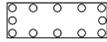
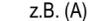


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Othmarschen 46

## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
-  z.B. GH 43 Gebäudehöhe über Normalhöhennull, als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  **TGa** Fläche für Tiefgaragen
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Wandbegrünung
-  z.B. (A) Besondere Festsetzung (siehe § 2)
-  Sonstige Abgrenzung

## Kennzeichnungen

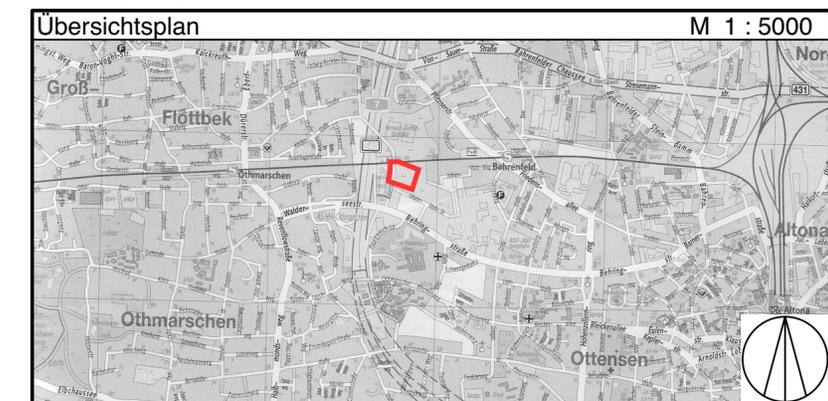
-  Vorhandene Gebäude
-  Geländeoberfläche bezogen auf Normalhöhennull
-  Straßenhöhe bezogen auf Normalhöhennull
-  Vorhandene unterirdische Abwasserleitung
-  Vorhandene oberirdische Richtfunkverbindung
-  Schutzbereich Richtfunkverbindung (max. Bauhöhe)

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom April 2018.

**Bestandteil des Bebauungsplans ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Zum Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag.**



