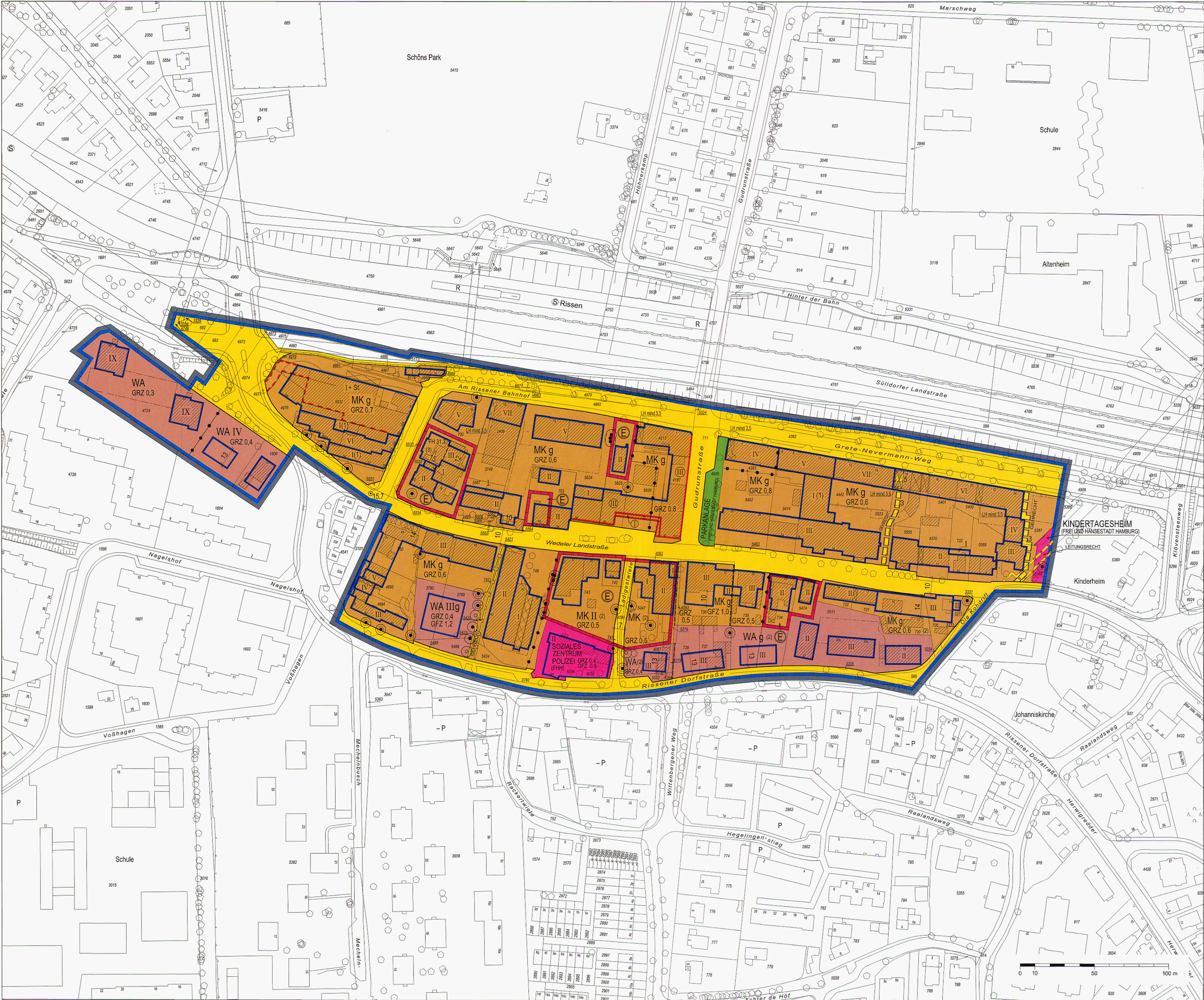




Bebauungsplan Rissen 39

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MK** Kerngebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. I
- z.B. III
- z.B. FH 31,3 Firsthöhe über NN als Höchstmaß
- g** Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Durchgang, Durchfahrt
- Durchgang mit Gehrecht
- St** Fläche für Stellplätze
- z.B. (1) Besondere Vorschriften (siehe § 2)
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenhöhe bezogen auf NN
- Grünfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- z.B. LH mind.3,5 Lichte Höhe, als Mindestmaß
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Erhaltung von Einzelbäumen
- E** Umgrenzung des Erhaltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahmen

- Festgestellte Bundesfernstraße
- Festgestelltes Wasserschutzgebiet (Schutzzone III)

Kennzeichnungen

- Vorhandene Gebäude

Hinweise

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

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtkundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom April 2001

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite

Übersichtsplan 1:20 000

Freie und Hansestadt Hamburg

Bebauungsplan Rissen 39

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Altona **Ortsteil 226**

Reproduktion und Druck: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2005
Behörde für Bau und Verkehr
Amt für Stadtentwicklung
Altona, Steinweg 4, 22452 Hamburg
Postfach 11 21 60, 22444 Altona

