

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Ottensen 55

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Vorhabengebiet
- GRZ 1,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GH 50 Gebäudehöhe über NN, als Höchstmaß
- (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- Baulinie
- Baugrenze
- Durchgang, Durchfahrt
- Fläche für Tiefgaragen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- LH mind. Lichte Höhe, als Mindestmaß
- Anpflanzung von Einzelbäumen

Kennzeichnungen

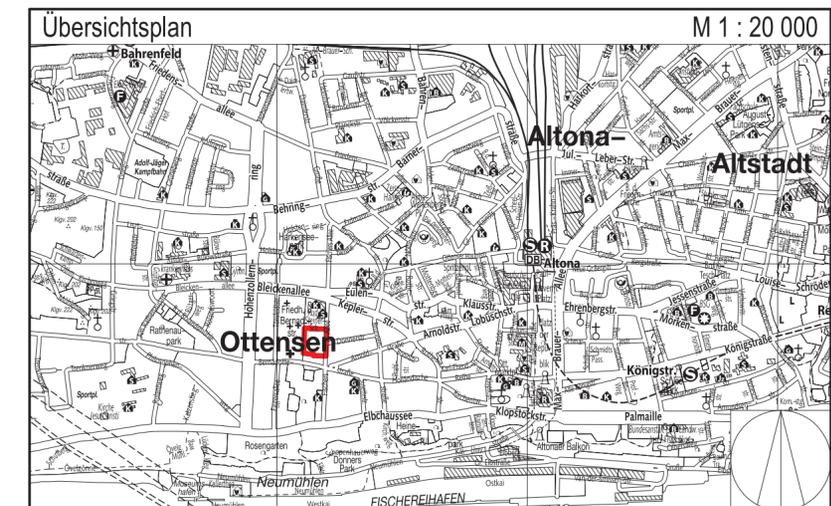
- Vorhandene Gebäude
- z.B. 32,3 Vorgesehene Geländeoberfläche bezogen auf NN

Hinweise

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Februar 2010.

Zu dem Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ottensen 55

Maßstab 1 : 500 (im Original)

Bezirk Altona

Ortsteil 212

Verordnung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ottensen 55

Vom 11. Februar 2011

(HmbGVBl. S. 97)

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) 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 Absatz 1 und § 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), § 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), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Ottensen 55 für den Geltungsbereich zwischen Ottenser Friedhof und Fischers Allee (Bezirk Altona, Ortsteil 212) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

West- und Nordgrenze des Flurstücks 4818 (alt 1197) – Fischers Allee – Südgrenze des Flurstücks 4821 (alt 1197) der Gemarkung Ottensen.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB 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. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 BauGB aufgehoben, weil der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der nach § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB bestimmten Frist durchgeführt wurde oder der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 BauGB gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können 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 BauGB 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 BauGB 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 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Vorhabengebiet sind Wohngebäude zulässig. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig, wenn es sich vom Störgrad um eine wohnähnliche Berufsausübung handelt. Außerdem ist ein Kindertagesheim zulässig.
2. Auf den festgesetzten Baulinien ist in einer Höhe zwischen 45 m und 47 m über Normalnull eine Traufkante auszubilden,

indem die Fassade oberhalb dieser Traufkante in einem Winkel von mindestens 10 Grad gegenüber der Senkrechten zurückgeneigt wird oder indem die Fassade oberhalb dieser Traufkante um mindestens 0,5 m zurückgestaffelt wird.

3. Entlang der Fischers Allee ist auf den mit „(B)“ bezeichneten überbaubaren Flächen für Staffelgeschosse eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m auf einer Fläche von höchstens 30 vom Hundert der jeweiligen überbaubaren Fläche zulässig. Diese Staffelgeschosse müssen gegenüber der Traufkante um mindestens 3 m zurückgestaffelt werden. Auf den mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Flächen ist für Staffelgeschosse eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m auf einer Fläche von höchstens zwei Dritteln der jeweiligen überbaubaren Fläche zulässig.
4. Entlang der Fischers Allee ist eine Überschreitung der Baulinien durch Erker um bis zu 2 m auf einer Breite von jeweils höchstens 10 m zulässig, wenn dabei die Straßenverkehrsfläche nicht überbaut wird. Von den festgesetzten Baulinien darf für Loggien um bis zu 2,5 m sowie im Bereich von Tiefgaragenausfahrten zurückgewichen werden.
5. Die Baulinien und Baugrenzen gelten nicht unterhalb der Geländeoberfläche.
6. Im Vorhabengebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), sowie Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen zulässig.
7. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Zugangstreppen zu den Erdgeschosswohnungen, Fluchttreppen sowie durch Terrassen ist zulässig.
8. Im Vorhabengebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
9. Die Dächer der mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Flächen sind auf mindestens einem Drittel der jeweiligen überbaubaren Fläche mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
10. Für die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind großkronige Bäume zu verwenden. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Einzelbäume können zugelassen werden.
11. Im Vorhabengebiet sind über die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume hinaus zehn kleinkronige Bäume oder Sträucher zu pflanzen.
12. Die Tiefgarage ist mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Flächen für Wohnhöfe, Wege, Terrassen, Freitreppen und Kleinkinderspielplätze. Für anzupflanzende kleinkronige Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 6 m² die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrats mindestens 60 cm betragen. Bei Verwendung von großkronigen Bäumen ist auf einer Fläche von mindestens 6 m² je Baum eine Unterbauung mit Tiefgaragen nicht zulässig.
13. Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.