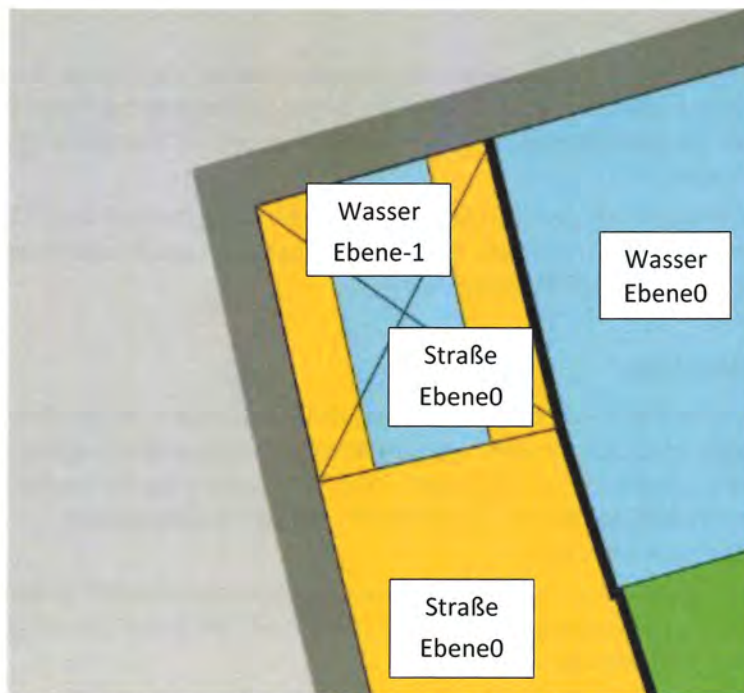


Abbildung 8: Ebenen – Wasserfläche und Straßenfläche sind Flächenschlussobjekte und bilden daher die Normalebene 0. Im Bereich der Brücke wird das Wasser zur Ebene-1, während die Straße die Normalebene 0 bleibt.

3.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Das Objekt „überbaubare Grundstücksfläche“ muss immer zusätzlich zu (unter) jeder Baugrenze und Baulinie verwendet werden, auch wenn keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden. Dies ist für die Berechnung der überbaubaren Grundstücksfläche und für die korrekte Verarbeitung und Anzeige der Festsetzungsdaten einer Fläche in digitalen Planauskünften erforderlich.

Auch die Sachdaten für das Objekt „überbaubare Grundstücksfläche“ müssen gefüllt werden. Attribute, die bereits in dem dazugehörigen Flächenschlussobjekt befüllt worden sind, brauchen bei der überbaubaren Grundstücksfläche nicht noch einmal eingegeben zu werden (siehe Abb. 9).

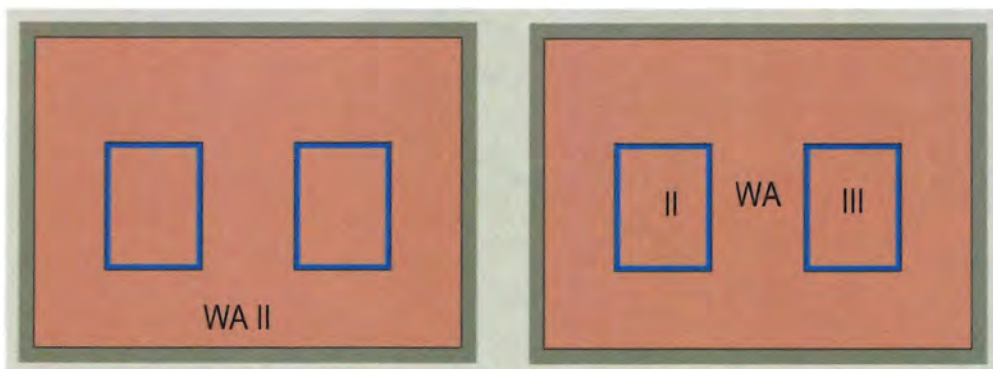


Abbildung 9: Links: Alle Sachdaten sind an die Baugebietsteilfläche gehängt. Rechts: die jeweils zulässige Anzahl der Vollgeschosse wurden als Sachdaten nur an die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen gehängt.

