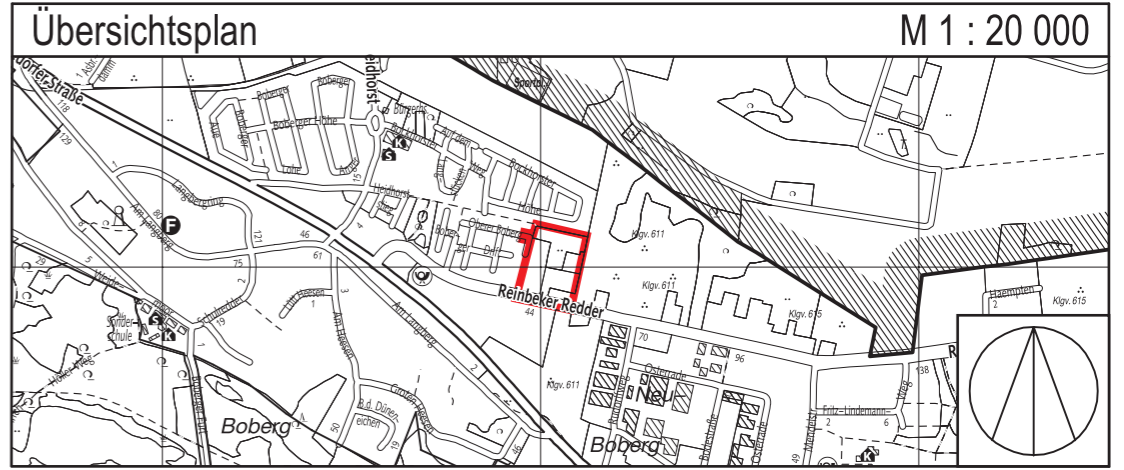


Bebauungsplan Lohbrücke 90

Festsetzungen	Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	private Grünfläche
WA Allgemeines Wohngebiet	Straßenverkehrsfläche
MI Mischgebiet	Straßenbegrenzungslinie
z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß	mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Schutzwall Höhe 2,5 über Gelände
S Staffelgeschoss	Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Knicks
o offene Bauweise	Fläche für die Anpflanzung eines Knicks
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
Baugrenze	Sonstige Abgrenzung
z.B. Ø 40,5 Geländeoberfläche ü. NN	Kennzeichnungen
z.B. FH 9,5 Firsthöhe als Höchstmaß über der Straßenverkehrsfläche besondere Festsetzung (siehe § 2)	Vorhandene Gebäude
z.B. (A)	(1) Notüberfahrt
	Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
	vorhandene unterirdische Elektrizitätsleitung

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I Seite 133) zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl I Seiten 466, 479).
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
 Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom Juli 2008.
 Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



**Bebauungsplan
Lohbrücke 90**
Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Bergedorf

Ortsteil 601

Verordnung

über den Bebauungsplan Lohbrügge 90

Vom 6. September 2010

(HmbGVBl. S. 555)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617), 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 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402) in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 15. Dezember 2009 (HmbGVBl. S. 444, 446), sowie § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Lohbrügge 90 für das Flurstück 2182 und Randbereiche (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 601) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Reinbeker Redder – Westgrenze des Flurstücks 2182 – in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung über das Flurstück 2915 – West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2182 der Gemarkung Boberg.

(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.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Allgemeinen Wohngebiet gilt für die mit „(A)“ bezeichnete Fläche:
 - 1.1 Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine Gebäudehöhe von maximal 6,4 m zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch ein Staffelgeschoss überschritten werden, das an seiner Südseite eine Gebäudehöhe von 9,1 m nicht überschreitet und dessen Dach von Norden nach Süden um maximal 2 bis 4 Grad ansteigt. Die Traufhöhe im Norden darf 8,6 m nicht überschreiten. Eine Attika ist nur an den Süd-, Ost- und Westseiten bis zu einer Gebäudehöhe von 9,1 m zulässig. Maßgeblich für die zulässigen Höhen sind die jeweils südwestlich der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Geländeoberflächen über Normalnull (NN).
 - 1.2 Die festgesetzten Staffelgeschosse müssen Abstände von den Baugrenzen des darunterliegenden Geschosses einhalten. Sie sind an der Ost- und Westseite jeweils um mindestens 1,1 m und an der Südseite um mindestens 3,25 m von der Baugrenze zurückzusetzen. An der Nordseite sind sie um mindestens 0,625 m von der Baugrenze zurückzusetzen; dieser Abstand gilt nicht für die mit „(E)“ bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche, auf der ein Abstand von 2 m nicht unterschritten werden darf.
 - 1.3 Die Fassaden der Staffelgeschosse sind in Material und Farbe abweichend von den Fassaden der darunterliegenden Geschosse zu gestalten.
 - 1.4 Für Anlagen im Sinne von § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), darf die Grundflächenzahl um bis zu 70 vom Hundert überschritten werden.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze mit Schutzdächern sowie Terrassentrennwände bis 3 m Länge und 2 m

Höhe in Vorgärten zulässig. Terrassentrennwände müssen die gleiche Farbe wie die Erdgeschossfassade erhalten.

3. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, eine unterirdische Entwässerungsleitung herzustellen und zu unterhalten.
4. Auf den mit „(B)“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
5. Auf der mit „(C)“ gekennzeichneten Fläche sind entlang der Straßenverkehrsfläche bauliche Anlagen zu errichten, die geeignet sind, die Außenwohnbereiche vor Lärm zu schützen und eine Höhe von 2,50 m bis 2,80 m über der Straßenverkehrsfläche aufweisen.
6. Auf der mit „(D)“ gekennzeichneten Fläche im Mischgebiet sind die Wohn- und Schlafräume durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Seiten 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 Ein-Zimmer-Wohnungen 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 Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) 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.
7. Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, sofern sie nicht mit Möbeln, Kraftfahrzeugen, Booten, Teppichen oder sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Pflanzen handeln.
8. Im Mischgebiet sind Tankstellen sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
9. Auf den privaten Grundstücken sind Gehwege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
10. Im Allgemeinen Wohngebiet ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, zu verdunsten oder zu verwenden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist zu sammeln und gedrosselt dem vorhandenen Entwässerungsgraben zuzuführen.
11. Im Mischgebiet ist auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich eines jeden Baums ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
12. Auf dem festgesetzten Schutzwall sind flächendeckend Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.
13. Auf der festgesetzten privaten Grünfläche ist ein stabiler, artenreicher, gestufter Gehölzbestand in Gestalt eines Knicks zu entwickeln und zu erhalten, der im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von mindestens 46,5 m über NN erreicht.
14. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Knicks ist ein stabiler, artenreicher, gestufter Gehölzbestand zu erhalten und zu entwickeln.
15. Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Berichtigung

Vom 10. November 2010

(HmbGVBl. S. 549)

In der Präambel der Verordnung über den Bebauungsplan Lohbrügge 90 vom 6. September 2010 (HmbGVBl. S. 555) muss es statt „§ 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau“ richtig heißen „§ 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau“.