

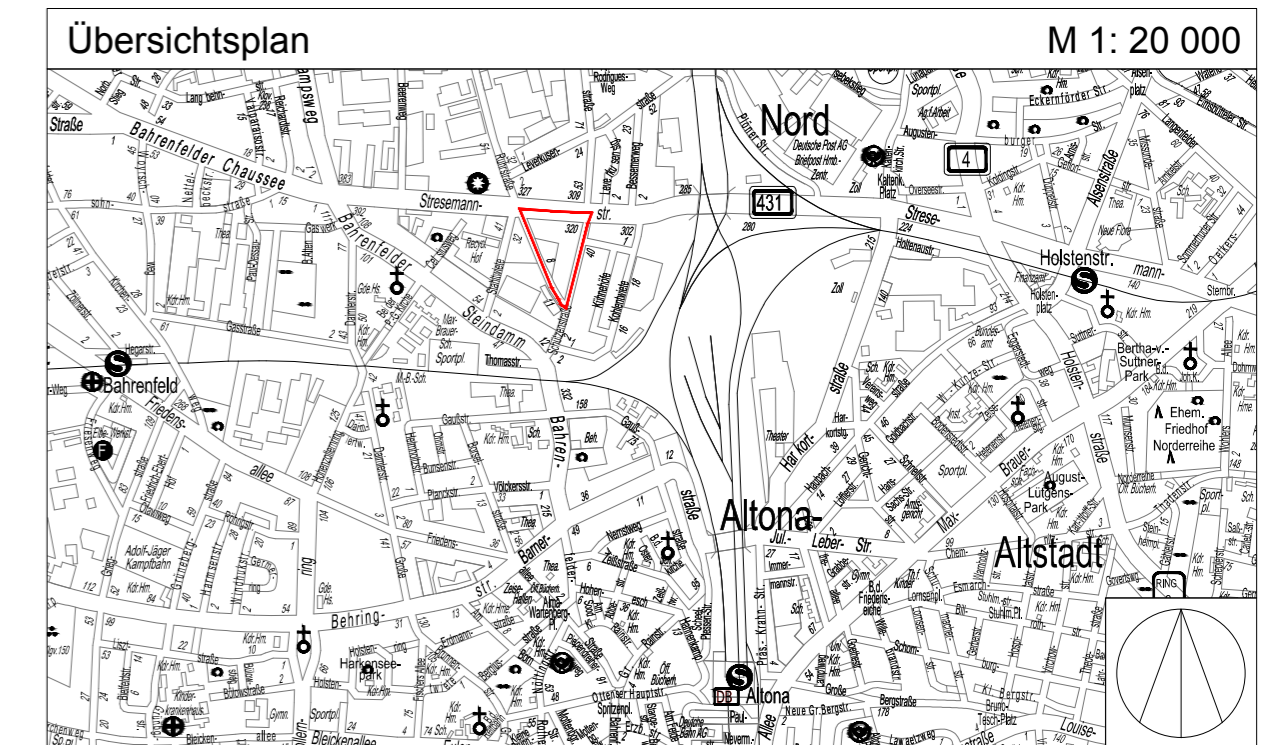
# Bebauungsplan Bahrenfeld 50

## Festsetzungen

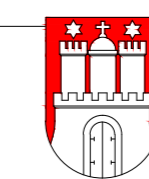
- |               |   |           |  |
|---------------|---|-----------|--|
|               | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |           | Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen                                      |
|               | <b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet                          |           | Straßenverkehrsfläche  |
|               | <b>MI</b> Mischgebiet                                     |           | Straßenbegrenzungslinie  |
| z. B. GRZ 0,5 | Grundflächenzahl, als Höchstmaß                           |           | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen   |
| z. B. III     | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß                     |           | Sonstige Abgrenzung  |
| <b>S</b>      | Staffelgeschoss   | z. B. (A) | Besondere Festsetzungen (siehe § 2)  |
| z. B. GH 43,0 | Gebäudehöhe, als Höchstmaß, ü. NHN                        |           | Erhalt von Einzelbäumen  |
| z. B. TH 38,0 | Traufhöhe, als Höchstmaß, ü. NHN                          |           | Erhaltungsbereich  |
| <b>o</b>      | offene Bauweise   |           | Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind |
| <b>g</b>      | geschlossene Bauweise                                     |           | Höhenlage Straßenoberfläche, ü. NHN  |
|               | Baugrenze   |           | Vorhandene Gebäude   |

## Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551).  
 Längemaße und Höhenangaben in Metern.  
 Der Kartenausschnitt entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Februar 2016.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

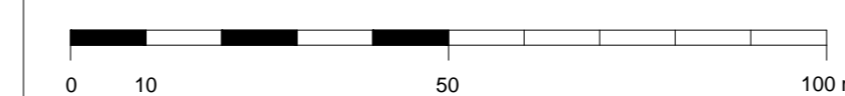


## Bebauungsplan Bahrenfeld 50

Maßstab 1 : 1 000 (im Original)

Bezirk Altona

Ortsteil 215



- kehrflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
14. In den reinen Wohngebieten ist für je 150m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten.
  15. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte und einheimische Laubgehölze, auf Grundstücken mit denkmalgeschützten Objekten standortgerechte Gehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12m<sup>2</sup> Größe anzulegen und zu begrünen.
  16. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
  17. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird, auf den jeweiligen Baugrundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 7. April 2016.

