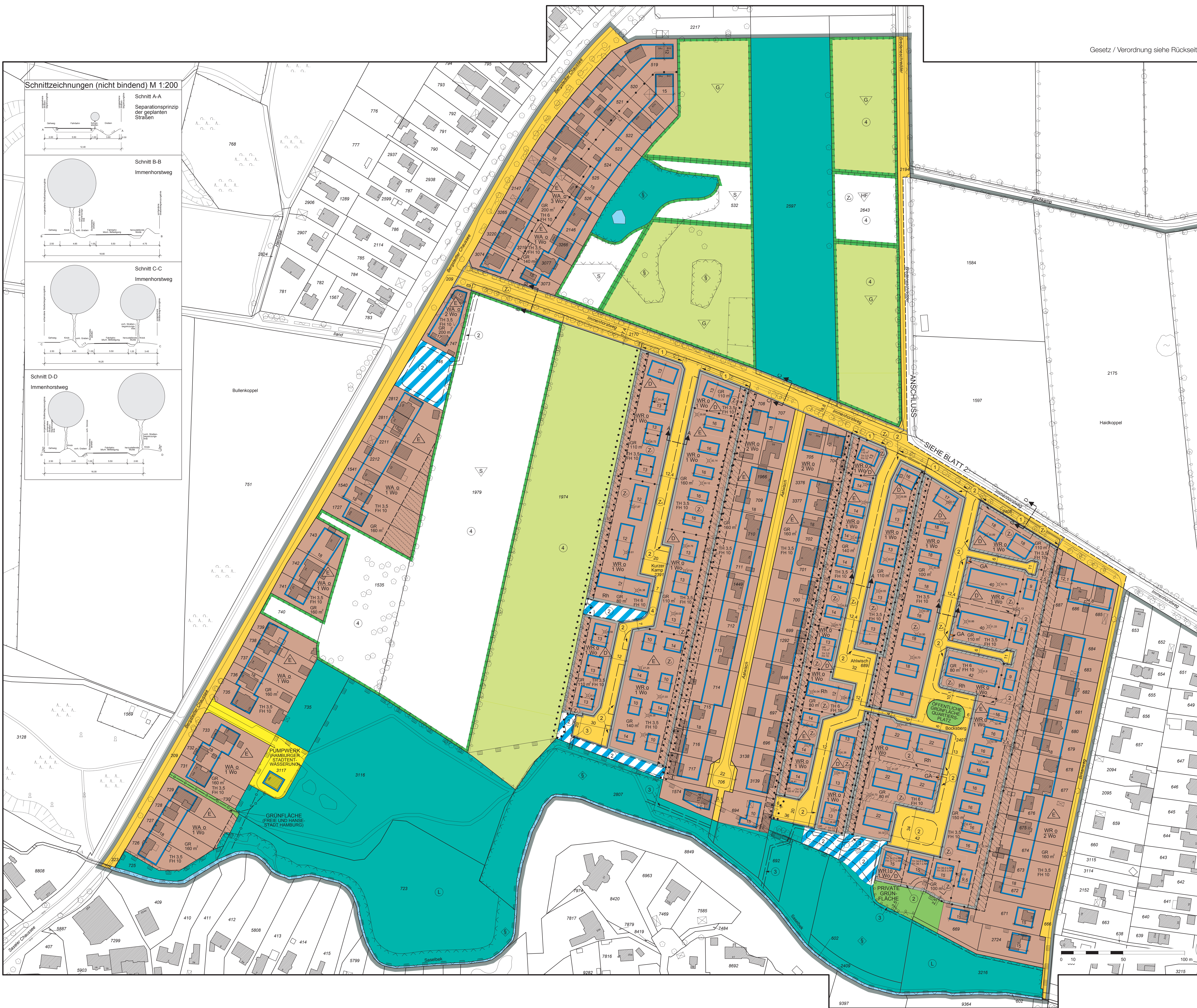