3.1.5. Vorhabengebiet

Das Vorhabengebiet eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch das Planzeichen „Vorhabengebiet“ gekennzeichnet, es sein denn, der Geltungsbereich entspricht dem Vorhabengebiet. Der für das Vorhabengebiet erstellte Vorhaben- und Erschließungsplan ist nicht Bestandteil des XPlanGML.

Auch in der Planzeichnung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ausschließlich der Hamburger Planzeichenkatalog verwendet, während im Vorhaben- und Erschließungsplan auch andere Darstellungsarten verwendet werden können.

3.1.6. Änderungsverfahren

Änderungsverfahren werden in Hamburg nur als Textplanänderungen durchgeführt, deren Verordnung eine Übersichtskarte mit dem Geltungsbereich als Anlage erhält. Dabei wird als Geltungsbereich für die Änderung der Geltungsbereich des festgestellten Ursprungs-Plans verwendet. Ist eine eigene Planzeichnung erforderlich, muss ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Im Falle einer Änderung hat beispielsweise der Bebauungsplan Allermöhe27 denselben Geltungsbereich wie der Bebauungsplan Allermöhe27(1Aend). Auch hier sind dieselben Stützpunkte wie im Ursprungsplan zu verwenden.

Es werden der Geltungsbereich erfasst und, wenn nur ein Teil des Ursprungs-Plans geändert werden soll, ggf. Teilbereiche als „BP_TextlicheFestsetzungsFlaeche“ konstruiert. Die textlichen Festsetzungen des Verordnungstextes werden als „XP_Textabschnitt“ (siehe Kapitel 3.5) erfasst und entweder an den gesamten Geltungsbereich referenziert oder an die einzelnen Teilbereiche, in denen die jeweilige Festsetzung gilt.

Im nachfolgenden Beispiel wird zusätzlich noch eine besondere Festsetzung nach § 2 festgelegt. Diese wird in den Sachdaten ebenfalls als „BP_TextlicheFestsetzungsFlaeche“ erfasst und in der Planzeichnung mit einer sonstigen Abgrenzung vom weiteren Gebiet der Änderung abgetrennt.



Abbildung 10: Darstellung Änderungsbereich (siehe auch Kapitel 3.2.4 zur Erweiterung der Pflichtattribute bei Änderungsverfahren)

3.1.7. Textpläne

Eigenständige Textpläne (siehe z.B. Hamburg-Altstadt⁴⁷-Neustadt⁴⁹) können einen oder mehrere bestehende Pläne überplanen. Hier müssen die einzelnen Geltungsbereiche der zu überplanenden Pläne beachtet werden. Die Abgrenzung des Textplans muss die bestehenden Abgrenzungen der betroffenen Pläne verwenden. Die Stützpunkte müssen identisch sein.

3.2. Erfassung von Sachdaten

Allgemein:

Welche Sachdaten bzw. Attribute hinterlegt werden können, ergibt sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Hamburgische Bauordnung (HBauO) und dem Hamburger Planzeichenkatalog. Darüber hinaus trifft der XPlan-Objektartenkatalog Festlegungen zu den Attributen, vor allem aber legt er für eine Vielzahl von Attributen feste Wertelisten (sogenannte „Enumerationslisten“) vor.

3.2.1. Rechtscharakter

Zu allen Objekten muss der Rechtscharakter erfasst werden.

Die Unterscheidung nach „Festsetzung“, „Nachrichtliche Übernahme“, „Kennzeichnung“ oder „Hinweis“ wird durch das Attribut „Rechtscharakter“ direkt an jedem Objekt belegt.

3.2.2. Höhen

Wenn ein Objekt mit Höhenangaben belegt wird, wie z.B. „FH“ oder „LH“, muss für diese Höhe zwingend das Attribut „Höhenbezug“ gefüllt werden. Sollte die Auswahlliste nicht den gewünschten Höhenbezug enthalten, kann ein Freitext unter abweichender Höhenbezug eingegeben werden.

