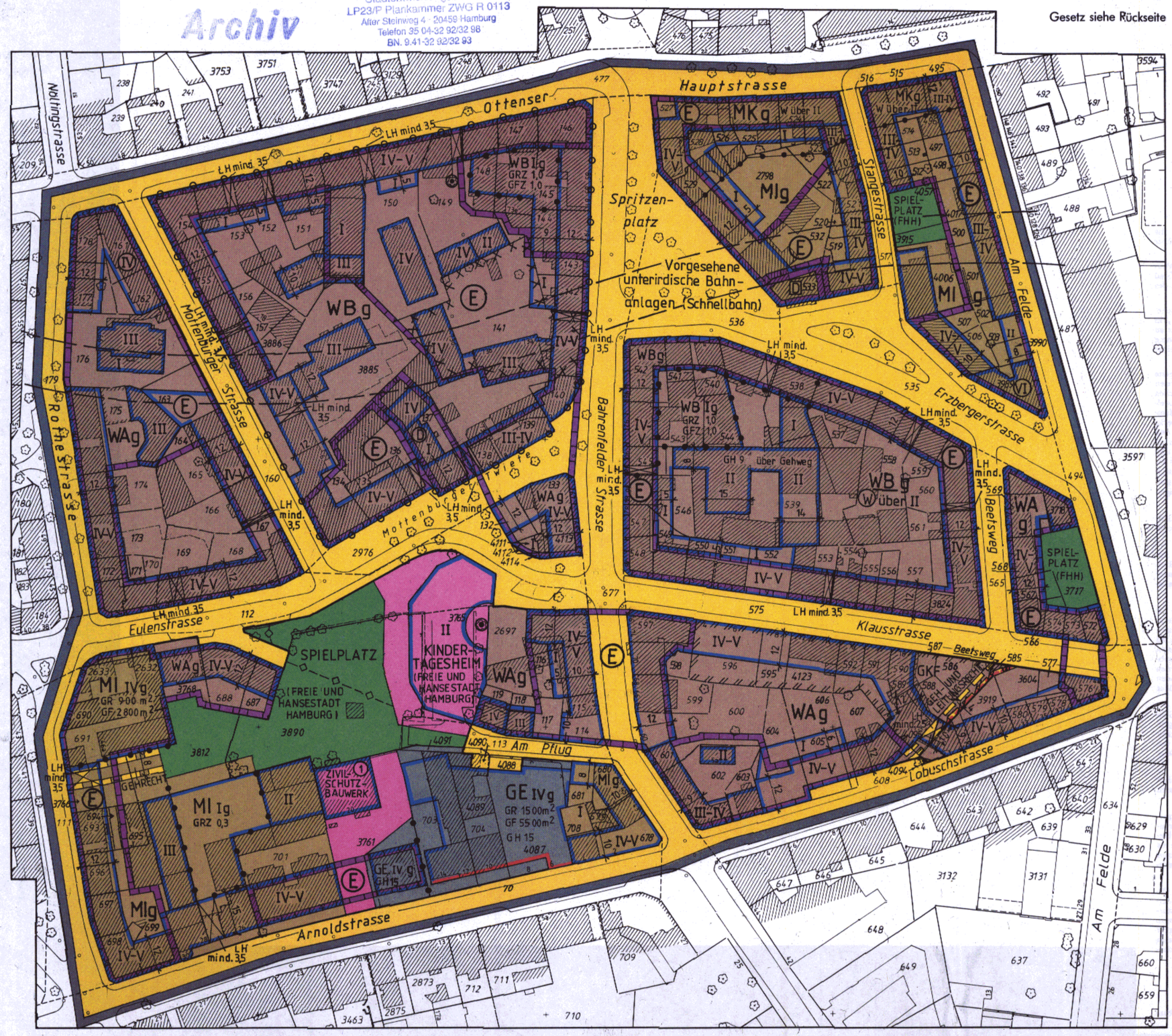
OTTENSEN 35

Nr. 24288

Archiv
Freie und Hansestadt Hamburg
Stadtentwicklungsbehörde
LP23/P Plankammer ZWG R 0113
After Steinweg 4 · 20459 Hamburg
Telefon 35 04-32 92/32 98
BN. 9.41-32 92/32 93

Gesetz siehe Rückseite



Bebauungsplan Ottensen 35

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WB — Besonderes Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- MK — Kerngebiet
- GE — Gewerbegebiet
- z.B. W über II — Wohnungen oberhalb eines bestimmten Vollgeschosses zulässig
- z.B. (W) über II — Nur Wohnungen oberhalb eines bestimmten Vollgeschosses zulässig
- GR — Grundfläche der baulichen Anlagen
- GRZ — Grundflächenzahl
- GF — Geschoßfläche
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
  Hinweis: Zur Blockrandbebauung siehe § 2
- z.B. II — als Höchstgrenze
- z.B. IV–V — als Mindest- und Höchstgrenze
- z.B. (V) — zwingend
- GH — Gebäudehöhe als Höchstgrenze über Gehweg
- g — Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Durchgang, Durchfahrt, Überbauung
- GKF — Kinderspiel- und Freizeitfläche als Gemeinschaftsanlage
- Umgrenzung der Grundstücke, für die GKF bestimmt sind
- Fläche für den Gemeinbedarf
- (1) — Bundesrepublik Deutschland
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Durchgang mit Geh- und Leitungsrechten
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- LH mind. — Lichte Höhe als Mindestgrenze
- Erhaltung von Einzelbäumen
- (E) — Umgrenzung des Erhaltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahmen

- (D) — Denkmalschutz Gesamtanlage
- D — Denkmalschutz Einzelanlage

Kennzeichnungen

- Vorhandene unterirdische Abwasserleitung
- Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Vorhandene Gebäude

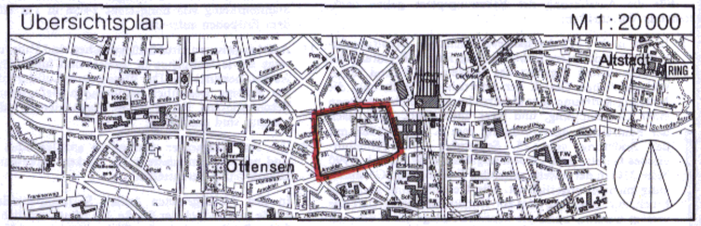
Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19 Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom März 1993

Übersichtsplan M 1:20000



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan
Ottensen 35
Maßstab 1 : 1000

Bezirk **Altona** Ortsteile **212 und 213**

Reproduktion und Druck: Vermessungsamt Hamburg 1993

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

Nr. 9 | MONTAG, DEN 27. FEBRUAR | 1995

Tag	Inhalt	Seite
20. 2. 1995	Gesetz über den Bebauungsplan Ottensen 35	27
20. 2. 1995	Gesetz über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 59	29

Gesetz über den Bebauungsplan Ottensen 35

Vom 20. Februar 1995

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Ottensen 35 für den Geltungsbereich Rothestraße – Ottenser Hauptstraße – Am Felde – Lobuschstraße – Arnoldstraße (Bezirk Altona, Ortsteile 212 und 213) wird festgestellt.

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

2. Wenn die in §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 14. September 1994 (Bundesgesetzblatt I Seite 2324), 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 sind

   a) eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

   b) Mängel der Abwägung,

   wenn sie nicht in den Fällen des Buchstabens a innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Buchstabens b innerhalb von sieben Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach

der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher 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. Veränderungen an Gebäuden dürfen innerhalb der „Erhaltungsbereiche" nur so vorgenommen werden, daß die historische Struktur der Fassaden und Dächer erhalten bleibt; die Fenster sind zu gliedern.

2. Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig.

3. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig.

4. Für die Bebauung entlang der Klausstraße wird die Deckenoberkante des Kellergeschosses auf 1,4 m über Gehweg festgelegt.

5. Innerhalb von Blockrandbebauungen ist das oberste Vollgeschoß dachartig mit einer Neigung zwischen 60 Grad und 70 Grad auszubilden; im Dachraum oberhalb des Dachgeschosses sind Aufenthaltsräume unzulässig.

6. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu 1,2 m zugelassen werden. Soweit die Baugrenze unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche grenzt, ist diese Überschreitung nur oberhalb des Erdgeschosses und bei Einhaltung einer Höhe von mindestens 2,5 m zulässig.

7. Das zwischen Lobuschstraße und Klausstraße festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg sowie unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten; ferner die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Bundespost, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Das zwischen Spielplatz und Rothestraße festgesetzte Gehrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

8. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten und dem festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden.

9. Außenwände in Blockinnenbereichen von mehr als 5 m Breite, deren Fenster- und Türanteil unter 15 vom Hundert (v. H.) der Wandflächen liegt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandfläche ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

10. In den Mischgebieten sowie in den Wohngebieten ist für jede 150 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen, dessen Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand bis zu 6 m beträgt, oder für jede 300 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum, dessen Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand mehr als 6 m beträgt. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.

11. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

12. Die auf Tiefgaragen gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mit einer mindestens 1 m starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen.

13. In den Mischgebieten östlich Spritzenplatz/Erzbergerstraße und südlich der Straße Am Pflug / westlich Bahrenfelder Straße sowie in den Wohngebieten und Kerngebieten sind die Dächer der eingeschossigen Gebäudeteile als begehbare Terrassen für die Bewohner der jeweiligen Grundstücke auszubilden; mindestens 30 v. H. der Dachflächen sind zu begrünen.

14. Für die zur Arnoldstraße, Lobuschstraße, Eulenstraße, Ottenser Hauptstraße zwischen Rothestraße und Bahrenfelder Straße, Rothestraße, Bahrenfelder Straße und Klausstraße gerichteten Aufenthaltsräume von Gebäuden sowie für die Aufenthaltsräume der Gebäude Mottenburger Twiete 12 bis 16 ist ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude vorzusehen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 20. Februar 1995.

Der Senat