

Bebauungsplan Rahlstedt 120

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR** Reines Wohngebiet
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- o** Offene Bauweise
- z.B. **(A)** Besondere Festsetzung (siehe § 2)
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Fläche für die Erhaltung von Knicks
- Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklung Waldrand-Sukzessionsfläche mit wechselfeuchten Mulden
- Feuchtbiosphäre

Nachrichtliche Übernahmen

- Landschaftsschutzgebiet
- Besonders geschütztes flächenhaftes Biotop

Kennzeichnungen

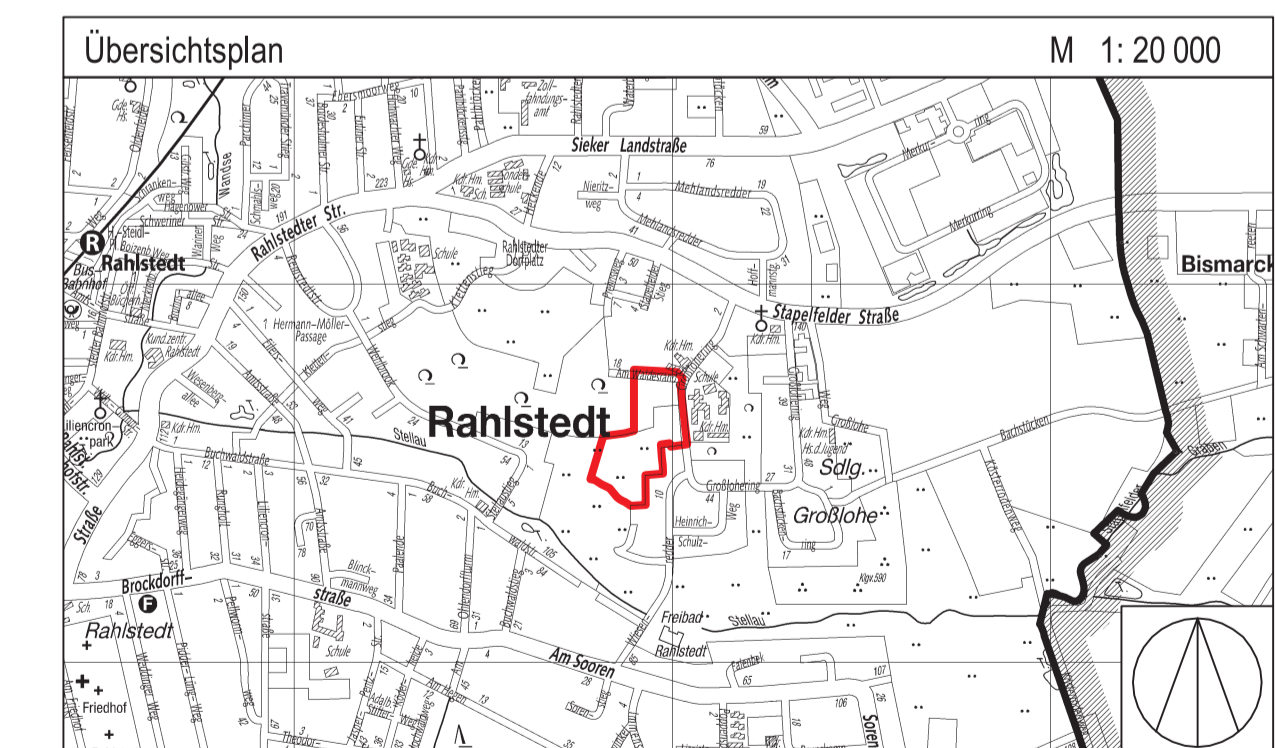
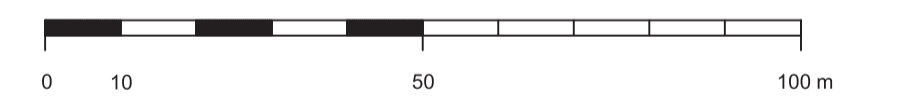
- Vorhandene Gebäude

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 (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom April 2007.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Bebauungsplan
Rahlstedt 120**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Wandsbek

