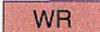
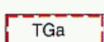
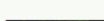
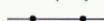


### Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WR** Reines Wohngebiet
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  **MI** Mischgebiet
-  **MK** Kerngebiet

- z.B. GR 5800 m<sup>2</sup> Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 26 Gebäudehöhe über Normal Null, als Höchstmaß
- S Staffelgeschoss
- o Offene Bauweise
-  Nur Einzelhäuser zulässig

-  17 Geländeoberfläche bezogen auf NN
-  Baugrenze, unterirdische bauliche Anlagen
-  Baugrenze
-  **TGa** Fläche für Tiefgaragen
-  Ausschluß von oberirdischen Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grünfläche
-  Mit Gehrechten zu belastende Flächen
- z.B. OK 18,4 Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe über Normal Null, als Höchstmaß
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Anpflanzung von Einzelbäumen
-  Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Erhaltung von Einzelbäumen
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

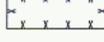
Gesetz/Verordnung siehe Rückseite



### Nachrichtliche Übernahmen

-  Landschaftsschutzgebiet
-  Denkmalschutz Einzelanlagen
-  Denkmalschutz Gesamtanlagen

### Kennzeichnungen

-  vorhandene Gebäude
-  Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- z.B. 15 Straßenhöhe bezogen auf NN

### Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 ( Bundesgesetzblatt I Seite 133 ), zuletzt geändert am 22. April 1993 ( Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479 )  
 Längenmaße und Höhenangaben in Meter  
 Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom Dezember 1996



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

 **Bebauungsplan-Entwurf**  
**Nienstedten 20**  
 Maßstab 1 : 1000 (im Original)  
 Bezirk Altona Ortsteil 221

Eigentum der Plankammer  
 Nr. 24405 RESERVE

## über den Bebauungsplan Nienstedten 20

Vom 18. Juli 2001

(HmbGVBl. S. 228)

## § 1

(1) Der Bebauungsplan Nienstedten 20 für das Gelände der ehemaligen Elbschloss-Brauerei (Bezirk Altona, Ortsteil 221) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Elbschloßstraße – Am Internationalen Seegerichtshof – Christian-F.-Hansen-Straße – Ostgrenze des Flurstücks 786 der Gemarkung Nienstedten – Elbchaussee.

(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 bis 42 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137) 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 sind
  - a) eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
  - b) Mängel der Abwägung,
 wenn sie nicht in den Fällen des Buchstabens a innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Buchstabens b innerhalb von sieben Jahren seit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Zusätzlich sind im allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude zwei oberirdische Stellplätze für den Besucherverkehr zulässig. Davon ausgenommen ist die Fläche des allgemeinen Wohngebiets innerhalb der privaten Grünfläche.
2. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des allgemeinen Wohngebiets darf die festgesetzte Grundfläche für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Nummern 1 und 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), um 100 vom Hundert überschritten werden.
3. Im Mischgebiet sind im überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilbereich Vergnügungsstätten unzulässig. Ausnahmen nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.
4. In den Kerngebieten sind Einkaufszentren, großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung sowie Vergnügungsstätten unzulässig.
5. Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind Wohnungen allgemein zulässig.
6. In den Wohngebieten und auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind Dächer von Gebäuden bis zu einer Neigung von 20 Grad zulässig.
7. Entlang der Elbchaussee sind innerhalb eines 100 m breiten Streifens, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, im Wohngebiet die Wohn- und Schlafräume und im Misch- und Kerngebiet die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der im 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.
8. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Gehwege anzulegen und zu unterhalten; geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.
9. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
10. Im reinen Wohngebiet ist für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Mischgebiet, in den Kerngebieten und den allgemeinen Wohngebieten ist für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
11. Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets und im allgemeinen Wohngebiet ist parallel zur Elbschloßstraße eine Baumreihe mit einem Pflanzabstand von 12 m zu pflanzen.
12. Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden; großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen.
13. Auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Christian-F.-Hansen-Straße sind je Grundstück bis zu 1,5 m breite notwendige Unterbrechungen für fußläufige Zugänge zulässig.
14. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
15. Im Mischgebiet und in den Kerngebieten sind Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Davon ausgenommen sind denkmalgeschützte Anlagen.
16. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen; für anzupflanzende Bäume muss auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen.

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.