

Bebauungsplan Rissen 11

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR** Reines Wohngebiet
- Fläche für den besonderen Nutzungszweck
- z.B. GR 58 m² Grünfläche, als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0,15 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 8,0 Gebäudehöhe über Geländeoberkante, als Höchstmaß
- Baugrenze
- Überfahrt, Brücke
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
- Z** Zuordnung zusammengehöriger Flächen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Mit Gehrecht zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- 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
- Erhaltungsbereich
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche
- Umgrenzung des Naturschutzgebietes
- Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes
- Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotopes (flächenhaft)
- Gesetzlich geschütztes Biotop (linienhaft)
- Denkmalschutz, Einzelanlage
- Denkmalschutz, Ensemble

Kenzeichnungen

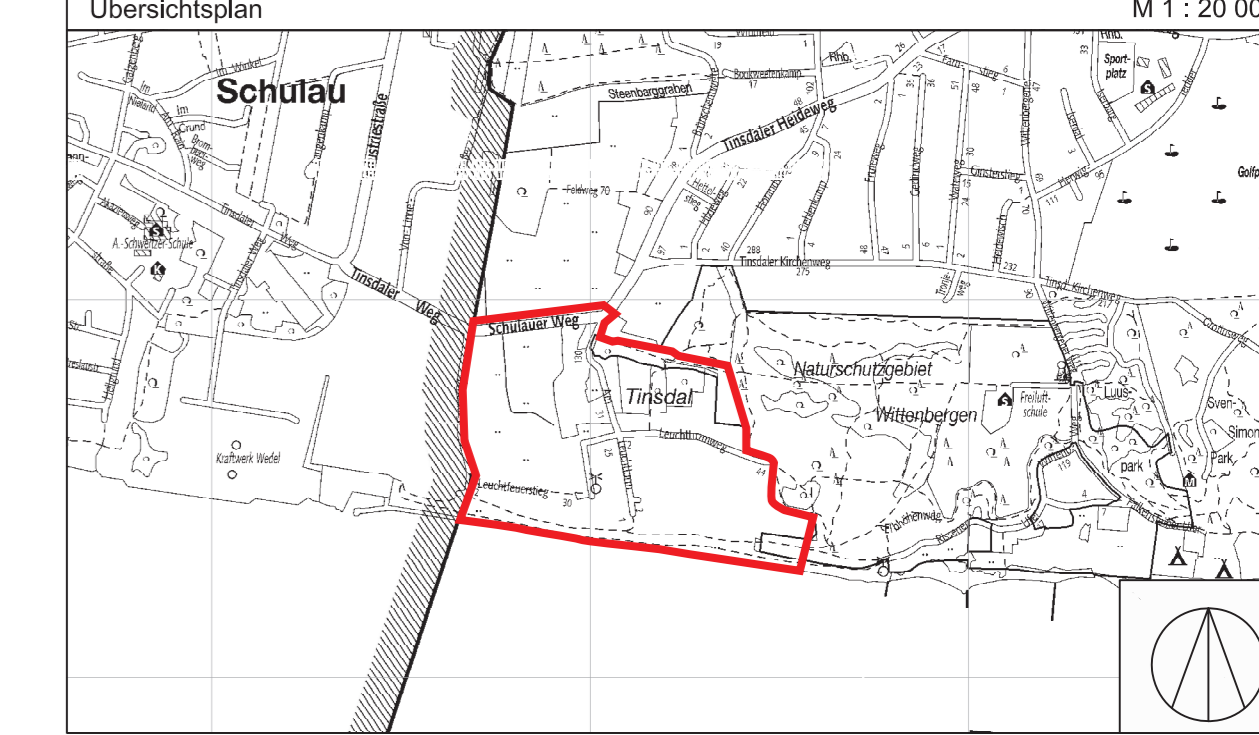
- Vorhandene Geländeoberfläche bezogen auf NN
- Vorhandene unterirdische Fernwärmeleitung
- Vorhandene unterirdische Elektrizitätsleitung
- Hochwassergefährdeter Bereich
- Vorhandene Gebäude
- Standsicherheit des Hanges: η < 1,4

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).

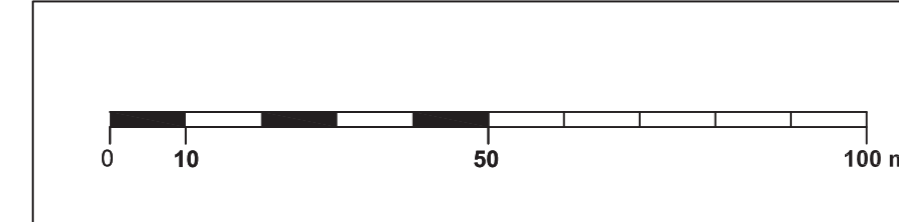
Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Mai 2014.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan
Rissen 11
 Maßstab 1 : 1000 (im Original)
 Bezirk Altona Ortsteil 227



Verordnung

über den Bebauungsplan Rissen 11

Vom 28. August 2014

(HmbGVBl. S. 411)

