

TEIL 1

Bebauungsplan Billstedt 90

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 2Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- z.B.GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. II als Höchstmaß
- z.B. IV zwingend
- S Staffelgeschoss
- o Offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Rh Reihenhäuser
- Baugrenze
- Brücke
- Ausschluß von Nebenanlagen
- Dachneigung
- D > 35° flacher als
- GSF Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
- Umgrenzung der Grundstücke für die GSF bestimmt sind oder denen Flächen mit Landschaftspflegemaßnahmen zugeordnet sind
- z.B. (A) Zuordnung zusammengehöriger Flächen
- H siehe § 2
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche
- Straßengrenzlinie
- Straßenhöhe bezogen auf NN
- Geländeoberfläche bezogen auf NN
- Ver- und Entsorgungsfläche
- Grünfläche
- Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche
- Schutzwall
- Schutzwall
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Geänderte Grenze des Landschaftsschutzgebietes
- (FH) Freie und Hansestadt Hamburg
- ① PARKANLAGE (FREIE UND HANSESTADT HAMBURG)
- ② VORGESEHENE OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Nachrichtliche Übernahmen

- Festgestellte Bundesfernstraße
- Wasserfläche
- Landschaftsschutzgebiet

Kennzeichnungen

- Vorhandene unterirdische Abwasserleitung
- Begrenzung der unverbindlichen Vorverkürzung
- Vorhandene Gebäude
- Parzellenabgrenzung, Zäune