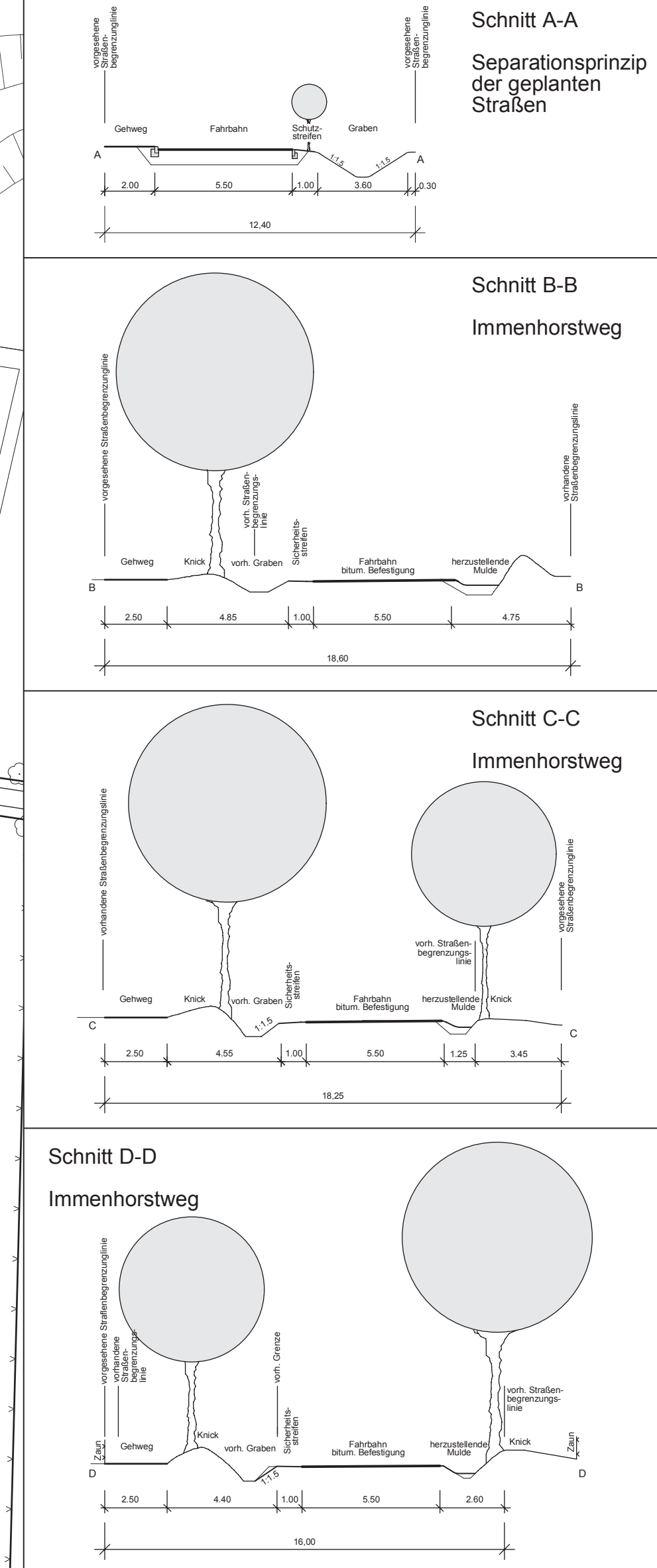


