

Bebauungsplan Othmarschen 36

Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WR** Reines Wohngebiet
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
- GRZ z.B. 0,2 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. 3 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
-   Nur Einzelhäuser bzw. nur Doppelhäuser zulässig
-  Baugrenze
- z. B. F mind. 500 m² Mindestgröße der Baugrundstücke in m²
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grünfläche
-  FHH Freie und Hansestadt Hamburg
-  Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Umgrenzung des Erhaltungsbereichs
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  (A) Besondere Festsetzung (s. § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

-   Denkmalschutz - Einzelanlagen
-   Denkmalschutz - Ensemble
-  Oberirdische Bahnanlage - S-Bahn
-  Bauschutzbereich
-  Sonderlandeplatz Hamburg-Finkenwerder

Kennzeichnungen

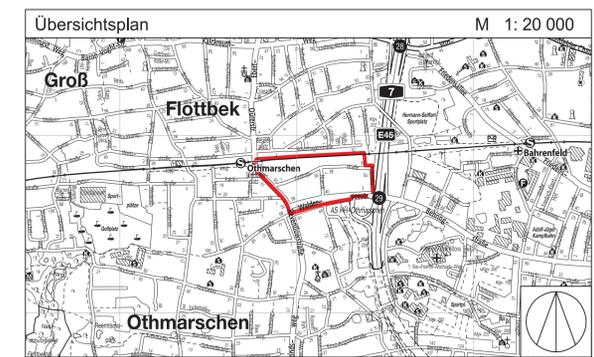
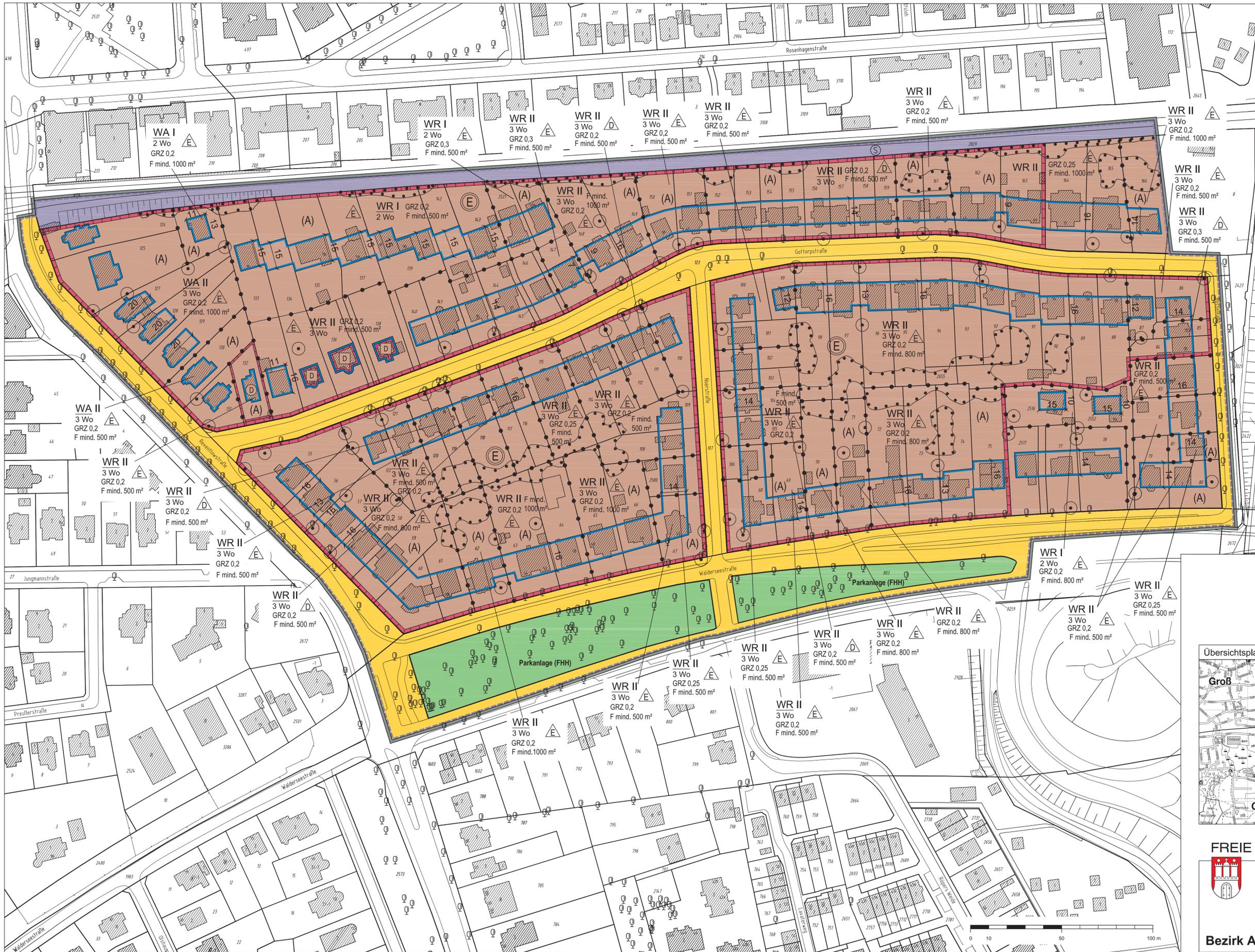
-  Vorhandene Gebäude

