

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR** Reines Wohngebiet
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- MK** Kerngebiet
- GE** Gewerbegebiet
- Wo über II Wohnungen oberhalb eines bestimmten Vollgeschosses zulässig
- Grundflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. GRZ 0,8
- Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. GFZ 2,4
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. IV
z.B. III-IV
- Gebäudehöhe über Straßenniveau, als Mindest- und Höchstmaß
z.B. GH 12
GH 15 bis 23
- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Brücke
- TH 25 Traufhöhe über Straßenniveau, als Höchstmaß
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (vgl. § 2)
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenhöhe bezogen auf NN
- Grünfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung des Erhaltungsbereichs
- FHH Freie und Hansestadt Hamburg

Nachrichtliche Übernahmen

- Oberirdische Bahnanlage

Kennzeichnungen

- Vorhandene unterirdische Leitung
- A Abwasser
- F Fernwärme
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Vorhandene Gebäude
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

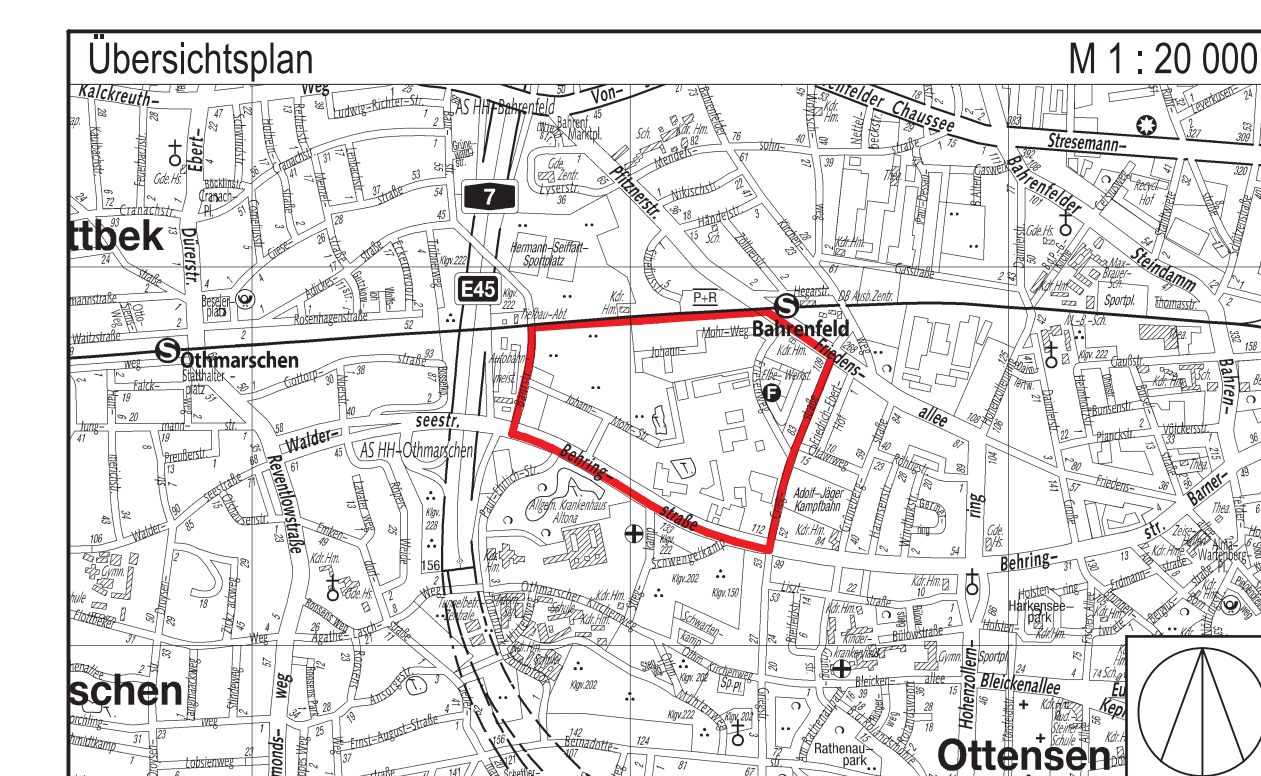
Hinweise

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)

