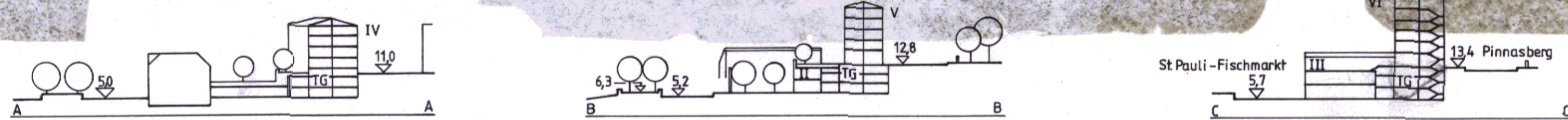
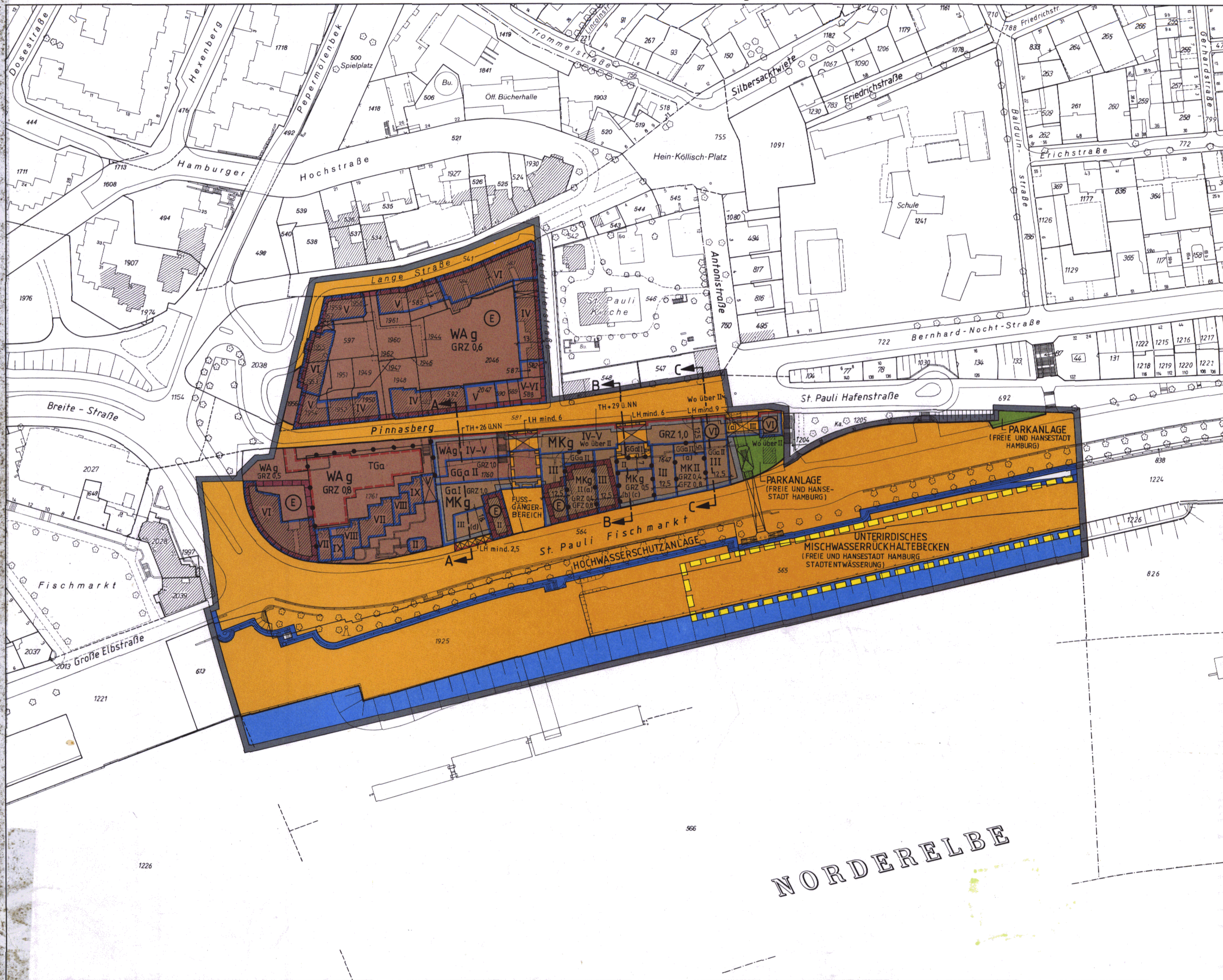