3.2.3. Zweckbestimmungen / detaillierte Zweckbestimmung / Text

Die auswählbaren Zweckbestimmungen sind für die einzelnen Flächennutzungen in der Regel abschließend durch den XPlan-Objektartenkatalog in einer Enumerationsliste festgelegt und können nicht frei vergeben werden.

Bei Objekten mit einem Attribut „Zweckbestimmung“ muss in jedem Fall eine Zweckbestimmung aus der Enumerationsliste ausgewählt werden. Diese kann dann zur Beschriftung der konkreten Fläche in der Planzeichnung als Präsentationsobjekt abgesetzt werden. Soll eine andere Bezeichnung als Beschriftung in der Planzeichnung verwendet werden, beispielsweise weil der aus der Enumerationsliste vorgegebene Begriff nicht zutrifft oder den Nutzungszweck nicht hinreichend beschreibt, kann mit dem Attribut „Text“ ein freier Text eingegeben und dann abgesetzt werden. In jedem Fall jedoch muss die Zweckbestimmung aus der Enumerationsliste in den Sachdaten weiterhin eingetragen sein.

Beispiel: Zweckbestimmung aus der Enumerationsliste „Einrichtung für Kinder“ kann mit dem Attribut / Text für Nutzungszweck „Kindertagesstätte“ ergänzt werden.



Zweckbestimmung Einrichtung für Kinder
Text für Nutzungszweck Kindertagesstätte

Abbildung 11: Als Präsentationsobjekt wird nur „Kindertagesstätte“ dargestellt, trotzdem sind die oben angeführten Attribute gefüllt.

Bei „Fläche für Landwirtschaft“, „Private Grünfläche“ und „Wasserflächen“ muss nur dann eine Zweckbestimmung ergänzend ausgewählt werden, wenn der planerische Wille durch eine weitere Beschreibung verdeutlicht werden soll. Wie im Beispiel dargestellt, ist zukünftig für eine bessere Lesbarkeit einheitlich die „Groß-Klein-Schreibung“ zu verwenden.

3.2.4. Sachdaten(Attribute) zu BP_Plan

Folgende Attribute zum Objekt BP_Plan müssen zwingend ausgefüllt sein:

während des Verfahrens:

Attribut	Erläuterungen	Beispiel
Planverfahren	hier wird die Verfahrensart ausgewählt	„BPlan nach §13a BauGB“ oder „Normaler BPlan“
Planart	hier wird die Planart ausgewählt	„Einfacher BPlan“, „Qualifizierter BPlan“
Planname	Namenskonventionen beachten	Gross-Borstel10, Rissen12(1Aend)
Planbeschreibung	Beschreibung des Geltungsbereiches nach § 1 der Verordnung	Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Billstedt 110 für den Geltungsbereich östlich des Schleemer Wegs, nördlich der Trasse der U-Bahn und westlich des Grünzugs am Schleemer Bach (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 130) wird festgestellt. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Schleemer Weg – Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 4385 der Gemarkung Schiffbek
Gemeindeschlüssel	Gemeindeschlüssel der FHH	immer 02000000
Gemeindename	immer „Freie und Hansestadt Hamburg“	Freie und Hansestadt Hamburg
Ortsteil	die Nummer ist beim/ bei der Auftraggeber:in zu erfragen	Wohldorf-Ohlstedt hat die Ortsteilnummer 523

Rechtsstand	hier muss der Verfahrenstand oder „Entwurf“ eingegeben werden	„Aufstellungsbeschluss“, „Behördenbeteiligung“, „Entwurf“
Erstellungsmassstab	Hier wird der Maßstab der Ursprungszeichnung eingegeben. Z.B. bei „1 : 1.000“ wird nur „1000“ eingegeben.	nur im XPlanGML sichtbar

nach Feststellung:

Beschreibung	Erläuterungen	Beispiel
Planverfahren	wie während des Verfahrens	siehe oben
Planart	wie während des Verfahrens	siehe oben
Planname	wie während des Verfahrens	siehe oben
Planbeschreibung	wie während des Verfahrens	siehe oben
Gemeindeschlüssel	wie während des Verfahrens	siehe oben
Gemeindename	wie während des Verfahrens	siehe oben
Ortsteil	wie während des Verfahrens	siehe oben
Rechtsstand	immer „Satzung“	Satzung
Rechtsverordnung am	Datum der Rechtsverordnung	16.10.2020

