

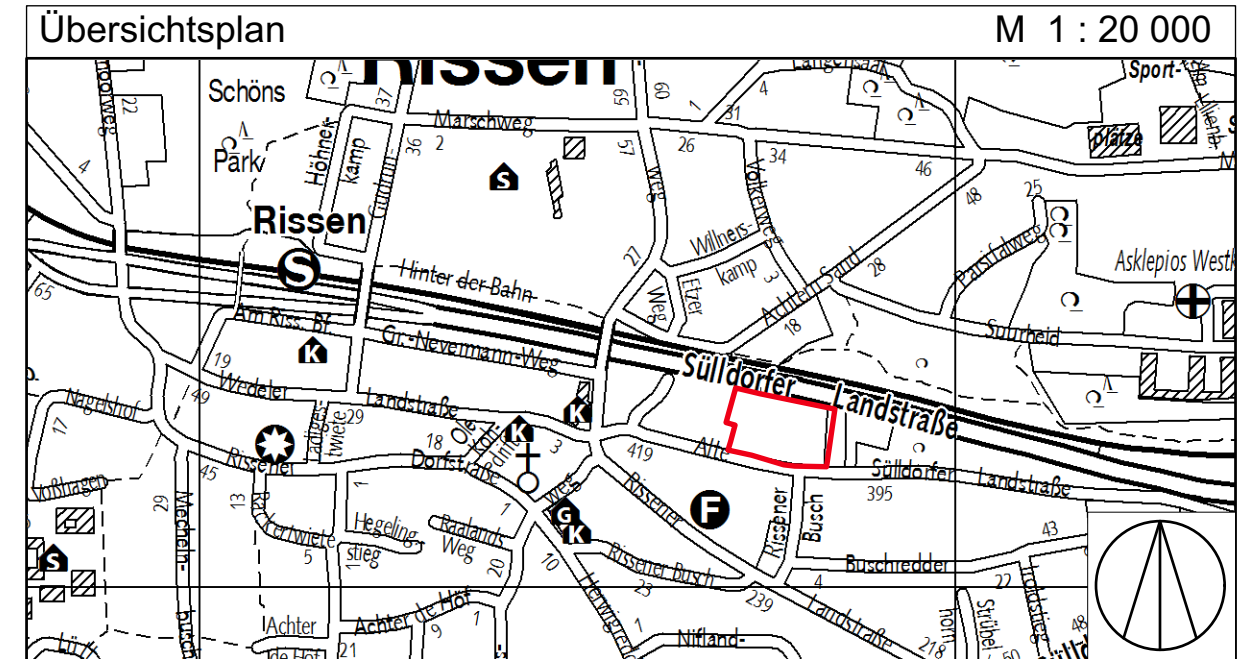
Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Rissen 52

Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		St	Fläche für Stellplätze und Zufahrten	
	WA	Allgemeines Wohngebiet		Ein- und Ausfahrt	
	GE	Gewerbegebiet		Grünfläche	
	z.B. 0,75	Grundflächenzahl, als Höchstmaß		Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern	
	z.B. GF 12.200	Geschossfläche, als Höchstmaß		Erhaltung von Einzelbäumen	
	z.B. GH 37,8 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN	Nachrichtliche Übernahmen		
	21,6	Geländeoberfläche bezogen auf NHN		Festgestellte Bundesfernstraße	
		Baugrenze		Landschaftsschutzgebiet	
	z.B. (A)	Besondere Festsetzungen (siehe § 2)	Kennzeichnungen		
		Straßenverkehrsfläche		Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)	
		Straßenbegrenzungslinie		Vorhandene Gebäude	
				23,6	Straßenhöhe bezogen auf NHN

Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Bausberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. 1990, S. 17) Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) Längenmaße und Höhenangaben in Metern Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Februar 2020 Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan und es existiert ein Durchführungsvertrag zum Vorhabengebiet