ALTONA - ALTSTADT 35



Schnittzeichnungen (nicht bindend) M 1:1000

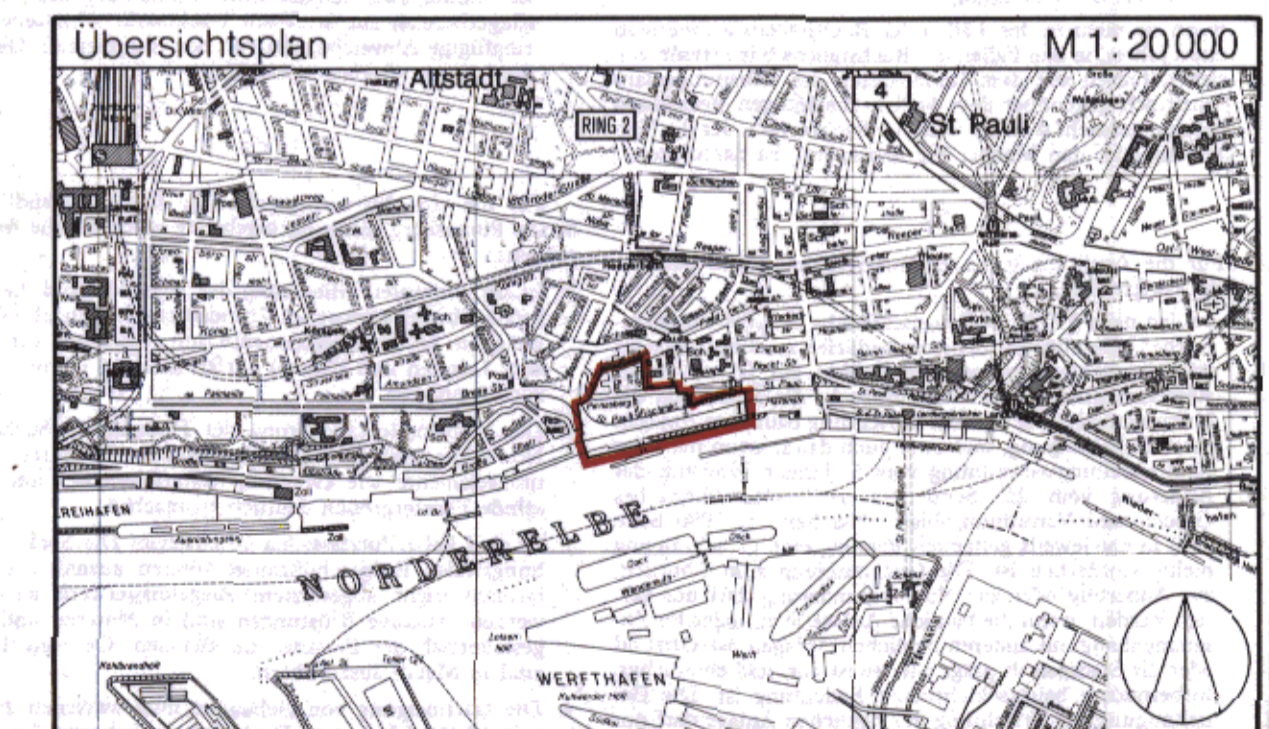


Bebauungsplan Altona-Altstadt 35

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MK Kerngebiet
 - Grünfläche
 - Mit Gehrechten zu betretende Flächen
 - Durchgang mit Gehrecht
 - z.B. Wo über II Wohnungen oberhalb eines bestimmten Vollgeschosses zulässig
 - z.B. GRZ 1,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - z.B. GFZ 0,8 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
 - Zahl der Vollgeschosse, bei Garagen Zahl der Geschosse als Höchstmaß
 - z.B. IX als Mindest- und Höchstmaß zwingend
 - z.B. (VI) g Geschlossene Bauweise
 - z.B. (a) Besondere Vorschriften (§ 2)
 - Bautlinie
 - Baugrenze
 - Arkaden
 - Überbauung, Brücke
 - z.B. TH+29 Traufhöhe, als Höchstmaß über NN
 - Fläche für Tiefgaragen
 - Ga Garagen
 - GGa Gemeinschaftsgaragen
 - Umgrenzung der Grundstücke für die GgA bestimmt sind
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenverkehrsfläche
 - Treppe
 - Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser
 - LH mind. Lichte Höhe als Mindestmaß
 - E Umgrenzung des Erhaltungsbereichs
- ### Nachrichtliche Übernahmen
- Wasserrückhaltebecken
 - Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen
- ### Kennzeichnung
- Vorhandene Gebäude
- ### Hinweise
- Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, II Seiten 885, 1124)
- Längenmaße und Höhenangaben in Metern
- Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom September 1992

Gesetz siehe Rückseite



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan
Altona - Altstadt 35
 Maßstab 1:1000
 Bezirk Altona Ortsteil 201

Reproduktion und Druck: Vermessungsamt Hamburg 1993

Nr. 24266

Gesetz
über den Bebauungsplan Altona-Altstadt 35
Vom 8. März 1994
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 62)

