

Bebauungsplan Wandsbek 79

Festsetzungen

WA Allgemeines Wohngebiet

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

X Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z.B. GH 27,5 Gebäudehöhe bezogen auf NHN, als Höchstmaß

z.B. (GH) 25 Gebäudehöhe bezogen auf NHN, zwingend

g Geschlossene Bauweise

Baugrenze

Überbauung, Brücke

Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind

(Z) Zuordnung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Sonstige Abgrenzung

LH mind. 6 Lichte Höhe, als Mindestmaß

Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

z. B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

Unterirdische Bahnanlage

Wasserfläche

Überschwemmungsgebiet (Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen)

Gesetzlich geschütztes Biotop (flächenhaft)

Kennzeichnungen

Vorhandene unterirdische Leitung

A Abwasser

E Elektrizität

Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (vorgesehene Oberflächenentwässerung)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

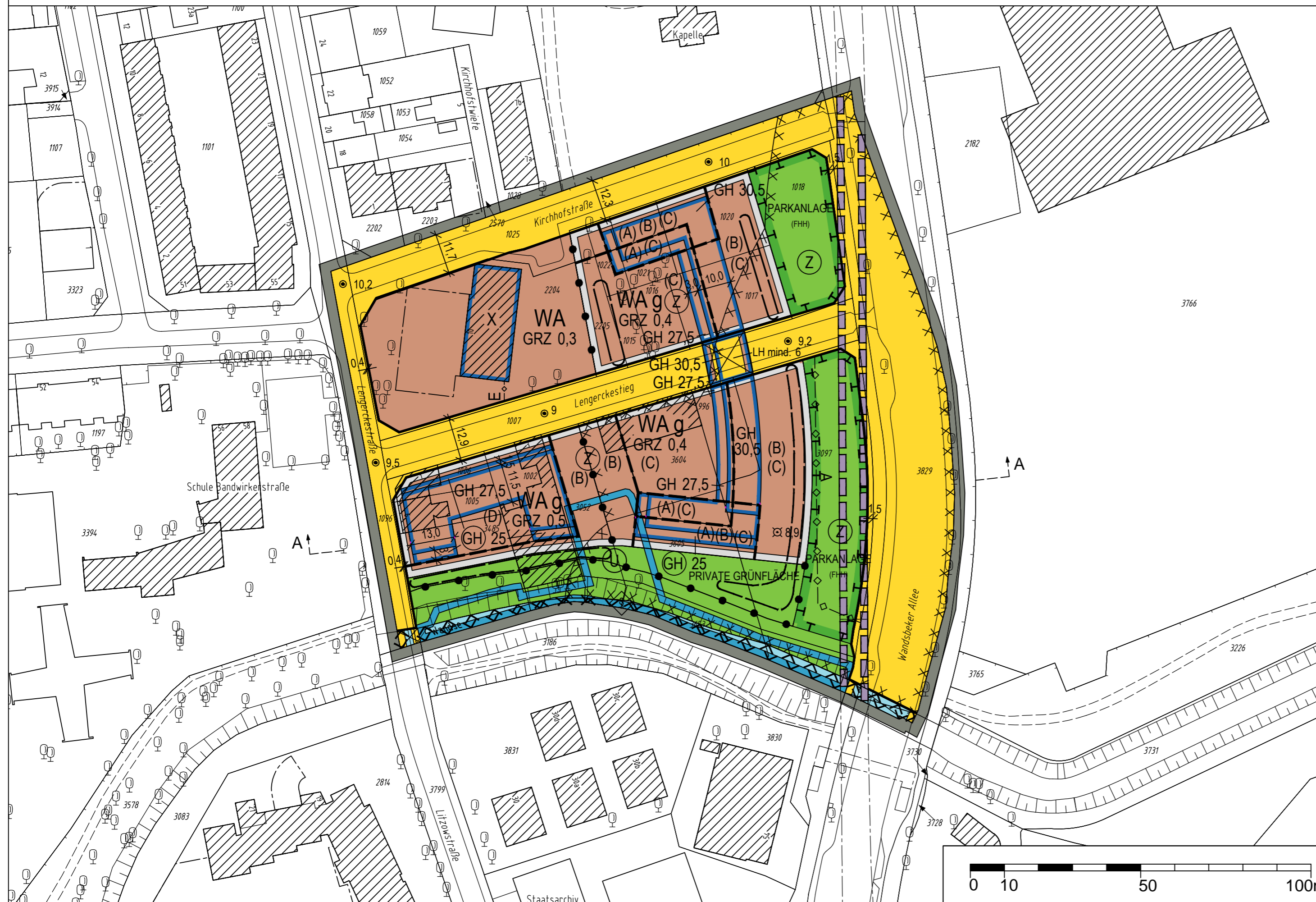
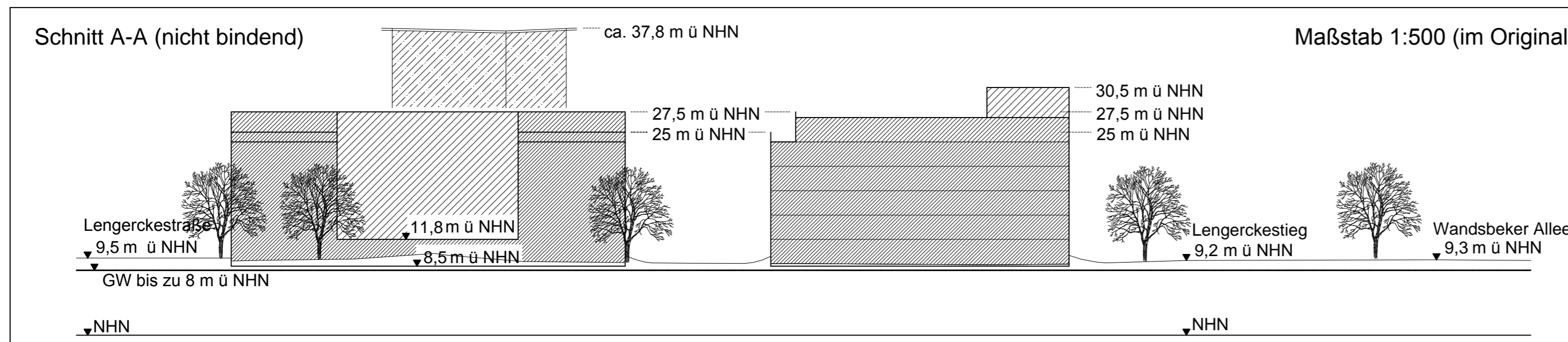
Vorhandene Gebäude