**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**

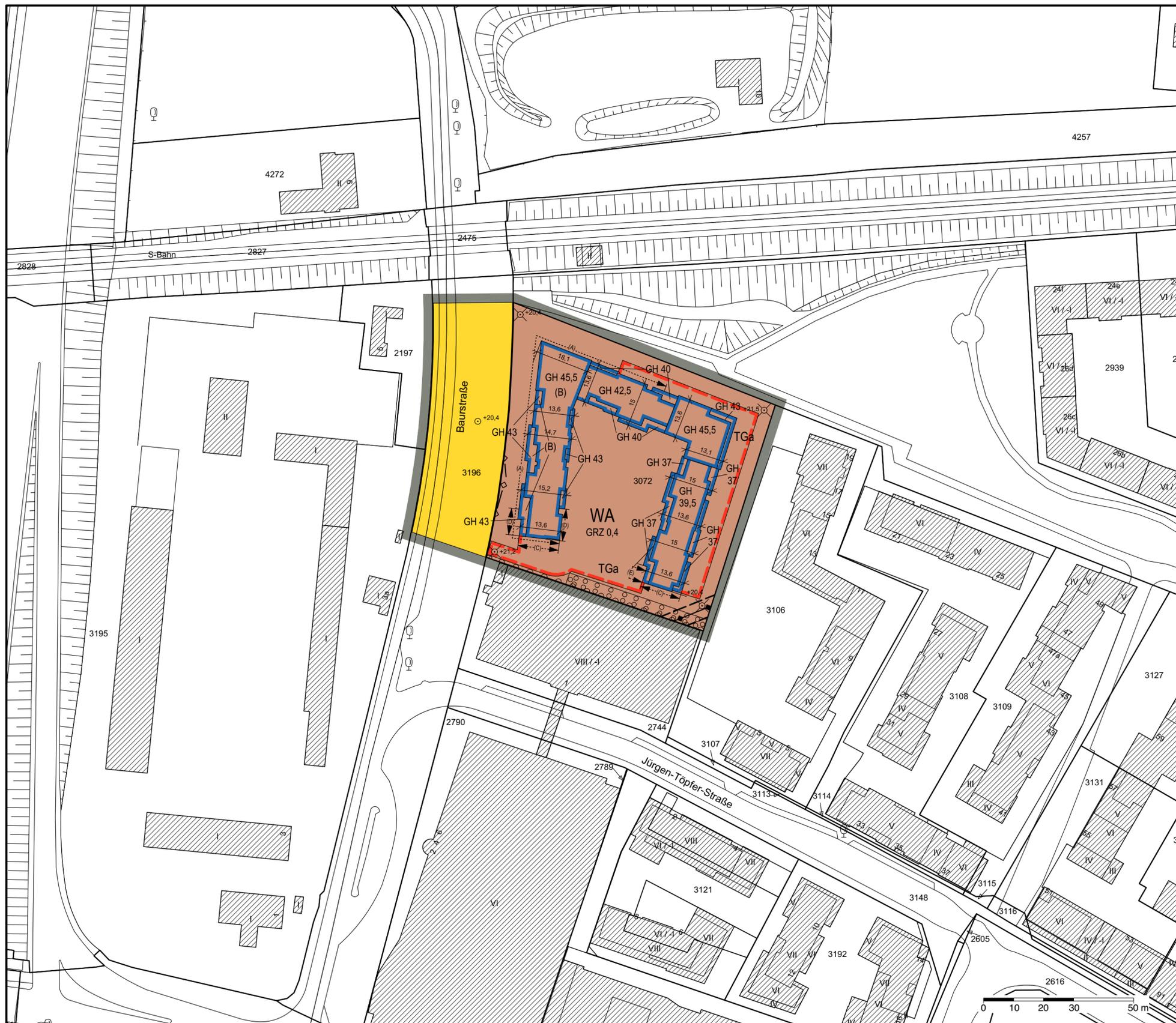


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Othmarschen 46**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Altona

Ortsteil 219





**Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Othmarschen 46**

- Grundstücksgrenze
- Bearbeitungsgrenze öffentl. Bereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Bereich d. Anpflanzungsgebots
- Gebäude
- Extensive Dachbegrünung (min. 12 cm Substrataufbau)
- ▲ Hauseingänge
- Außenkante Tiefgarage/Keller

**Privat nutzbare Freiflächen**

- Terrassen
- Balkone

**Gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen**

- Pflaster
- Sand
- Grasd
- Rasengitterstein
- Schotterterrassen
- Rasen
- Hecke, Fagus sylvatica u. Taxus media 'Hilli', 2xv, mB, H 125-150, 3 Stk./m, 1.056 Stk.
- Freiflächennachweis Kinderspiel (1.590 m²)

Grundstücksgröße : 6750 m²

Gesamtzahl Wohneinheiten : 159 WE

GRZ: 0,4 (Grundflächenzahl, als Höchstmaß)

**Vegetation**

- Pflanzfläche 1 (gem. Pflanzliste im Anhang)
  - Pflanzfläche 2 (gem. Pflanzliste im Anhang)
  - Pflanzfläche 3 (gem. Pflanzliste im Anhang)
  - Pflanzfläche 4 (gem. Pflanzliste im Anhang)
  - Pflanzfläche 5 (gem. Pflanzliste im Anhang)
  - Baum Bestand (Erhalt)
  - Baum geplant (Qualität gem. Pflanzliste)
- |      |  |         |
|------|--|---------|
| Ac   | Acer campestre, 5xv, mDb, Solb, StU 30-35                | 4 Stk.  |
| Ap   | Acer Platanoides, 5xv, mDb, Hst, StU 30-35               | 7 Stk.  |
| Cmo  | Crataegus monogyna, 5xv, mDb, B 200-300, H 350-400       | 11 Stk. |
| laq  | Ilex aquifolium (Wildf.), 5xv, mDb, B 100-150, H 200-225 | 11 Stk. |
| Pp   | Prunus padus, 4xv, mDb, B 150-200, StU 25-30             | 3 Stk.  |
| Sa   | Sorbus aucuparia, 4xv, mDb, B 100-150, H 400-500         | 5 Stk.  |
| Symi | Syringa microphylla 'Superba', 3xv, mDb, H 150-175       | 7 Stk.  |
| Qr   | Quercus robur, 4xv, mDb, StU 20-25, H 400-500            | 7 Stk.  |

- Baum zu fällen
- Vertikalbegrünung zur optischen Abschirmung des Parkhauses z.B. mit Wisteria sinensis, Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii', Clematis et. al.

