

# Bebauungsplan Blankenese 40

## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WR** Reines Wohngebiet
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  GRZ 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
-  z. B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
-  F mind. 600 m<sup>2</sup> Mindestgröße der Baugrundstücke
-  Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  RI Höhenlage der Geländeoberfläche ü. NHN
-  Grünfläche
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Sonstige Abgrenzung
-  (A) Besondere Festsetzung (siehe § 2)
-  Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Erhaltungsbereich

## Nachrichtliche Übernahmen

-  Oberirdische Bahnanlage
-  Denkmalschutz Ensemble
-  Denkmalschutz Einzelanlage

## Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
-  Abw Vorhandene unterirdische Abwasserleitung auf privatem Grundstück

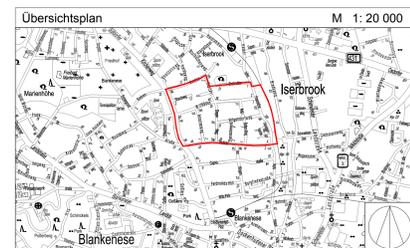
## Hinweise

Maßgebend ist die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548, 1551).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich nach §§ 12 ff Luftverkehrsgesetz des Verkehrsflughafens Hamburg-Fuhlsbüttel.

Der Kartenausschnitt entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Februar 2016.



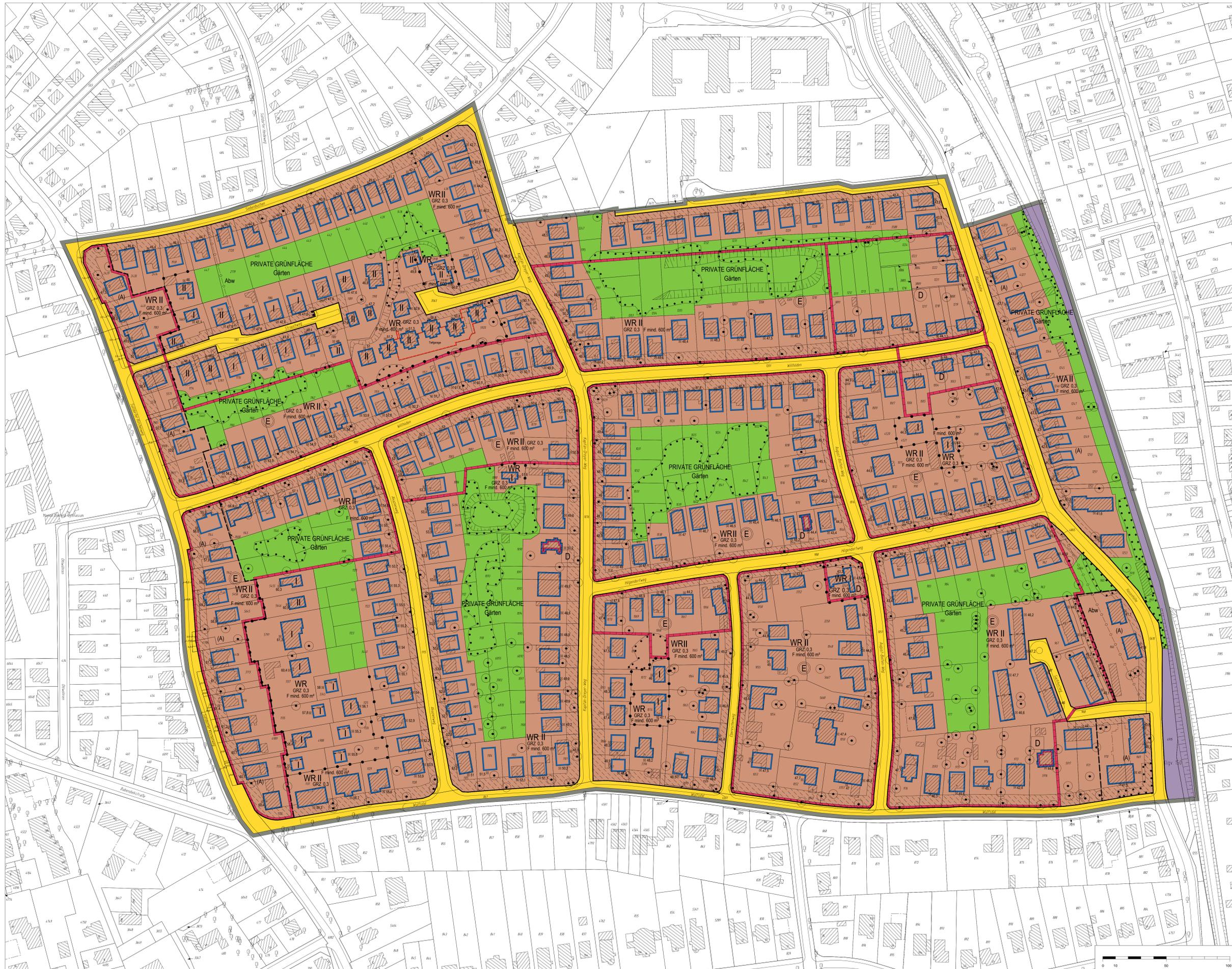
FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Bebauungsplan  
Blankenese 40**

Maßstab 1 : 1 000 (im Original)

Bezirk Altona

Ortsteil 224



liegendes Beförderungsamts befinden oder für die aufgrund einer vor Inkrafttreten dieser Verordnung getroffenen Besetzungsentscheidung eine solche Erprobung bevorsteht, soweit sie für die Übertragung dieses Beförderungsamts einen Qualifikationsstand nach § 6 Absatz 6 der Verordnung über die Laufbahnen der Fachrichtung Allgemeine Dienste nachzuweisen haben, dessen bis zum Inkrafttreten dieser Verordnung geltende Fassung Anwendung.