Längen- und Höhenmaße in Metern

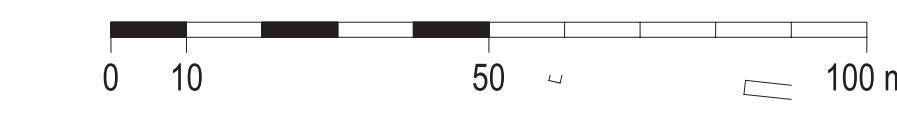
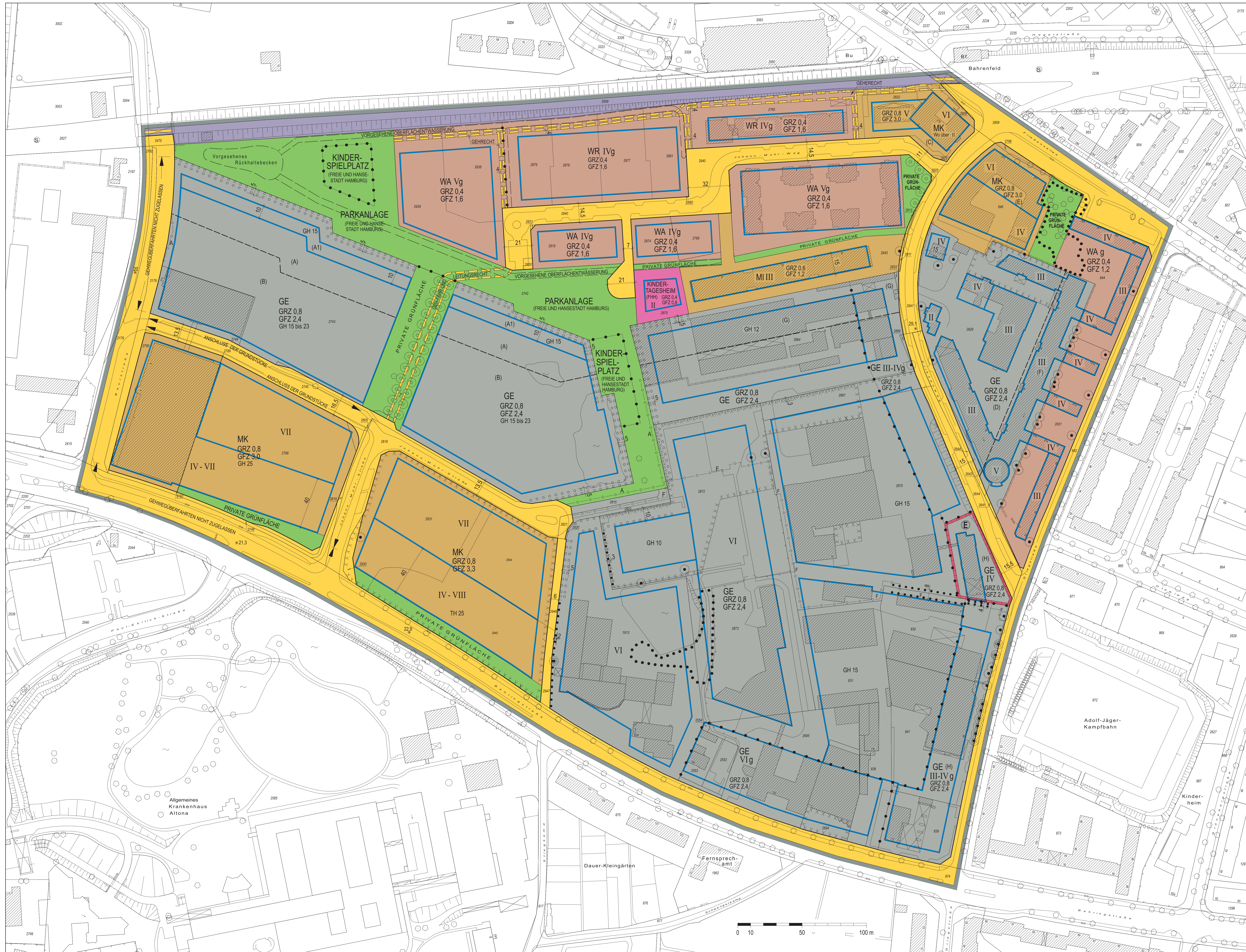
Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Juni 2005