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 35 für den Geltungsbereich westlich der Bezirksgrenze zwischen Lange Straße und Elbufer (Bezirk Altona, Ortsteil 201) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

St. Pauli Fischmarkt - Westgrenze des Flurstücks 1760, über das Flurstück 1760 der Gemarkung Altona-Südwest - Pinnasberg - Westgrenze des Flurstücks 1956 der Gemarkung Altona-Südwest - Lange Straße - Heidritterstraße - Pinnasberg - Grenze der Gemarkung Altona-Südwest - Elbe - Westgrenze des Flurstücks 1925 der Gemarkung Altona-Südwest.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

- (3) Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§39 bis 42 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 27. Dezember 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2378, 2405), bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich sind
 - a) eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
 - b) Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen des Buchstabens a innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Buchstabens b innerhalb von sieben Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

§2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite I, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Veränderungen an Gebäuden dürfen nur so vorgenommen werden, dass die historische Struktur der Fassaden und Dächer erhalten bleibt; die Fenster sind zu gliedern.
2. Südlich der Straße Pinnasberg sind Aufenthaltsräume in den Dachgeschossen unzulässig.
3. Im allgemeinen Wohngebiet südlich der Straße Pinnasberg sowie für Wohnungen im Kerngebiet muss für die zu den Straßen gerichteten Wohn- und Schlafräume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
4. Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Außerdem wer den gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen), Tankstellen sowie Nutzungen nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), ausgeschlossen.
5. Auf den mit „(a)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind Wohnungen zulässig.
6. Die Dachfläche der Gemeinschaftsgarage im Wohngebiet südlich der Straße Pinnasberg ist als begehbare Terrasse für die Bewohner der nördlich angrenzenden Bebauung auszubilden; mindestens 30 vom Hundert (v. H.) der Dachfläche sind zu begrünen.
7. In dem mit „(b)“ bezeichneten Kerngebiet ist die Dachfläche der zweigeschossigen Bebauung mit einer mindestens 1 m starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen und flächendeckend zu begrünen; außerdem sind 30 v. H. der Hofflächen zu begrünen. Auf der mit „(c)“ bezeichneten Fläche sind mindestens vier kleinkronige Bäume zu pflanzen.
8. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Wohnräumen muss mindestens auf + 7,6 m über Normalnull liegen.
9. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker kann bis zu 1 m in den Obergeschossen zugelassen werden, wenn eine Höhe von mindestens 2,5 m über Gelände eingehalten wird. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Gebäudefront betragen.
10. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für die Überbauung von öffentlichen Straßen und Wegen wird oberhalb der festgesetzten lichten Höhe gezählt.

11. Ebenerdige Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken unzulässig.
12. Leitungen für die Entlüftung der südlich der Straße Pinnasberg festgesetzten Gemeinschaftsgaragen sind über die Dächer der mehrgeschossigen Bebauung zu führen.
13. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Gehwege und Aussichtsterrassen anzulegen und zu unterhalten. Im Bereich des im Wohngebiet festgesetzten Gehrechts ist zusätzlich eine öffentlich zugängliche Treppenverbindung zwischen der Straße Pinnasberg und dem Fußgängerbereich am St. Pauli Fischmarkt vorzusehen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.

§ 3

Für die vier- bis sechsgeschossige Bebauung südlich der Straße Pinnasberg gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:

1. In der vertikalen Gliederung der Fassaden sind die Hausbreiten beziehungsweise Grundstücksgrenzen ablesbar zu gestalten. Gliederungselemente (mit Ausnahme von Balkonen, Loggien und Erkern) dürfen maximal 0,5 m vor- und zurückspringen.
2. Die horizontale Gliederung der Fassaden in Sockelzone, Normalgeschoß- und Dachgeschosszone ist durch Gestaltungselemente wie Gesimse, Materialwechsel und wechselnde Fenstergrößen deutlich zu machen.
3. Es sind helle Putzfassaden vorzusehen. Die Sockel- beziehungsweise Erdgeschosszonen können ausnahmsweise in farblich nicht abgesetztem Ziegelmauerwerk ausgeführt werden. Massive Brüstungen sind in Material und Farbe gestalterisch der Fassade anzugleichen. Geneigte Flächen sind in Metall auszuführen.
4. Die Dachneigung von Gebäuden muss zwischen 25 Grad und 40 Grad betragen. Dachgauben sind unzulässig.

§ 4

Für das zwei- und dreigeschossige Kerngebiet am St. Pauli Fischmarkt gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:

1. Die Außenwände sind mit roten Mauerziegeln oder mit einer Putzfassade zu versehen.
2. Auf der mit „(d)“ bezeichneten Fläche ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.
3. Die Dächer der dreigeschossigen Baukörper sind mit einer Metalldeckung zu versehen.

§ 5

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.