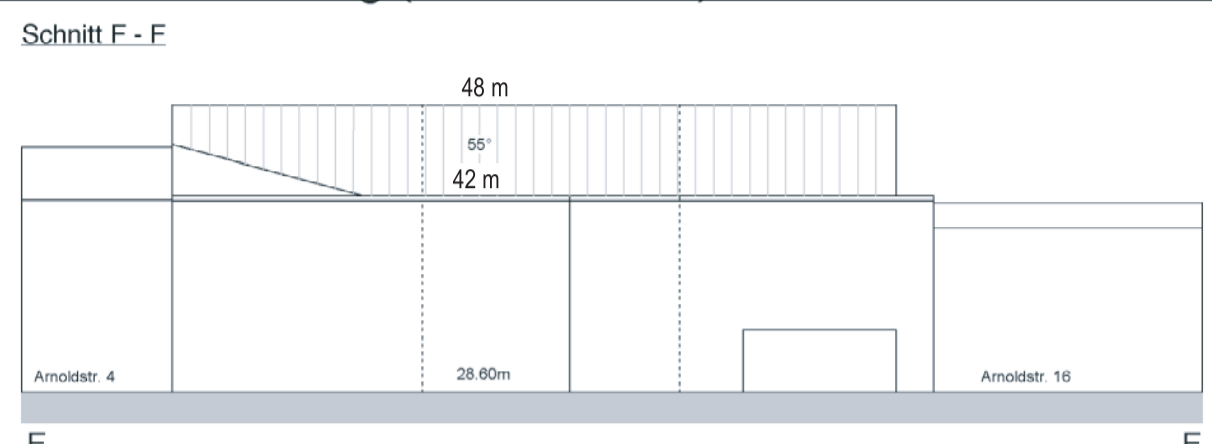


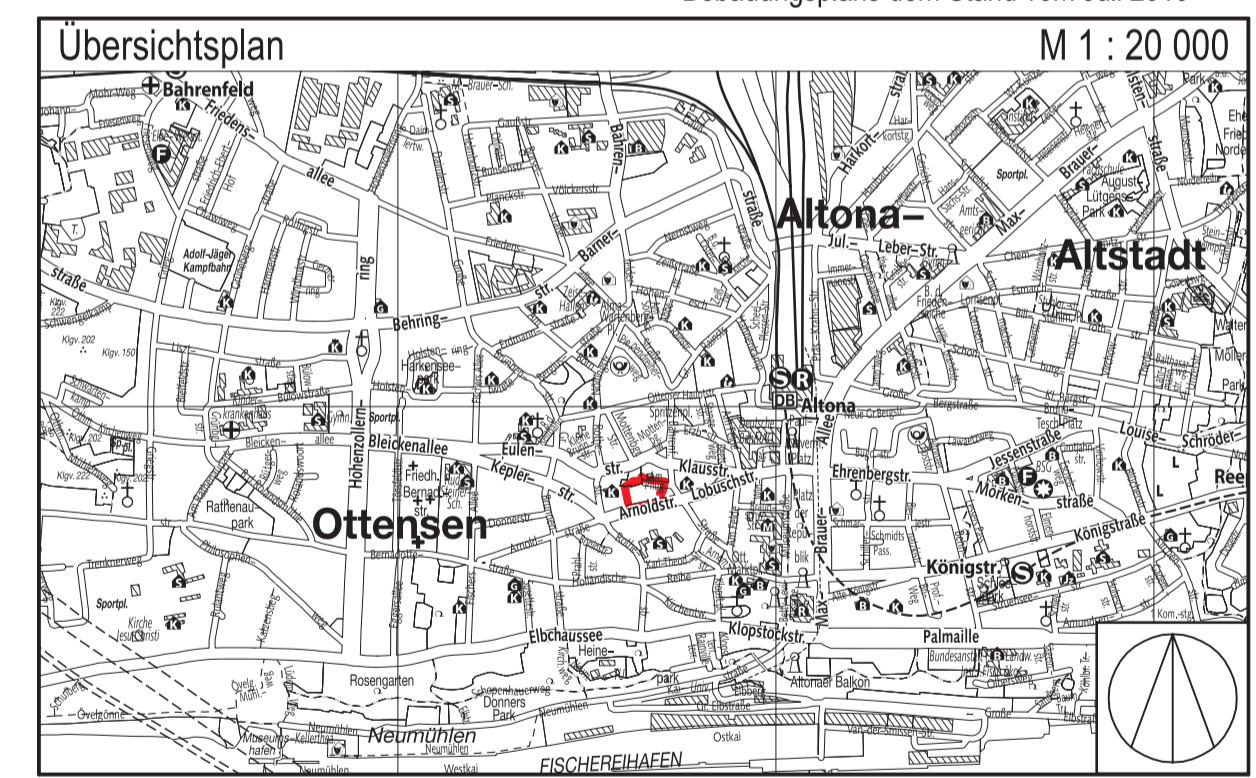
Schnittzeichnung (nicht bindend) M 1 : 500