Ein Änderungsverfahren zu einem bestehenden Plan hat zunächst denselben Geltungsbereich wie der Ursprungsplan. Der Bereich, der von den Änderungen betroffen ist, kann davon abweichen und wird durch einen Teilbereich dargestellt. Bei einem Änderungsverfahren muss zusätzlich Folgendes ausgefüllt werden:

ändert Plan	VerbundenerPlan: Allermoehe27 Rechtscharakter: (Aufhebung, Ergänzung oder Änderung)	Name des zu ändernden Plans eintragen
geändert von Plan	VerbundenerPlan: Allermoehe27 Rechtscharakter: (Aufhebung, Ergänzung oder Änderung)	Name des zu ändernden Plans eintragen
Planbeschreibung	siehe Allermoehe27	hier wird bei der Planbeschreibung auf den Ursprungsplan hingewiesen

3.2.5. Sachdaten (Attribute) zu BP_Bereich

Folgende Attribute zum Objekt „BP_Bereich“ müssen zwingend ausgefüllt sein:

Die Bereichsnummer wird von 1 hochgezählt. Wenn es nur einen Bereich gibt, erhält dieser die Nummer 1.

Das Attribut Version der Baunutzungsverordnung muss ausgefüllt sein.

3.3. Weitere verpflichtende Sachdaten

Um einen guten und leicht auswertbaren Datenbestand zu erhalten, ist es notwendig, die Sachdaten/ Attribute zu befüllen. Die in der Tabelle aufgeführten Sachdaten müssen befüllt werden. Wenn die

Festsetzungen noch weitere Sachdaten erfordern, die nicht in der Tabelle stehen, sind diese Attribute am Objekt zu belegen.

Zweckbestimmungen können ergänzt werden (siehe Kapitel 3.2.3).

Bei folgenden Objekten müssen die Attribute aus der Tabelle zwingend belegt sein:

Planzeichen Objektartenkatalog	zwingende Attribute	Erläuterungen
XP_TextAbschnitt	Schlüssel	Paragraf und Nummer des Abschnittes aus dem Verordnungstext
Baugebietsteilfläche	Ebene	
	besondereArtDerBaulNutzung/XP_Sondernutzungen	
BP_GemeinschaftsanlagenFlaeche	Zweckbestimmung	
BP_NebenanlagenAusschlussFlaeche	Typ	
BP_NebenanlagenFlaeche	Zweckbestimmung	
BP_ErhaltungsbereichFlaeche	ErhaltungsGrund	
BP_GemeinbedarfsFlaeche	Zweckbestimmung	
BP_SpielSportanlagenFlaeche	Zweckbestimmung	
BP_LandwirtschaftsFlaeche		Zweckbestimmung wird gewählt, wenn planerisch erforderlich
BP_WaldFlaeche		Zweckbestimmung wird gewählt, wenn planerisch erforderlich
BP_GruenFlaeche	Zweckbestimmung	
	Nutzungsform	
BP_AnpflanzungBindungErhaltung	Ziel	
	Gegenstand	
	Massnahmentyp	vorbelegt durch die Auswahl „Anpflanzung“ oder „Erhaltung“
BP_SchutzPflegeEntwicklungsFlaeche	Ziel	
BP_AusgleichsFlaeche	Ziel	

BP_TextlicheFestsetzungsFlaeche	Gliederungsnummer	
BP_Wegerecht	Typ	
BP_ErhaltungsbereichFlaeche	Erhaltungsgrund	Umgrenzung von Erhaltungs-bereichen nach § 172 BauGB
BP_UnverbindlicheVormerkung	Vormerkung	
BP_VerEntsorgung	Zweckbestimmung	
BP_VerkehrsflaecheBesondererZweckbestimmung	Zweckbestimmung	
	Nutzungsform	
BP_Verkehrsflaeche	Nutzungsform	
BP_EinfahrtsbereichLinie	Typ	
BP_BereichOhneEinAusfahrtLinie	Typ	
BP_GewaesserFlaeche		Zweckbestimmung wird gewählt, wenn planerisch erforderlich
BP_WasserwirtschaftsFlaeche	Zweckbestimmung	
SO_Strassenverkehrsrecht	artDerFestlegung	
SO_Schienenverkehrsrecht	artDerFestlegung	
SO_Luftverkehrsrecht	artDerFestlegung	
SO_Wasserrecht	artDerFestlegung	
SO_Denkmalenschutzrecht	artDerFestlegung	
SO_Gewaesser	artDerFestlegung	
SO_Forstrecht	artDerFestlegung	
SO_Bodenschutzrecht	artDerFestlegung	
SO_SchutzgebietNaturschutzrecht	artDerFestlegung	
SO_SchutzgebietWasserrecht	artDerFestlegung	