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 20	FREITAG, DEN 5. JULI	2002
Tag	Inhalt	Seite
12. 6. 2002	Verordnung über den Bebauungsplan Rissen 39	113
25. 6. 2002	Verordnung über die Satzung des Universitätsklinikums Hamburg-Eppendorf (UKE) – Körperschaft des öffentlichen Rechts – neu: 221-16-1	115
3. 7. 2002	Zwölftes Gesetz zur Änderung der Juristenausbildungsordnung 3011-1	122

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg

Verordnung über den Bebauungsplan Rissen 39

Vom 12. Juni 2002

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997 S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), § 81 Absatz 1 Nummer 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 14. Mai 2002 (HmbGVBl. S. 76), § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), Artikel 3 des Gesetzes über die Ermächtigung des Senats zur Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Gesetzen über Bebauungs- und Landschaftspläne und zur Weiterübertragung dieser Ermächtigung vom 11. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 215, 216, 223), Artikel 3 des Gesetzes über die Zustimmung der Bezirksversammlungen zur Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Gesetzen über Bebauungs- und Landschaftspläne vom 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 503), geändert am 1. Dezember 1997 (HmbGVBl. S. 524), sowie § 1 Absatz 2, § 2 Satz 1 Nummer 2, § 3 Absatz 2 und § 4 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 28. Juni 2000 (HmbGVBl. S. 134) wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Rissen 39 für den Geltungsbereich Rissener Dorfstraße, Flerrentwiete, südlich Sülldorfer Landstraße und Ole Kohdrift (Bezirk Altona, Ortsteil 226) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Rissener Dorfstraße – Westgrenzen der Flurstücke 4694, 4695 und 750 der Gemarkung Rissen – Wedeler Landstraße – Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1606, Südgrenze des Flurstücks 4724, über das Flurstück 4724, Nordgrenze des Flurstücks 4724 der Gemarkung Rissen – Wedeler Landstraße – Sülldorfer Landstraße – Grete Nevermann Weg – Ostgrenze der Flurstücke 5387 und 5388 der Gemarkung Rissen – über das

Flurstück 5389 der Gemarkung Rissen – Wedeler Landstraße – Ole Kohdrift.

(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 Kostenersatzung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Ent-

schädigungsberechtigter 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 In-Kraft-Treten 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 Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung 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, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
2. Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
3. Im Kerngebiet werden Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen.
4. Im Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.
5. Im allgemeinen Wohngebiet sind nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.
6. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume außerhalb von Straßenverkehrsflächen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen unzulässig.
7. In den Wohn- und Kerngebieten ist für je 150 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
8. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen.
9. Für die mit „I+St“ bezeichneten Dachstellplätze auf dem Flurstück 5532 der Gemarkung Rissen ist nach jedem achten Stellplatz ein kleinkroniger Baum zu pflanzen und eine Vegetationsfläche (Pflanztrug) von mindestens 7 m² Fläche je Baum und 80 cm starkem durchwurzelbaren Substrataufbau zu schaffen. Die Vegetationsfläche ist darüber hinaus zu begrünen.
10. Für die in den Nummern 6 bis 9 festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Für die in den Nummern 6 bis 8 festgesetzten Baumpflanzungen ist im Kronenbereich dieser Bäume eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.
11. Für die nach der Planzeichnung zu pflanzenden Einzelbäume sind Stieleichen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden.
12. Tiefgaragen sind zum überwiegenden Teil unter den Gebäuden zu errichten.
13. Für die mit „(1)“ bezeichneten eingeschossigen Baukörper ist nur ein Flachdach zulässig; ein Staffelgeschoss ist unzulässig. Die Dachflächen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
14. In den mit „(2)“ bezeichneten Gebieten sind nur Dächer mit einer Neigung zwischen 40 Grad und 60 Grad zulässig.
15. Für den mit „(3)“ bezeichneten Baukörper ist nur ein Krüppelwalmdach zulässig.
16. Entlang der Straßen Grete-Neumann-Weg, Am Rissener Bahnhof, Rissener Dorfstraße und im Bereich Wedeler Landstraße 57 bis 65 sind im allgemeinen Wohngebiet die Wohn- und Schlafräume sowie im Kerngebiet die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
17. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.
18. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen, sind unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 12. Juni 2002.

Das Bezirksamt Altona

**Verordnung
zur Änderung der Verordnung
über den Bebauungsplan Rissen 39**

Vom 26. Mai 2026

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), und § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 3. Februar 2026 (HmbGVBl. S. 58), wird verordnet:

§ 1

Die Verordnung über den Bebauungsplan Rissen 39 vom 12. Juni 2002 (HmbGVBl. S. 113) wird wie folgt geändert:

1. Die beigefügte „Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Rissen 39“ wird der Verordnung hinzugefügt.
2. In § 2 wird in Nummer 2 folgender Satz angefügt:
„Weiterhin sind im Kerngebiet Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.“

§ 2

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Die Begründung der Änderung des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt. Die Begründung der Planänderung kann auch 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 BauGB 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 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Hamburg, den 26. Mai 2026.

Das Bezirksamt Altona

