



Bebauungsplan Ottensen 43
Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- WB** Besonderes Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- MK** Kerngebiet
- III Nur Wohnungen oberhalb eines bestimmten Vollgeschosses zulässig
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II, III, IV, z.B. VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß als Mindest- und Höchstmaß zwingend
- z.B. GH 3,5 Gebäuhöhe über Straßenniveau, als Höchstmaß
- 9 Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- z.B. TH 10,5 Traufhöhe über Straßenniveau, als Höchstmaß
- Fläche für Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen
- TGA Tiefgaragen
- GKF Kinderspiel- und Freizeitanlage
- Umgrenzung der Grundstücke, für GTGa bestimmt sind
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenhöhe bezogen auf NN
- Grünfläche
- Mit Gehrecht zu belastende Fläche
- Durchgang, Durchfahrt, Luftgeschoss
- Durchgang mit Gehrecht
- Auskrägung mit Gehrecht
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- z.B. LH mind. 3,5 Lichte Höhe als Mindestmaß
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Fassadenbegrünung
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung des Erhaltungsbereichs z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

- D** Denkmalschutz, Einzelanlagen
- E** Denkmalschutz, Ensemble

Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- DE** erkanntes Denkmal Einzelanlagen
- DE** erkanntes Denkmal Ensemble
- DE** Vorhandene Gebäude

Hinweise

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

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

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



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Ottensen 43
 Maßstab 1 : 1000 (im Original)
 Bezirk Altona Ortsteile 211,213

Verordnung

über den Bebauungsplan Ottensen 43

Vom 27. Mai 2010

(HmbGVBl. S. 409)

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 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 14. Juli 2009 (HmbGVBl. S. 306), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 15. Dezember 2009 (HmbGVBl. S. 444, 446), § 7 Absatz 6 Satz 1 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 9. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356, 392) und § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung- Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 2. Dezember 2008 (HmbGVBl. S. 408), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Ottensen 43 für das Gebiet Bahrenfelder Straße – Barnerstraße – Große Rainstraße (Bezirk Altona, Ortsteile 211 und 213) wird festgestellt.

(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 sind
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
 - 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 von einem Jahr seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführungen des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, Abbruch, 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 und 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 Kerngebieten und im Mischgebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
3. Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu 1,5 m zugelassen werden; im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist eine lichte Höhe von mindestens 3 m einzuhalten, sofern öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen.
4. In den Kerngebieten an der Bahrenfelder Straße sind die Erdgeschosse ladenartig zu gestalten. Wohnungen sind im Erdgeschoss unzulässig.
5. In den Kerngebieten an der Bahrenfelder Straße ist auf der von der Straße abgekehrten Seite (Blockinnenbereich) Außengastronomie nicht zulässig.
6. Auf den privaten Grünflächen können ausnahmsweise Nebenanlagen und -gebäude zugelassen werden, soweit sie nicht innerhalb der Gebäude unterzubringen sind. Oberirdische Stellplätze und Garagen, mit Ausnahme von Stellplätzen für Menschen mit Behinderung, sind nicht zulässig.
7. In den mit „(A)“ bezeichneten Gebieten ist das vierte Vollgeschoss zur Straße nur als Dach mit einer Neigung

von 45 Grad auszubilden. Weitere Geschosse – wie Staffelgeschosse – sind ausgeschlossen.

8. In dem mit „(B)“ bezeichneten Gebiet ist das dritte Vollgeschoss zur Straße nur als Dach mit einer Neigung von 60 Grad auszubilden. Weitere Geschosse wie Staffelgeschosse sind ausgeschlossen.
9. In dem mit „(C)“ bezeichneten Gebiet ist eine Dach mit einer Neigung von 45 Grad auszubilden. Straßenseitig sind nur Dachflächenfenster zulässig.
10. Die Wohn- und Schlafräume im Bereich Barnerstraße, Bahrenfelder Straße zwischen Barnerstraße und Zeißstraße, sowie Hohenesch zwischen Abbestraße und Große Rainstraße, sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit dieses nicht möglich ist, ist im Genehmigungsverfahren der Nachweis zu führen, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicher gestellt wird, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit und in den Wohnräumen während der Tagzeit ein Innenraumpegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird. Ferner haben die Außenwohnbereiche, die im Zusammenhang mit dem Schutz für Wohnräume stehen, unter Beachtung von Lüftungsvorrichtungen (gekipptem/teilgeöffneten Fenster), einen Pegel im bebauten Außenwohnbereich am Tag von kleiner 65 dB(A) aufzuweisen. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Loggien beziehungsweise Wintergärten im Zusammenhang mit dem Schutz von Schlafräumen, dann ist in diesen Fällen ein Pegel im bebauten Außenwohnbereich von 55 dB (A) unter Beachtung von Lüftungsvorrichtungen (gekipptem/teilgeöffnetem Fenster) nachzuweisen. Für die übrigen Bereiche gilt, dass durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
11. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
12. Für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
13. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind mit Hecken oder dicht wachsenden Sträuchern einzufassen.
14. Für die Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm, in 1 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.
15. Die Dachflächen von Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Neigung bis zu 20 Grad sind auf ein- und zweigeschossigen Gebäuden außerhalb der festgesetzten Denkmalschutzbereiche mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
16. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, fensterlose Fassaden sowie Stützen von Pergolen und Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
17. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
18. Auf privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
19. Das festgesetzte Gehrecht auf dem Flurstück 3672 umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.