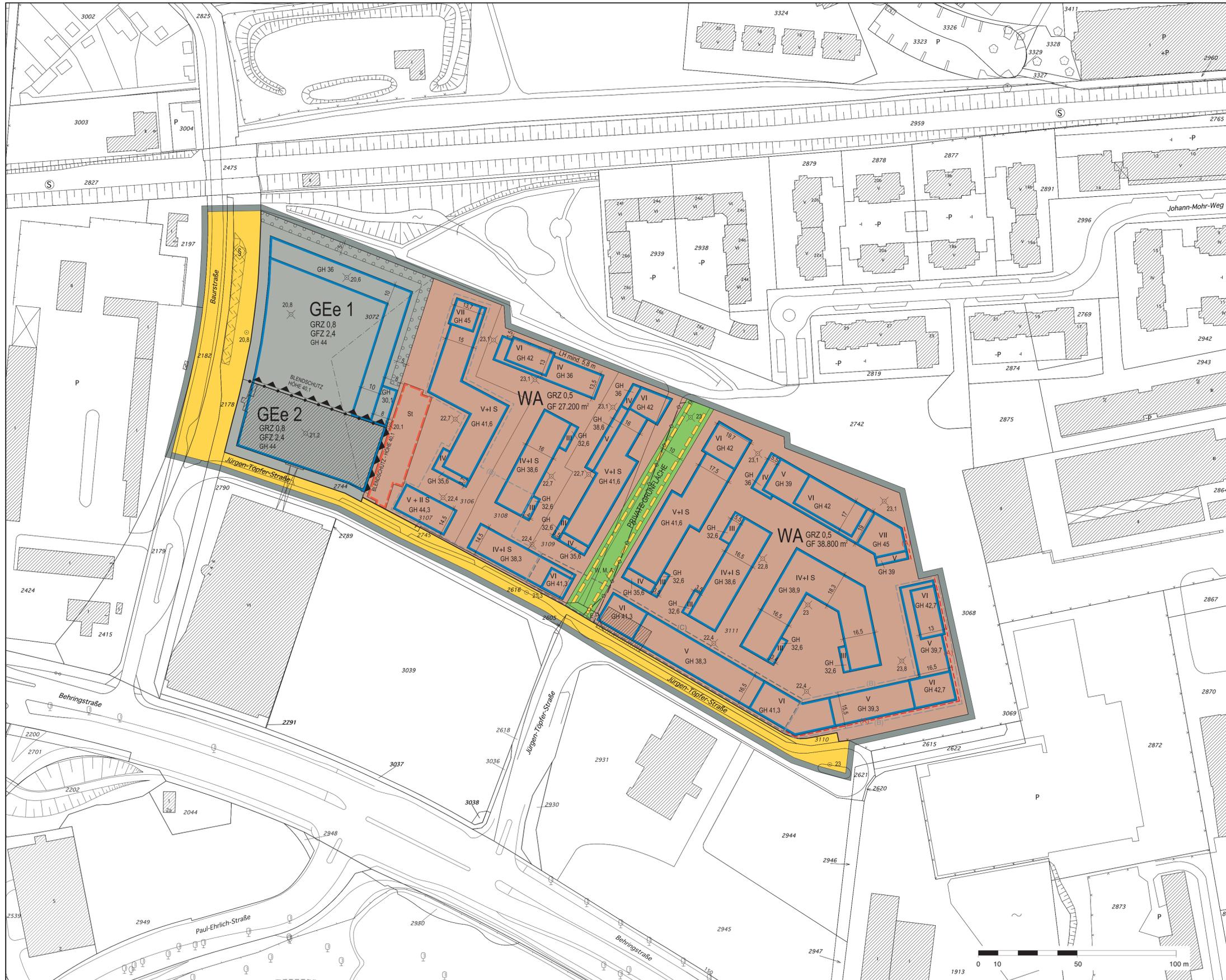


Bebauungsplan Othmarschen 40

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite

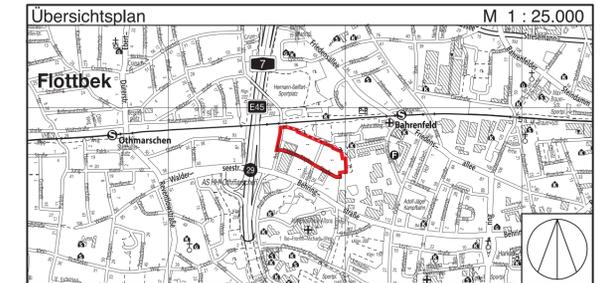


- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
 - GE_e** eingeschränktes Gewerbegebiet
 - z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - z.B. GFZ 2,4 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
 - z.B. GF 38.800 m² Geschossfläche, als Höchstmaß
 - GH 44 Gebäudehöhe über Normal-null, als Höchstmaß
 - z.B. V + I S Zahl der Voll- und Staffelgeschosse, als Höchstmaß
 - Baugrenze
 - Auskragung
 - Fläche für Stellplätze
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - z.B. LH mind. 5,8 Lichte Höhe, als Mindestmaß
 - Private Grünfläche
 - Blendschutz, Höhenangabe über Normal-null
 - Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Gebäude bzw. Fassaden, für die besondere Lärmschutzvorkehrungen gelten (siehe § 2)
 - z. B. (A) Besondere Festsetzung (siehe § 2)
 - Richtungssektoren, Bezugspunkt Gauß-Krüger 3559796/ 5936752

- Nachrichtliche Übernahme**
- Gesetzlich geschütztes, flächenhaftes Biotop (Knick)

