




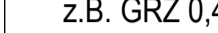
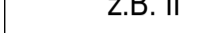
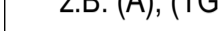




























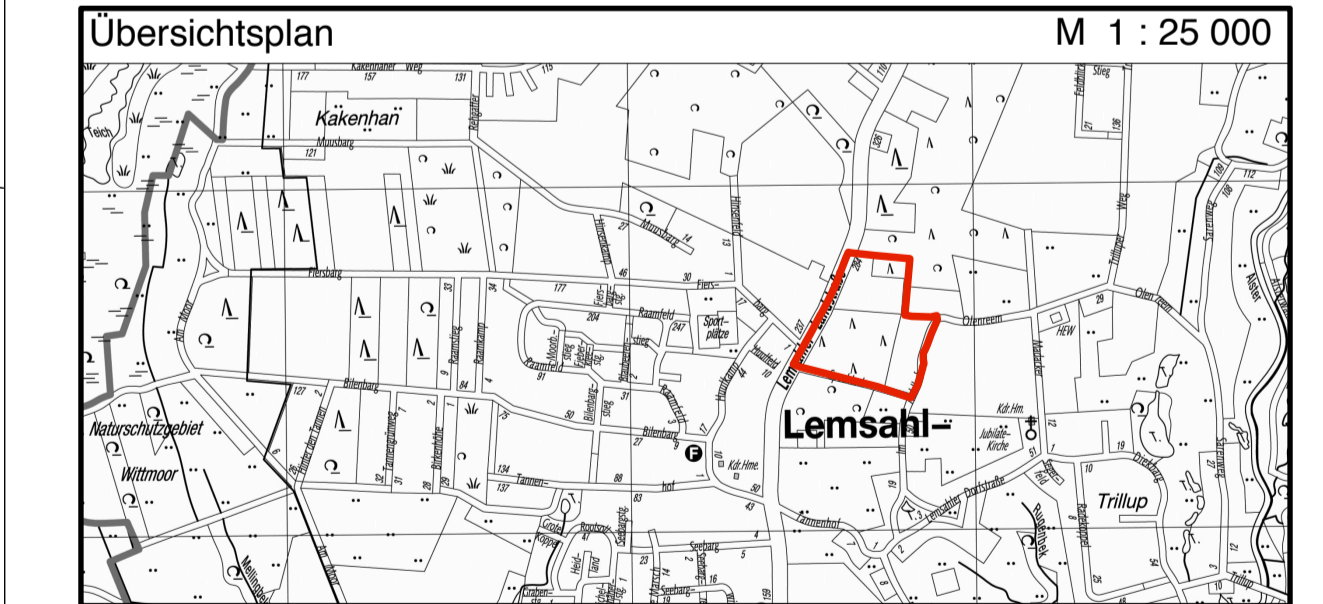


Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 20

Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WR** Reines Wohngebiet
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  z.B. 1 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
-  z.B. GR 100 m² Grundfläche, als Höchstmaß
-  z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
-  z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  z.B. (A), (TG) Besondere Festsetzung, siehe § 2
-  o Offene Bauweise
-  E Nur Einzelhäuser zulässig
-  D Nur Doppelhäuser zulässig
-  Rh Reihenhäuser
-  Baugrenze
-  FD Flachdach
-  **GSt** Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
-  (d) Umgrenzung der Grundstücke, für die Gemeinschaftsstellplätze zugeordnet sind
-  (Z) Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Geländeoberfläche bezogen auf NN
-  Fläche für die Abwasserbeseitigung:
- Schutzwasserpumpwerk der Hamburger Stadtentwässerung (HSE)
- Regenrückhaltebecken der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH)
-  Grünfläche
-  Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- bei schmalen Flächen: Erhaltung und Anpflanzung von Knicks
-  Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- bei schmalen Flächen: Erhaltung von Knicks
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Nachrichtliche Übernahmen**
-  Wasserfläche
-  Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes
-  Gesetzlich geschütztes Biotop (linienhaft), hier: Knick
-  Archäologische Vorbehaltsfläche
- Kennzeichnungen**
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung, hier: Wegeverbindung
-  Vorhandene Gebäude
-  Vorhandene unterirdische Elektrizitätsleitung