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

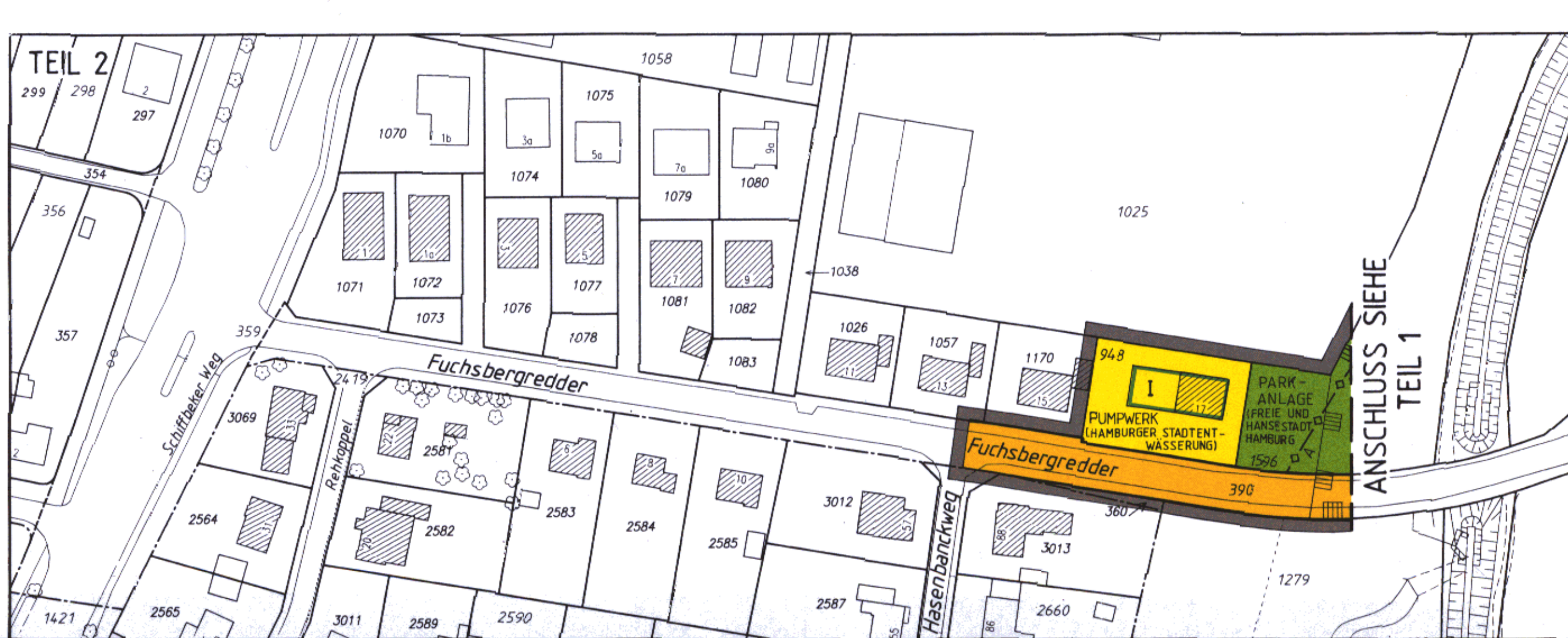
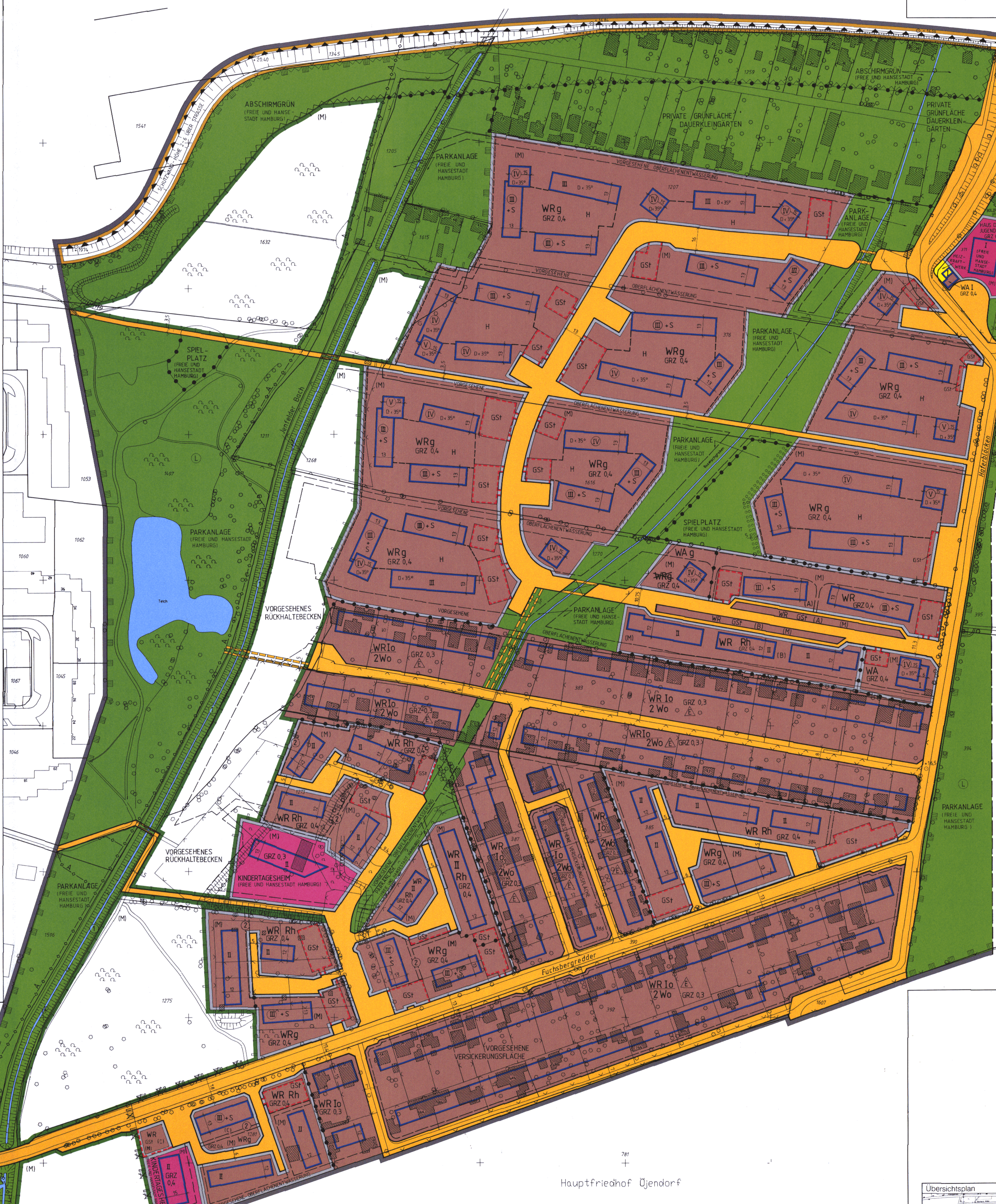
Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 1995

