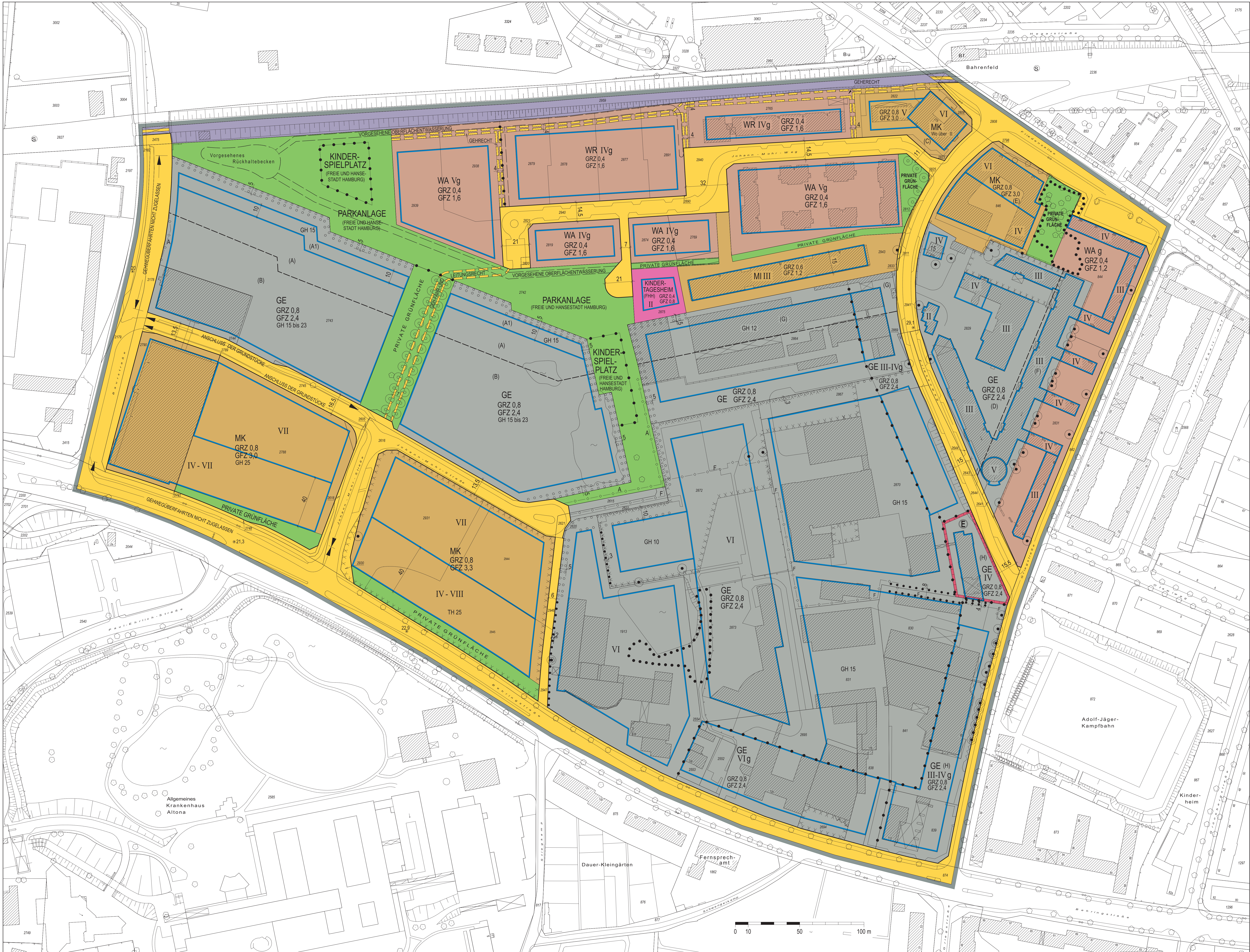




Bebauungsplan Othmarschen 19 / Ottensen 51

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs des Bebauungsplans
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- Wo über II Wohnungen oberhalb eines bestimmten Vollgeschosses zulässig
- z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 2,4 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. III-IV als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. GH 12 Gebäudehöhe über Straßenniveau, als Mindest- und Höchstmaß
- GH 15 bis 23 g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Brücke
- TH 25 Traufhöhe über Straßenniveau, als Höchstmaß
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (vgl. § 2)
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenhöhe bezogen auf NN
- Grünfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung des Erhaltungsbereichs
- FHH Freie und Hansestadt Hamburg

Nachrichtliche Übernahmen

- Oberirdische Bahnanlage

Kennzeichnungen

- Vorhandene unterirdische Leitung
- A Abwasser
- F Fernwärme
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Vorhandene Gebäude
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