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Othmarschen 19 / Ottensen 51
 Maßstab 1 : 1000 (im Original)
 Bezirk Altona Ortsteile 218 / 211



Verordnung

über den Bebauungsplan Othmarschen 19/Ottensen 51

Vom 9. Mai 2006

(HmbGVBl. S. 212)

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 21. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2009 (BGBl. I S. 1918, 1824), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 2 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563) und § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), wird verordnet:

§1

(1) Der Bebauungsplan Othmarschen 19/Ottensen 51 für die Gebiet südwestlich der Schulbusbahnhofsallee, Bahndfeld zwischen Baustraße – Bahnhofsanlagen – Friedensallee – Orngstraße – Bahnhofsallee (Bezirk Altona, Ortsteile 218 und 211) wird festgesetzt.

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

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

- Für 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.
- Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensrechte eingetreten sind, kann ein Entschädigungsverpflichteter Entschädigung verlangen. Er kann die Fähigkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch verliert, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensrechte eingetreten sind, die Fähigkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
- 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 Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsverganges,
- wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dem Inkraft-Treten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung der die Verletzung begründenden Sachverhalte geltend gemacht worden sind.

§2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

- In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedarf zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar nicht dann, wenn nach den baurechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur verweigert werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die Ordnung oder die Substanz präzis oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur verweigert werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
- In den Gewerbegebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsbetriebe ausgeschlossen. Mit Ausnahme der mit „(D)“ bezeichneten Fläche sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennisplätze, Bowlingbahnen) nur ausnahmsweise zulässig.
- Auf der mit „(A)“, „(A1)“, „(E)“, „(C)“ und „(E)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
- Auf den mit „(A)“, „(A1)“, „(E)“ und „(E)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- Auf den mit „(A)“, „(A1)“ und „(E)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind Geschäfte, Büros und Verwaltungsgebäude, die nicht in räumlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen, nur ausnahmsweise zulässig.
- Im Mischgebiet sind in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilgebieten Vergnügungszentren unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungszentren nach § 6 Absatz 3 der Baumutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 151), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 866, 870), in den übrigen Teilen des Mischgebietes werden ausgeschlossen. Wohnungen sind nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baumutzungsverordnung ausgeschlossen.
- In den Kerngebieten sind mit Ausnahme der mit „(C)“ bezeichneten Fläche Einzelwohnen und großflächige Handels- oder Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baumutzungsverordnung unzulässig.
- Auf den mit „(C)“ und „(E)“ bezeichneten Flächen der Kerngebiete sind Vergnügungszentren unzulässig.
- Für die Errichtung der Gewerbegebiete sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der baubestimmten Höhenangabe. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.
- In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind in den Blockbereichen ebenerdeige Stellplätze unzulässig.
- Westlich des Freizeitweges kann in den reinen und allgemeinen Wohngebieten die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3

der Baumutzungsverordnung um 90 vom Hundert (v. H.) überschritten werden.

13. Auf den Kerngebietenflächen und auf den mit „(A)“, „(A1)“ und „(E)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baumutzungsverordnung um 25 v. H. bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

14. Auf der Kerngebietenfläche östlich der Johann-Mohr-Straße kann nur KöhnstraÙe eine Überschreitung der Bauzone von 1,5 m zugelassen werden, wenn die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Flächelänge betragen.

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

16. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg einen allgemein zugänglichen Gehweg und eine Notwehrfahrts- oder Verbindung zwischen der Wohngebieten- und der Gewerbegebieterschließung sowie die Befugnis der Hamburger Stadtwasserwerk, unterirdische öffentliche Leitungen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis für Verd- und Entwässerungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.

17. Entlang der Bahnanlagen sind in den reinen und allgemeinen Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume sowie in den Kerngebieten an der Friedensallee die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissegestaltung den lärmabgewandten Gebäudeteilen zuzurechnen. Soweit die Aberritung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeteilen nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

18. Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortrechtliche einheimische Laubbäume zu verwenden. Großlebensige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in im Höhe über dem Erdboden emsten, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzugeben.

19. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzusehen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Geländeaufbauten oder Abgräben im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.

20. In den Wohn- und Mischgebieten sind mindestens 30 v. H. der nicht überbauten Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, für je 150 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinerer Baum oder für je 300 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein großlebensiger Baum zu pflanzen.

21. In den Kern- und Gewerbegebieten sind mindestens 15 v. H. der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, für je 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein großlebensiger Baum zu pflanzen.

22. In den Kerngebieten ist entlang der Straßenverkehrsflächen je 12 m Straßenlänge ein großlebensiger Baum zu pflanzen.

23. In den an den Bahndämm angrenzenden allgemeinen und reinen Wohngebieten südlich des Gebiets ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze alle 10 m ein großlebensiger Baum zu pflanzen.

24. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dichte Sichtschuttpflanzungen analoges auf 10 v. H. der Fläche sind großlebensige Bäume und auf 90 v. H. der Fläche Sträucher zu verwenden.

25. Die privaten Grundflächen sind zu mindestens 50 v. H. der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen.

26. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem freien Stellplatz ein großlebensiger Baum zu pflanzen. Die Stellplatzanlagen sind mit Hecken einzufassen.

27. Nicht überbaute Flächen auf Freizeitanlagen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Sichtstärke mindestens 1 m betragen.

28. Die den Grundflächen zugewandten Außenwände von Gebäuden, deren Fensterbännd mehr als 5 m betragen, sowie den Grundflächen zugewandte Fensterlose Fassaden sind mit Kahlige- oder Kletterpflanzen zu begrünen, je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

29. In den Wohn-, Misch- und Kerngebieten auf der Fläche für den Gemeinbedarf sowie auf den privaten Grundflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze mit Ausnahme von Rampen zu Errichten in wasser- und luftdichtem Aufbau herzustellen.

30. Auf den mit „(A)“, „(A1)“ und „(E)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sowie in den reinen und allgemeinen Wohngebieten westlich der Freizeitwegs- und nur Dächer mit einer Neigung bis 23 Grad zulässig.

31. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete darf die Baukörperhöhe maximal 50 m betragen. Die zulässige Gebäudehöhe von 15 m über StraÙenniveau darf für 50 v. H. der Gebäudelänge um maximal 8 m überschritten werden.

§3

Für das Flächengebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

¹ In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedarf zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar nicht dann, wenn nach den baurechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur verweigert werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die Ordnung oder die Substanz präzis oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur verweigert werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

² In den Gewerbegebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsbetriebe ausgeschlossen. Mit Ausnahme der mit „(D)“ bezeichneten Fläche sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennisplätze, Bowlingbahnen) nur ausnahmsweise zulässig.

³ Auf der mit „(A)“, „(A1)“, „(E)“, „(C)“ und „(E)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

⁴ Auf den mit „(A)“, „(A1)“, „(E)“ und „(E)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

⁵ Auf den mit „(A)“, „(A1)“ und „(E)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind Geschäfte, Büros und Verwaltungsgebäude, die nicht in räumlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen, nur ausnahmsweise zulässig.

⁶ Im Mischgebiet sind in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilgebieten Vergnügungszentren unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungszentren nach § 6 Absatz 3 der Baumutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 151), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 866, 870), in den übrigen Teilen des Mischgebietes werden ausgeschlossen. Wohnungen sind nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.

⁷ In den allgemeinen Wohngebieten werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baumutzungsverordnung ausgeschlossen.

⁸ In den Kerngebieten sind mit Ausnahme der mit „(C)“ bezeichneten Fläche Einzelwohnen und großflächige Handels- oder Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baumutzungsverordnung unzulässig.

⁹ Auf den mit „(C)“ und „(E)“ bezeichneten Flächen der Kerngebiete sind Vergnügungszentren unzulässig.

¹⁰ Für die Errichtung der Gewerbegebiete sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der baubestimmten Höhenangabe. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.

¹¹ In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind in den Blockbereichen ebenerdeige Stellplätze unzulässig.

¹² Westlich des Freizeitweges kann in den reinen und allgemeinen Wohngebieten die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3