

Gesetz über den Bebauungsplan Eimsbüttel 31 / Rotherbaum 7

Vom 6. Juni 1986

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Eimsbüttel 31 / Rotherbaum 7 für den Geltungsbereich Vereinsstraße — Margaretenstraße — Fettstraße — Bellealliancestraße — Schäferkampsallee — Südgrenzen der Flurstücke 1195 (Kleiner Schäferkamp) und 3419 (Altonaer Straße) der Gemarkung Eimsbüttel (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteile 309, 310 und 311) wird festgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des 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. Wenn die in den §§ 39 j, 40 und 42 bis 44 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), 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. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Satz 1 gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Verkündung verletzt worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, öffentliche Wege sowie Zu- und Abfahrten für den Anschluß von Spielplätzen an die Verkehrsflächen anzulegen und zu unterhalten; ferner die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, der Hamburger Gaswerke GmbH, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Bundespost, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhal-

tung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden.

2. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme des an der Agathenstraße liegenden Flurstücks 896 der Gemarkung Eimsbüttel, dürfen Stellplätze nur in Tiefgaragen angeordnet werden.
3. Im allgemeinen Wohngebiet am Kleinen Schäferkamp zwischen Weidenallee und Schäferstraße sind im Erdgeschoß nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.
4. Im eingeschossigen Baukörper auf den Flurstücken 230 und 231 sind Wohnungen nicht zulässig.
5. Auf den Flurstücken 277, 280, 281, 368, 392, 410 und 412 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.
6. In den besonderen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 a Absatz 3 Nummern 2 und 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) ausgeschlossen.
7. In den allgemeinen Wohngebieten entlang der Schäferkampsallee und des Kleinen Schäferkamps sowie im Kerngebiet Altonaer Straße / Amandastraße sind durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Seiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
8. Im Gewerbegebiet sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind. Stellplätze und Arbeitsflächen nördlich der Gebäude sind unzulässig. Zum Innenhof orientierte Öffnungen, Türen oder zu öffnende Fenster sind unzulässig; dies gilt nicht für Fenster und Türen von Sozial- oder Büroräumen sowie von Betriebswohnungen im Sinne des § 7 Absatz 2 Nummer 6 der Baunutzungsverordnung.
9. Im Kerngebiet Altonaer Straße / Amandastraße sind Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig.
10. Eine Überschreitung der Baugrenzen kann durch Balkone und Loggien bis zu 2 m, durch Erker und Treppenhäusvorbauten bis zu 1,5 m zugelassen werden, wenn ein Abstand von mindestens 15 m zur gegenüberliegenden Bebauung verbleibt.
11. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für die mit **C** bezeichneten Überbauungen wird oberhalb der festgesetzten lichten Höhe gezählt.

12. Die Beheizung ist durch Anschluß an die überörtliche Fernwärmeversorgung vorzunehmen.
13. Im Gewerbegebiet sind die Außenwände einheitlich in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen und zur Straße durch Vor- und Rücksprünge in maximal 6 m lange Abschnitte senkrecht zu gliedern. Werbeanlagen an Außenwänden und an Vordächern sind nur unterhalb der Fenster des zweiten Vollgeschosses zulässig. Sie dürfen eine Länge von 5 m und eine Breite von 1 m — Schilder eine Größe von 1 m² — nicht überschreiten. Im Kerngebiet Altonaer Straße / Amandastraße sind Werbeanlagen an Außenwänden zur Amandastraße nur unterhalb der Fenster des zweiten Vollgeschosses zulässig.
14. Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume und Baumreihen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm jeweils in 1 m über dem Erdboden aufweisen. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind einheimische Arten zu verwenden.
15. Mindestens 20 % der gärtnerisch anzulegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Sträuchern und Stauden zu begrünen. Für jede 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen, dessen Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand bis zu 6 m beträgt, oder für jede 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum, dessen Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand mehr als 6 m beträgt.
16. Die auf Tiefgaragen gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mit einer mindestens 0,5 m starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen. Soweit Bäume anzupflanzen sind, muß auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen.
17. Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.
18. Dächer von Garagen und Schutzdächer von Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Garagenwände sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
19. Auf den mit **A** gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind die Dächer der Gebäude mit einer flächendeckenden Begrünung auf einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen. Abweichungen von Satz 1 sind zulässig, wenn die Dächer als begehbbare Terrassen ausgebildet werden; in diesem Fall sind mindestens 30 % der Dachflächen zu begrünen.
20. Auf den mit **B** gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind die Dächer der Gebäude als begehbbare Terrassen für die Bewohner der jeweiligen Grundstücke auszubilden. Mindestens 30 % der Dachfläche sind zu begrünen.
21. Die festgesetzten Wandbegrünungen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen vorzunehmen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
22. Außenwände von mehr als 5 m Breite, deren Fenster- und Türenanteil unter 15 % der Wandflächen liegt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern die Pflanzung auf eigenem Grundstück vorgenommen werden kann. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
23. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
24. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 6. Juni 1986.

Der Senat