9 Straßenhöhe bezogen auf NHN

8,9 Geländeoberfläche bezogen auf NHN

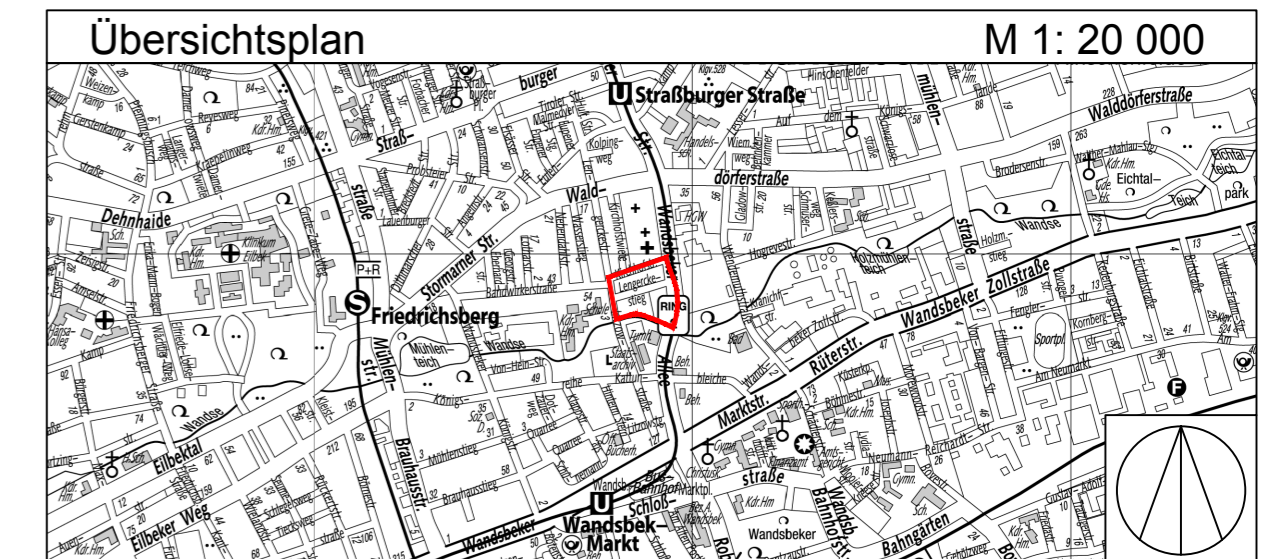
Schnitt A-A (nicht bindend)

Maßstab 1:500 (im Original)



Hinweise

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) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom März 2016.

