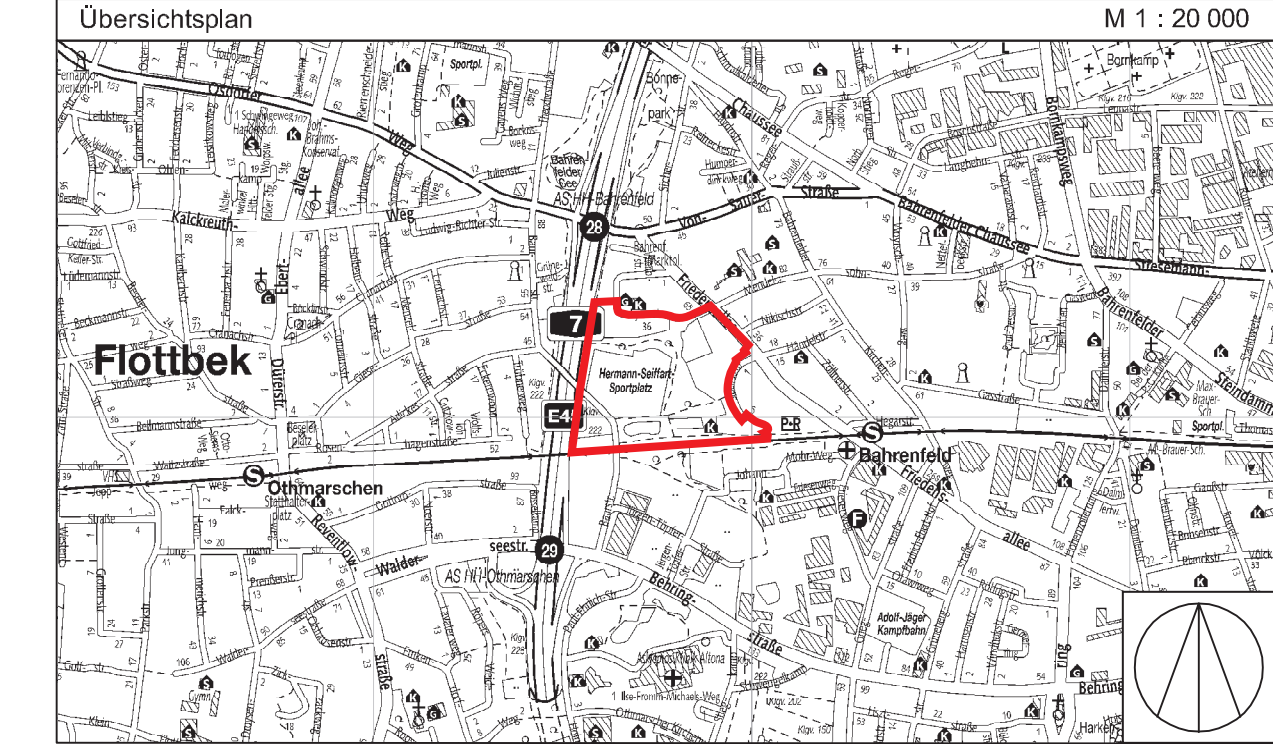


**Bebauungsplan Bahrenfeld 63 / Groß Flottbek 17**  
Festsetzungen



- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- z. B. GR 60 m<sup>2</sup> Grundfläche, als Höchstmaß
- z. B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z. B. GFZ 0,9 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z. B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z. B. GH 3,0 Gebäudehöhe, als Höchstmaß, bezogen auf Geländehöhe
- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Brücke
- Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- GA Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter
- Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
- Zuordnung von Ausgleichsflächen / -maßnahmen
- Fläche für Sport- und Spielanlagen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- z. B.  $\approx$  20,8 Geländeoberfläche bezogen auf NN
- Grünfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Ballfangzaun
- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- z. B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2 und Begründung)
- Gebäudeseiten mit besonderen Festsetzungen (siehe § 2)
- Flächen mit besonderen Festsetzungen (siehe § 2)
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Oberirdische Bahnanlage
- Umgrenzung: Landschaftsschutzgebiet
- Bauschutzbereich
- Kennzeichnungen**
- Vorhandene unterirdische Leitung
- A Abwasser
- E Elektrizität
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung: Vorgesehene Oberflächenentwässerung

**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). Längenangabe und Höhenangaben in Metern über dem Gelände. Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand von November 2013.



