

Bebauungsplan Blankenese 48

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Gebäudehöhe bezogen auf NN, als Höchstmaß
- Baugrenze
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Fläche für Stellplätze
- Stellplätze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Geländeoberfläche bezogen auf NN
- Grünfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Erhaltungsbereich
- Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotops (flächennah)
- Denkmalschutz Einzelanlage
- Denkmalschutz Ensemble
- Kennzeichnungen
- Vorhandene unterirdische Leitung
- Abwasser
- Hochwassergefährdeter Bereich
- erkanntes Denkmal Ensemble
- erkanntes Denkmal Einzelanlage
- Vorhandene Gebäude
- Standsicherheit des Hanges $n < 1,4$

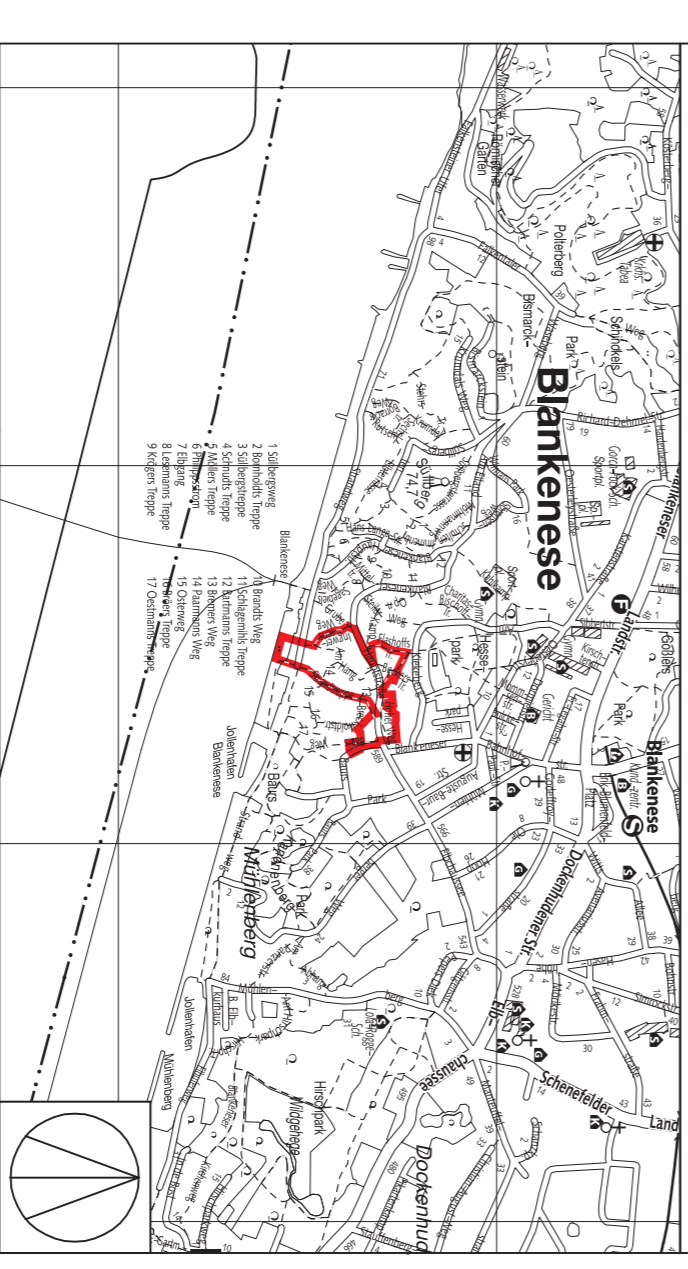
Hinweise

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

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

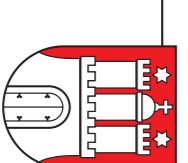
Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom März 2011

Übersichtsplan



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Blankenese 48



Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Altona

Ortsteil 223

Verordnung

über den Bebauungsplan Blankenese 48

Vom 12. Juni 2012

(HmbGVBl. S. 229)

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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), 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 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 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554), § 4 Absatz 3 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. 2012 S. 3), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 19. April 2011 (HmbGVBl. S. 123), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 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 Bebauungsplan Blankenese 48 für den Geltungsbereich zwischen Ingwersens Weg, Blankeneser Hauptstraße, Flashoffs Treppe, Baus Weg, Strandtreppe und Elbstrand (Bezirk Altona, Ortsteil 223) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Flashoffs Treppe – über das Flurstück 438 (Beckers Treppe), Nord- und Ostgrenzen der Flurstücke 2219 und 445, Nordgrenze des Flurstücks 2272 (Hoher Weg), West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 447, Nordgrenze des Flurstücks 448, West- und Nordgrenze des Flurstücks 453, über das Flurstück 453, Nordgrenze des Flurstücks 459, West- und Nordgrenze des Flurstücks 460, Nordgrenze des Flurstücks 461, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 462, über das Flurstück 2272 (Hoher Weg), Ostgrenze des Flurstücks 467, über das Flurstück 474 (Blankeneser Hauptstraße), über das Flurstück 1796, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1796, über das Flurstück 644 (Baus Weg) – Baus Weg – Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1870, über das Flurstück 562 (Strandtreppe) – Strandtreppe – über die Flurstücke 77 (Strandweg), 2461 und 2435, Südgrenze des Flurstücks 2435 – über das Flurstück 2435, Westgrenze des Flurstücks 1568, über das Flurstück 77 (Strandweg) der Gemarkung Blankenese – Am Hang – Ingwersens Weg – Grube (Flurstück 523) – Blankeneser Hauptstraße – Op'n Kamp.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 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 und die Begründung sowie 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. 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.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als Erhaltungsbereich festgesetzten 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 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. In den Baugebieten errechnet sich die zulässige Grundfläche als Höchstmaß jeweils aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen bis zu 20 vom Hundert der durch die Baugrenzen festgesetzten Grundfläche zulässig.
3. Eine Erweiterung der zulässigen Grundfläche eines Gebäudes über die festgesetzten Baugrenzen hinaus bis zu 10 vom Hundert der durch die Baugrenzen festgesetzten Grundfläche ist ausnahmsweise zulässig, wenn eine Grundfläche von 150 m² nicht überschritten wird und
 - 3.1 durch das Vorhaben die städtebaulichen Erhaltungsziele für den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs festgesetzten Erhaltungsbereich nicht beeinträchtigt werden und