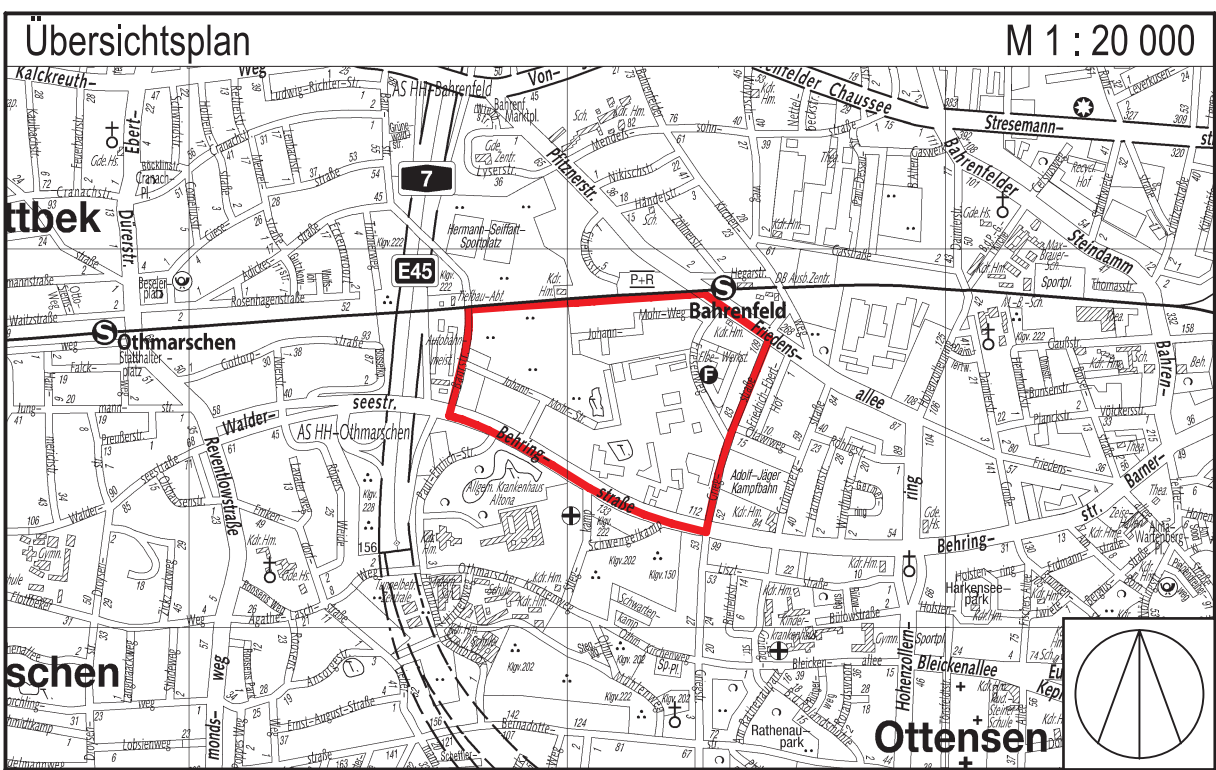
Hinweise

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)

Längen- und Höhenmaße in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtkartendatei) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Juni 2005

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan
Othmarschen 19 / Ottensen 51
Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Altona

Ortsteile 218 / 211

Verordnung
über den Bebauungsplan Othmarschen 19/Ottensen 51
Vom 9. Mai 2006
(HmbGVBl. S. 212)

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2009 (BGBl. I S. 1818, 1824), 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 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563) und § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturhaushaltsgesetzes vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), wird verordnet:

