
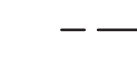



Bebauungsplan Rahstedt 121

Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WR** Reines Wohngebiet
-  **GE** Gewerbegebiet
- GRZ 0,8** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GR 200 m²** Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. GH 8,5** Gebäudehöhe über Straßenverkehrsfläche, als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  Nur Einzelhäuser zulässig
-  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Baugrenze
-  Baulinie
-  Ausschluss von Nebenanlagen (außer Zuwegungen), Garagen und Stellplätzen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (privat)
-  Versorgungsfläche
-  HHW - Hamburger Wasserwerke GmbH
-  VEH - Vattenfall Europe Hamburg AG
-  Grünfläche
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Mit Gehrechten zu belastende Fläche
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Sonstige Abgrenzung
- z.B. (A)** Besondere Festsetzung (siehe § 2)
-  Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist
-  Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Knicks
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Naturnaher Uferbereich
-  Artenreiches, gestuftes Gehölz
-  Gemischtes Laubgehölz
-  Zuordnung zusammengehöriger Flächen

Kennzeichnungen

-  Vorhandene oberirdische Elektrizitätsleitung
-  Vorgesehene Oberflächenentwässerung
-  Straßenhöhe bezogen auf NN

Nachrichtliche Übernahmen

-  Landschaftsschutzgebiet

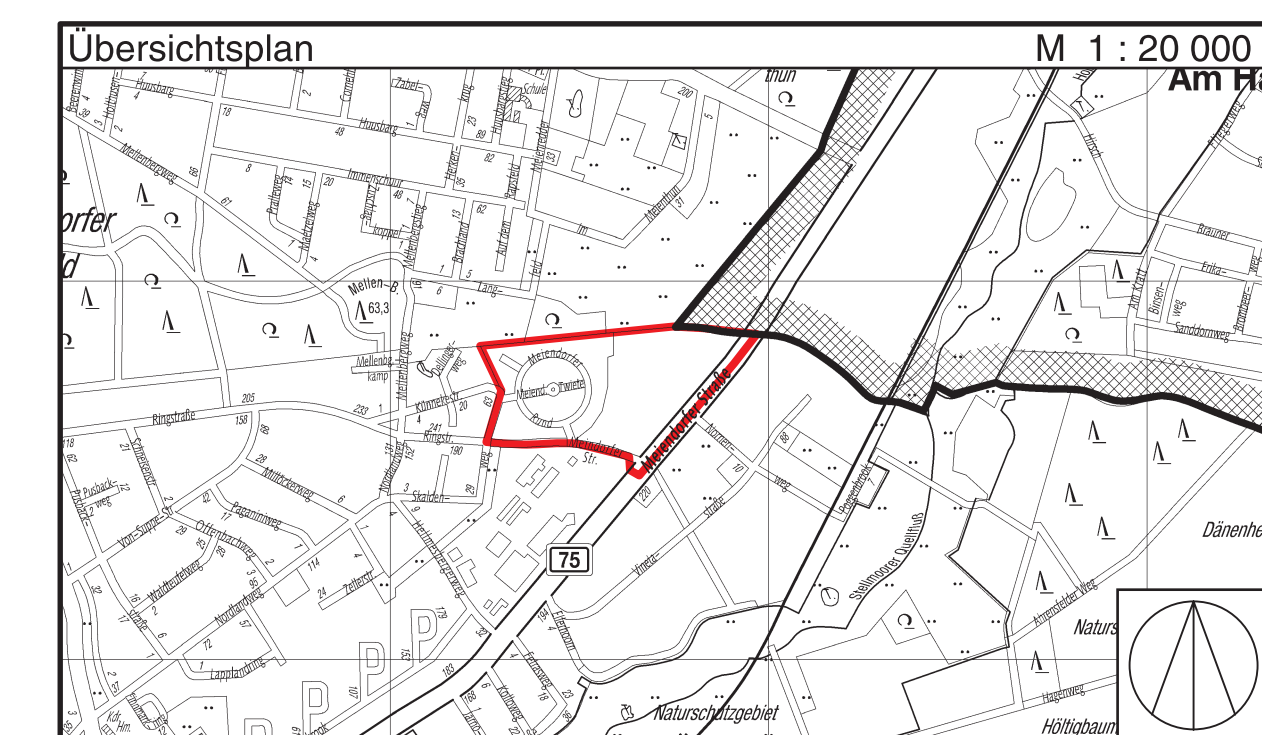
Hinweise

Maßgebend ist die Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 125), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt der digitalen Stadtgrundkarte entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom März 2005.

Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



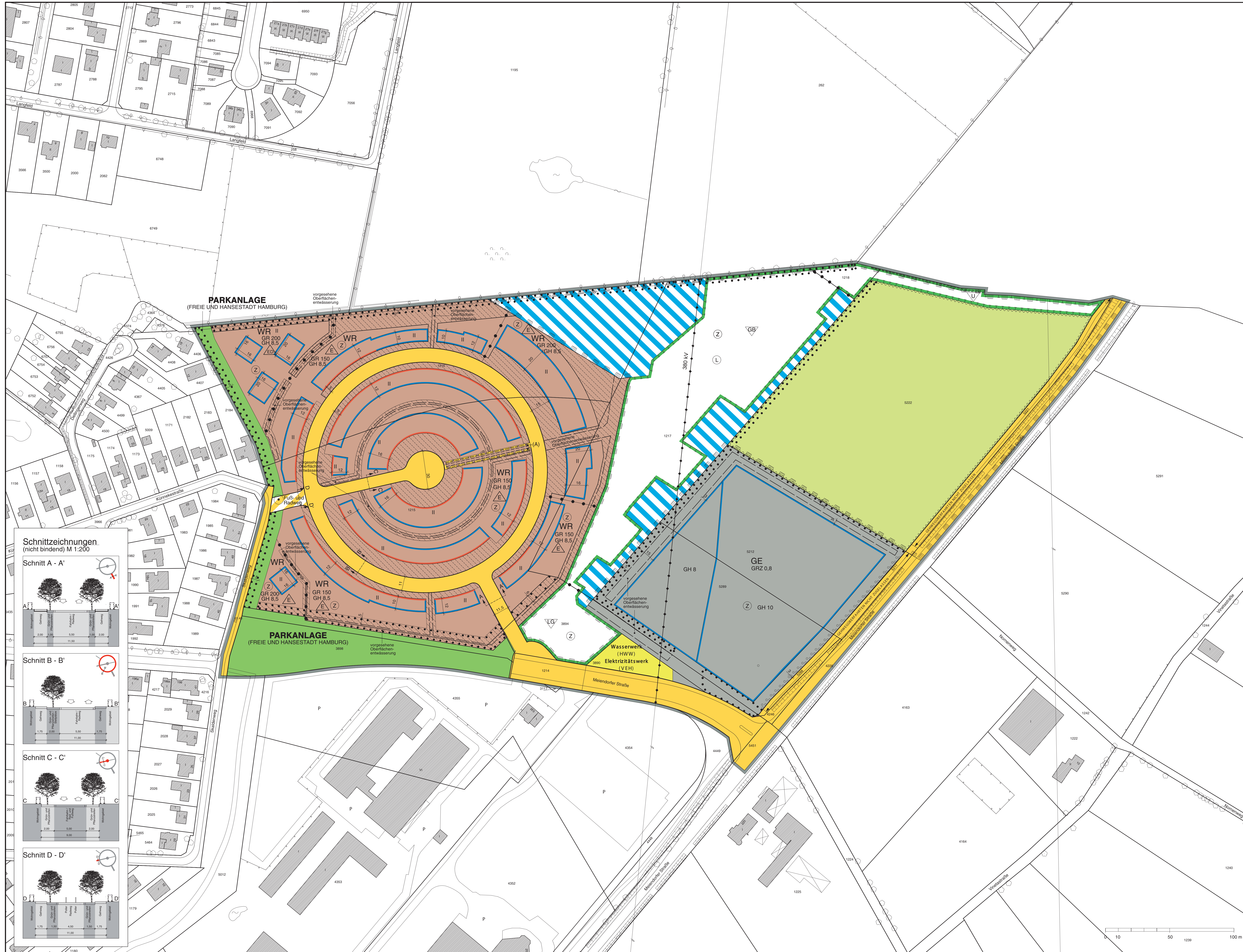
FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