Gesetz / Verordnung siehe Rückseite

Schnittzeichnungen (nicht bindend) M 1:200



Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- z.B. 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- z.B. GR 150 m<sup>2</sup> Grundfläche, als Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. TH 3,5 Traufhöhe über Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden, als Höchstmaß
- FH 10 Firsthöhe über Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden, als Höchstmaß
- z.B. TH 34,6 ü.NN Traufhöhe bezogen auf NN, als Höchstmaß
- z.B. FH 37,1 ü.NN Firsthöhe bezogen auf NN, als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- D Nur Doppelhäuser zulässig
- Rh Reihenhäuser
- Baugrenze
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Finstrichtung
- GA Fläche für Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter
- Umgrenzung der Grundstücke, für die GA bestimmt sind
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Knicks
- Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
- Zuordnung zusammengehöriger Flächen
- Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Grünland
- S Sukzessionsfläche
- H Hochstaudenflur
- Sonstige Abgrenzung
- Gehwegüberfahrten nicht zugelassen
- Brücke

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche
- Landschaftsschutzgebiet
- Gesetzlich geschütztes, flächenhaftes Biotop

Kennzeichnungen

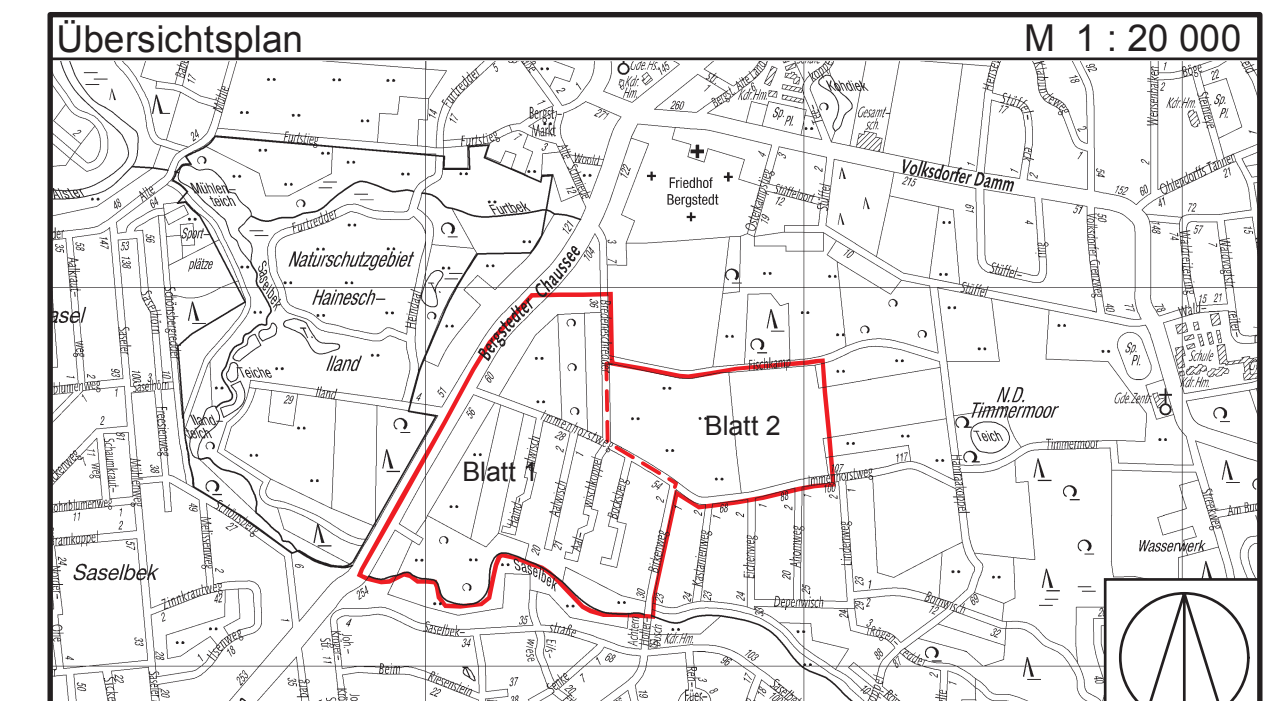
- Vorhandene unterirdische Abwasserleitung
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Geländehöhe über Normalnull
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkungen
- Vorgesehene Oberflächenentwässerung
- Vorgesehene Rad- und Fußwege
- Archäologische Vorbehaltsfläche

Hinweise

Maßgebend ist die Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 470).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt der digitalen Stadtkarte entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Mai 2003



**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**

**Bebauungsplan Bergstedt 23 (2 Blätter) Blatt 1**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Wandsbek Ortsteil 524



## über den Bebauungsplan Bergstedt 23

Vom 11. April 2006

(HmbGVBl. S. 154)