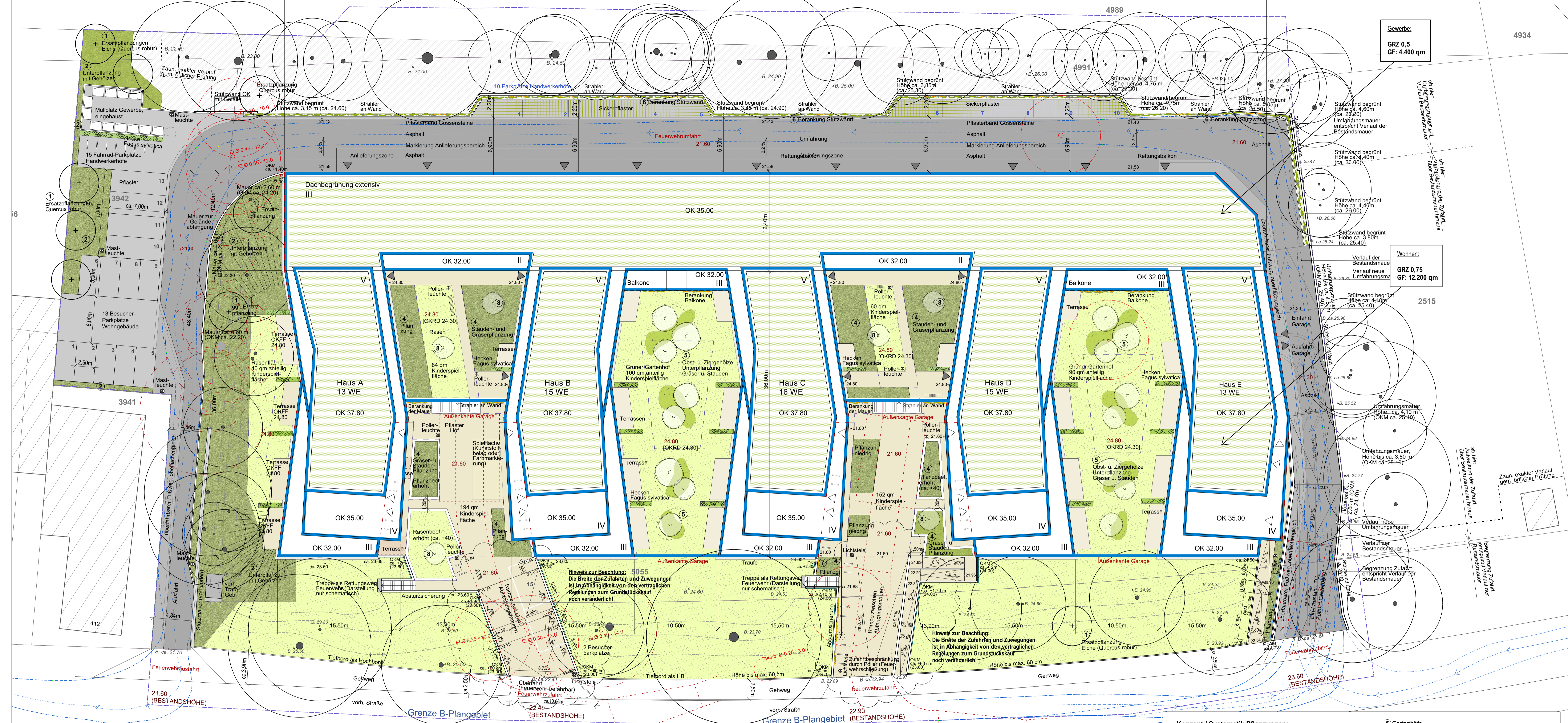


FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rissen 52

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Altona Ortsteil 227



- ### LEGENDE
- Oberflächen, Einfassungen, Mauern**
- Eingangshöhe, Erschließungsweg, Betonstiege mit Vorst. Oberfläche kugelgestrichen
 - Terrassen
 - Stellfläche, untergeordnete Flächen, Betonstiege
 - Umfassung, Anlieferung, Asphalt
 - Sickerpflaster
 - Stützmauer vorhanden
 - Stützmauer Umfassung, Neubau, Oberfläche Beton
 - Stützmauer Eingangshöhe, Neubau, Oberfläche Ziegel oder Naturstein, ab 1,20 m Mauerhöhe begrünt (mind. 1 Pflanze je 2 m Mauerlänge)
- Vegetationsflächen**
- Pflanzfläche Planung, z.Teil erhöht mit Betonumfassung
 - Vegetations-Geländeoberflächen Bestand
 - Rasenfläche Planung, z.Teil erhöht mit Betonumfassung
 - Bestandsbaum
 - Bestandsbaum zu füllen
 - Bestandsbaum Erhalt fraglich, Prüfung ob Erhalt möglich durch Gutachter
 - Baum-Neupflanzung: Sol. 4 x v. SIU 20-25 Quercus robur bzw. gemäß Liste heimischer Gehölze des Bezirksamts Altona
 - Pflanzung Kleinbaum/ Großstrauch
 - Pflanzinsel, z.B. Gräser und Stauden
 - Hecke
 - Pflanzenauswahl gemäß Liste Pflanzkonzept
 - Markierungs-Wolke: Hinweis zur Beachtung
- Sonstiges**
- Flurstücksgrenze 3942
 - Flurstücknummer 3942
 - Grenze B-Plan-Bereich
 - Baugrenze OK 37.80
 - Gebäude-Höhe OK 21.60
 - Gelände-Höhe Planung 22.90 (BESTANDSHÖHE)
 - Gelände-Höhe Bestand III
 - Geschosskell Gebäude
