

**Verordnung
über den Bebauungsplan Bahrenfeld 38**

Vom 13. Oktober 2004
HmbGVBl. Seite 381

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 133), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfestsetzungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), geändert am 6. September 2004 (HmbGVBl. S. 356), § 81 Absatz 1 Nummer 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353), § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (HmbNatSchG) in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 6. September 2004 (HmbGVBl. S. 356) sowie § 1 Absatz 2, § 3 Absatz 2 und § 4 der Weitervertragsverordnung-Bau vom 28. Juni 2000 (HmbGVBl. S. 134) wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Bahrenfeld 38, für den Geltungsbereich Schützenstraße - Stresemannstraße - Kohlenviere (Bezirk Altona, Ortsteil 214), wird festgesetzt:

(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 auch beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögenssachteile eingetretten 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 Vermögenssachteile eingetretten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich sind

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 Flächenmengenplans,

c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsverganges, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedarf der Erhaltung der städtebaulichen Eigenheit des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Bauaufsichtsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägiert oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Tankstellen ausgeschlossen.

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche Nutzungen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1 bis 3 der Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), allgemein zulässig.

Im Kerngebiet sind insgesamt nicht mehr als 3.500 m² geschlossene Einzelhandelsnutzungen zulässig. Einkaufszentren, großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 der Bauordnungsverordnung, Vergütungsstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Bauordnungsverordnung werden ausgeschlossen.

Im Kerngebiet sind auf der mit „(D)“ bezeichneten Fläche Wohnungen allgemein zulässig. Auf den übrigen Flächen des Kerngebietes sind Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Bauordnungsverordnung unzulässig.

3. Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen des Kerngebietes sind Staffelhäuser unzulässig.

§ 3

Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.

8. Im allgemeinen Wohngebiet kann auf der mit „(E)“ bezeichneten Fläche oberhalb einer lichten Höhe von 3 m eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker, Balkone, Loggien und Dachvorbauten bis zu 3 m zugelassen werden. Notwendige Treppenhäuser außerhalb der Baugrenzen sind zulässig.

9. Im allgemeinen Wohngebiet sowie auf den im Kerngebiet mit „(A)“ bezeichneten Flächen sind ebenerdige Stellplätze und Garagen unzulässig.

10. Im allgemeinen Wohngebiet ist für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

11. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhängen und Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.

12. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.

13. Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.




















14. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Dies gilt nicht für die mit „(A)“ bezeichneten Flächen.

15. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.



Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Bebauungsplan Bahrenfeld 38

Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  **MK** Kerngebiet
-  Grundflächenzahl, als Höchstmaß
-  Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  Geschlossene Bauweise
-  Baugrenze
-  Durchgang/ Durchfahrt mit Gehrecht
-  Traufhöhe, als Höchstmaß über NN
-  Besondere Festsetzungen (vgl. § 2)
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Mit Gehrechten zu belastende Fläche
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Sonstige Abgrenzung
-  Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Umgrenzung des Erhaltungsbereichs
-  Lichte Höhe, als Mindestmaß