Ortsteil 526

Verordnung

über den Bebauungsplan Rahlstedt 120

Vom 21. Februar 2008

(HmbGVBl. S. 115)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), 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 18. September 2007 (HmbGVBl. S. 298), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 157), § 7 Absatz 3 Satz 1 Nummern 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 9. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356, 392), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 12. September 2007 (HmbGVBl. S. 284), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), geändert am 19. Juni 2007 (HmbGVBl. S. 168), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Rahlstedt 120 für den Geltungsbereich zwischen der Straße Am Waldesrand im Norden, der Straße Großlohering im Westen und der vorhandenen Reihenhaussiedlung im Süden (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Am Waldesrand – Großlohering – Südgrenze des Flurstücks 219 – Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1082 – Ost- und Südgrenze des Flurstücks 218 – Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 217 – Westgrenze des Flurstücks 218 – Westgrenze des Flurstücks 191 der Gemarkung Neu-Rahlstedt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans, die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung 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 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 eines Jahres 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. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen sind maximal 3 m hohe Staffelgeschosse über dem zweiten Vollgeschoss zulässig. Sie sind jeweils an den Vorder-, Rück- und Giebelseiten um mindestens 1 m zurückzusetzen. Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen sind Staffelgeschosse unzulässig. Auf den Wohngebäuden sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis zu sechs Grad zulässig.
2. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen beträgt die maximale Gebäudehöhe 10 m über der Geländeoberfläche und auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen 7 m über der Geländeoberfläche.
3. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden darf nicht höher als 80 cm über der Geländeoberfläche liegen.
4. Die Außenwände der Wohngebäude sind als Putzfassaden in hellen Farbtönen einheitlich zu gestalten. Verglaste Fassadenflächen dürfen 60 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
5. Kellerersatzräume und Garagen sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen.
6. Zäune gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig und dürfen diese in der Höhe nicht überragen.
7. Für die Erschließung des reinen Wohngebiets sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage

bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.

8. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden.
9. Je einzeltem Gebäude ist auf dem jeweiligen Grundstück ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und zu erhalten. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.
10. Dachflächen von Gebäuden sowie von überdachten Stellplatzanlagen (Carports) sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
11. Auf der Fläche zur Erhaltung von Knicks sind bei Abgang heimische und standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten sind so durchzuführen, dass Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleiben. Vorhandene Lücken sind durch Nachpflanzung zu schließen, nicht standortgerechte Gehölze sind zu ersetzen. Alle 8 bis 12 Jahre ist ein fachgerechter Rückschnitt (Auf-den-Stock-setzen) auszuführen.
12. Bauliche und technische Maßnahmen wie zum Beispiel Gebäudedrainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels (Schichtenwasser) führen, sind unzulässig. Kellergeschosse sind in wasserundurchlässiger Bauweise, zum Beispiel als „Weiße Wanne“, auszuführen.
13. Die Drainwirkung von Versorgungs- und Sielleitungen ist durch Querschotten aus Lehm packungen zu verhindern.
14. Das auf den privaten Grundstücksflächen nicht versickerbare Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt wird, oberirdisch in die Fläche für die Regelung des Wasserabflusses einzuleiten. Die Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist naturnah mit flachen Mulden auszubilden und mit einer Initialpflanzung zu begrünen.
15. Auf der mit „ $\sqrt[3]{B}$ “ festgesetzten Fläche zur Entwicklung einer Waldrand-Sukzessionsfläche mit wechselfeuchten Mulden ist zur Waldseite ein artenreicher Strauchmantel unter Einbeziehung vorhandener Laubgehölze anzupflanzen, zu entwickeln und zu erhalten. Je 0,5 m² ist ein Strauch zu pflanzen. Die Fläche ist gegenüber dem reinen Wohngebiet einzuzäunen.
16. Auf der mit „ $\sqrt[4]{B}$ “ festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein für den Arten- und Biotopschutz wirksames Feuchtbiotopmosaik auf anmoorigen Böden unter Einbeziehung vorhandener Feuchtwiesen-, Knick-, Erlengehölz-, Waldrand- und Grabenstrukturen zu entwickeln. Auf 25 vom Hundert der Fläche ist ein Stillgewässer mit Tiefwasser-, Flachwasser- und Sumpfböden herzurichten und mit Initialpflanzungen zu versehen. Die Pflege ist auf die regelmäßige Mahd des Feuchtgrünlandes und im Übrigen auf das für die gelenkte Sukzession sowie die fachgerechte Knickpflege notwendige Maß zu begrenzen.
17. Für Ausgleichsmaßnahmen wird dem reinen Wohngebiet, der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses und der neuen Straßenverkehrsfläche (Planstraße) das Flurstück 217 der Gemarkung Neu-Rahlstedt gesammelt zugeordnet.
18. Auf der Fläche für die Landwirtschaft ist jegliche Bebauung ausgeschlossen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.