 - Eingang
 - Eingang, gelogen unter auskragendem Geschoss
 - Dachbegrünung extensiv
 - Außenkante Garage/ Untergeschoss
 - Auskragung Balkon
 - Zaun, exakter Verlauf gemäß weiterer Planung
 - Absturzschürung, ab Fallhöhe 1,00 m exakter Verlauf gem. Festlegung in weiterer Planung
 - Höhe Bestand *B.24.68
 - Höhe Planung *21.60
 - OKFF = 21.60 OKFF am Eingang
 - Höhe Umfassung gem. Planung 21.60
 - Hochbau/ Stadtplanung Schleppkurve/ Bewegungsfläche Feuerwehr
 - Schleppkurven Sattelzug/ Pkw gem. Angaben Verkehrsplaner
 - 4 Nummerierung Besucherplätze Wohngebäude
 - 6 Nummerierung Parkplätze Handwerkerhöfe
 - Kinderspielfläche
 - Fahradbügel
 - Fahradbügel unter auskragendem Geschoss
 - Beleuchtung Außenanlagen: Pollerleuchte
 - Beleuchtung Außenanlagen: Lichtstiel/ Mastleuchte
 - Beleuchtung Außenanlagen: Strahler an Wand/ Mauer
 - Poller (Feuerwehrsicherung)

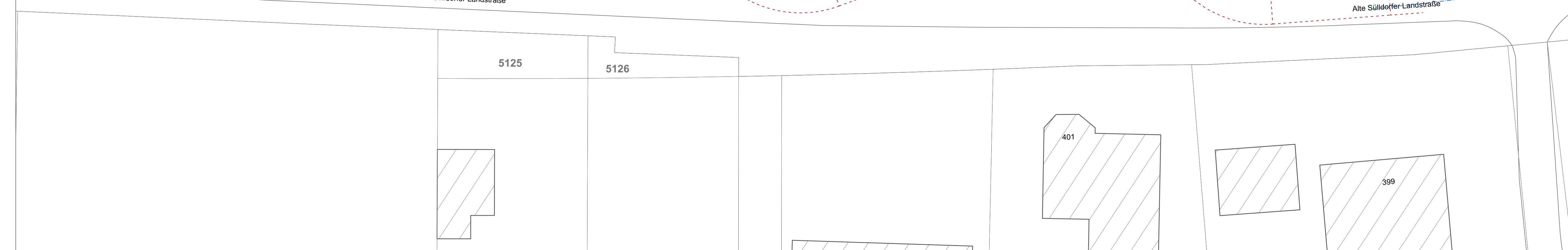
Änderungen	Gez.	Datum

Projekt

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52

Phase	Datum	Mass-stab	Bearb./ Gez.	Projektr.	Plannr./ Index
		200	Ar. Si/ SF	871	01
Vorhabenträger	Ferox Rissen GmbH Am Buchhüschchen 19 42115 Wuppertal				
Datum, Unterschrift					
Planverfasser	S I L L E R Landschaftsarchitekten Freiraumplanung Sportstättenplanung Landschaftsplanung Ulrich Siller Arne Siller Dipl. Ingenieure Boosstraße 57 24105 Kiel Fon 0431 - 98 25 9 - 0 Fax 0431 - 98 25 9 - 50 info@i-siller.de				
Datum, Unterschrift					