3.4. Ordnungsmerkmale

Die Attribute „Gliederungsnummer1“ und „Gliederungsnummer2“ werden als Ordnungsmerkmale von Objekten eingesetzt. Gliederungsnummern sind an jedem Objekt erlaubt und können zur Sortierung und Übersichtlichkeit eingesetzt werden. Zum Beispiel werden damit Baugebietsteilflächen zwecks besserer Zuordnung der textlichen Festsetzungen nummeriert, besondere Festsetzungen nach § 2 kenntlich gemacht oder diese zur Sortierung von Ausgleichflächen verwendet. Da dieses Attribut mit einem Freitext gefüllt werden kann, dürfen auch mehrere Buchstaben pro Gliederungsnummer verwendet werden. Erlaubt ist die Schreibweise „(A)“ „(B)“ „(C)“ innerhalb eines Attributes „Gliederungsnummer“.

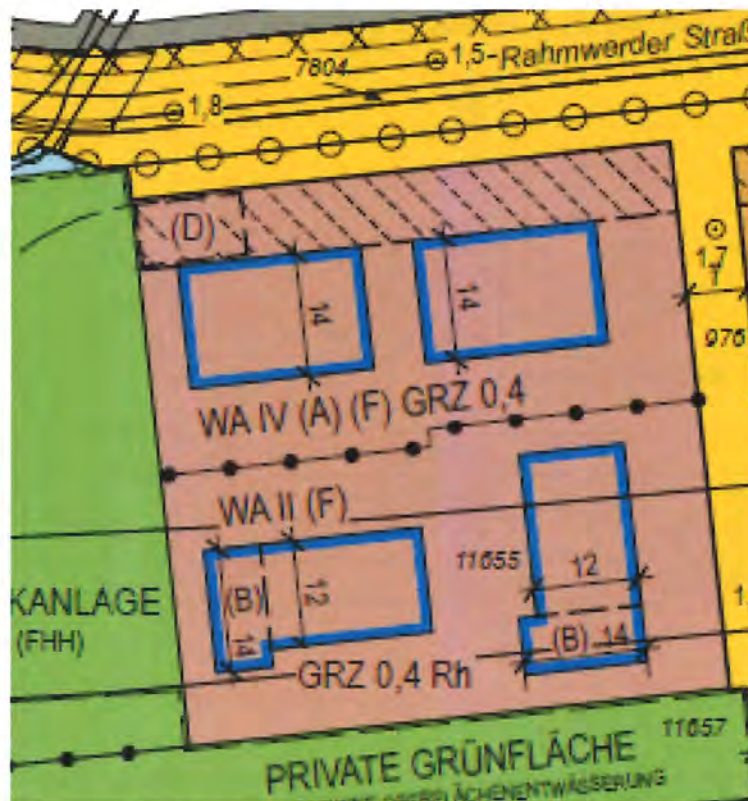


Abbildung 12: (D) ist der „sonstigen Abgrenzung“ zugeordnet. Darunter liegt das Objekt „Umgrenzung einer textlichen Festsetzung“. (A) und (F) sind dem Objekt „Baugebietsteilfläche WA“ zugeordnet. (B) ist nur zu einem Teil der überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet und verfügt somit wieder über ein eigenes Objekt („Umgrenzung einer textlichen Festsetzung“) (siehe auch Kapitel 3.5.2).

3.5. Textliche Festsetzungen

3.5.1. Erfassung der Textlichen Festsetzungen

Erfasst werden alle Festsetzungen unter § 2 der Verordnung bzw. des Gesetzes über den Bebauungsplan.