buchs festgesetzten Erhaltungsbereich nicht beeinträchtigt werden und

- 3.2 keine nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume beeinträchtigt werden. Das gilt nicht für Terrassen im Sinne von Nummer 2 und für die in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen.
4. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche je Gebäude sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Berechnungsgrundlage ist der ausgewiesene Baukörper und die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse einschließlich Dachgeschoss.
5. Auf den als Flächen zum Ausschluss von Stellplätzen und Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen ist die Herstellung notwendiger Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen zulässig.
6. In den Baugebieten sind für Hauptgebäude nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 20 Grad und 45 Grad zulässig. Flach geneigte Dächer und Flachdächer können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch das Vorhaben die städtebaulichen Erhaltungsziele für den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs festgesetzten Erhaltungsbereich nicht beeinträchtigt werden.
7. Bei der Ausbildung der Dächer darf die Höhe des Dremfels, das heißt der Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut, 0,5 m nicht überschreiten.
8. Verglaste Fassadenflächen dürfen 60 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
9. Bei Putzbauten sind für die Fassadengestaltung helle Farbtöne zu verwenden. Bei einer Verblendung mit Vormauersteinen sind rote Ziegelsteine zu verwenden.
10. Aufgeständerte Gebäude und aufgeständerte Terrassen sowie Plattformen sind unzulässig. Kellergeschosse, die zur Talseite über die Geländeoberfläche hinausragen, sind gestalterisch gegenüber den übrigen Geschossen so abzusetzen, dass das Erscheinungsbild als Sockelzone optisch wirksam wird.
11. Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wassergärten“ können notwendige Stellplätze des jeweiligen Wohngrundstücks ausnahmsweise zugelassen werden, wenn auf diesem Wohngrundstück ein Stellplatz nicht untergebracht werden kann, die Gartengestaltung nicht beeinträchtigt wird und das durch die Gärten geprägte Straßenbild erhalten bleibt. Offene Stellplätze sind nur in einem 6 m breiten Streifen hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig und dürfen insgesamt nicht mehr als 25 vom Hundert der Straßenfront der jeweiligen privaten Grünfläche in Anspruch nehmen. Die Stellplätze sind mit höchstens 1,2 m hohen Hecken einzufassen; sie sind mit Naturstein, Klinker oder wassergebundener Decke herzustellen. Überdachte Stellplätze sind nicht zulässig. Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wassergärten“ dürfen höchstens 10 vom Hundert der Fläche befestigt werden.
12. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen sind Nebenanlagen und Gehölze, die die vorhandenen Blickbeziehungen einschränken, nicht zulässig.
13. Stützmauern sind an ihren sichtbaren Seiten mit Feldsteinen oder behauenen Findlingen herzustellen.
14. Die Errichtung von Flutschutzmauern ist nur zulässig, wenn der Flutschutz nicht am Gebäude umgesetzt werden kann. Sie sind an den sichtbaren Seiten mit Feldsteinen oder behauenen Findlingen herzustellen. Sofern Flutschutzmauern eine Höhe von 1,2 m, gemessen vom jeweils angrenzenden öffentlichen Weg, überschreiten, ist die Flutschutzanlage in der Höhe gestaffelt anzulegen. Die entsprechenden Stufen müssen eine Mindesttiefe von 1,5 m aufweisen, die Flächen sind mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.
15. Für an öffentliche Wege angrenzende Einfriedungen sind nur Hecken oder durchbrochene Zäune aus vorwiegend senkrechten Stäben bis zu einer Höhe von 1,2 m, gemessen vom jeweils angrenzenden öffentlichen Weg, zulässig.
16. Öffentliche und private Fußwege und Treppen sind an ihren sichtbaren Seiten mit kleinformatischen Feldsteinen, Natursteinpflaster oder Gelbklinkern herzustellen.
17. Für die festgesetzten Baum-, Hecken- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Bei Abgang sind an gleicher Stelle gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
18. Stellplätze sind mit Hecken oder dichtwachsenden Gehölzen einzufassen. Außenwände von Garagen sowie Stützen von Pergolen und Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
19. In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
20. Das Niederschlagswasser ist vor Ort flächenhaft über belebte Bodenzonen zu versickern.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.