**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**

**Bebauungsplan**  
**Bahrenfeld 63/Groß Flottbek 17**  
Maßstab 1 : 1000 (im Original)  
Bezirk Altona Ortsteile 216 / 218



## Verordnung

### über den Bebauungsplan Bahrenfeld 63/Groß Flottbek 17

Vom 3. Juli 2014

(HmbGVBl. S. 285)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 19. Juni 2013 (HmbGVBl. S. 306), § 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. S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185), sowie § 1 und § 2 Absatz 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

#### § 1

(1) Der Bebauungsplan Bahrenfeld 63/Groß Flottbek 17 für den Geltungsbereich zwischen BAB A 7, Lysersstraße, Friedensallee, Sibeliustrasse und Bahnanlagen (Bezirk Altona, Ortsteile 216, 218) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Über das Flurstück 2882, Nordgrenze des Flurstücks 2722 der Gemarkung Bahrenfeld – Lysersstraße – Friedensallee – Südostgrenze des Flurstücks 2602, Ostgrenze des Flurstücks 4256, Nordwest-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 3326, über das Flurstück 4257 der Gemarkung Bahrenfeld – Bahnanlage – über das Flurstück 2475 der Gemarkung Bahrenfeld – Bahnanlage – Westgrenzen der Flurstücke 3003, 3002, 3655, 3656 (Baurstraße), 4255 und 2882 der Gemarkung Bahrenfeld.

(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:

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 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.
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 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 allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. Im Erdgeschoss der mit „WA1“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiete ist eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3 m für die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie bei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
3. Auf der als Bauspielplatz festgesetzten Fläche ist innerhalb des durch Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksteils ein Wirtschaftsgebäude mit den für die Nutzung des Bauspielplatzes notwendigen Räumen zulässig. Im Übrigen sind bauliche Anlagen des Hochbaus auf der als Bauspielplatz festgesetzten Fläche unzulässig.
4. In den mit „(A)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten ist sicherzustellen, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie beispielsweise Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare 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-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
5. In den allgemeinen Wohngebieten ist innerhalb der mit „(B)“ bezeichneten Bereiche sicherzustellen, dass für den Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung

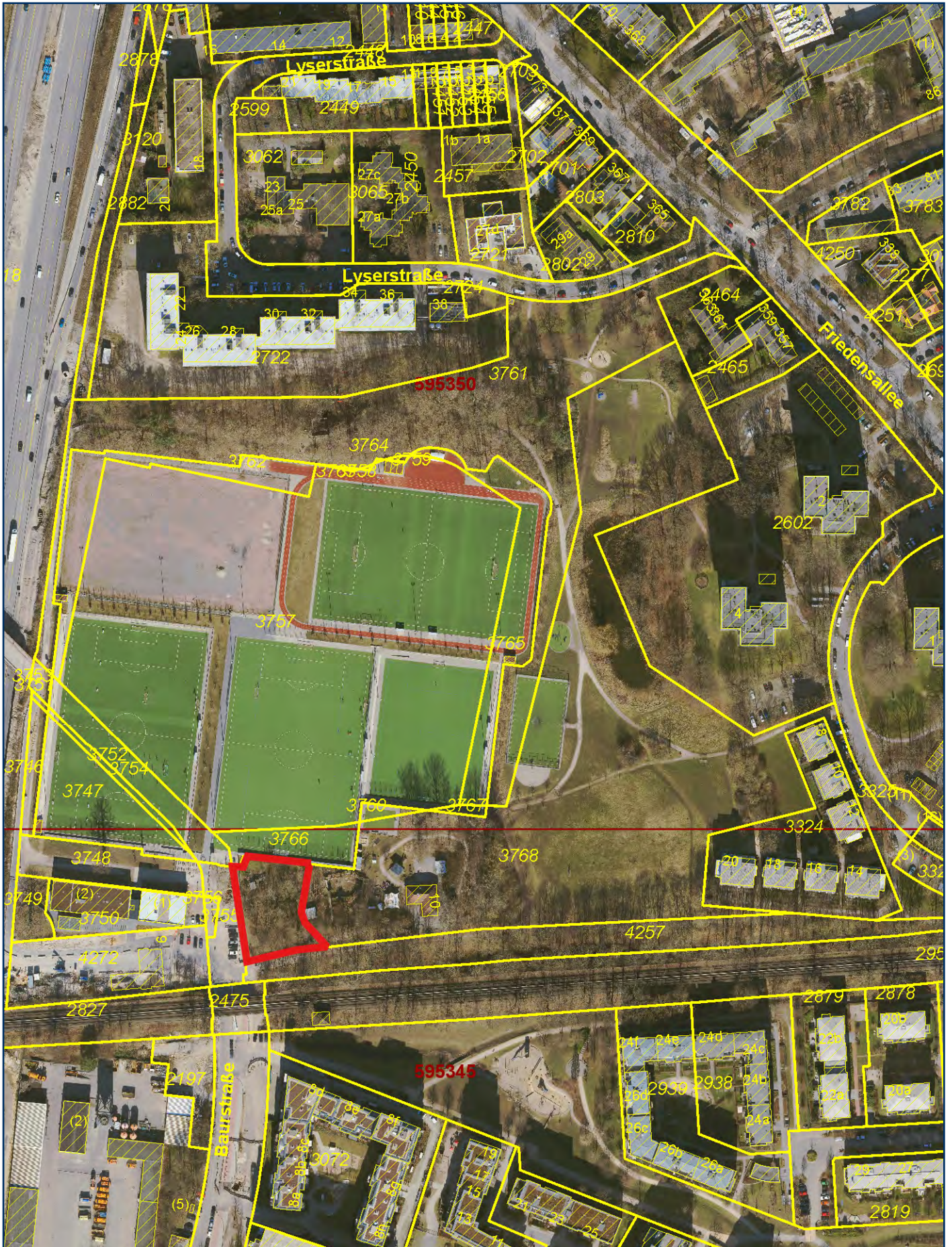
an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie beispielsweise verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