**Das Bezirksamt Altona**

## Verordnung über den Bebauungsplan Bahrenfeld 50

Vom 7. April 2016

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

## § 1

(1) Der Bebauungsplan Bahrenfeld 50 für den Geltungsbereich südlich der Stresemannstraße und östlich der Ruhrstraße (Bezirk Altona, Ortsteil 215) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Stresemannstraße – Schützenstraße – Ruhrstraße.

(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 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 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 Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

### § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als Erhaltungsbereich bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften 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 prägt 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 Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
2. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
3. Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
4. Im Mischgebiet sind in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), insbesondere Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.
5. Im Mischgebiet ist Einzelhandel nur zulässig als der Versorgung des Gebietes dienender Laden im Sinne von § 4 Absatz 2 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung; ausnahmsweise ist Einzelhandel zulässig, wenn er eine Verkaufsstätte im Zusammenhang mit einem vorhandenen Handwerks- oder Gewerbebetrieb darstellt und diesem gegenüber untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche einer Einzelhandelsstätte darf 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
6. Für die mit „(A)“ bezeichneten Bereiche wird festgesetzt: Durch geeignete Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den jeweils straßenabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den straßenabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den straßenabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den straßenzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
7. Für die mit „(B)“ bezeichneten Bereiche wird festgesetzt: Schlafräume sind zur straßenabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
8. Für die mit „(C)“ bezeichneten Bereiche wird festgesetzt: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern 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-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
9. Gewerbliche Aufenthaltsräume, insbesondere die Pausen- und Ruheräume, sind durch geeignete Grundrissgestaltung den straßenabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
10. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch dessen Orientierung an straßenabgewandten Seiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
11. Für die mit „(D)“ bezeichneten Bereiche wird festgesetzt: Es gilt ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung. Erneuerungen und Änderungen der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen baulichen Anlagen sind auch oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe und Geschossigkeit sowie auch außer-

- halb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur innerhalb der bestehenden Gebäudehöhen und Grundrisse. Ein geringfügiges Hervortreten vor die Baugrenzen im Rahmen von Fassadenerneuerungen ist zulässig.
12. Staffelgeschosse, Dachaufbauten und technische Anlagen auf Dächern müssen an der Vorder- und an der Rückseite des Gebäudes und an den freistehenden Giebeln um mindestens 1,80 m zurückgesetzt sein. Auf der straßenabgewandten Seite ist ein Hervortreten bis an die Fassadenkante des darunter liegenden Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig, jedoch nur bis zu einer Gesamtbreite von maximal der Hälfte der Fassadenlänge des Staffelgeschosses.
  13. Ein Hervortreten vor die straßenseitige Baugrenze durch Balkone, Loggien, Erker oder sonstige Gebäudeteile kann ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur oberhalb einer lichten Höhe von 3,50 m, nur bis zu einer Tiefe von 1 m und nur bis zu einer Gesamtbreite von maximal der Hälfte der Fassadenlänge.
  14. Ein Hervortreten vor die straßenabgewandte Baugrenze der blockrandbegleitenden Baustreifen durch Terrassen, Balkone oder Loggien kann ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu einer Tiefe von 2 m. Die zulässige Grundflächenzahl darf dabei um höchstens 0,05 überschritten werden.
  15. Die Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sind zu begrünen. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind zulässig. Fahrradstellplätze und Standplätze für Abfallbehälter können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie die Gestaltung des Vorgartens und das städtebauliche Ortsbild im Sinne des Erhaltungsbereiches nicht beeinträchtigen. Die Standorte für Abfallbehälter sind so einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Wegen aus nicht einsehbar sind.
  16. Tiefgaragen sind in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu den zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist jeweils ein Abstandsradius von 7 m einzuhalten.
  17. Im allgemeinen Wohngebiet sind in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
  18. Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,8 m starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss jeweils auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
  19. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
  20. In den Baugebieten sind mindestens 10 vom Hundert der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder je angefangene 300 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen.
  21. Außerhalb des städtebaulichen Erhaltungsbereichs sind Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 20 Grad mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Dachbereichen abgesehen werden, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung, als Dachterrasse oder der notwendigen Aufnahme technischer Anlagen dienen.
  22. Außerhalb des städtebaulichen Erhaltungsbereichs sind fensterlose Fassaden sowie Außenwände, deren horizontaler Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, mit standortgerechten Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je angefangene 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
  23. Vor Beginn von Gebäudeabrissarbeiten auf den Flurstücken 1855 und 1856 der Gemarkung Ottensen sind je betreffendem Flurstück im näheren Umfeld mindestens vier Nistkästen für Mauersegler, vier Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie vier Flachkästen als Quartiere für Fledermäuse an Gebäuden oder Ersatzbauwerken in fachlich geeigneter Weise anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
  24. An neu errichteten Gebäuden auf den Flurstücken 1855 und 1856 der Gemarkung Ottensen sind je Flurstück mindestens zwei Nistkästen für Mauersegler, zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie drei Flachkästen als Quartiere für Fledermäuse in fachlich geeigneter Weise anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
  25. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Wurzelbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
  26. Auf den gekennzeichneten Flurstücken 1855, 4923 und 4924 der Gemarkung Ottensen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind bei Nutzungsänderungen beziehungsweise bei baulichen Änderungen Bodenaushub und dessen fachgerechte Entsorgung zu leisten. Vor Baubeginn ist diesbezüglich Kontakt mit dem Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt des Bezirksamtes Altona aufzunehmen.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 7. April 2016.

**Das Bezirksamt Altona**