Die Gebäude in den Dauerkleingartengebieten wurden durch Luftbildauswertung in die Flurkarte übernommen

Naturschutzrechtliche Festsetzungen trifft der Grünordnungsplan Billstedt 90

ANSCHLUSS SIEHE BLATT 2

ANSCHLUSS SIEHE TEIL 2



Freie und Hansestadt Hamburg  
**Bebauungsplan**  
 Billstedt 90 (2 Blätter) Blatt 1  
 Maßstab 1:1000  
 Bezirk Hamburg-Mitte Ortsteil 131



## Gesetz über den Bebauungsplan Billstedt 90

Vom 4. März 1997

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan Billstedt 90 für den Geltungsbereich zwischen dem Jenfelder Bach und dem Öjendorfer Park südlich der Bundesautobahn A 24 (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 131) wird festgestellt.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

Fuchsbergredder — West- und Nordgrenze des Flurstücks 948, Nord- und Westgrenze des Flurstücks 1596, Westgrenze des Flurstücks 1497, über die Flurstücke 1632, 1345 (Bundesautobahn A 24) und 447 (Öjendorfer Park) der Gemarkung Öjendorf — Grootmoorredder — Ostgrenze des Flurstücks 781, über das Flurstück 781, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 394, Südgrenze des Flurstücks 1607, über das Flurstück 392, Südgrenze des Flurstücks 392, über das Flurstück 781, Südgrenzen der Flurstücke 1281, 1280 und 1279, über das Flurstück 1279, Südgrenze des Flurstücks 390 der Gemarkung Öjendorf.

(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 in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 28. Oktober 1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 1546), bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigungen 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 Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
  - b) Mängel der Abwägung,
 wenn sie nicht in den Fällen des Buchstabens a innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Buchstabens b innerhalb von sieben Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans, schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

### § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Die Neubebauung ist an ein Blockheizkraftwerk-Fernwärmenetz anzuschließen. In Bereichen, in denen ein Fernwärme-Versorgungsnetz nicht besteht, können Feuerstätten für leichtes Heizöl sowie gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zugelassen werden.
2. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein Baum zu pflanzen.
3. Tiefgaragen sind nur auf den mit „H“ bezeichneten Flächen zulässig.
4. Die Dächer der Staffelgeschosse und der Kindertagesheime sind mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad auszubilden und extensiv zu begrünen.
5. Garagenwände, Stützen von Schutzdächern auf Stellplätzen und fensterlose Außenwände von Gebäuden von mehr als 3 m Wandlänge sowie Dächer von Garagen und Schutzdächer von Stellplätzen sind zu begrünen.
6. Auf den mit „H“ bezeichneten Flächen ist in der Mitte ein großkroniger Baum zu pflanzen; geringfügige Abweichungen von der mittigen Anordnung können zugelassen werden. Der Kronenbereich des zu pflanzenden Baumes darf auf einer Fläche von mindestens 20 m<sup>2</sup> nicht unterbaut werden.
7. In den Dachgeschossen der vier- und fünfgeschossigen Gebäude sind Aufenthaltsräume unzulässig.
8. Außer auf den festgesetzten Stellplatzflächen sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig. Abweichend von Satz 1 sind auf den mit „H“ bezeichneten Flächen des Geschößwohnungsbaus Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
9. Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden.
10. Staffelgeschosse sind an der Vorderseite um 2,5 m und an der Rückseite um 1,5 m zurückzusetzen.
11. Als Dachdeckung sind mit Ausnahme der Staffelgeschosse rote Ziegel oder eine Metalldeckung zu verwenden. Die den Wohnhöfen zugeordneten Gebäude sind einheitlich zu gestalten.
12. Die Gebäude sind durch verglaste Treppenhäuser sowie vertikale Vor- und Rücksprünge zu gliedern. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Loggien, Balkone und Erker kann bis zu 1,2 m zugelassen werden.

## § 3

Für Teile der Flurstücke 1616, 1270, 1275, 390 und 1281 der Gemarkung Öjendorf wird die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Öjendorf-Billstedter Geest vom 14. September 1993 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 263) aufgehoben. Gleichzeitig wird für Teilbereiche der

Flurstücke 1273 und 1275 der Gemarkung Öjendorf die vorgenannte Verordnung in ihrem Geltungsbereich erweitert.