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 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), 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, 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 Rissen 11 für den Geltungsbereich zwischen Hamburger Landesgrenze, Naturschutzgebiet Wittenbergen und Elbe (Bezirk Altona, Ortsteil 227) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Landesgrenze – Nordgrenze des Flurstücks 1233 (Schulauer Weg), über das Flurstück 5992 (Tinsdaler Heideweg), Ostgrenze des Flurstücks 5992 (Tinsdaler Heideweg), Nordgrenze des Flurstücks 4328, über das Flurstück 4328, Ostgrenze des Flurstücks 1133, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1148 (Leuchtturmweg), Ostgrenze des Flurstücks 3029, Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 3028, Ostgrenzen der Flurstücke 3027 und 6016, über die Flurstücke 6016, 6017 und 4068, 2813, 6017, 1160, 3280 und 5999, Südgrenze des Flurstücks 1222 der Gemarkung Rissen.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 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 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 den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs 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 den reinen Wohngebieten werden Ausnahmen für kleine Betriebe des Beherbergungswesens ausgeschlossen.
2. Die zulässige Grundfläche auf den Flächen für die Landwirtschaft entspricht den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 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), bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert (v.H.) überschritten werden, soweit diese betrieblich erforderlich sind.
3. In den reinen Wohngebieten ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Eine zweite Wohnung je Wohngebäude ist zulässig, wenn sie höchstens 35 v. H. der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.
4. Auf den Flächen zum Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen darf pro Grundstück eine 3 m breite Grundstückszufahrt errichtet werden. Standplätze für Abfallbehälter sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Gestaltung des Vorgartens nicht beeinträchtigen. Die Standorte für Abfallbehälter sind so einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Wegen nicht einsehbar sind.
5. Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, mit Ausnahme notwendiger Zuwegungen, unzulässig.
6. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind Wohnungen nur innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Flächen zulässig.
7. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von notwendigen Zufahrten sowie Stell- und Abstellplätzen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen unzulässig. Mistplatten ohne Dach und seitliche Begrenzungen können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.
8. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
9. Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Versorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung beziehungsweise Verlegung sowie Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
10. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als Erhaltungsbereich festgesetzten 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, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild 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.

11. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.
12. Für festgesetzte Bäume, Sträucher und Hecken sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter und Umfang der Pflanzung erhalten bleibt.
13. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sowie für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm und kleinkronige Bäume von mindestens 12 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
14. Auf der mit „(F)“ bezeichneten Fläche mit einem Anpflanzgebot sind je 20 m² ein großkroniger Baum, davon 20 v. H. als Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen und 80 v. H. als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m, und je 4 m² ein Strauch als Unterpflanzung zu pflanzen.
15. In den reinen Wohngebieten ist für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
16. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden, Außenwände von Garagen und die Stützen von Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge sowie je Stütze ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
17. Das in den reinen Wohngebieten und auf den Flächen für die Landwirtschaft anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt oder in Rückhalteteiche eingeleitet wird, auf den jeweiligen Grundstücken über die vegetationsbedeckte belebte Bodenzone zu versickern.
18. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege, ebenerdige Stellplätze und Hofflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
19. Auf den Flächen für die Landwirtschaft und auf den privaten Grünflächen sind Baumschul- und Weihnachtsbaumkulturen unzulässig.
20. Auf den Flächen für die Landwirtschaft, die nicht ackerbaulich oder gärtnerisch genutzt werden, ist ganzjährig eine geschlossene Grasnarbe zu erhalten.
21. Auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das Ausbringen von Düngemitteln und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln unzulässig.
22. Auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass eine dichtwachsende Sichtschutzpflanzung aus großkronigen Bäumen mit einem Pflanzabstand von höchstens 8 m und aus mindestens einem Strauch je 2 m² entsteht.
23. Auf der mit „(E)“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind je 20 m² ein großkroniger Baum, davon 20 v. H. als Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen und 80 v. H. als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m, und je 4 m² ein Strauch als Unterpflanzung zu pflanzen.
24. Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Bebauungsplangebiets zugeordnet:
 - 24.1 den mit „Z1“ bezeichneten Flächen für die Landwirtschaft die entsprechend bezeichnete Teilfläche des außerhalb des Bebauungsplangebiets gelegenen Flurstücks 1237 der Gemarkung Rissen,
 - 24.2 den mit „Z2“ und „Z3“ bezeichneten Straßenverkehrsflächen die entsprechend bezeichneten Teilflächen des außerhalb des Bebauungsplangebiets gelegenen Flurstücks 5851 der Gemarkung Rissen.
25. Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen zur Freihaltung von Ausblicken sind Zäune und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Hecken sind durch jährliche Rückschnitte auf diese Höhe zu begrenzen.
26. Als Einfriedigungen an öffentlichen Wegen und öffentlichen Grünflächen sind nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig.
27. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind ortsfeste Zäune mit Holzpfählen und Drahtbespannung oder Holzbelattung auszuführen. Die Höhe darf 1,5 m nicht überschreiten. Holzteile sind nur in brauner Farbe zulässig. Entlang von Feldhecken und Knicks ist ein Abstand von mindestens 2 m von der äußersten Linie der Gehölzstämme einzuhalten. Zäune oder Zaunteile dürfen nicht an Gehölzen befestigt werden.
28. Für die Dachdeckung von Wohngebäuden sind nur unglasierte Dachpfannen, Naturschiefer oder Reetdächer zulässig.
29. Die Außenwände von Gebäuden auf den Flächen für die Landwirtschaft sind in rotem Ziegelstein oder in Holz herzustellen. Holzwände sind nur in grüner oder brauner Farbe zulässig.
30. Horizontale Fensterbänder landwirtschaftlicher Gebäude sind in geeigneter Form durch senkrechte Elemente in Abschnitte zu untergliedern.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.