(2) Beamtinnen und Beamte, die sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung in einem Vorbereitungsdienst in der Fachrichtung Allgemeine Dienste für das zweite Einstiegsamt der Laufbahngruppe 1 oder für das erste Ein-

stiegsamt der Laufbahngruppe 2 befinden, setzen ihre Ausbildung nach den bisher geltenden Vorschriften fort. Dies gilt nicht für Beamtinnen und Beamte, die sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung im Vorbereitungsdienst für das erste Einstiegsamt der Laufbahngruppe 2 in der Fachrichtung Allgemeine Dienste befinden, soweit die Studien- und Prüfungsordnung für den dualen Bachelorstudiengang Public Management des Departments Public Management der Fakultät Wirtschaft und Soziales an der Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg vom 15. August 2013 (Hochschulanzeiger Nr. 89/2013 S. 41, Hochschulanzeiger Nr. 90/2013 S. 9) für sie bereits Anwendung findet.

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 5. April 2016.

## Verordnung über den Bebauungsplan Blankenese 40

Vom 7. April 2016

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 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 Absatz 1 und § 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), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 540, 542), § 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, § 3 und § 4 Nummer 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 Blankenese 40 für den Geltungsbereich zwischen Sülldorfer Kirchenweg, Siebenbuchen, Strohhredder, Bahnanlage und Wulfsdal (Bezirk Altona, Ortsteil 224) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Sülldorfer Kirchenweg – Siebenbuchen – Kapitän-Dreyer-Weg – über das Flurstück 5052, Nordgrenzen der Flurstücke 5247 und 5312 – Strohhredder – Hasenhöhe – Nordgrenze des

Flurstücks 4323 – Bahnanlage – über die Flurstücke 4915 und 5610 (Hasenhöhe) der Gemarkung Dockenhuden – Wulfsdal.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs 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 zustän-

digen 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. In den reinen Wohngebieten werden die nach § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Die nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
3. In den Wohngebieten können Überschreitungen der Baugrenzen durch Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,5 m auf insgesamt 30 vom Hundert der jeweiligen Fassadenlänge und durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 5 m ausnahmsweise zugelassen werden.
4. In den Wohngebieten wird für die Neubildung von Baugrundstücken eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Auf Baugrundstücken, die zwischen 600 und 700 m<sup>2</sup> groß sind, wird die maximale Größe der Grundfläche eines Gebäudes auf 150 m<sup>2</sup> begrenzt.
5. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den jeweils lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern die Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außentüren und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnun-
- gen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
6. In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als Erhaltungsbereich bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
7. Für Wohngebäude mit einem Vollgeschoss beträgt die höchstzulässige traufseitige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Dachhaut) 4 m sowie die höchstzulässige Firsthöhe 9 m. Für Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen beträgt die höchstzulässige traufseitige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Dachhaut) 7,5 m sowie die höchstzulässige Firsthöhe 10,5 m. Unterer Bezugspunkt für diese Höhenregelungen ist die jeweils auf demselben Baugrundstück festgesetzte Höhenlage der Geländeoberfläche.
8. In den Wohngebieten müssen die Dächer von Hauptgebäuden eine Neigung zwischen 20 und 55 Grad aufweisen. Ausnahmen für Mansard- und Walmdächer, Gauben und sonstige untergeordnete Dachflächenanteile können zugelassen werden; Pultdächer sind nicht zulässig. Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind als Flachdach oder mit einer Neigung von bis zu 15 Grad herzustellen, mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
9. In den Wohngebieten sind in Angleichung an die bestehende Bebauung für die Außenwände der Wohngebäude Ziegelsteine in rötlichen Farbtönen oder heller Putz beziehungsweise helle Fassadenverkleidungen zu verwenden.
10. Die Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sind zu begrünen. Notwendige Zuwegungen sind zulässig. Standplätze für Abfallbehälter können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie die Gestaltung des Vorgartens nicht beeinträchtigen. Die Standorte für Abfallbehälter sind so einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Wegen aus nicht einsehbar sind.
11. In den Wohngebieten sind für die an öffentliche Wege angrenzenden Einfriedungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zuwegungen sind zulässig.
12. Fensterlose Fassaden, Garagen sowie die Stützen von Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
13. Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter und der Umfang der Pflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenver-

- kehrflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
14. In den reinen Wohngebieten ist für je 150m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten.
  15. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte und einheimische Laubgehölze, auf Grundstücken mit denkmalgeschützten Objekten standortgerechte Gehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12m<sup>2</sup> Größe anzulegen und zu begrünen.
  16. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
  17. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird, auf den jeweiligen Baugrundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 7. April 2016.

**Das Bezirksamt Altona**

## Verordnung über den Bebauungsplan Bahrenfeld 50

Vom 7. April 2016

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 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 Absatz 1 und § 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 Bahrenfeld 50 für den Geltungsbereich südlich der Stresemannstraße und östlich der Ruhrstraße (Bezirk Altona, Ortsteil 215) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Stresemannstraße – Schützenstraße – Ruhrstraße.

(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