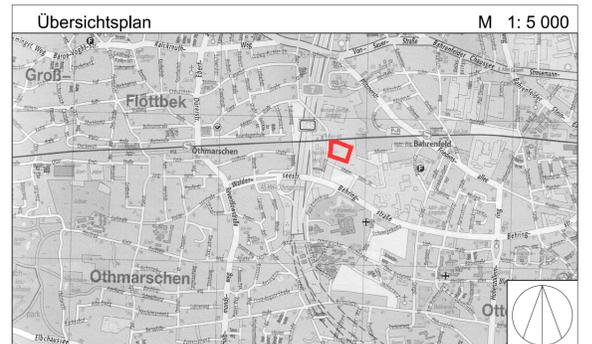
**Ausstattung**

- ||| Fahrradständer
- Spielgerät
- Müllstandorte, Unterflurmüllcontainer
- Zufahrt und Bewegungsflächen Feuerwehr und Müllabfuhr
- Schallabsorbierende Elemente
- Höhenpunkte Gelände bezogen auf NHN
- Gebäudehöhe bezogen auf NHN
- Anzahl Wohneinheiten

Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Juli 2017.

Freie und Hansestadt Hamburg	Bezirksamt Altona Platz der Republik 1, 22765 Hamburg
Vorhaben-träger	Othmarscher Höfe Baurstraße GmbH & Co. KG
Planer	LICHTENSTEIN / LANDSCHAFTSARCHITECTEN



**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**

**Vorhaben- und Erschließungsplan**  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Othmarschen 46

Maßstab 1 : 250 ( im Original )

Stand: 04.09.2018

## Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Othmarschen 46

Vom 20. Mai 2022

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674, 677), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 und der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328), wird verordnet:

### § 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Othmarschen 46 für den Geltungsbereich östlich der Baurstraße (Bezirk Altona, Ortsteil 219) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Westgrenze des Flurstücks 3196 (Baurstraße), über das Flurstück 3196 (Baurstraße), Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 3072, über das Flurstück 3196 (Baurstraße) der Gemarkung Othmarschen (Bezirk Altona, Ortsteil 219).

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen 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 Bezirksamt Altona während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatzung erworben werden.
2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte 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 den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs 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 Bezirksamt Altona unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

### § 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807), ausgeschlossen.
3. Die festgesetzten Gebäudehöhen können im Baugebiet ausnahmsweise für Dachzugänge und technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, Anlagen zur Gewinnung der Solarenergie) um bis zu 2 m überschritten werden. Die technischen Anlagen