## § 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 4. März 1997.

Der Senat

## Gesetz

## über den Grünordnungsplan Billstedt 90

Vom 4. März 1997

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

## § 1

(1) Der Grünordnungsplan Billstedt 90 für den Geltungsbereich zwischen dem Jenfelder Bach und dem Öjendorfer Park südlich der Bundesautobahn A 24 (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 131) wird festgestellt.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

Fuchsbergredder — West- und Nordgrenze des Flurstücks 948, Nord- und Westgrenze des Flurstücks 1596, Westgrenze des Flurstücks 1497, über die Flurstücke 1632, 1345 (Bundesautobahn A 24) und 447 (Öjendorfer Park) der Gemarkung Öjendorf — Grootmoorredder — Ostgrenze des Flurstücks 781, über das Flurstück 781, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 394, Südgrenze des Flurstücks 1607, über das Flurstück 392, Südgrenzen des Flurstücks 1281, 1280 und 1279, über das Flurstück 1279, Südgrenze des Flurstücks 390 der Gemarkung Öjendorf.

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

(3) Je ein Abdruck des Grünordnungsplans und die Begründung können bei der Stadtentwicklungsbehörde und beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatzung erworben werden.

## § 2

(1) Bepflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen:

1. Für Gehölzpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubholzarten zu verwenden.
2. Für Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen sind großkronige Arten zu verwenden.
3. Als Grundstückseinfriedigungen sind nur Hecken zulässig.

4. In den Wohngebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen. Mindestens 30 vom Hundert dieser Flächen sind mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.
5. Zu begrünende Dächer sind mit einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und extensiv zu begrünen.
6. Zu begrünende Wände und Stützen von Schutzdächern auf Stellplatzanlagen sind je 2 m Wand- bzw. Konstruktionslänge mit mindestens einer Schling- oder Kletterpflanze zu begrünen.
7. Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muß auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen.
8. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Für die im Bebauungsplan Billstedt 90 auf den mit „H“ bezeichneten Flächen anzupflanzenden Einzelbäume sind großkronige Arten mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm zu verwenden.
9. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen.
10. Außerhalb von Straßenverkehrsflächen und soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen, sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender und bei Abgang zu ersetzender Bäume und Gehölzgruppen unzulässig.

(2) Zur Sicherung des Wasserhaushalts und zum Bodenschutz gelten nachfolgende Vorschriften:

1. Auf den privaten Grundstücksflächen und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Fahr- und Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem, Stellplätze in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

2. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwassers führen, sind unzulässig.
  3. Niederschlagswasser soll offen abgeleitet werden.
  4. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und synthetischen Düngemitteln ist untersagt; auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist jegliche Düngung unzulässig.
- § 3
1. Die mit  $\nabla 1$  bezeichnete Fläche westlich des Jenfelder Bachs ist höchstens einmal jährlich, nicht vor Oktober, zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Beweidung mit höchstens zwei Großvieheinheiten ist vom 1. April bis zum 31. Oktober zulässig.
  2. Die mit  $\nabla 6$  bezeichneten Flächen östlich des Jenfelder Bachs sind höchstens zweimal jährlich, frühestens im Juli, zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.
  3. Die mit  $\nabla 7$  bezeichnete Fläche südlich Fuchsbergredder ist mit Obstbaum-Hochstämmen alter Kultursorten zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Eine Beweidung mit höchstens zwei Großvieheinheiten ist vom 1. April bis zum 31. Oktober zulässig.
  4. Auf den mit  $\nabla 9$  bezeichneten Flächen östlich der Straße Haferblöcken sind Sukzessions- und Gebüschflächen sowie Hochstauden- und Wiesenflächen mit Feuchtbereichen zu entwickeln. Die Hochstauden- und Wiesenflächen sind alle 2 bis 5 Jahre, nicht vor Oktober, zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Ausgefertigt Hamburg, den 4. März 1997.