- #### Konzept / Systematik Pflanzungen:
- Baum-Ersatzpflanzungen**
Quercus robur, Sol. 4 x v. SIU 20-25, Hoe 400-500, Br 150-200
 - Gehölzpflanzungen Randbereiche**
Auswahl Sträucher (gemäß Liste) aus:
Cornus sanguinea roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Ilex aquifolium Stechpalme
Prunus padus Traubenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundst-Rose
Taxus baccata Eibe
Sowie Bodendeckende Unterpflanzung, ggf. Gräser / Farne
 - Hecken**
Fagus sylvatica Rotbuchenhecke
 - Erschließungshöfe**
Stauden- und Gräserpflanzung
z.B. Alchemilla, Geranium, Hosta, Carex, Pennisetum
 - Gartenhöfe**
Auswahl Kleinbaum/ Großstrauch aus:
Amelanchier lamarckii Felsenbirne
Cornus kousa Blumen-Hartriegel
Malus Hybrid in Sorten Apfel
Philadelphus Belle Etoile Pfleifensstrauch
Prunus sargentii Zierkirsche/ Kirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Syringa vulgaris in Sorten Flieder
Viburnum bodnantense Schneeball
Sowie Unterpflanzung mit Gräsern und Stauden
z.B. Alchemilla, Geranium, Hosta, Carex, Pennisetum
 - Berankung Umfassung**
je 1 m Wandlänge mind. 1 Pflanze, z.B.:
Hedera helix Efeu
Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein
Hydangea petiolaris Kletterhortensie - vereinzelt
 - Berankung Mauer Erschließungshof, ab 1,20 Höhe, partiell**
je 2 m Wandlänge mind. 1 Pflanze, z.B.:
Clematis montana Rubens Anemone-Waldrebe
o.ä.
 - Einzelne Großsträucher in Erschließungshöfen**
3 Stk. Großsträucher je Zugangshof



Dieses Zeichnung darf ohne meine Genehmigung weder vervielfältigt noch Dritten (insbesondere Werkern/Unternehmern) von 9. September 1985) 1787_20170564_AS_VEP_1.20_01_Plan Offert Auslegung.svg

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 26		FREITAG, DEN 15. MAI	2020
Tag	Inhalt		Seite
28. 4. 2020	Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52		277
12. 5. 2020	Gesetz zur Änderung des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes		280
	754-1		

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Verordnung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52

Vom 28. April 2020

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587, 591), 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 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 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 4. März 2020 (BGBl. I S. 440), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), wird verordnet:

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rissen 52 für das Gebiet zwischen der Sülldorfer Landstraße und der Alten Sülldorfer Landstraße (Bezirk Altona, Ortsteil 227) wird festgestellt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Alte Sülldorfer Landstraße – West- und Südgrenze des Flurstücks 3942, über das Flurstück 4991, Nordgrenze des Flurstücks 4991, über die Flurstücke 4989 (Sülldorfer Landstraße,

B 431) und 4991, Ostgrenze des Flurstücks 5055 der Gemarkung Rissen.

(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 örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche

Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der 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 aus der Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Ausnahme des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans wird gemäß § 44 Absatz 3 Sätze 1 und 2 sowie Absatz 4 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 12 Absatz 3 des Baugesetzbuchs auf die Vorschriften über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

3. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im Gewerbegebiet sind selbstständige bauliche Anlagen für logistikrelevante Nutzungen, wie zum Beispiel Lagerhallen, Warendurchgangs- und Umschlaglager, Verkehrshöfe, Güterverkehrs- und Verteilzentren sowie Kurier-, Express- und Paketdienstleister sowie solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoffe und/oder Geruchsemissionen das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räumereien, Röstereien, kunststoffhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann. Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Bordelle und bordellartige Betriebe und Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder pro-

duzierenden Gewerbebetrieben stehen, diesen räumlich untergeordnet sind und nicht mehr als 50 m² Verkaufsfläche umfassen.