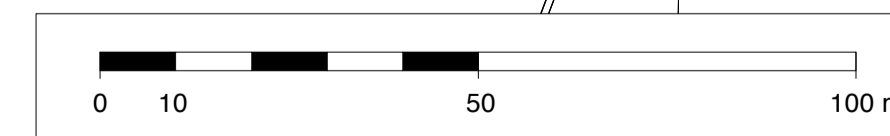
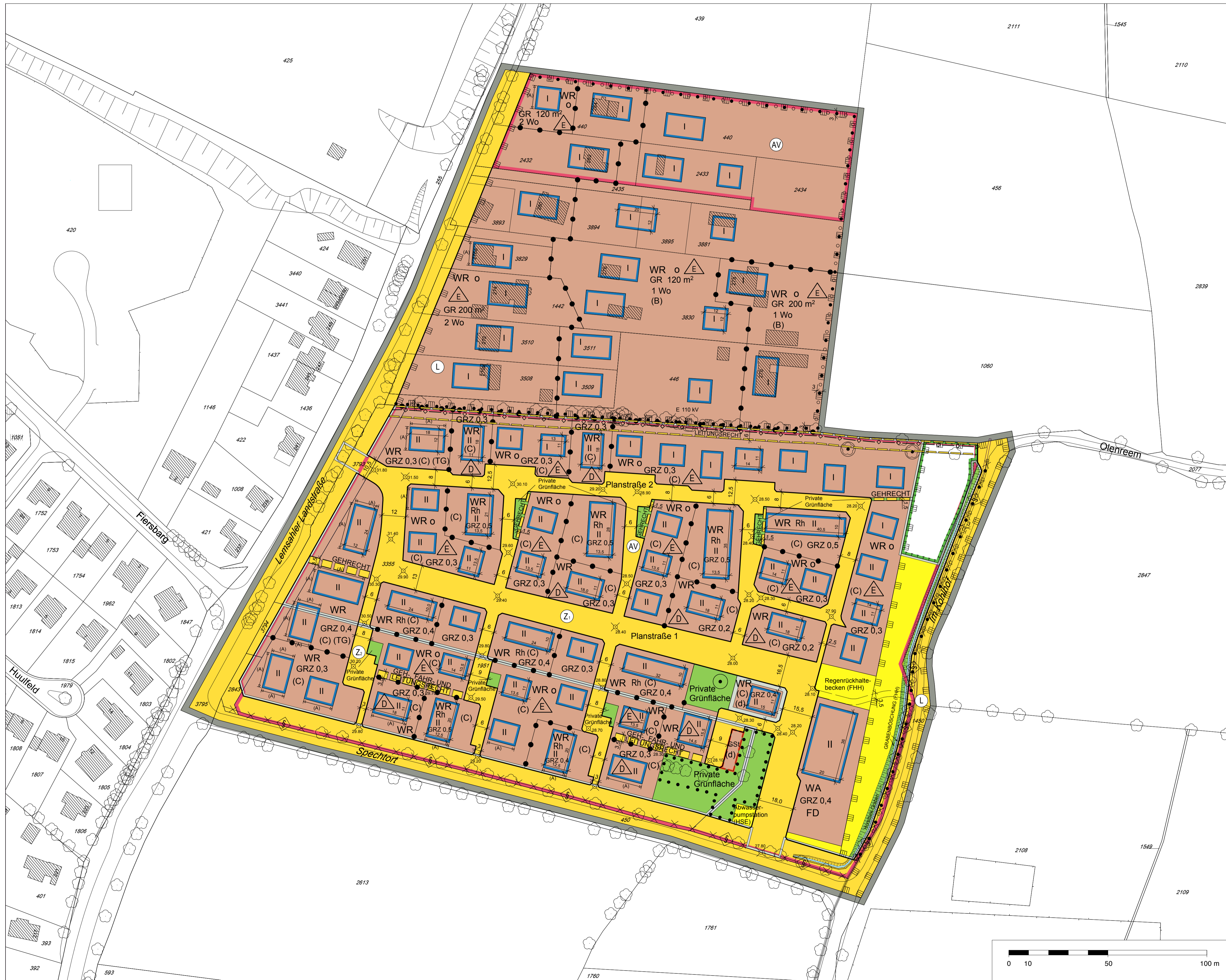
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1548, 1551).
Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Juni 2013.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 20

Entwurf, Stand November 2014
Maßstab 1 : 1000 (im Original)
Bezirk Wandsbek Ortsteil 521



HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 15		DIENSTAG, DEN 14. APRIL		2015	
Tag	Inhalt				Seite
31. 3. 2015	Verordnung über den Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 20.				67
8. 4. 2015	Achte Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Religionsgesellschaften und Weltanschauungsvereinigungen des öffentlichen Rechts in Hamburg. 222-1-1				70

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 Lemsahl-Mellingstedt 20

Vom 31. März 2015

Auf Grund von § 10 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), in Verbindung mit § 3 Absatz 1, § 4 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 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 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 540, 542), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 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 Lemsahl-Mellingstedt 20 für das Gebiet östlich der Lemsahler Landstraße und nördlich der Straße Spechtort (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 521) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Spechtort – Lemsahler Landstraße – Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 440, Ostgrenzen der Flurstücke 2434, 3881, 3830,

446, Nordgrenze des Flurstücks 3355, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1450 (Im Kohlhof), über das Flurstück 1450 der Gemarkung Lemsahl-Mellingstedt.

