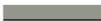
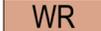
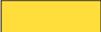


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Othmarschen 44

## Festsetzungen

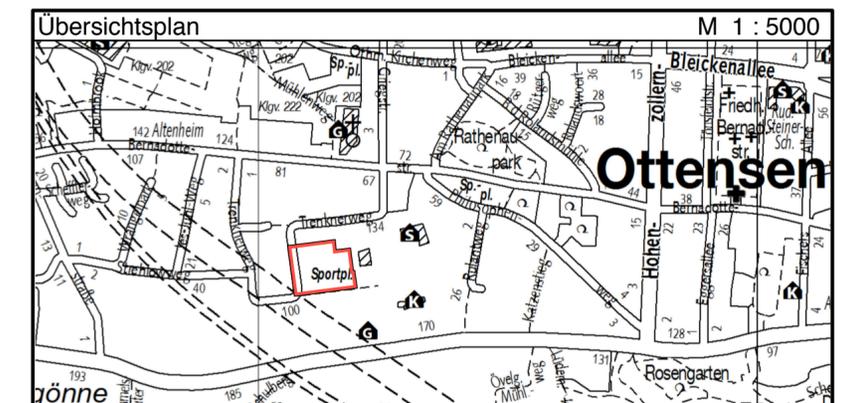
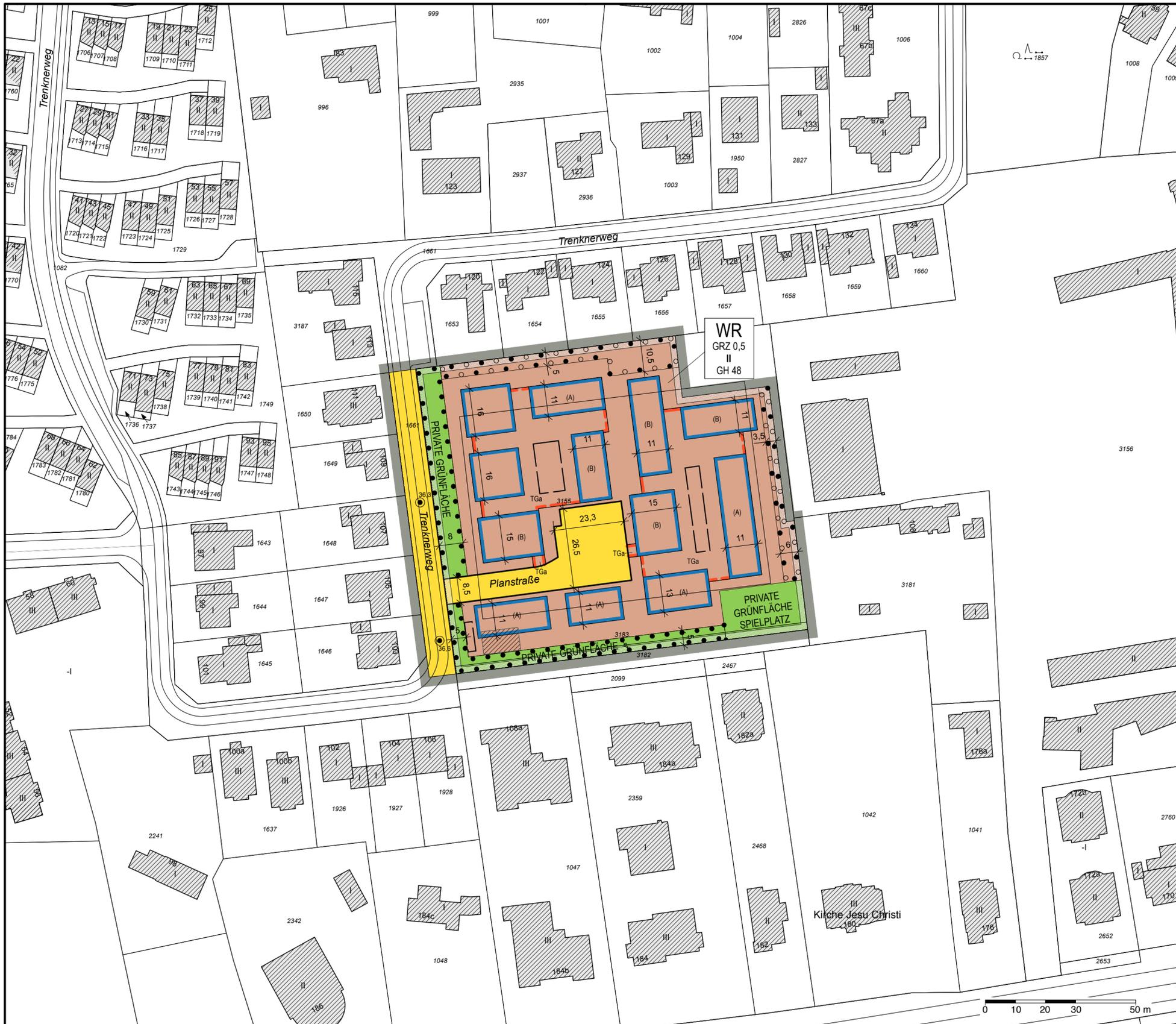
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
-  **WR** Reines Wohngebiet
- GRZ 0,5** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GH 48** Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN), als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  **TGa** Fläche für Tiefgaragen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grünfläche
-  Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen
-  Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