Beispiel:

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet) sind im reinen Wohngebiet im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Das Attribut „Textschlüssel“ muss belegt werden mit Paragraphen und der Nummer der jeweiligen Festsetzung: z.B. „§ 2 Nr. 1“ oder auch „§ 2 Nr. 2.1“.

Der eigentliche Text der jeweiligen Festsetzung wird unter dem Attribut „Textabschnitt“ abgelegt. Hierbei handelt es sich um ein nicht grafisches Objekt. Nach der Erfassung aller Festsetzungen werden die Texte auf die dazugehörigen Objekte referenziert.



PLIS Geodaten Hamburg

BP: Baugebietsteilfläche

Name	Barmbek-Nord34
Rechtsstand	Geplant
Text Abschnitte	§2 Nr 2 In den Mischgebieten sind im ersten Vollgeschoss nur Geschäfts- und Büronutzungen sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig.
Text Abschnitte	§2 Nr 4 In den Mischgebieten und im Kerngebiet sind luftbelastende und geruchsbelastende Betriebe unzulässig.
Text Abschnitte	§2 Nr 10 In den Mischgebieten und im Kerngebiet sind fensterlose Außenwände von baulichen Anlagen sowie Fassaden, deren Fensterabstände mehr als 5 m betragen, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
Text Abschnitte	§2 Nr 13 Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Mischgebiets sowie im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 20 vom Hundert der Grundstücksflächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Gliederung1	(A)
Flächenschluss	Ja

Abbildung 13: Ausschnitt aus dem FHH-Atlas (Masterportal) - Sachdatenabfrage zu einem Mischgebiet mit Darstellung referenzierter Textabschnitte

3.5.2. Verwendung von Textlichen Festsetzungsflächen und deren Ordnungsmerkmalen

Wenn auf einer Fläche bestimmte textliche Festsetzungen gelten sollen, die nicht einer Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche oder einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck zugewiesen werden können, so wird dieses Objekt als „BP_TextlicheFestsetzungsFlaeche“ erfasst. Dieses Objekt hat keine eigene Ausprägung, daher wird der Umring dieser Fläche mit einer „sonstigen Abgrenzung“ nach Hamburger Planzeichenkatalog versehen (siehe Beispiel in Abb. 14). Die Zuordnung der Flächen erfolgt über die Attribute „Gliederungsnummer1“ oder „Gliederungsnummer2“.

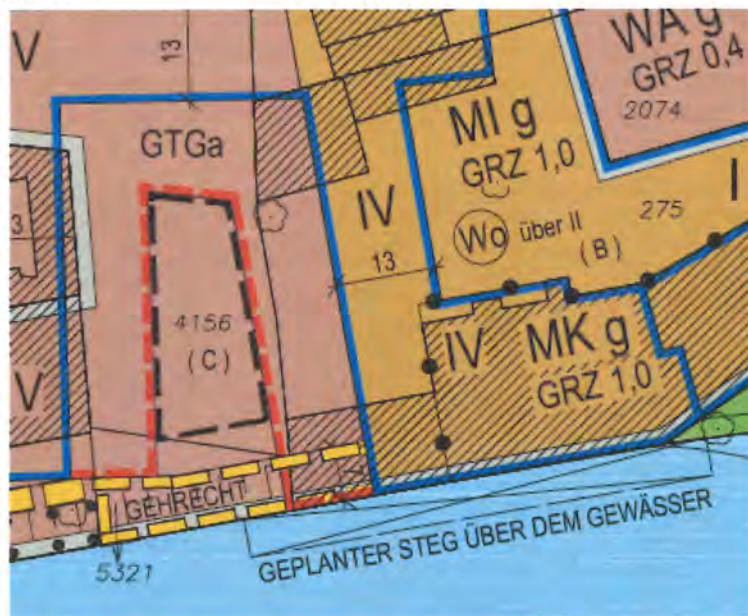


Abbildung 14: (C) stellt eine besondere Festsetzung dar, die nicht einer Fläche zugeordnet werden kann. Hierfür ist eine „sonstige Abgrenzungslinie“ (sichtbar) zu verwenden, die mit einer (nicht sichtbaren) „textlichen Festsetzungsfläche“ unterlegt werden muss. Dieser wird als Attribut die Gliederungsnummer (C) zugeordnet. Hingegen kann (B) dem Mischgebiet als Gliederungsnummer zugeordnet werden.