- 51
- (1) Der Bebauungsplan Othmarschen 19/Ottensen 51 für das Gebiet südwestlich der Schulbahnhaltestelle Bahnhofsfeld zwischen Baustraße – Bahnanlagen – Friedenstraße – Gröngstraße – Behrenstraße (Heist Alona, Ostseite 218 und 211) wird festgelegt.
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplan und die ihm zugrunde liegende Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
1. Ein Abdruck des Plan und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bauamt während der Dienstzeiten kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bauamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 35 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsanspruch geltend gemacht werden. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er eine Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch entsteht, 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 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 Flächenzuteilungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsverganges,
- wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dem Inkraft-Treten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bauamt unter Darlegung der die Verletzung begründenden Sachverhalte geltend gemacht worden sind.
- 52
- Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:
1. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den 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 Umfeld oder die Stadtgestalt prägen 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 Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
2. In den Gewerbegebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsgaststätten ausgeschlossen. Mit Ausnahme der mit „(D)“ bezeichneten Fläche sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennisplätze, Bowlingbahnen) nur ausnahmeweise zulässig.
3. Außerdem „(A)“, „(A)“, „(B)“, „(C)“ und „(D)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind ausschließlich das gewinnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
4. Auf den mit „(A)“, „(A)“, „(B)“ und „(D)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
5. Auf den mit „(A)“, „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind Geschäfte, Büro- und Verwaltungsbüros, die nicht in räumlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen, nur ausnahmeweise zulässig.
6. Im Mischgebiet sind in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilgebieten Vergnügungsgaststätten unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsgaststätten nach § 5 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 151), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 470), in den übrigen Teilen des Mischgebietes werden ausgeschlossen. Wohnungen sind nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.
7. In den allgemeinen Wohngebieten werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.
8. In den Kerngebieten sind mit Ausnahme der mit „(C)“ bezeichneten Fläche Einkaufszentren und großflächige Handels- oder Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
9. Auf den mit „(C)“ und „(E)“ bezeichneten Flächen der Kerngebiete sind Vergnügungststätten unzulässig.
10. Für die Errichtung der Gewerbegebiete sind noch weitere örtliche Verordnungen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der baubestimmten Nutzung. Sie werden gemäß § 129 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.
11. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind in den Blockflächengebieten ebenerdige Stellplätze unzulässig.
12. Westlich des Friesenweges kann in den reinen und allgemeinen Wohngebieten die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3

der Baunutzungsverordnung um 90 vom Hundert (v. H.) überschritten werden.

13. Auf den Kerngebietflächen und auf den mit „(A)“, „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung um 25 v. H. bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

14. Auf der Kerngebietfläche östlich der Johann-Mohr-Straße kann zur Königstraße eine Überschreitung der Baugrenze von 1,5 m zugelassen werden, wenn die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge betragen.

15. Die festgesetzten Gehsteige umfassen die Befugnis der Freizeiten und Hanesstraße Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehsteigen können zugelassen werden.

16. Das festgesetzte Geb-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hanesstraße Hamburg einen allgemeinen zugänglichen Gehweg und eine Notwehrfahr- als Verbindung zwischen der Wohngebiets- und der Gewerbegebietserschließung sowie die Befugnis der Hamburger Stadtwasserwerk, unterirdische öffentliche Leitungen zu verlegen und zu unterhalten, ferner die Befugnis für Versorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geb-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.

17. Anlagen der Bahnanlagen sind in den reinen und allgemeinen Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume sowie in den Kerngebieten in der Friedstraße die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeteilen zuzurechnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an der lärmabgewandten Gebäudeteile nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

18. Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind landesrechtliche einheimische Laubbäume zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, Kleinbäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzugeben.

19. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Grünflächenanlagen oder Abgräben im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.

20. In den Wohn- und Mischgebieten sind mindestens 30 v. H. der nicht überbauten Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; für je 150 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

21. In den Kern- und Gewerbegebieten sind mindestens 15 v. H. der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; für je 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

22. In den Kerngebieten ist entlang der Straßenverkehrsflächen je 12 m Straßenlänge ein großkroniger Baum zu pflanzen.

23. In den an den Bahndamm angrenzenden allgemeinen und reinen Wohngebieten südlich des Gebiets ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze alle 10 m ein großkroniger Baum zu pflanzen.

24. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dichte Windschutzpflanzungen anzulegen, auf 10 v. H. der Fläche sind großkronige Bäume und auf 90 v. H. der Fläche Sträucher zu pflanzen.

25. Die privaten Grundflächen sind zu mindestens 30 v. H. der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen.

26. Auf oberirdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Stellplatzanlagen sind mit Hecken einzufassen.

27. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen und mit mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen.

28. Die den Grundflächen zugewandten Außenwände von Gebäuden, deren Fensterbänke mehr als 5 m betragen, sowie den Grundflächen zugewandte Fenster- und Fassaden sind mit Stängel- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

29. In den Wohn-, Misch- und Kerngebieten auf der Fläche für den Gemeinbedarf sowie auf den privaten Grundflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze mit Ausnahme von Rampen zu Tiefgaragen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

30. Auf den mit „(A)“, „(A)“, „(B)“ und „(B)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sowie in den reinen und allgemeinen Wohngebieten westlich des Friesenwegs und nur Dächer mit einer Neigung bis 25 Grad zulässig.

31. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete darf die Baukörperhöhe maximal 50 m betragen. Die zulässige Gebäudelänge von 15 m über Straßenniveau darf für 50 v. H. der Gebäudelänge um maximal 5 m überschritten werden.

Für das Flächgebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.