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1548, 1551).

Längenmaße in Metern

Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Oktober 2012.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

 **Bebauungsplan Othmarschen 36**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk AltonaOrtsteil 219

Verordnung

über den Bebauungsplan Othmarschen 36

Vom 11. November 2013

(HmbGVBl. S. 459)

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), 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 19. Juni 2013 (HmbGVBl. S. 306), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. 2012 S. 3), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Othmarschen 36 für den Geltungsbereich östlich der Reventlowstraße (Bezirk Altona, Ortsteil 219) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Reventlowstraße – über das Flurstück 3573 (Reventlowstraße), Westgrenze des Flurstücks 2829 (Bahnanlage) der Gemarkung Bahrenfeld – Bahnanlage – über das Flurstück 2829 (Bahnanlage), Ostgrenze des Flurstücks 166, Nordgrenze des Flurstücks 123 (Gottorpstraße), über das Flurstück 123 (Gottorpstraße) der Gemarkung Bahrenfeld – Bosselkamp – über das Flurstück 803 (Walderseestraße), Südgrenze des Flurstücks 803 (Walderseestraße) der Gemarkung Othmarschen – Walderseestraße – über das Flurstück 803 (Walderseestraße) der Gemarkung Othmarschen – Walderseestraße (südlich der Grünflächen) – über das Flurstück 803 (Walderseestraße) der Gemarkung Othmarschen.

(2) Das maßgebliche Stück des 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. Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB 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 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 der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung 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 das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt 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 Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

2. In den allgemeinen Wohngebieten sind Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 2, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), ausgeschlossen.
3. Bei Neu- und Anbauten ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Mittel höchstens bis zu 1,0 m über gewachsenem Gelände (Geländeoberfläche) herzustellen.
4. Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Für diese gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Länge der Gebäude straßenseitig nur 20 m betragen darf.
5. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien, Veranden und Wintergärten kann bis zu einer Tiefe von 2,5 m ausnahmsweise zugelassen werden.
6. In den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen sind bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
7. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig. Für zu erhaltende Bäume und Sträucher sowie Hecken sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Als Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.
8. Innerhalb von Bauflächen sind Bäume mit mehr als 80 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) zu erhalten, sofern dadurch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben nicht unzumutbar erschwert wird. Für infolge baulicher Maßnahmen zu beseitigende Bäume sind an anderer Stelle des betreffenden Grundstücks Ersatzpflanzungen vorzunehmen; dabei sind für jeden zu beseitigenden Baum drei Bäume zu pflanzen.
9. In den Wohngebieten sind als Einfriedungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig angeordneten Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig.
10. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplatzflächen in wasserund luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
11. Bauliche oder technische Anlagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels oder zu Staunässe führen, sind unzulässig.
12. Überdachte Stellplätze und Garagen sind in den Vorgärten unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.