Der Senat

## Beschluß über die Einhundertunderste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 4. März 1997

Die Bürgerschaft hat den nachstehenden Beschluß gefaßt:

- (1) Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) wird im Geltungsbereich nordwestlich des Berner Heerweges zwischen Rückhaltebecken und Berner Gutspark (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 514) geändert.
- (2) Das maßgebliche Stück der Änderung des Flächennutzungsplans und der ihm beigegebene Erläuterungsbericht werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf folgendes hingewiesen:
  1. Ein Abdruck des Plans und der Erläuterungsbericht können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, werden sie kostenfrei zur Verfügung gestellt.
  2. Unbeachtlich sind
    - a) eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 28. Oktober 1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 1546), bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
    - b) Mängel der Abwägung, wenn sie nicht in den Fällen des Buchstabens a innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Buchstabens b innerhalb von sieben Jahren seit dem Inkrafttreten der Änderung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der Stadtentwicklungsbehörde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Ausgefertigt Hamburg, den 4. März 1997.

Der Senat

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite

Grünordnungsplan Billstedt 90

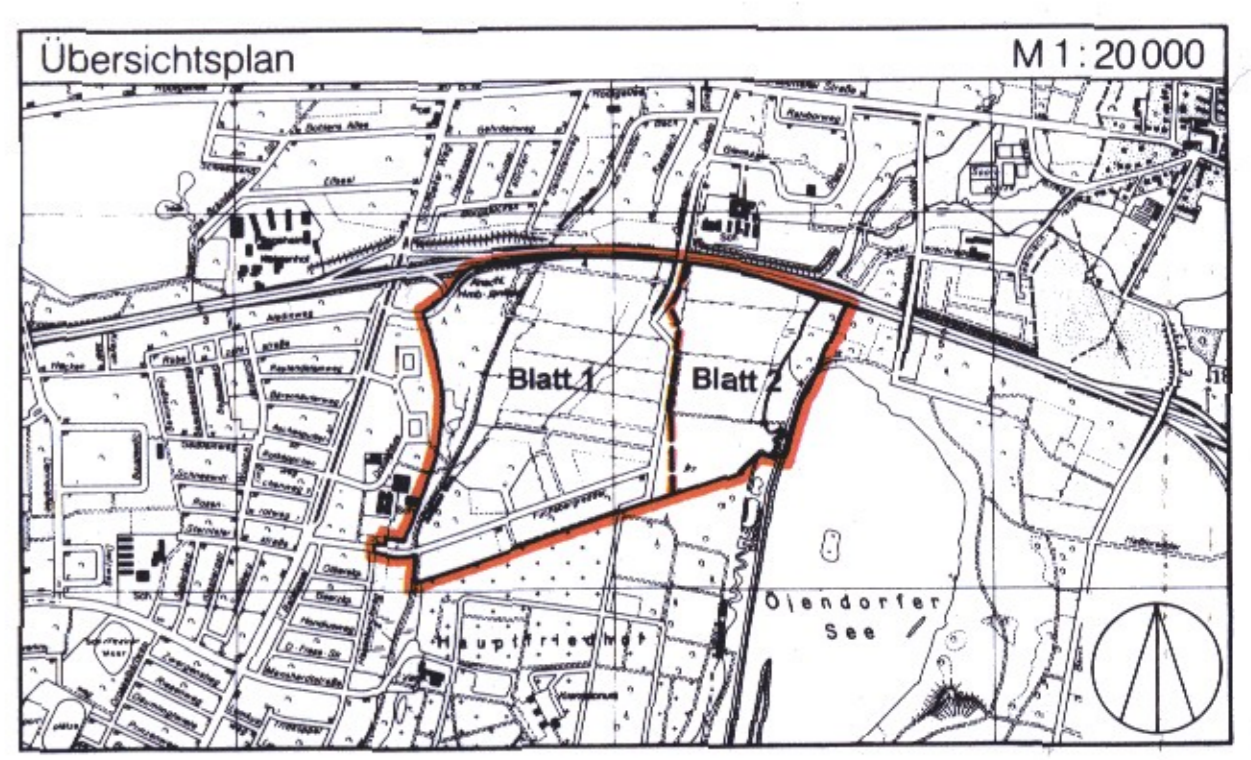


- FESTSETZUNGEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
  - ERHALTUNGS- UND WARTUNGSVERPFLICHTUNG FÜR:
    - BÄUME / BAUMGRUPPEN
    - GEHÖLZGRUPPEN
    - KNICKS
  - ANPFLANZGEBOT MIT ERSATZPFLANZVERPFLICHTUNG FÜR:
    - GROSSKRONIGE BÄUME
    - BÄUME UND STRÄUCHER
    - KNICKS
    - HECKEN
  - ERHALTUNGS-, PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN FÜR BESTIMMTE BIOTOPE
    - ▲ EXTENSIVES GRÜNLAND (VGL. § 3 GRÜNORDNUNGSPLAN)
    - ▲ NATURNAHE GEHÖLZFLÄCHE
    - ▲ EXTENSIVE WIESE (VGL. § 3 GRÜNORDNUNGSPLAN)
    - ▲ EXTENSIVES GRÜNLAND MIT OBSTBÄUMEN (VGL. § 3 GRÜNORDNUNGSPLAN)
    - ▲ SUKZESSIONS- UND EXTENSIVE WIESENFLÄCHE MIT FEUCHTBEREICHEN (VGL. § 3 GRÜNORDNUNGSPLAN)
    - ▲ FEUCHTWALD
  - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
    - GRÜNFLÄCHE
    - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