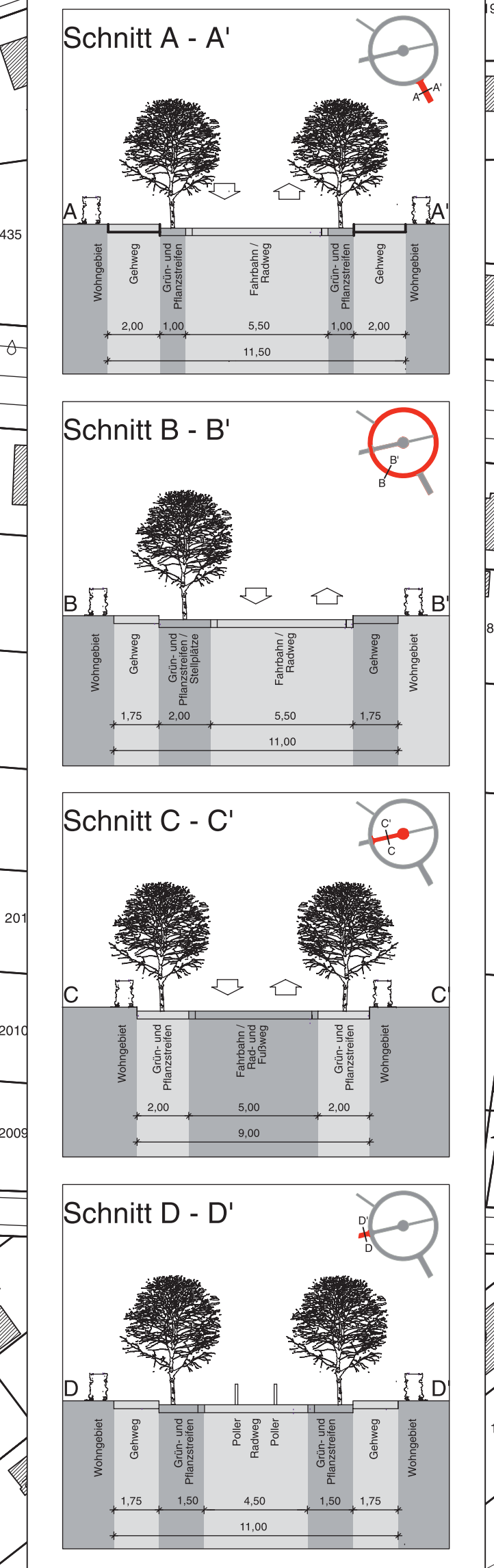
**Bebauungsplan
Rahstedt 121**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Wandsbek Ortsteil 526