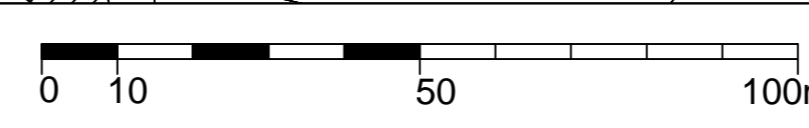


FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Wandsbek 79

Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Wandsbek Ortsteil 507



Verordnung über den Bebauungsplan Wandsbek 79

Vom 13. Dezember 2016

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 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 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666), sowie § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), § 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), 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 Wandsbek 79 für das Gebiet beiderseits Lengerckestieg zwischen Kirchhofstraße und der Wandse (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 507) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Kirchhofstraße – Wandsbeker Allee – Wandse – Lengerckestraße.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB 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 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 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 allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. In den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen der allgemeinen Wohngebiete sind im Geschoss über dem Garagengeschoss nach Nummer 6 nur Kindertageseinrichtungen zulässig. Weitere Nutzungen gemäß § 4 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), können ausnahmsweise zugelassen werden. In den nicht von Satz 1 erfassten Bereichen der allgemeinen Wohngebiete sind Nutzungen gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten sind bauliche Anlagen unterhalb von 8 m über Normalhöhen null unzulässig, Ausnahmen für einzelne Bauteile wie etwa Aufzugsunterfahrten, Streifenfundamente sowie Pfahlgründungen können zugelassen werden.
4. In den allgemeinen Wohngebieten können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone oder Loggien von bis zu 1,5 m auf höchstens 30 vom Hundert der Fassadenlänge eines Geschosses und durch Terrassen von bis zu 3 m zugelassen werden.
5. In den allgemeinen Wohngebieten ist für alle Außenwände rotes Ziegelmauerwerk zu verwenden.
6. In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze als Garagengeschosse in den jeweils untersten Geschossen anzuordnen. Garagengeschosse können die festgesetzten

- Baugrenzen überschreiten. Garagengeschosse sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; dies gilt nicht für die mit „(B)“ bezeichneten Bereiche der allgemeinen Wohngebiete.
7. In den Bereichen der allgemeinen Wohngebiete mit Beurteilungspegeln von nachts größer als 49 dB(A) sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume 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 Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
 8. In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen der allgemeinen Wohngebiete sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel verglaste Loggien 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. In den mit „(C)“ und „(D)“ bezeichneten Bereichen der allgemeinen Wohngebiete ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 4 (Wohngebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503) nicht überschreitet. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
 10. In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5 Grad zulässig. Auf allen Dachflächen der jeweils obersten Geschosse der Gebäude und Gebäudeteile sind Solaranlagen zu errichten. Ausgenommen sind Dachflächen mit technischen Aufbauten einschließlich notwendiger Wartungs- und Bewegungsflächen sowie Rettungswege.
 11. Innerhalb der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Absatz 1 HBauO unzulässig. Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung und Anlagen zum Kinderspiel bleiben hiervon unberührt.
 12. Nicht überbaute Dächer von Garagengeschossen gemäß Nummer 6 sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen. Die Regelungen nach Nummern 10 und 15 finden auf Dächern von Garagengeschossen keine Anwendung.
 13. In den allgemeinen Wohngebieten ist für je angefangene 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume können dabei angerechnet werden.
 14. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
 15. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Flachdächer mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen können für Dachaufbauten, Dachterrassen, Verglasungen und technische Aufbauten zugelassen werden.
 16. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen, Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen und Gehölzgruppen unzulässig.
 17. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Fahrwege in wasser- und luft-durchlässigem Aufbau herzustellen.
 18. Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise von Stauwasser führen, sind unzulässig.
 19. In den allgemeinen Wohngebieten ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (Oberflächen- und Dachwasser) über offene Gräben und Mulden zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in die Wandse nach Maßgabe der zuständigen Dienststelle zugelassen werden. Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind als naturnahe Gewässer oder als Vegetationsflächen anzulegen und standortgerecht zu bepflanzen.

§ 3

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der allgemeinen Wohngebiete, die sich im Geltungsbereich der Verordnung über das Überschwemmungsgebiet der Wandse zwischen der Landesgrenze und der Maxstraße vom 19. August 1986 (HmbGVBl. S. 269), zuletzt geändert am 29. September 2015 (HmbGVBl. S. 250, 255), befinden, die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nur unter den Bedingungen gemäß § 78 Absatz 3 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972), zulässig ist.

§ 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 13. Dezember 2016.

Das Bezirksamt Wandsbek