    - UMGRENZUNG DER FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
    - WOHNGEBIET
    - FLÄCHE FÜR DEN GEMEINDEBEDARF
    - VER- UND ENTSORGUNGSFLÄCHE
    - BAUGRENZE
    - FLÄCHE FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE
    - FLÄCHE FÜR TIEFGÄRGEN
    - STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENABGRENZUNGSLINIE
    - BRÜCKE
    - DACHBEGRENZUNG
    - MIT EINEM LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
    - UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE
    - UMGRENZUNG DER GRUNDSTÜCKE DIE DEN FLÄCHEN MIT LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN ZUGELASSENEN ZUGELASSENEN FLÄCHEN ZUGELASSENEN FLÄCHEN
    - (M) FESTGESTELLTE BUNDESFERNS-STRASSE
    - VORHANDENE GRENZE DES RAUMLICHEN SCHUTZGEBIETES
    - GEGÄNDEGRENZE DES LANDSCHAFTSCHUTZGEBIETES
    - WASSERFLÄCHE
    - ▲ SCHUTZWAND
    - ▲ SCHUTZWALL
  - KENNZEICHNUNGEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
    - UMGRENZUNG DER FLÄCHEN ZUR ENTWICKLUNG BESTIMMTER BIOTOPSTRUKTUREN
    - NATURNAHE GEHÖLZFLÄCHE
    - REVITALISIERUNG JENSEITIGER BACH
    - EXTENSIVES GRÜNLAND
    - NATURNAHER UM- UND AUSBAU DES RAUMLICHEN SCHUTZGEBIETES
    - REVITALISIERUNG DES SCHLEIERER BACH
    - NACH § 9 HBauO ZU BEGRÜNDENDE FLÄCHE, SOWEIT NICHT NEBENANLAGEN UND STELLPLATZE ZULASSIG SIND
    - HOHPFLANZUNG (EMPHINDLICHER STANDORT)
    - VORHANDENE GEBÄUDE
    - SONSTIGER BAUMBESTAND
    - OBSTBAUMBESTAND
    - BEGRENZUNG DER UNVERBINDLICHEN VORMERKUNGEN
    - VORW. BACH, GRABEN / GEPLANTZTES WÄSSERUNGS- MULDE
    - KRAFTFAHRZEUGFREIE FUSS-, RADWEGEVERBINDUNG
    - PRIVATE KINDERSPIELFLÄCHE
    - KINDERBAUERNHOF
    - VORHANDENE UNTERIRDISCHE ABWASSERLEITUNG
    - PARZELLENABGRENZUNG ZÄUNE
    - SONSTIGE ABGRENZUNG

ANSCHLUSS SIEHE BLATT 2

ANSCHLUSS SIEHE AUSSCHNITT

HINWEISE:  
Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch trifft der Bebauungsplan Billstedt 90 Längenmaße und Höhenangaben in Metern  
Der Kartenausschnitt (Kaltstellenkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Grünordnungsplanes dem Stand vom Januar 1995  
Die Gebäude in den Dauerkeimganggebieten wurden durch Luftbildauswertung in die Flurkarte übernommen



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG  
**Grünordnungsplan**  
Billstedt 90 (2 Blätter) Blatt 1  
Festsetzungskarte Maßstab 1 : 1.000  
Bezirk Hamburg - Mitte Ortsteil 131