

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ottensen 61

## Festsetzungen

|                          |                                                                             |          |                                            |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------|
|                          | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans |          | Straßenbegrenzungslinie                    |
|                          | Allgemeines Wohngebiet                                                      |          | Fläche für Tiefgaragen                     |
| GRZ 0,5                  | Grundflächenzahl, als Höchstmaß                                             |          | Grünfläche                                 |
| GF 22.000 m <sup>2</sup> | Geschossfläche, als Höchstmaß                                               |          | Anpflanzung von Hecken                     |
| z.B. VII                 | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß                                       |          | Anpflanzung von Einzelbäumen               |
|                          | Baugrenze                                                                   |          | Sonstige Abgrenzung                        |
|                          | Straßenverkehrsfläche                                                       |          | Zuordnung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen |
|                          |                                                                             | z.B. (A) | Besondere Festsetzung (siehe § 2)          |

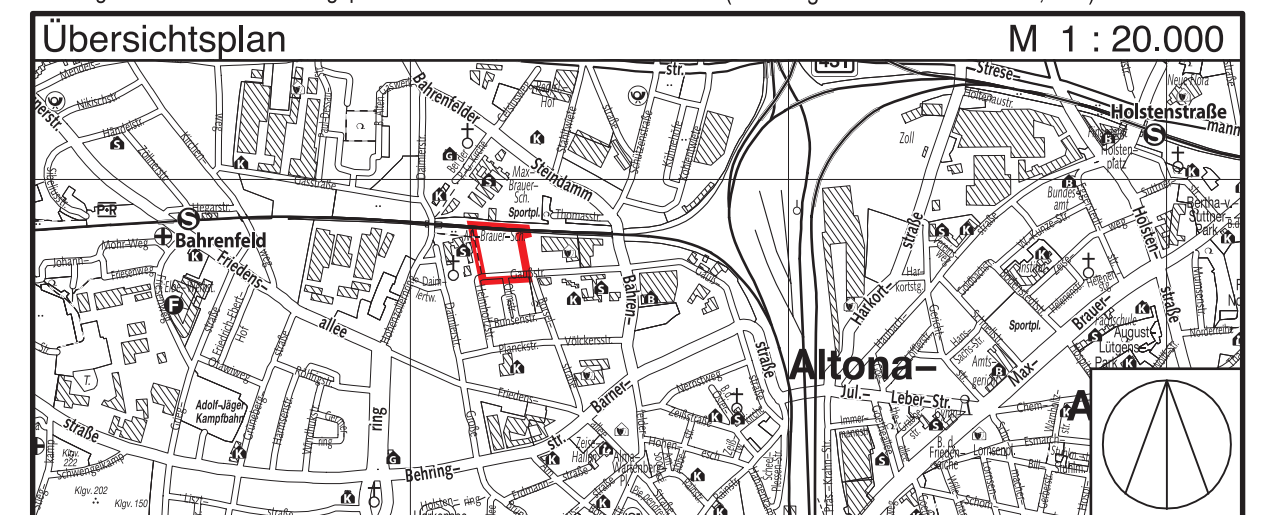
## Kennzeichnungen

|  |                                                                                           |  |                                                |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------|
|  | Vorhandene Gebäude                                                                        |  | Unverbindliche Vormerkung (Tiefgaragenzufahrt) |
|  | Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind |  |                                                |

## Hinweise

Zum Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag.  
Längenmaße und Höhenangaben in Metern.  
Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2010

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479).



## FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ottensen 61

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Altona

Ortsteil 211

Verordnung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ottensen 61

Vom 12. Oktober 2011  
(HmbGVBl. S. 423)

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 14. Juni 2011 (HmbGVBl. S. 256), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402) in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), wird verordnet:

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Ottensen 61 für den Geltungsbereich zwischen Gaußstraße und der S-Bahntrasse Altona – Wedel (Bezirk Altona, Ortsteil 211) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Westgrenze des Flurstücks 2466, über die Flurstücke 2466 und 4999, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 4999, Ostgrenze des Flurstücks 5004, über das Flurstück 5002 (Gaußstraße), Südgrenzen der Flurstücke 5002 (Gaußstraße) und 1679, über das Flurstück 1679 der Gemarkung Ottensen.

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

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können keine Ansprüche geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
  - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
3. Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 für Tiefgaragen und Kellergeschosse bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
4. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen kann bis zu 3 m zugelassen werden.
5. Bei den an die mit „(A)“ bezeichnete Fläche angrenzenden Baugrenzen kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 2 m zugelassen werden.
6. Bei der mit „(B)“ bezeichneten Baugrenze kann eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone bis zu 1 m zugelassen werden.
7. Bei der Berechnung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
8. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung, der Gewinnung von Sonnenenergie, der Sammlung von Regenwasser zur Einspeisung in eine Zisterne oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.
9. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche sind Untergeschosse mit Ausnahme der für Wege, Terrassen, Feuerwehruzufahrten und Kleinkinderspielflächen benötigten Flächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen.
10. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche sind drei Bäume zu pflanzen.
11. Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche sind fünf Bäume zu pflanzen.
12. Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 15 m² anzulegen. Für die festgesetzten Bäume und Hecken sind einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
13. Stützwände ab einer Höhe von 50 cm sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
14. Innerhalb der Fläche für Tiefgaragen „(TGa)“ sind ein Tiefgaragenzugangsbauwerk sowie eine Unterbauung der privaten Grünfläche durch eine Tiefgarage zulässig.
15. Entlang der Nordgrenze des allgemeinen Wohngebiets sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen und muss für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn- und Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
16. Für die Ostfassade des geplanten Vorhabens ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen, dass eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffnetem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn- und Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu behandeln.
17. Für Ausgleichsmaßnahmen wird der mit „(Z)“ bezeichneten Fläche eine Teilfläche des Flurstücks 29 der Gemarkung Rissen zugeordnet.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.