

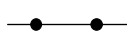
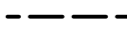


# Bebauungsplan Wilstorf 40






## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **MK** Kerngebiet
- GRZ 0,8** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. IV** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  **St** Fläche für Stellplätze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  Schutzwand
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Anpflanzung von Einzelbäumen

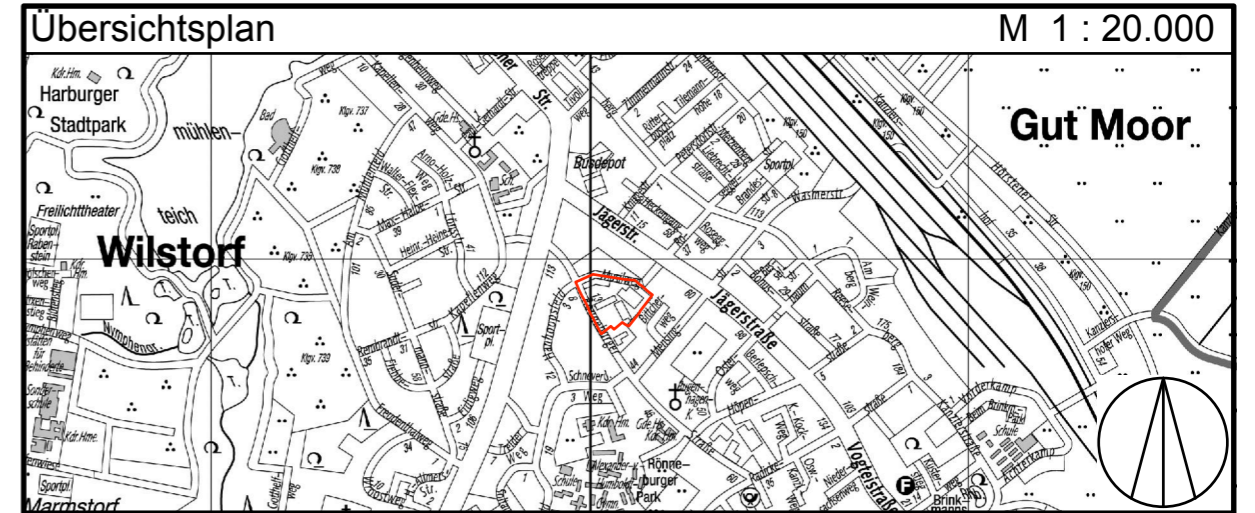
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Sonstige Abgrenzung
- z.B. (A)** Besondere Festsetzung (siehe § 2)

## Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
-  Geländeoberfläche bezogen auf NN
-  Vorhandene Netzstation mit zu- und abführenden, unterirdischen Stromleitungen

## 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 (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Dezember 2012 und basiert auf dem Bezugssystem ETRS89 in der UTM Abbildung.  
 Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



## FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



### Bebauungsplan Wilstorf 40

Festgestellt am 21.03.2016

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Harburg

Ortsteil 705

# HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

## TEIL I

HmbGVBl. Nr. 13		FREITAG, DEN 8. APRIL	2016
Tag	Inhalt	Seite	
21. 3. 2016	Verordnung über den Bebauungsplan Wilstorf 40 .....	149	
21. 3. 2016	Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Fuhlsbüttel 2 .....	151	
21. 3. 2016	Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Ohlsdorf 1 .....	154	
21. 3. 2016	Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Langenhorn 40 .....	156	
4. 4. 2016	Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Wandsbek und Marienthal – Wandsbeker Marktstraße – Rüterstraße – Von-Bargen-Straße – Efftingestraße – Neumann-Reichardt-Straße – Bahngärten – Schloßstraße – Robert-Schuman-Brücke – Am Alten Posthaus – (Städtebauliche Erhaltungsverordnung „Wandsbek I“) .....	158	
	<small>2130-1-3</small>		

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 Wilstorf 40

Vom 21. März 2016

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs 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 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 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 Wilstorf 40 für den Geltungsbereich Musilweg – Rönneburger Straße (Bezirk Harburg, Ortsteil 705) wird festgestellt.

#### Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Rönneburger Straße – Musilweg – Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2469, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1920 der Gemarkung Wilstorf.



(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung 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. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nach § 7 Absatz 2 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
2. Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Kerngebieten. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen, Zeitungen, Zeitschriften.
3. In dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich des Kerngebiets sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind Wohnungen allgemein zulässig.
4. In dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich des Kerngebiets sind Einzelhandelsbetriebe entweder nur im Erdgeschoss oder nur im ersten Obergeschoss zulässig. Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind Wohnungen allgemein zulässig.
5. In dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich des Kerngebiets sind oberhalb des dritten oberirdischen Geschosses keine weiteren Geschosse zulässig.
6. In dem mit „(C)“ bezeichneten Bereich des Kerngebiets 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 Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
7. In dem mit „(C)“ bezeichneten Bereich des Kerngebiets ist für einen Außenbereich einer Wohnung 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.
8. Die mit „(D)“ bezeichneten Fassaden sind für Garagen-geschosse geschlossen auszuführen. Verschließbare Öffnungen wie Fenster, Türen und Tore sind zulässig.
9. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Siedlanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
10. Im Kerngebiet sind mindestens 20 vom Hundert der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
11. Im Kerngebiet sind Dächer mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Dachbereiche mit Neigungen von mehr als 20 Grad, technische Aufbauten, Verglasungen und Dachterrassen sind von der Begrünung ausgenommen.
12. In dem mit „(E)“ bezeichneten Teil des Kerngebiets sind abweichend von Nummer 11 die Dachflächen mit einem mindestens 30 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen. Auf Teilflächen ist die Anlage von Zuwegungen und Dachterrassen zulässig.
13. Auf ebenerdigen, nicht überdachten Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.
14. Für festgesetzte Baumanpflanzungen sind standortgerechte einheimische, großkronige Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen. Im Kronenbereich eines jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. In Ausnahmefällen, bei denen dies nicht möglich ist, ist eine mindestens 1,5 m tiefe Baumgrube anzulegen. Diese ist mit Tiefen- und Grabenbelüftung sowie mindestens 12 m<sup>3</sup> überbaubaren Baumgrubensubstrat herzustellen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
15. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass

der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 21. März 2016.

**Das Bezirksamt Harburg**