Kennzeichnungen

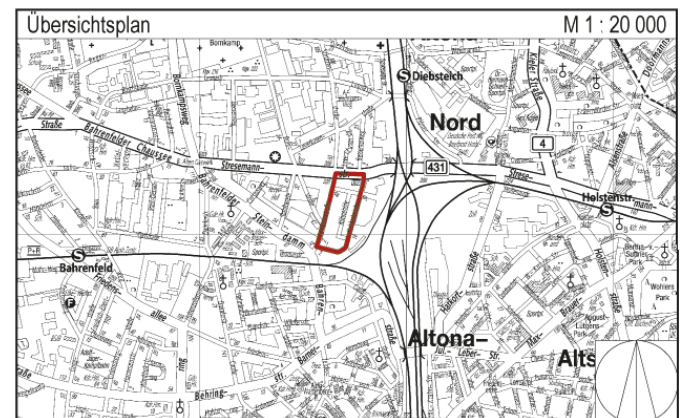
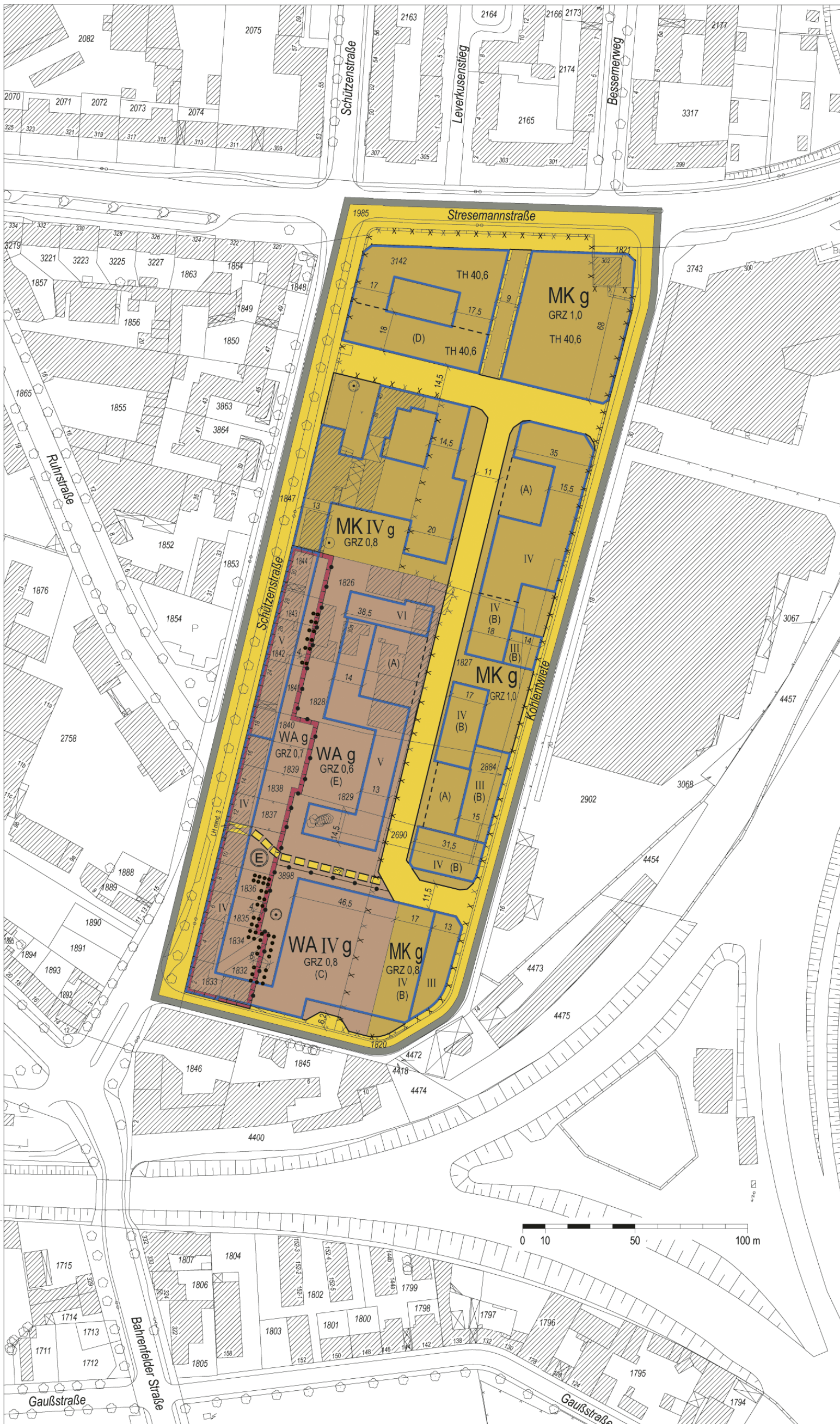
-  Vorhandene Gebäude
-  Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Hinweise

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

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom April 2004.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



**Bebauungsplan
Bahrenfeld 38**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Altona Ortsteil 214

Reproduktion und Druck: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2004