

Bebauungsplan Ohlsdorf 26
Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR** Reines Wohngebiet
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MK** Kerngebiet
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- VI** Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- GH 10** Gebäudehöhe über der festgesetzten Geländehöhe, als Höchstmaß
- g** Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- FD** Flachdach
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zum Anpflanzen von Hecken
- Umgrenzung der Fläche für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- E** Erhaltungsbereich
- z.B. (a) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Kennzeichnungen

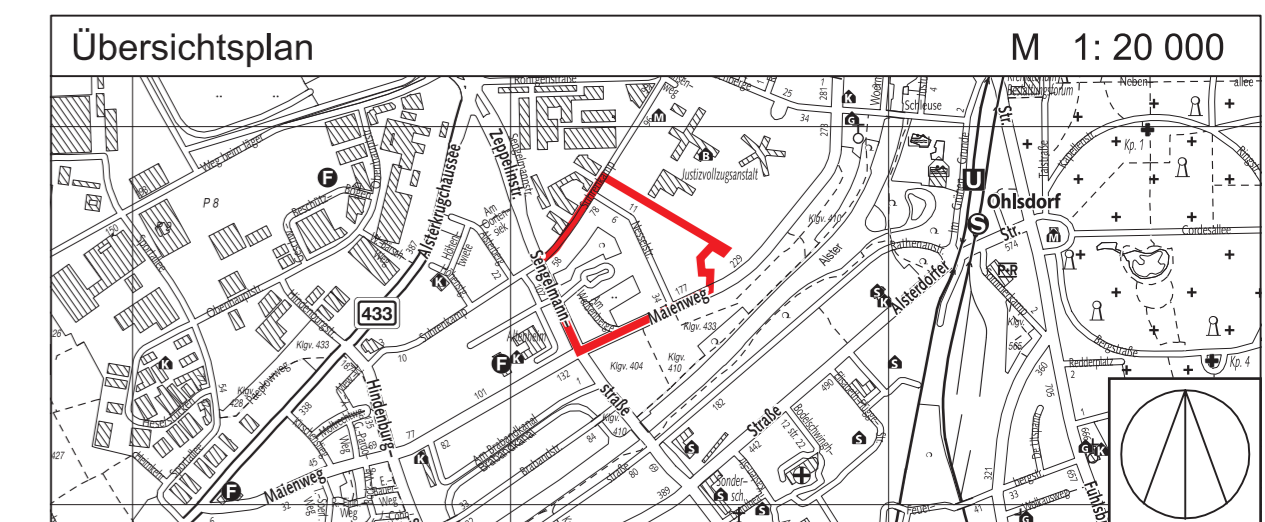
- Vorhandene unterirdische Leitung
- G** Gas
- M** Fernmeldewesen
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- DE** erkanntes Denkmal Ensemble
- AV** Archäologische Vorbehaltsfläche
- GW** Grundwassermessstelle
- z.B. 9,4 Straßenhöhe bezogen auf NN
- Vorhandene Gebäude

Hinweise

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

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Mai 2012.

Zu dem Bebauungsplan existieren zwei städtebauliche Verträge.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

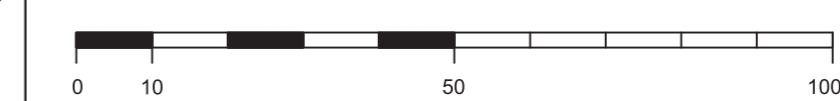


Bebauungsplan
Ohlsdorf 26

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg - Nord

Ortsteil 430



Verordnung

über den Bebauungsplan Ohlsdorf 26

Vom 16. Dezember 2013

(HmbGVBl. S. 536)