Bei einer Zuordnung von textlichen Festsetzungen für einzelne Seiten von Baukörpern oder einzelne Fassaden wird eine Fläche (siehe Abb. 15) erstellt.

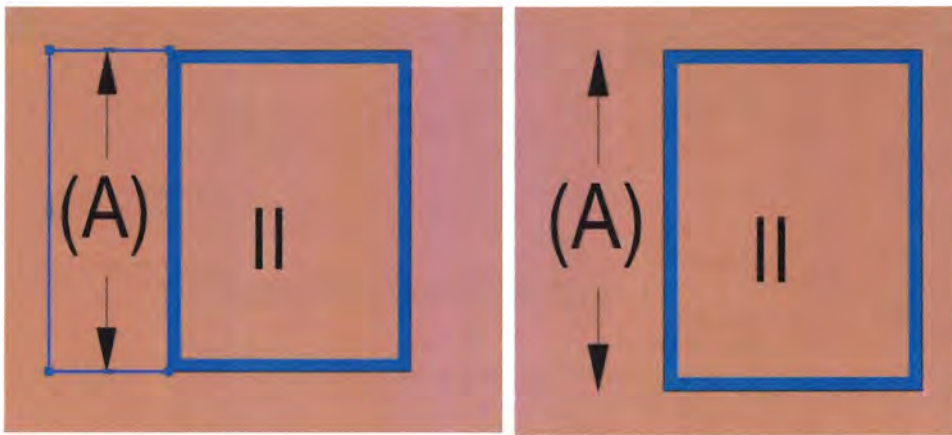


Abbildung 15: An die Fassade wird eine textliche Festsetzungsfläche angebaut (siehe linke Seite), deren Umrandung unter die Fläche der Baugebietsteilfläche gelegt wird, damit diese nicht sichtbar ist (siehe rechte Seite). Wichtig ist, dass die textliche Festsetzungsfläche auf den dazugehörigen Textabschnitt referenziert wird und der Buchstabe als Attribut „Gliederungsnummer“ an der Fläche hängt. Empfehlenswert ist, dass das (A) innerhalb der Fläche liegt, da später die/der AnwenderIn vielleicht das (A) anklickt, um dazu eine Sachdatenabfrage zu bekommen. Dabei würde automatisch in die Fläche geklickt werden.

3.6. Präsentationsobjekte

Präsentationsobjekte, die in der Planzeichnung eingefügt werden, müssen auch nach XPlanGML exportiert werden. Wenn beispielsweise in der Planzeichnung bei einem Mischgebiet eine GRZ 0,4 festgesetzt ist, muss diese in den Attributen erfasst sein und auch als Präsentationsobjekt (XP_PTO oder XP_PPO) zum Objekt (hier: Mischgebietsfläche) referenziert werden.

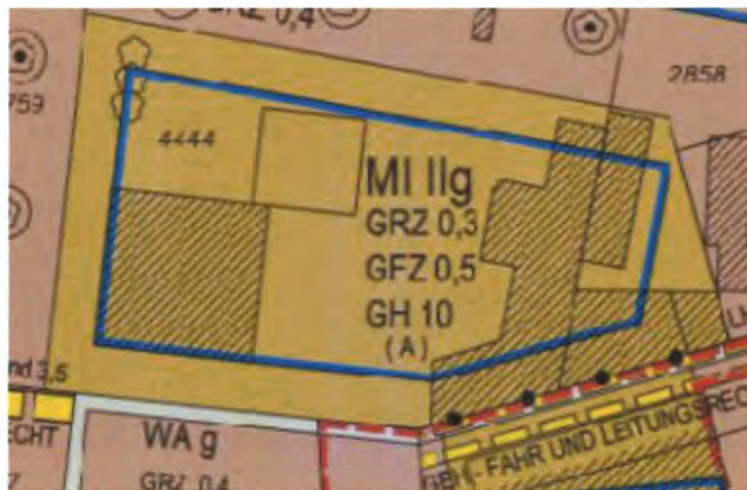
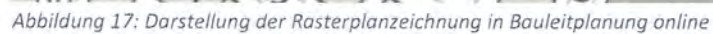


