

**ENTWURF ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

**V e r o r d n u n g**

**über den Bebauungsplan Bahrenfeld 68**

**Vom ...**

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), 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 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), § 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 § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27) wird verordnet:

**§ 1**

- (1) Der Bebauungsplan Bahrenfeld 68 für den Geltungsbereich zwischen Ruhrstraße, Leverkusenstrasse, Schützenstraße und Stresemannstraße wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Ruhrstraße – Leverkusenstrasse – Schützenstraße – Stresemannstraße (Bezirk Altona, Ortsteil 215).

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.

## Anlage 2

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim Bezirksamt Altona während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt Altona 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.

## Anlage 2

### § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. 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 der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach 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.
2. In dem mit „WA1“ bezeichneten Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen.
3. In dem mit „WA2“ bezeichneten Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.
4. In dem mit „WA2“ bezeichneten Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.
5. In dem mit „WA2“ bezeichneten Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets können auf einer Fläche von bis zu 10 vom Hundert (v. H.) einer Dachfläche technische Aufbauten (zum Beispiel Haustechnik, Solaranlagen) bis zu einer Höhe von 1,3 m oberhalb der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Besonnung benachbarter Wohnungen nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
6. Im dem mit „WA2“ bezeichneten Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und Vordächer an den nach Norden und nach Süden orientierten Gebäudeseiten unzulässig. An den nach Westen und nach Osten orientierten Gebäudeseiten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Vordächer um bis zu 1,5 m und durch Terrassen um bis zu 3,0 m zulässig. Die Überschreitungen durch Balkone dürfen insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen.

## Anlage 2

7. In dem mit „WA2“ bezeichneten Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets sind Kfz-Stellplätze nur in Tiefgaragen und diese nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
8. Die Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sind zu begrünen. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind zulässig. Fahrradstellplätze und Standplätze für Abfallbehälter können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie die Gestaltung des Vorgartens und das städtebauliche Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Standorte für Abfallbehälter sind so einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Wegen aus nicht einsehbar sind.
9. Tiefgaragen dürfen einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die festgesetzte Geländeoberfläche herauskragen.
10. In dem mit „WA2“ bezeichneten Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets sind die Dächer der Gebäude als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5 Grad herzustellen.
11. In den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebiets sind 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 Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
12. In den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebiets sind für den Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise verglaste Vorbauten, Loggien oder 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.
13. In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebiets 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 die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
14. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Feuerwehzufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
15. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Feuerwehzufahrten und -aufstellflächen, Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwur-

## Anlage 2

zelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist jeweils auf mindestens 12 m<sup>2</sup> ein mindestens 1 m starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.

16. In den allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 20 Grad auf mindestens 80 v. H. mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.
17. In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 10 v. H. der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder je angefangene 300 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten.
18. Für festgesetzte Anpflanzungen und für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölzarten zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
19. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
20. An den Außenfassaden der neu errichteten Gebäude auf dem Flurstück 2082 der Gemarkung Ottensen sind mindestens zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie vier Flachkästen als Quartiere für Fledermäuse in fachlich geeigneter Weise anzubringen oder zu integrieren und dauerhaft zu erhalten. In den Bäumen oder an den Außenfassaden der Gebäude der Flurstücke 2074, 2078, 2082, 2460 oder 2471 der Gemarkung Ottensen sind mindestens vier Nistkästen für Höhlenbrüter in fachlich geeigneter Weise anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.