## Kennzeichnungen

-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (vorgesehene Oberflächenentwässerung)
-  Vorhandene Gebäude
-  Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
-  Straßenhöhe bezogen auf NHN

## Hinweise

Zum Bebauungsplan existieren ein Durchführungsvertrag und ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787). Längenmaße und Höhenangaben in Metern. Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Oktober 2016.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Othmarschen 44**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Altona

Ortsteil 219



### Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Othmarschen 44

#### LEGENDE

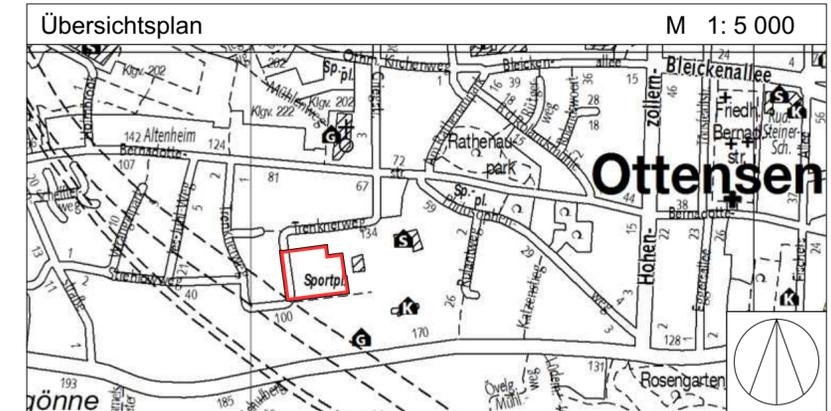
- + Baum, geplant
- Baum, Bestand
- Baum, Fällung
- Hecke
- Flächennachweis Kinderspiel
- private Gärten
- Grünflächen allgemein
- private Terrassen
- Schilf
- extensiv begrünte Dachflächen
- Baugrenze
- Grundstücksgrenze
- mögl. Standort für Nisthilfen
- Entwässerungsflächen
- gepflasterte Fläche
- Straßenverkehrsfläche
- Parkplatz
- Feuerwehraufstellfläche
- Sichtdreieck
- ▲ Zugänge Wohnen
- ▲ Zufahrt TG
- | | | | Fahrradbügel
- Unterflurmüllbehälter
- GH Gebäudehöhe in m über NN als Maximalmaß

**Gesamtfläche Vorhabengebiet:** ca. 11.290m<sup>2</sup>  
 davon öffentliche Verkehrsfläche: ca. 938m<sup>2</sup>  
 davon private Grünfläche: ca. 1.589m<sup>2</sup>  
 davon bebaubare Grundstücksfläche: ca. 8.763m<sup>2</sup>

**Stellplätze privat** ca. 67 Stpl  
**Tiefgarage** ca. 67 Stpl  
**öffentl. Stellplätze** ca. 11 Stpl  
**im Straßenraum** ca. 11 Stpl

Grundfläche I (Hauptanlagen): 3.166m<sup>2</sup>  
**GRZ I: 0,36**  
 Grundfläche II (einschl. zul. Überschreitungen i.S.d. §19 (4) BauNVO, sow. Unterbauungen): 5.774m<sup>2</sup>  
**GRZ II: 0,66**  
 Geschossfläche: 6.320m<sup>2</sup>  
**GFZ: 0,72**

Längenmaße in Metern, Höhenangaben in Metern über NHN  
 Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Vorhabenbereich dem Stand vom ...



### FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

### Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Othmarschen 44

Maßstab 1 : 500 ( im Original )

Bezirk Altona Ortsteil 219

5. Nummer 5 auf den Einkaufstreffpunkt Farmsen, Berner Heerweg 175, und Ring 2, Schloßstraße von Wandsbeker Marktstraße bis zum Ring 2 (BID-Bereich),  
beschränkt.
6. Nummer 6 auf die Verkaufsstellen des hagebaumarktes Möller & Förster GmbH & Co. KG, Poppenbütteler Weg 25, der Media-Markt GmbH, Poppenbütteler Weg 31 sowie der ROLLER GmbH & Co. KG, Poppenbütteler Weg 15–21, § 2  
Schlussvorschrift
7. Nummer 7 auf das Einkaufscenter Quarree sowie die Straßen Wandsbeker Marktstraße zwischen Brauhausstraße Die Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über den Ladenschluss vom 12. Mai 1998 (HmbGVBl. S. 68), zuletzt geändert am 19. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 386), bleibt unberührt.

Hamburg, den 7. August 2018.

**Das Bezirksamt Wandsbek**

## Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Othmarschen 44

Vom 14. August 2018

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), sowie § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), wird verordnet:

### § 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Othmarschen 44 für den Geltungsbereich östlich des Trenknerweges (Bezirk Altona, Ortsteil 219) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Westgrenze des Flurstücks 1661 (Trenknerweg), über das Flurstück 1661 (Trenknerweg), Nordgrenze des Flurstücks 3155, über das Flurstück 3155, Ostgrenze des Flurstücks 3155, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 3183, über das Flurstück 1661 (Trenknerweg) der Gemarkung Othmarschen.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht 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 Kostenersatzung erworben werden.

2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte 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 den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs 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 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 Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im reinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen innerhalb des Vorhabengebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im reinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 für Grundstücke, auf denen Gebäude beidseitig ohne seitlichen Grenzabstand (sogenannte Reihemittelhäuser) errichtet werden, bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden.
3. Im reinen Wohngebiet sind technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig.
4. Im reinen Wohngebiet sind Überschreitungen der Baugrenzen auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen bis zu 3 m und den mit „(B)“ bezeichneten Flächen bis zu 1,5 m durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen zulässig.
5. Im reinen Wohngebiet sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.
6. Im reinen Wohngebiet sind außerhalb der Fläche für die Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mindestens fünf kleinkronige Bäume und zwei großkronige Bäume zu pflanzen und mindestens 50 vom Hundert (v.H.) der nicht überbauten Grundstücksfläche als offene Vegetationsfläche herzurichten.
7. Im reinen Wohngebiet sind die Dachflächen des obersten Geschosses als Flachdach oder als flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung zu errichten und zu mindestens 60 v.H. mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind zu mindestens 50 v.H. zu begrünen. Sie sind in den zu begrünenden Bereichen mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Für Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 16 m<sup>2</sup> je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen.
8. Im reinen Wohngebiet sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Grünflächen nur Einfriedigungen in Verbindung mit Hecken aus Laubgehölzen, in die gartenseitig transparente Holz- oder Drahtzäune integriert sein können, zulässig.
9. Auf den Flächen für die Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und durch Strauchunterpflanzungen zu ergänzen, so dass der Charakter einer geschlossenen Gehölzpflanzung entsteht. Für die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Umfang und jeweiliger Charakter der Gehölzpflanzung erhalten bleiben.
10. Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich zu erhaltender und zu pflanzender Bäume unzulässig.
11. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen so vorzunehmen, dass der Charakter einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleibt. Es sind dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen.
12. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers beziehungsweise zu Stau-nässe führen, sind unzulässig.
13. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und den Flächen für die Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in dem zu erhaltenen Baumbestand zwölf Nistkästen für Höhlenbrüter und zwölf Kästen für Fledermäuse fachgerecht anzubringen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 14. August 2018.