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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), 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 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), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484), 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), 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 Ohlsdorf 26 für den Geltungsbereich zwischen Suhrenkamp, der Justizvollzugsanstalt Fuhlsbüttel, Maienweg und Sengelmanstraße (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 430) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Suhrenkamp – Nordgrenze des Flurstücks 2537, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 3783 der Gemarkung Fuhlsbüttel – Maienweg – Sengelmanstraße.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien 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 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 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.
2. Im Kerngebiet sind Einkaufszentren, Vergnügungstätten und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Wohnungen gemäß § 7 Absatz 2 Nummern 6 und 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), sind ab dem ersten Obergeschoss zulässig.
3. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.
4. In den Baugebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone, Erker und bei den Bestandsgebäuden für Wärmedämmverbundsysteme bis 2 m zulässig.
5. In den Baugebieten, mit Ausnahme der mit „(a)“ bezeichneten Wohngebiete, sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Stellplätze für Besucher können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit Bäumen und Sträuchern abgepflanzt und die Freiraumgestaltung und Wohnruhe nicht erheblich beeinträchtigt werden.
6. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten entlang Maienweg und Suhrenkamp sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern die Anordnung der Wohnräume oder in besonderen Ausnahmefällen aller Schlafräume einer Wohnung 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. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
8. Im Kerngebiet 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 Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten 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.

9. Das in den reinen Wohngebieten anfallende Niederschlagswasser ist über offene Rinnen, Mulden, Gräben und Regenrückhaltebecken abzuleiten. Die Versickerung erfolgt über belebte Bodenzonen. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten städtebaulichen Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs. Innerhalb der Grünfläche und der als vorgesehene Oberflächenentwässerung gekennzeichneten Flächen sind die Anlagen zur Niederschlagsentwässerung als naturnahe Gewässer oder als Vegetationsflächen anzulegen und mit standortgerechten Arten der Feuchtwegvegetation zu bepflanzen.
10. In den Wohngebieten sind auf den privaten Grundstücksflächen die Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
11. Die private Grünfläche „Parkanlage“ ist so herzustellen, dass ein offen einsehbares, zur Erholung nutzbares grünes Zentrum des Wohngebiets entsteht. Sie ist parkartig als überwiegend ebene, begehbare Wiesenfläche, in die der Baumbestand integriert ist, zu gestalten. Im Bereich der Fläche, die für den Oberflächenabfluss vorgesehen ist, kann ein ständig wasserführendes Gewässer gestalterisch integriert werden. In den schmalen Teilen der privaten Grünfläche sind durchgängige Wege anzulegen. Eine innere Aufteilung der Grünfläche mit Hilfe von Einfriedungen ist nicht zulässig. Der Anteil der Flächen, die ausschließlich dem Spiel dienen, darf 20 vom Hundert (v.H.) der Gesamtfläche nicht übersteigen.
12. In den Baugebieten, mit Ausnahme der mit „(b)“ bezeichneten Kerngebiete, sind mindestens 20 v.H. der Grundstücksflächen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
13. Im dreigeschossigen reinen Wohngebiet am Maienweg sind zur Durchgrünung des Gebiets entlang der inneren Erschließung mindestens 18 großkronige Bäume in regelmäßiger Anordnung anzupflanzen.
14. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind, mit Ausnahme funktional erforderlicher befestigter Flächen (zum Beispiel Terrassen), mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Anpflanzungen von Bäumen vorgenommen werden, muss der Substrataufbau mindestens 80 cm betragen.
15. Bei Neubauten sind mindestens 80 v.H. der Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
16. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit dichten, flächigen Pflanzungen aus mindestens zweimal verpflanzten Sträuchern (Höhe 80 cm bis 100 cm, eine Pflanze je Quadratmeter) sowie auf 10 v.H. der anzulegenden Flächen mit dreimal verpflanzten Solitärsträuchern (Höhe 150 cm bis 175 cm) zu versehen.
17. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „(x)“ ist als strukturreicher Laubwaldbestand mit Totholzanteilen zu erhalten und zu entwickeln. Die mit „(y)“ bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnahe Gehölzstruktur anzulegen und zu entwickeln.
18. Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen.
19. In den Kerngebieten können die Flächen zum Anpflanzen von Hecken auf einer Breite von bis zu 6 m für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
20. Für die festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
21. Den Planstraßen 1 und 2 werden die mit „(x)“ und „(y)“ bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Allen Baugrundstücken mit Ausnahme von denen im festgesetzten städtebaulichen Erhaltungsbereich nach § 172 des Baugesetzbuchs werden Teile des Flurstücks 1027 der Gemarkung Klein Borstel nordwestlich der Belegenheit Wellingsbütteler Landstraße 73 (außerhalb des Plangebiets) in einer Größe von 0,65 ha für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.