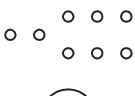
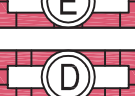
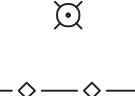
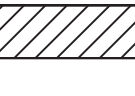


Bebauungsplan Ottensen 63

Festsetzungen

- | | |
|---|---|
|  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen |
|  WA Allgemeines Wohngebiet |  Sonstige Abgrenzung |
| z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß |  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern |
| z.B. V Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß |  Erhaltung von Einzelbäumen |
| z.B. III zwingend |  Erhaltungsbereich |
| z.B. GH 13,0 Gebäudehöhe bezogen auf NN, als Höchstmaß |  Denkmalschutz Ensemble |
| o Offene Bauweise | (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2) |
| g Geschlossene Bauweise | |

Kennzeichnungen

- | | |
|---|---|
|  Baugrenze |  vorhandene Geländeoberfläche bezogen auf NN |
|  Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen |  Vorhandene unterirdische Leitungen |
|  Straßenverkehrsfläche | E Elektrizität |
|  Straßenbegrenzungslinie |  Vorhandene Gebäude |
|  Grünfläche | |

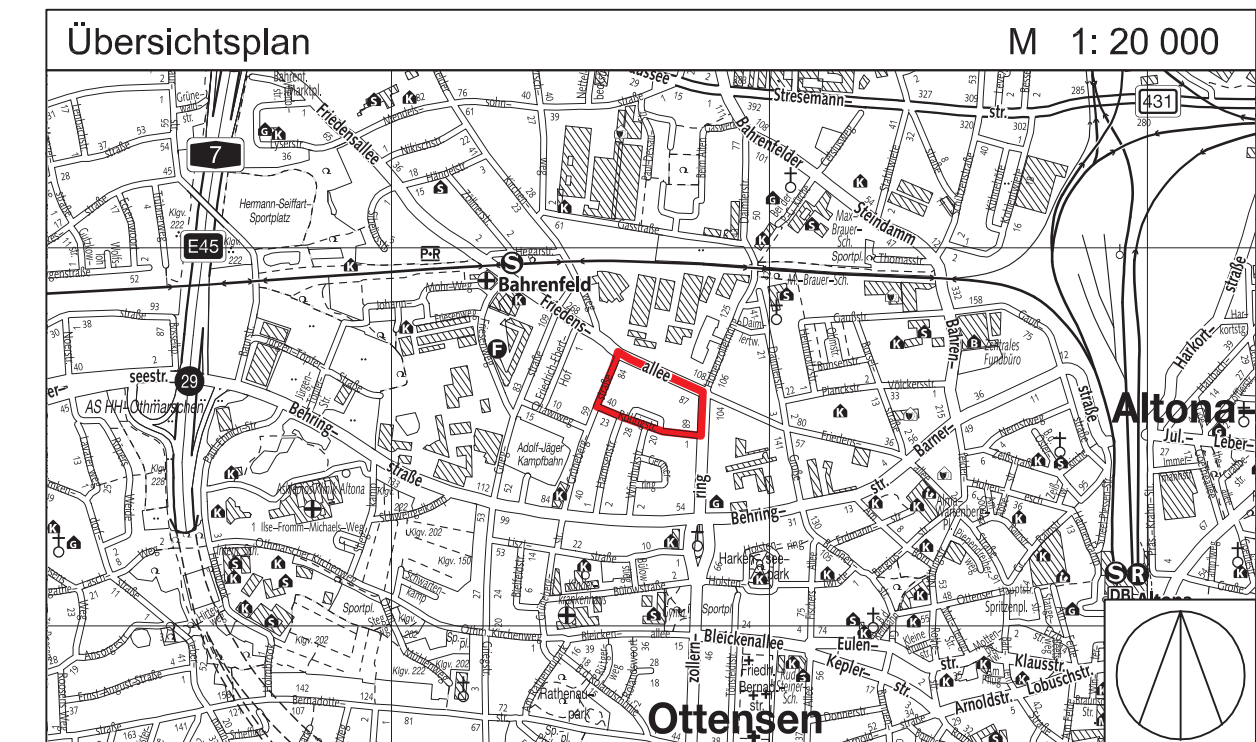
Hinweise

Zum Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.

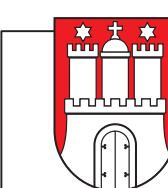
Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom März 2011

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGB I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGB I S. 466, 479)



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan Ottensen 63

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Altona

Ortsteil 212

Verordnung

über den Bebauungsplan Ottensen 63

Vom 20. Februar 2012

(HmbGVBl. S. 75)

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 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), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), § 4 Absatz 3 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. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986, 1990), § 6 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 2 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Ottensen 63 für den Geltungsbereich Grünebergstraße, Friedensallee, Hohenzollernring und Röhrigstraße (Bezirk Altona, Ortsteil 212) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Grünebergstraße – Friedensallee – Hohenzollernring – Röhrigstraße.

(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:

- 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.
- 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. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführungen des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

- In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als Erhaltungsbereich bezeichneten Gebiet 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 allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt 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.
- Das Gebäudeensemble Friedensallee 91 bis 105 wird in den Grenzen der roten Linie des Bebauungsplans nach § 6 Absätze 2 und 6 des Denkmalschutzgesetzes dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990

(BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), allgemein zulässig.

- Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.
- Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Für die auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche zwingend festgesetzte dreigeschossige Bebauung wird die Höhe des Gebäudes auf das dritte Geschoss, für die viergeschossige Bebauung auf das vierte Geschoss, für die fünfgeschossige Bebauung auf das fünfte Geschoss als oberstes Geschoss im Dachraum im Sinne von § 2 Absatz 6 Satz 3 der Hamburgischen Bauordnung begrenzt. Weitere Geschosse sind, auch wenn sie keine Vollgeschosse sind, nicht zulässig.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien, Treppenhäusvorbauten, Sichtschutzwände und Dachüberstände kann bis zu 1,5 m zugelassen werden.
- Entlang der Straßen Friedensallee und Hohenzollernring sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den Lärm abgewandten 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. Wohnräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- Stellplätze im Blockinnenbereich sind nur in Tiefgaragen zulässig.
- Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
- Die Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sind zu begrünen. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind zulässig. Fahrradstellplätze und Standplätze für Abfallbehälter sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Gestaltung des Vorgartens und das städtebauliche Ortsbild im Sinne von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs nicht beeinträchtigen. Die Standorte für Abfallbehälter sind so einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Wegen nicht einsehbar sind.
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind die Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
- Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Als Ersatzpflanzungen sind großkronig wachsende, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden.
- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische Heckengehölze mit einer Höhe von mindestens 2 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau einer geschlossenen Heckenpflanzung erhalten bleibt. Unterbrechungen für notwendige Zufahrten und Zugänge sind zulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.