

Bebauungsplan Othmarschen 37

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR** Reines 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
- E**, **ED** nur Einzelhäuser bzw. Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- B** Baugrenze
- z. B. F min. 500 m² Mindestgröße der Baugrundstücke in m²
- S** Straßenverkehrsfläche
- B** Straßenbegrenzungslinie
- G** Grünfläche
- FHH** Freie und Hansestadt Hamburg
- unterirdische Leitungen
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Erhaltung von Einzelbäumen
- E** Umgrenzung des Erhaltungsbereichs
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (s. § 2)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- sonstige Abgrenzung
- (A)** Besondere Festsetzung (s. § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

- D** Denkmalschutz - Ensemble
- L** Landschaftsschutzgebiet
- Oberirdische Anlagen - S-Bahn
- Bauschutzbereich Sonderlandeplatz Hamburg-Finkenwerder

Kennzeichnungen

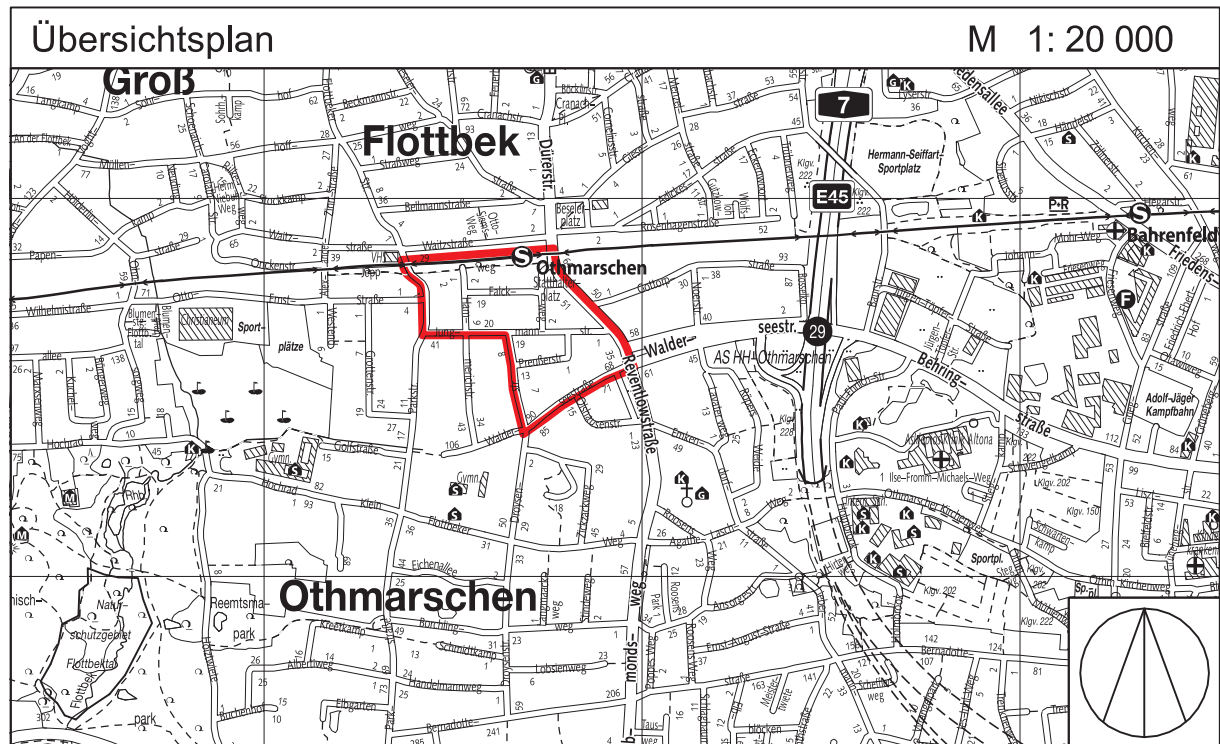
- DE** Erkanntes Denkmal - Einzelanlage
- Vorhandene Gebäude

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 in Metern

Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand von Mai 2012.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan
Othmarschen 37

Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Altona

Ortsteil 219

Verordnung

über den Bebauungsplan Othmarschen 37

Vom 20. November 2012

(HmbGVBl. S. 483)

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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), 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 14. Juni 2011 (HmbGVBl. S. 256), § 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 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 29. Mai 2012 (HmbGVBl. S. 213), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Othmarschen 37 für den Geltungsbereich zwischen Parkstraße, Bahnanlagen, Reventlowstraße, Walderseestraße, Droysenstraße und Jungmannstraße (Bezirk Altona, Ortsteil 219) wird festgestellt.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

Parkstraße – über das Flurstück 2111 (Jeppweg) der Gemarkung Groß Flottbek – Bahnanlagen – Reventlowstraße – Walderseestraße – Droysenstraße – Jungmannstraße.

(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 aufgrund 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. Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Für diese gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Länge der Gebäude straßenseitig nur 25 m betragen darf.
3. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien, Veranden und Wintergärten kann bis zu einer Tiefe von 2,5 m ausnahmsweise zugelassen werden.
4. 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. Wohnräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
5. 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, einheimische 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.
6. 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.
7. 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.
8. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
9. Bauliche oder technische Anlagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels oder zu Staunässe führen, sind unzulässig.
10. Überdachte Stellplätze und Garagen sind in den Vorgärten unzulässig.
11. Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist die Erschließung der Flurstücke 3, 5, 2461 und 2476 bis 2479 der Gemarkung Othmarschen, sowie der Flurstücke 3, 2501, 3286 und 3287 der Gemarkung Bahrenfeld zugunsten der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer dieser Flurstücke zu sichern.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.