Abbildung 16: Präsentationsobjekte im PDF

4. Erstellen von Rasterdaten im PNG und PGW-Format

Um auch Rasterdaten in Bauleitplanung online oder in anderen Web-Diensten anzeigen zu können, müssen die Dateien im XPlanGML referenziert werden. Dazu müssen zunächst Rasterdaten im PNG-Format einschließlich einer zusätzlichen PGW-Datei (sog. World-Datei, enthält die Georeferenzierung) erzeugt werden. Die Rasterdaten müssen am Geltungsbereich ausgeschnitten



Es dürfen nur valide Dateien abgehen werden. Das XPlanGMI muss syntaktisch, geometrisch und

Eine Überprüfung ist mit dem XPlan-Validator möglich: <https://www.xplanungsplattform.de/xplan-validator/>

Eigenerklärung zu datenschutz- und urheberrechtlichen Vorgaben bei Veröffentlichungen

Mir ist bekannt, dass alle Werke, zum Beispiel Kartenmaterial, Publikationen, Bilder, die durch das Bezirksamt Harburg der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, den gesetzlichen Vorgaben des Datenschutzes und Urheberrechtes entsprechen müssen.

Im Rahmen der Beauftragung zum Projekt/Verfahren

Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 74

erkläre ich hierzu Folgendes (Zutreffendes bitte ankreuzen, Nichtzutreffendes bitte streichen):

- ☒ Ich verfüge als Urheber/Inhaber bzw. als Bevollmächtigter des Urhebers/Inhabers über alle notwendigen Rechte, um dem Bezirksamt Harburg das Recht zur uneingeschränkten Veröffentlichung an den zum oben genannten Projekt/Verfahren erstellten Werken einzuräumen. Ich übertrage dem Bezirksamt Harburg zur Nutzung insbesondere die Rechte zur Vervielfältigung, zur Verbreitung und zum Zugänglichmachen im Internet gemäß §§ 16, 17 und 19a des Urhebergesetzes, unter Bezeichnung des Urhebers nach § 13 des Urhebergesetzes.
- ☒ Es stehen einer Nutzung oder Veröffentlichung keine Urheberrechte oder Rechte am eigenen Werk Dritter entgegen.
- ☒ Ich stimme ausdrücklich einer Nutzung/Veröffentlichung des zur Verfügung gestellten Materials im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der politischen Gremien zu. Dies beinhaltet auch die Hinterlegung der Werke im Allgemeinen Ratsinformationssystem (ALLRIS). Mir ist bekannt, dass damit automatisch eine Veröffentlichung im öffentlichen Informationsregister (Rechtsgrundlage: Hamburgisches Transparenzgesetz) einhergeht und die Daten somit für Jedermann kostenlos abrufbar sind. Werke, die davon ausgenommen sein sollen, werden von mir gekennzeichnet.
- ☒ Ich versichere, bei der Erstellung und Überlassung des Werkes/der Werke die geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen zu wahren.
- ☒ Soweit ich Dritte zur Erfüllung meiner vertraglichen Verpflichtungen hinzuziehe, verpflichte ich mich, dafür Sorge zu tragen, dass dem Bezirksamt Harburg die oben genannten Rechte eingeräumt werden. Ich stelle das Bezirksamt von allen urheberrechtlichen Ansprüchen Dritter, die sich aus der Nutzung und Veröffentlichung des/der überlassenen Werke(s) gegen das Bezirksamt Harburg ergeben, frei.

Mir ist weiterhin bekannt, dass Quellennachweise direkt am Bild bzw. an der Grafik/am Kartenmaterial anzubringen sind. Ich verpflichte mich, diese Vorgabe bei der Auftragserfüllung einzuhalten.

Hamburg, 15.05.2025
Ort, Datum

KITA
Beteiligte
Caffa
2035
Petersen
Gesellschaft mbH
7
Unters
stempel