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

## §1

(1) Der Bebauungsplan Bergstedt 23 für den Geltungsbereich beiderseits des Immenhorstwegs, nördlich Saselbek, östlich der Straße Bergstedter Chaussee, südlich des Feldwegs Fischkamp, westlich Hamraakoppel und westlich der Straße Birkenweg (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 524) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Bergstedter Chaussee – Nordgrenzen der Flurstücke 519 und 532, über die Flurstücke 2597, 3560 (alt: 2643) und 2194 (Bredeneschredder), Ostgrenze des Flurstücks 2194, Nordgrenzen der Flurstücke 3562 (alt: 1584), 3563 (alt: 2175) und 2176, Nord- und Ostgrenzen der Flurstücke 3569 (alt: 2880) und 2882, über das Flurstück 2170 (Immenhorstweg), Südgrenze des Flurstücks 2170 (Immenhorstweg) der Gemarkung Bergstedt – Birkenweg – über die Flurstücke 3216 und 602 (Saselbek), Südgrenze des Flurstücks 602 der Gemarkung Bergstedt – Südgrenze des Flurstücks 323 der Gemarkung Sasel.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans (2 Blätter) 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 Kostenersatz erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), 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 von zwei Jahren 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. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten, Erker, Balkone und Loggien kann bis zu 2 m auf einer Breite von jeweils höchstens 4 m zugelassen werden.
2. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen kann bis zu 4 m auf einer Breite von jeweils höchstens 7 m zugelassen werden.
3. Die Unterkante der Kellersohle von Kellergeschossen darf höchstens 1,5 m unter der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.
4. Dränagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels beziehungsweise des Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig.
5. Im allgemeinen Wohngebiet entlang der Bergstedter Chaussee sind durch geeignete Grundrissgestaltung die

Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen 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.

6. In den mit „Z1“, „Z2“ und „Z3“ bezeichneten Baugebieten ist für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger, einheimischer und standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12 cm, in 1 m Höhe über Erdboden gemessen, aufweisen. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
7. Für die zu erhaltenden Bäume, Sträucher und Knicks sind bei Abgang einheimische und standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten an den Knicks sind so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau der Knicks erhalten bleibt. Vorhandene Lücken sind durch Nachpflanzung zu schließen.
8. Die Flächen des Anpflanzgebots sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist zweireihig mit mindestens einer Pflanze je 2 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
9. Für festgesetzte Einzelbaumpflanzungen sind kleinkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12 cm, in 1 m Höhe über Erdboden gemessen, aufweisen. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzstandorten können Abweichungen von bis zu 5 m in Nord-Süd-Richtung zugelassen werden.
10. 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 Gewässer- und Wegebau sowie für den Bau von Sied- und Leitungstrassen erforderlichen Maßnahmen, unzulässig.
11. Dachflächen von Garagen sowie Schutzdächer von Stellplatzanlagen sind mit einem mindestens 3,5 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
12. In den Baugebieten sind Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Stellplätze ohne Schutzdach sind in vegetationsfähigem Aufbau oder als Plattenspuren herzustellen.
13. Das von den privaten Grundstücks- und Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht versickert beziehungsweise in Speichereinrichtungen gesammelt wird, oberirdisch einzuleiten, sofern ein offenes Entwässerungssystem vorhanden ist.
14. Für Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad zulässig.
15. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den mit „Z1“ bezeichneten Wohngebieten Teilflächen des Flurstücks 3044 und das Flurstück 2178 der Gemarkung Bergstedt in einer Größe von 14.800 m<sup>2</sup> zugeordnet.  
Für Ausgleichsmaßnahmen werden den mit „Z3“ bezeichneten Wohngebieten Teilflächen der Flurstücke 1315, 1316 und 1264 und das Flurstück 1263 der Gemarkung Bergstedt in einer Größe von 38.875 m<sup>2</sup> zugeordnet.  
Für Ausgleichsmaßnahmen wird den mit „Z4“ bezeichneten Straßenverkehrsflächen eine Teilfläche des Flurstücks 1627 der Gemarkung Bergstedt in einer Größe von 11.790 m<sup>2</sup> zugeordnet.

## §3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.