




Bebauungsplan Ottensen 69



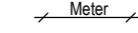
Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  MU Urbanes Gebiet
- z.B. GRZ 0.4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. III-V Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. (V) Zahl der Vollgeschosse, zwingend
-  g Geschlossene Bauweise
-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Zur besseren Lesbarkeit in unterschiedlichen Stärken)
- (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Erhaltungsbereich (städtebaulicher Erhaltungsbereich)

Nachrichtliche Übernahmen

-  Denkmalschutz Ensemble
-  Erhaltungsbereich (soziale Erhaltungsverordnung)
-  Denkmalschutz Einzelanlage

Kennzeichnungen

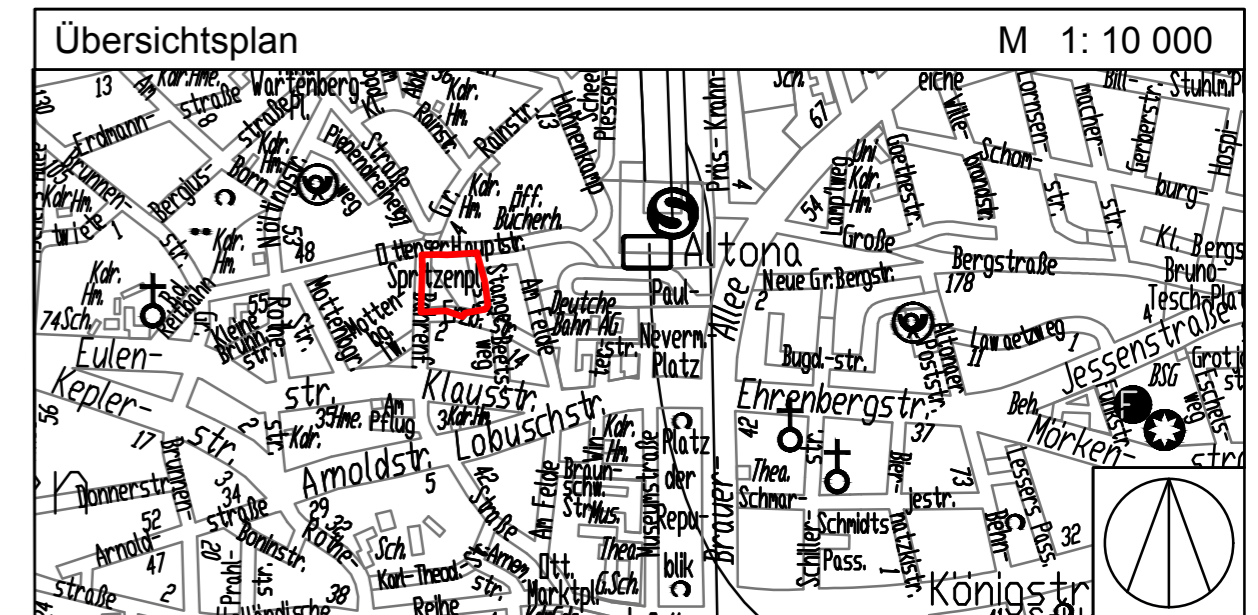
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
-  Vorhandene Gebäude
-  Meter Bemaßung in Meter

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand von Oktober 2019



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan Ottensen 69

Maßstab 1 : 500 (im Original)

Bezirk Altona

Ortsteil 213

Verordnung über den Bebauungsplan Ottensen 69

Vom 16. Januar 2020

Auf Grund von § 10 sowie § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) 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 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706, 724), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), sowie § 1 und § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. April 2019 (HmbGVBl. S. 109), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Ottensen 69 für den Geltungsbereich Ottenser Hauptstraße – Stangestraße – Erzbergerstraße – Spritzenplatz – Bahrenfelder Straße (Bezirk Altona, Ortsteil 213) wird festgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein 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.
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 Bezirksamt Altona unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen.
2. In den Urbanen Gebieten werden Ausnahmen für Tankstellen ausgeschlossen.
3. Innerhalb des Urbanen Gebietes „MU 1“ sind Wohnnutzungen nur oberhalb des ersten Obergeschosses zulässig.
4. Innerhalb des Urbanen Gebietes „MU 2“ sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss unzulässig.
5. Spielhallen, Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind in den Urbanen Gebieten unzulässig.
6. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiets 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 oder die Stadtgestaltung 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. Veränderungen an Gebäuden dürfen innerhalb des „Erhaltungsbereich“ nur so vorgenommen werden, dass die historische Struktur der Fassaden und Dächer erhalten bleibt; die Fenster sind zu gliedern.
7. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone und Erker kann bis zu 1,2 m zugelassen werden; soweit die Baugrenze unmittel-

- bar an die Straßenverkehrsfläche grenzt, ist die Überschreitung der Baugrenze nur oberhalb des Erdgeschosses und bei Einhaltung einer lichten Höhe von 2,5 m zulässig.
8. Die Ausbildung von baulich rückversetzten Geschossen oberhalb des obersten Vollgeschosses ist an den Gebäude-seiten, die zu den Straßenverkehrsflächen ausgerichtet sind, unzulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die mit „(A)“ bezeichneten Gebiete.
 9. Für die Blockrandbebauungen müssen Dächer von Hauptgebäuden straßenseitig mit einer Neigung zwischen 60 Grad und 70 Grad ausgebildet werden. Im Blockinnenbereich sind die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) als Flachdach oder mit einer Neigung von bis zu 20 Grad herzustellen.
 10. Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische, großkronige Laubbäume zu verwenden. Die Ersatzpflanzungen müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Um den Stamm eines jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Wurzelbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
 11. Fensterlose Fassadenbereiche im Blockinnenbereich, deren Breite mehr als 5 m beträgt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
 12. Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 20 Grad sind mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Dachbereichen abgesehen werden, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung, als Dachterrasse oder der notwendigen Aufnahme technischer Anlagen dienen. Die zu begrünende Dachfläche muss mindestens 60 vom Hundert der Dachfläche betragen.
 13. Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 80 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen für erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen, Feuerwehruzufahrten und Kinderspielflächen können zugelassen werden. Für Bäume auf Tiefgaragen muss jeweils auf einer Fläche von 12 m² die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
 14. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 16. Januar 2020.

Das Bezirksamt Altona