3. Im Gewerbegebiet werden Ausnahmen für Vergnügungstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist) nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) sowie Ausnahmen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 der BauNVO ausgeschlossen.
4. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Wohnnutzung bis zur vollständigen Errichtung der Bebauung innerhalb des Gewerbegebiets unzulässig.
5. Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen.
6. Im Gewerbegebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 für bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
7. Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,75 für bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
8. Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenträume, mitzurechnen.
9. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Attika. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) ist bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
10. In den Baugebieten kann eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m und für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Kronen- und Wurzelbereiche zu erhaltender Bäume und Gehölze nicht beeinträchtigt werden. Bei Vordächern, Balkonen und Erkern dürfen die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. An der nach Norden ausgerichteten Fassade des Gewerbebaukörpers ist im zweiten Obergeschoss, entlang der gesamten Fassadenlänge, ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,5 m für Fluchtbalkone zulässig.
11. In den Baugebieten sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und im Garagengeschoss zulässig. Die Garagenzu- und -ausfahrt ist nur an der zeichnerisch festgesetzten Stelle zulässig.
12. An den mit „(A)“ bezeichneten Fassaden ist über alle Geschosse durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, durch die in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB (A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten

- Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
13. In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen sind im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss einseitig nach Westen ausgerichtete Wohnungen unzulässig. An der mit „(B)“ bezeichneten Westfassade sind im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen. In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen sind im Erdgeschoss einseitig nach Osten ausgerichtete Wohnungen unzulässig. An der mit „(C)“ bezeichneten Ostfassade ist im Erdgeschoss ein Laubengang mit nicht zu öffnenden Fenstern auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen.
 14. Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets und den überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebiets sind entkoppelte Bodenplatten vorzusehen und die sich direkt berührenden Wände als geschlossene Gebäudeabschlusswände ohne Lüftungsöffnungen auszuführen. Im Gewerbegebiet sind Fenster oder Belichtungsöffnungen in den geschlossenen Gebäudeabschlusswänden, auf den Dächern sowie an den nach Westen und Osten gerichteten Fassaden mit nicht zu öffnenden Fenstern auszuführen.
 15. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist über belebte Bodenzonen, Mulden und Rigolen zu versickern. Sollte eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein, kann eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das Regensiel in der Straße Alte Sülldorfer Landstraße nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden.
 16. Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronentraufbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
 17. Ebenerdige Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind derart mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Wegen nicht einsehbar sind. Im Gewerbegebiet sind Stützmauern mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
 18. In den Baugebieten sind die mit „(D)“ bezeichneten Dachflächen zu 80 vom Hundert (v.H.) der Fläche mit einem mindestens 12 cm starken und die mit „(E)“ bezeichneten Dachflächen zu 50 v.H. mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss der Substrataufbau auf einer Fläche von mindestens 12 m² mindestens 100 cm betragen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die für Terrassen, Wege, technische Dachaufbauten, Dachausstiege, Dachterrassen, Belichtungsöffnungen, Anlagen der Be- und Entlüftung, Photovoltaikanlagen oder notwendige Windsog- und Brandschutzstreifen dienen.
 19. Im Plangebiet sind an den nach Osten oder Westen ausgerichteten Außenwänden der Gebäude drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie drei Flachkästen als Quartiere für Fledermäuse in die Fassade zu integrieren oder anzubringen. An den nach Norden gerichteten Wänden sind zwei Koloniekästen für Sperlinge an geeigneten Stellen anzubringen. Zusätzlich sind drei Nistkästen für Dohlen fachgerecht an Bäumen anzubringen. Alle Nist- und Fledermauskästen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

§ 3

Für das Plangebiet wird der bisher bestehende Bebauungsplan aufgehoben.

Hamburg, den 28. April 2020.

Das Bezirksamt Altona