6. In den allgemeinen Wohngebieten sind innerhalb der mit „(C)“ bezeichneten Bereiche Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für den Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie beispielsweise verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
7. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufrhöhungen und Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.
8. Für festgesetzte Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter und Umfang der Pflanzung erhalten bleibt.
9. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
10. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind spätestens in der auf den Bauabschluss der Sportanlagen und des Bauspielplatzes folgenden Pflanzzeit Baumreihen mit dicht wachsenden Unterpflanzungen aus Sträuchern und Hecken anzulegen.
11. Auf der mit „(D)“ bezeichneten Sportanlage ist für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
12. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist während der Bauphase der Sportanlagen und des Bauspielplatzes ein naturnahes Feuchtbiotop mit Gehölzsaum und Röhrichtzone zu entwickeln und einzuzäunen.
13. Vor Baubeginn der Sportanlagen und des Bauspielplatzes sind auf den öffentlichen Grünflächen drei Fledermaus-Ganzjahres-Flachkästen an den verbleibenden Gebäuden sowie drei Fledermaus-Rundkästen, fünf Nistkästen für Halbhöhlenbrüter und zwölf Nistkästen für Höhlenbrüter mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm an Bäumen in fachlich geeigneter Weise anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
14. Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden der mit „Z“ bezeichneten öffentlichen Grünfläche und den ebenfalls mit „Z“ bezeichneten Flächen für Sport- und Spielanlagen die außerhalb des Bebauungsplangebiets gelegenen Flurstücke 934 und 6039 der Gemarkung Osdorf teilweise zugeordnet.
15. Auf den mit „(F)“ bezeichneten Flächen sind Sportnutzungen nur zulässig, wenn die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn A 7 durch den Sportbetrieb nicht gefährdet wird.
16. Auf der mit „(G)“ bezeichneten Fläche sind Sportnutzungen nur zulässig, wenn das hierfür maßgebende Teilstück der Bundesautobahn A 7 durch ein geschlossenes Bauwerk überdeckelt ist. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch andere geeignete Maßnahmen (zum Beispiel eine Immissionschutzwand) nachgewiesen werden kann, dass die Immissionsgrenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065) eingehalten werden.

#### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.





0 20 40 60 80m

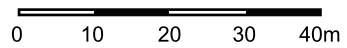
Herausgeber:  
Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

1:2500





5042 m<sup>2</sup>



Herausgeber:  
Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

1:1000