(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 Kostenersatzung 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. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), ausgeschlossen.
2. An den mit „(A)“ bezeichneten Gebäudefassaden sind die Wohn- und Schlafräume durch eine geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten 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. Wohn-/Schlafräume in Einzelzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
3. In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen der reinen Wohngebiete kann die zulässige Grundfläche für die nach Nummer 26 hergestellten befestigten Fahrwege sowie nicht überdachten Stellplatzflächen bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.
4. In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen der reinen Wohngebiete wird für Gebäude mit einem Vollgeschoss für Traufseiten eine maximale Außenwandhöhe von 3,75 m festgesetzt.
5. Für Gebäude in den reinen Wohngebieten mit zwei Vollgeschossen wird für Traufseiten eine maximale Außenwandhöhe von 6,5 m festgesetzt.
6. In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen der reinen Wohngebiete darf die maximale Höhe des Erdgeschossrohfußbodens die nach Nummer 7 festgesetzten Bezugspunkte nicht überschreiten.
7. Bezugspunkte für die festgesetzte zulässige Außenwandhöhe für Traufseiten sowie die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens sind die Straßenoberkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen beziehungsweise die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen, gemessen in der straßenzugewandeten Fassadenmitte senkrecht zur Straße beziehungsweise zur mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche.
8. In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen der reinen Wohngebiete darf die Dachneigung nicht weniger als 20 Grad betragen und wird für Gebäude mit zwei Vollgeschossen auf maximal 40 Grad begrenzt.
9. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu 2,5 m, durch Erker und Treppenhausvorbauten bis zu 1,5 m und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu 4 m zugelassen werden.
10. In den mit „(TG)“ bezeichneten Bereichen der reinen Wohngebiete sind die Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete zulässig, wenn Wohnruhe, Gartenanlagen, Kinderspiel- und Freizeitanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.
11. Ebenerdige Stellplätze sind auch in Vorgärten zulässig.
12. Die festgesetzten Fahrrechte umfassen die Befugnis der zuständigen Entsorgungsbetriebe, die Flächen für die Abfallentsorgung zu befahren.
13. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, die bezeichneten Flächen als allgemein zugängliche Gehwege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.
14. Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Versorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung beziehungsweise Verlegung sowie Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
15. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen unzulässig. Kinderspielflächen bleiben hiervon unberührt.
16. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und von der Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.
17. Für die festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume und für die Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter und Umfang der Pflanzung erhalten bleibt.
18. Im allgemeinen Wohngebiet und in den reinen Wohngebieten, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, ist für je angefangene 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen oder zu erhalten.
19. Auf den Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Ergänzungspflanzungen sowie Wall-Aufsetzarbeiten mit 3 m Breite und 0,6 m Höhe

- so durchzuführen, dass jeweils der Charakter und Aufbau einer Wallhecke entsteht.
20. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken 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. Sträucher und Heckensträucher müssen mindestens folgende Qualität aufweisen: Zweimal verpflanzt, Höhe mindestens 60 cm.
 21. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der privaten Grünflächen und der Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken sind auf den Wohngebietsflächen Hecken anzupflanzen. Die Hecken können für notwendige Grundstückszuwegungen unterbrochen werden.
 22. Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit einer Neigung bis zu 15 Grad sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
 23. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen mindestens zu zwei Drittel der Gebäudegrundfläche mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
 24. Nicht überbaute Tiefgaragenflächen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch zu begrünen. Hiervon können erforderliche Flächen für Terrassen, Wege und Freitreppen und Kinderspielflächen sowie an Hauptgebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 50 cm, gemessen senkrecht von der Außenwand des Gebäudes, ausgenommen werden.
 25. Tiefgaragenrampen sind mit Rankgerüsten oder Pergolen zu überstellen und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
 26. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahrwege sowie nicht überdachte Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
 27. Das auf den privaten Grundstücks- und Dachflächen sowie in den privaten Grünflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt wird, auf dem jeweiligen Grundstück über die vegetationsbedeckte Bodenzone oder über Rigolen zu versickern.
 28. Auf der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken sind standortgerechte, artenreiche Gräser-Stauden-Fluren anzulegen und zu entwickeln sowie mindestens zwei großkronige Bäume anzupflanzen. Die Fläche ist ansonsten von jeglichem Baum- und Strauchaufwuchs freizuhalten und ein Mal im Jahr in der Zeit von Mitte August bis Ende Oktober zu mähen, wobei das Mäh- und Schnittgut abzuräumen ist. Das Ausbringen von Düngemitteln und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
 29. Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine extensive Streuobstwiese mit standortgerechten alten Kulturobstsorten und Wildobstarten anzulegen und zu entwickeln. Es sind mindestens zwölf Obstbaum-Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, anzupflanzen. Die Wiese ist ein Mal im Jahr in der Zeit von Mitte August bis Ende Oktober zu mähen, wobei das Mähgut abzuräumen ist. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
 30. Für den Ausgleich werden die innerhalb des Plangebietes festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie das außerhalb des Plangebietes gelegene Flurstück 1946 (teilweise) der Gemarkung Duvenstedt jeweils anteilig zu 78 vom Hundert den mit „Z1“ bezeichneten Flächen und zu 22 vom Hundert den mit „Z2“ bezeichneten Flächen zugeordnet.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne sowie die Verordnung über Außenbereiche in Duvenstedt und Lemsahl-Mellingstedt vom 18. Oktober 2011 (HmbGVBl. S. 451, 506) aufgehoben.

Hamburg, den 31. März 2015.

Das Bezirksamt Wandsbek