Schnittzeichnungen (nicht bindend) M 1:200



Verordnung

über den Bebauungsplan Rahlstedt 121

Vom 4. April 2007
(HmbGVBl. S. 115)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), 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 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 418), § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 166), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 352), sowie § 1, § 2 Absatz 2, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481) wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Rahlstedt 121 für den Bereich zwischen Meiendorfer Straße und Skaldenweg (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Skaldenweg – Westgrenzen der Flurstücke 1215 und 1216, Nordgrenzen der Flurstücke 1216, 1217, 1218 und 5222 der Gemarkung Meiendorf – Meiendorfer Straße – Südgrenzen der Flurstücke 1214 (Meiendorfer Straße) und 3898 der Gemarkung Meiendorf.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans, die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung 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 sind
 - 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 dem Inkrafttreten 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 reinen Wohngebiet ist höchstens eine Wohnung in einem Wohngebäude zulässig. Eine zweite Wohnung ist als Ausnahme dann zulässig, wenn sie höchstens 25 vom Hundert (v. H.) der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.
2. Im reinen Wohngebiet dürfen die Grundflächen durch Terrassen um eine Grundfläche von 50 m² je Gebäude überschritten werden. Dies gilt auch dann, wenn die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Absatz 4 Satz 2 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), bereits ausgeschöpft sind.
3. Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. Im reinen Wohngebiet darf für Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß hinter die Baulinie zurückgewichen werden, wenn das Gebäude die Baulinie mit zwei Gebäudeecken oder mittig tangiert.
5. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von größer als 15 Grad kann in dem Bereich des Gewerbegebiets, in dem eine Gebäudehöhe von 8 m über Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, ausnahmsweise eine Gebäudehöhe von 10 m über Straßenverkehrsfläche zugelassen werden.
6. Im reinen Wohngebiet sind Drempele nur bis zu einer Höhe von maximal 70 cm zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind nur Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 30 Grad zulässig.
7. Im reinen Wohngebiet sind überdachte Stellplätze, Garagen und andere Nebengebäude farblich den Hauptgebäuden anzupassen.
8. Im reinen Wohngebiet sind die innerhalb derselben überbaubaren Fläche befindlichen Gebäude jeweils unter der Verwendung einheitlicher Materialien und Farben für Außenwände und Dachdeckung sowie in einer einheitlichen Dachform und Dachneigung zu errichten.
9. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (wie zum Beispiel Tankstellen und Speditionen), gewerbliche Freizeiteinrich-

tungen (wie zum Beispiel Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) sowie luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe gemäß der Spalte 1 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen in der Fassung vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 505), zuletzt geändert am 15. Juli 2006 (BGBl. I S. 1619, 1623), unzulässig.

10. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
11. Für die Erschließung des Gewerbegebiets sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.
12. Im Gewerbegebiet ist auf ebenerdigen Stellplatzanlagen je vier Stellplätze ein großkroniger Baum anzupflanzen.
13. In den mit (A) bezeichneten Flächen ist mindestens alle 8 m ein Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
14. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind frei wachsende Strauchhecken oder Schnitthecken sowie mindestens alle 20 m ein kleinkroniger Baum anzupflanzen.
15. Für festgesetzte Baumanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
16. Die mit  bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnaher Gewässerbegleitstreifen mit standorttypischen Gehölzpflanzungen und Initialanpflanzungen von Uferstauden zu entwickeln und zu erhalten. Die vorhandene Grabenböschung ist mit wechselnden Böschungsneigungen abzufachen.
17. Auf er mit  bezeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf 70 v. H. ein dicht wachsendes, gestuftes Gehölz aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und auf 30 v. H. gehölzfreie Gräser-Stauden-Sukzessionsflächen als Lichtungen, Knickraine, Gewässerbegleitstreifen und feuchte Bodensenken anzulegen und zu erhalten.
18. Auf der mit  bezeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein gemischtes Laubgehölz mit feuchten Bodensenken und vernässten Bodensenken zu entwickeln und zu erhalten.
19. Für die zu erhaltenden Bäume, Sträucher und Knicks sind bei Abgang einheimische und standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ersatzpflanzungen und Aufsatzarbeiten an den Knicks sind so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau der Knicks erhalten bleibt. Vorhandene Lücken sind durch Nachpflanzung zu schließen. Alle 8 bis 12 Jahre ist ein fachgerechter Rückschnitt auszuführen.
20. Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Knicks und im Kronenbereich festgesetzter Bäume, Sträucher und Knicks sind Geländeaufhöhungen, Abgrabungen und Ablagerungen, mit Ausnahme der für die Oberflächenentwässerung, für den Straßen- und Wegebau sowie für den Bau von Siel- und Leitungstrassen erforderlichen Maßnahmen, unzulässig.
21. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels (Schichtenwasser) führen, sind unzulässig.
22. Das von den privaten Grundstücks- und Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt wird, oberirdisch in ein offenes Entwässerungssystem einzuleiten.
23. Die Ausgleichsmaßnahmen nach Nummern 18 und 19 werden gesammelt zu 40 v. H. dem reinen Wohngebiet mit Erschließung und zu 60 v. H. dem Gewerbegebiet mit Erschließung zugeordnet.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.