- Kennzeichnungen**
- Vorhandene Gebäude
 - Vorhandene unterirdische Leitung
 - W Wasser
 - M Fernmeldewesen
 - E Elektrizität
 - A Abwasser
 - Geländeoberfläche bezogen auf NN
 - Straßenhöhe bezogen auf NN

Hinweise
 Maßgebend ist die Bauutzungsverordnung 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 Metern.
 Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom März 2011.
 Zu diesem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Bebauungsplan
Othmarschen 40**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Altona Ortsteil 219

Verordnung

über den Bebauungsplan Othmarschen 40

Vom 3. August 2012

(HmbGVBl. S. 390)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs 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), § 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 und § 2 Absatz 1 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 40 für den Geltungsbereich östlich der Baurstraße und nördlich der Jürgen-Töpfer-Straße (Bezirk Altona, Ortsteil 219) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Jürgen-Töpfer-Straße (alt: Johann-Mohr-Straße) – über die Flurstücke 2178, 2179 und 2182, Westgrenze des Flurstücks 2182 (Baurstraße), über die Flurstücke 2182, 2179 und 2178, Nordgrenzen der Flurstücke 3072, 3106, 3108 und 3109, Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 3111, über das Flurstück 2616 der Gemarkung Othmarschen.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

- Ein Abdruck des Plans, die Begründung und 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.
- Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs 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.
- Unbeachtlich werden
 - eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs 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:

- In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen.
- In den allgemeinen Wohngebieten dürfen bei als Höchstmaß festgesetzten sechs oder sieben Vollgeschossen oberhalb des letzten Vollgeschosses jeweils keine weiteren Geschosse mehr errichtet werden.
- Bei der Berechnung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Die zulässige Geschossfläche darf für Maßnahmen des Lärmschutzes, wie zum Beispiel verglaste Loggien oder Wintergärten, jeweils um 1.500 m² überschritten werden.
- In den allgemeinen Wohngebieten kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 für Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze mit Ausnahme der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze nur in Tiefgaragen und Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 5 m sowie durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m je Geschoss auf insgesamt 50 vom Hundert (v. H.) der jeweiligen Fassadenbreite zulässig.
- Im Gewerbegebiet werden Ausnahmen für Vergnügungstätten nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen; Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- Die festgesetzten Gebäudehöhen können in den Baugebieten für Dachzugänge und technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, Anlagen zur Gewinnung der Solarenergie) um bis zu 2 m überschritten werden. Die technischen Anlagen müssen mindestens 2 m von der Traufkante abgerückt werden und dürfen höchstens ein Drittel der jeweiligen Dachfläche bedecken.
- Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg sowie der Hamburger Stadtentwässerung unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Vattenfall Europe Wärme AG sowie der Vattenfall Europe Hamburg GmbH, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in den folgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} „i,k“ nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente in dB, Emissionshöhe Im:

Fläche	L _{EK} , tags	L _{EK} , nachts
	dB(A)	dB(A)
GE 1	60	49
GE 2	60	53

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor „B“ erhöht sich das Emissionskontingent L_{EK} für die Fläche GE A1 um folgendes Zusatzkontingent L_{EK} „zus, k“:

Richtungssektor k	Abgrenzung Sektor	Zusatzkontingent
	Bezugspunkt: RW 3559796; HW 5936752	L _{EK} ,zus,k, tags L _{EK} ,zus,k, nachts
B	158°/42°	0 7

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor „B“ erhöht sich das Emissionskontingent L_{EK} für die Fläche GE A2 um folgendes Zusatzkontingent L_{EK} „zus, k“:

Richtungssektor k	Abgrenzung Sektor	Zusatzkontingent
	Bezugspunkt: RW 3559796; HW 5936752	L _{EK} ,zus,k, tags L _{EK} ,zus,k, nachts
B	158°/42°	0 11

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) L_{EK} „i“ durch L_{EK} „i,k“ zu ersetzen ist.

(Stand: Dezember 2006, Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin, Auslegestelle: Bezirksamt Altona).

- In den allgemeinen Wohngebieten sind entlang der mit „(A)“ gekennzeichneten Fassaden vor Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), verglaste Laubgänge oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Sollen die Außenwände dieser Räume geschlossen ausgeführt werden, müssen Fenster zur lärmabgewandten Seite oder zu den verglasten Vorbauten angeordnet werden, die den Anforderungen der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554), entsprechen.
- In den allgemeinen Wohngebieten ist bei den mit „(B)“ gekennzeichneten Gebäuden durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn- und Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- In den mit „(C)“ gekennzeichneten Gebäuden sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten 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- und Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- In den allgemeinen Wohngebieten ist für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger oder für je 300 m² mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Innerhalb der privaten Grünfläche sind zehn großkronige Bäume zu pflanzen.
- Im Gewerbegebiet sind mindestens 15 v. H. der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für je 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dichte Schutzpflanzungen anzulegen; auf 10 v. H. der Fläche sind großkronige Bäume und auf 90 v. H. der Fläche Sträucher zu verwenden.
- Im Gewerbegebiet ist auf ebenerdigen Stellplatzanlagen je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Stellplatzanlagen sind mit Hecken einzufassen.
- In dem mit „(1)“ bezeichneten Gewerbegebiet sind die nach Norden ausgerichteten Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie den Grünflächen zugewandte fensterlose Fassaden mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
- Für festgesetzte Baum- oder Strauchpflanzungen in den allgemeinen Wohngebieten 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 dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
- Dachflächen von Gebäuden sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.
- Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Terrassen, Stellplätze, Wege, Plätze und Freitreppen sowie Kinderspielflächen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen.
- Die festgesetzte Blendschutzvorrichtung ist mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen; je 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.