- dürfen maximal ein Drittel der jeweiligen Dachfläche bedecken.
4. Im allgemeinen Wohngebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ausnahmsweise für Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
  5. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen ausnahmsweise durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m sowie durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig.
  6. Im allgemeinen Wohngebiet sind private Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.
  7. Tiefgaragen sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.
  8. Im allgemeinen Wohngebiet ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, bei der während der Nachtzeit in Schlafräumen bei gekipptem Fenster ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Erfolgen die baulichen Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Loggien oder Wintergärten muss dieser Innenraumpegel bei gekippten/teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
  9. Für Wohnungen, die an dem mit „(A)“ gekennzeichneten Fassadenabschnitt liegen, ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass in den zu den Wohnungen zugehörigen Außenbereichen ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird. Dies kann entweder durch eine Orientierung der Außenbereiche an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch die Durchführung baulicher Schallschutzmaßnahmen (wie zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen erfolgen.
  10. In den mit „(B)“ bezeichneten überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebiets ist eine einseitig nach Westen ausgerichtete Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn die Umleitung und die Verkehrsführung über die Baurstraße im Zuge der Bauarbeiten der Überdeckung der Bundesautobahn 7 im Abschnitt Altona eingestellt ist. Die Dauer der Umleitung wird durch die dafür erteilte Straßenverkehrsbehördliche Anordnung bestimmt. Für gewerbliche Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
  11. An den mit „(C)“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten ist in den Obergeschossen 4, 5, 6 und 7 durch mindestens 0,55 m tiefe Vorbauten vor zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen ein ausreichender Schutz vor Gewerbelärmkonflikten herzustellen. An der mit „(D)“ gekennzeichneten Fassade ist im siebenten Obergeschoss auf der Südseite des südlichsten Fensters vor Aufenthaltsräumen ein mindestens 1,5 m tiefes und mindestens 2,3 m hohes Schallschutzelement vorzusehen. Im sechsten Obergeschoss ist dies ebenfalls an der mit „(D“) gekennzeichneten Westfassade umzusetzen. Das Schallschutzelement muss ein bewertetes Mindestbauschalldämm-Maß  $R'_{w}$  von 10 dB aufweisen. An der mit „(E)“ gekennzeichneten Fassade ist im fünften Obergeschoss auf der Südseite des südlichsten Fensters von Aufenthaltsräumen ein mindestens 1,5 m tiefes und mindestens 2,3 m hohes Schallschutzelement vorzusehen. Dieses muss ein bewertetes Mindestbauschalldämm-Maß  $R'_{w}$  von 10 dB aufweisen. Auf die Umsetzung der zuvor genannten Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärmkonflikten kann verzichtet werden, wenn die Einhaltung des Richtwertes von 40 dB(A) in der lautesten Nachtstunde 0,5 m vor einem zu öffnenden Fenster eines Aufenthaltsraumes durch Einzelnachweis sicher gestellt ist.
  12. Im allgemeinen Wohngebiet ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150-2:1999-06 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 2, Zeile 4 (Wohngebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.17 B5), Nummer 6.2, nicht überschreitet. Die DIN 4150-2:1999-06 ist zu kostenfreier Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt; Bezugsquelle für DIN-Normen: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
  13. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens fünf großkronige Bäume zu pflanzen.
  14. In dem Plangebiet sind außerhalb der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mindestens 41 kleinkronige Bäume und zwei großkronige Bäume zu pflanzen.
  15. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 30 cm, kleinkronige einen Stammumfang von mindestens 20 cm aufweisen, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden. Im Kronentraufbereich der festgesetzten Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
  16. Dachflächen von Gebäuden sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung, oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.
  17. Nicht überbaute Untergeschosse sind mit Ausnahme von Terrassen, erforderlichen Müllstandorten und Fahrradstellplätzen, Zuwegungen und Plätzen mit einem mindestens 65 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
  18. Im Plangebiet sind an geeigneten nach Osten ausgerichteten Außenwänden der Gebäude folgende Vogelnistkästen in die Fassade zu integrieren oder anzubringen: vier Nistkästen für Halbhöhlenbrüter, zehn Nistkästen für Mauersegler sowie drei Koloniekästen für Haussperlinge. Zudem sind vier Dohlenkästen paarweise in mindestens 10 m Höhe an die nach Süden ausgerichteten Fassaden anzubringen oder zu integrieren. Alle Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

19. Ebenerdige Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind so mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Wegen nicht einsehbar sind.
20. Die Pergola über der Tiefgarageneinfahrt ist mit Schling- und Kletterpflanzen in einem Pflanzabstand von 0,5 m dauerhaft zu begrünen.
21. Für die festgesetzte Wandbegrünung ist je 1 m Wandbreite mindestens eine Pflanze zu verwenden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die Teilbereiche der bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 20. Mai 2022.

**Das Bezirksamt Altona**