Bebauungsplan Ottensen 56

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MI** Mischgebiet
- z.B. GRZ 0,7 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. VII Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 54,5 Gebäudehöhe bezogen auf NN, als Höchstmaß
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Auskragung
- z.B. TH 42 Traufhöhe, bezogen auf NN als Höchstmaß
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Geländeoberfläche bezogen auf NN
- Grünfläche
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen
- Sonstige Abgrenzung
- LH mind. 3 Lichte Höhe, als Mindestmaß
- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung des Erhaltungsbereichs
- z. B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- Kennzeichnung**
- Vorhandene Gebäude
- Hinweise**
- Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Längenmaße und Höhenangaben in Metern
- Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Juli 2010



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Bebauungsplan
Ottensen 56**

Maßstab 1 : 500 (im Original)

Bezirk Altona Ortsteil 214

Verordnung

über den Bebauungsplan Ottensen 56

Vom 11. Februar 2011

(HmbGVBl. S. 99)

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 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), § 81 Absatz 1 Nummer 2 und Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), § 4 Absatz 3 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402) in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), § 4 Absatz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 1 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 Ottensen 56 für den Geltungsbereich zwischen den Straßen Am Pflug und Arnoldstraße (Bezirk Altona, Ortsteil 214) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Westgrenze des Flurstücks 4902 (alt 3761), Westgrenze des Flurstücks 5037 (alt 4256), über das Flurstück 5037 (alt 4256), Nordgrenze des Flurstücks 113 (Am Pflug), über das Flurstück 4195, Nordgrenze des Flurstücks 113 (Am Pflug), über das Flurstück 113 (Am Pflug), Ostgrenze des Flurstücks 4140, über das Flurstück 70 (Arnoldstraße) – Arnoldstraße – über das Flurstück 70 (Arnoldstraße) der Gemarkung Ottensen.

(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 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“ 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 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 Mischgebiet werden Nutzungen nach § 6 Absatz 2 Nummern 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), sowie Ausnahmen nach § 6 Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen.
3. Im Mischgebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO und Terrassen

bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

4. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Rampen, Terrassen, Terrassentreppen und Sichtschutzwände kann bis zu 4,5 m, durch Erker und Balkone bis zu 2,5 m und durch Treppenhausvorbauten, Hauszugangs- und Fluchttreppen bis zu 1,5 m zugelassen werden.
5. Von den festgesetzten Baulinien darf für Loggien und Hauseingangsbereiche bis zu 3 m und im Bereich von Tiefgaragenausfahrten bis zu 5 m zurückgewichen werden. In dem mit „(C)“ bezeichneten Bereich kann eine Überschreitung der Baulinien durch Rampen, Terrassen und Terrassentreppen bis zu 4,5 m, durch Treppenhausvorbauten und Hauszugangstreppen bis zu 1,5 m zugelassen werden.
6. Die festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen können durch Treppenhäuser, Aufzugs- und Lüftungsanlagen sowie andere haustechnische Anlagen bis zu 2 m, durch Brüstungen, Geländer und Attiken bis zu 1,5 m überschritten werden.
7. Die Baulinien und Baugrenzen gelten nicht unterhalb der Geländeoberfläche.
8. In dem mit „(A)“ bezeichneten Wandabschnitt darf die Traufhöhe von 42 m über Normalnull auf bis zu 45 m über Normalnull ansteigen.
9. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Ausnahmsweise können auf den mit „(E)“ bezeichneten Flächen Stellplätze für gewerbliche Nutzungen zugelassen werden.
10. Entlang der Arnoldstraße sind die Aufenthaltsräume sowie die Wohn- und Schlafräume von Gebäuden durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume 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 Heizung und Warmwasserversorgung ist für die Neubebauung ein Wärmenetz in Kraft-Wärme-Kopplung zu errichten oder an ein bestehendes Wärmenetz in Kraft-Wärme-Kopplung anzuschließen.
12. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
13. Innerhalb der mit „(B)“ bezeichneten Fläche sind mindestens 200 m² mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von den 200 m² sind mindestens 40 m² mit Sträuchern zu begrünen.
14. Auf dem Flurstück 4140 der Gemarkung Ottensen sind mindestens fünf Laubbäume zu pflanzen. Davon sind mindestens zwei Bäume auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche zu pflanzen.
15. Auf den Flurstücken 4901 und 4902 (alt 3761) der Gemarkung Ottensen sind mindestens fünf Laubbäume zu pflanzen. Davon sind mindestens drei Bäume auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen zu pflanzen.
16. Für die festgesetzten Anpflanzungen sind kleinkronige, standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Unterhalb des Kronenbereichs jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und mit einem mindestens 1 m starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu begrünen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.