

Bebauungsplan Bramfeld 57

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- SO Sondergebiet
- z.B. Zwo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 0,6 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- Rh Reihenhäuser
- Gh Gartenhofhäuser
- Baugrenze
- Ausschluss von Nebenanlagen und Stellplätzen
- FD Flachdach
- z.B. SD 40°/50° Satteldach mit einer Dachneigung von 40° - 50°
- First- oder Gebäuderichtung
- Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- GA Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter
- Umgrenzung der Grundstücke, für die GA bestimmt sind
- z.B. (A) Zuordnung zusammengehöriger Flächen
- z.B. (a) Besondere Festsetzung (siehe S2)
- z.B. ① Zuordnung zusammengehöriger Gebäudegruppen
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- x Geländeoberfläche bezogen auf NN
- Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald
- Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Schutzwall
- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung des Erhaltungsbereichs

Kennzeichnungen

- E — Vorhandene oberirdische Elektrizitätsleitung
- — Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- — Vorhandene Gebäude

Hinweise

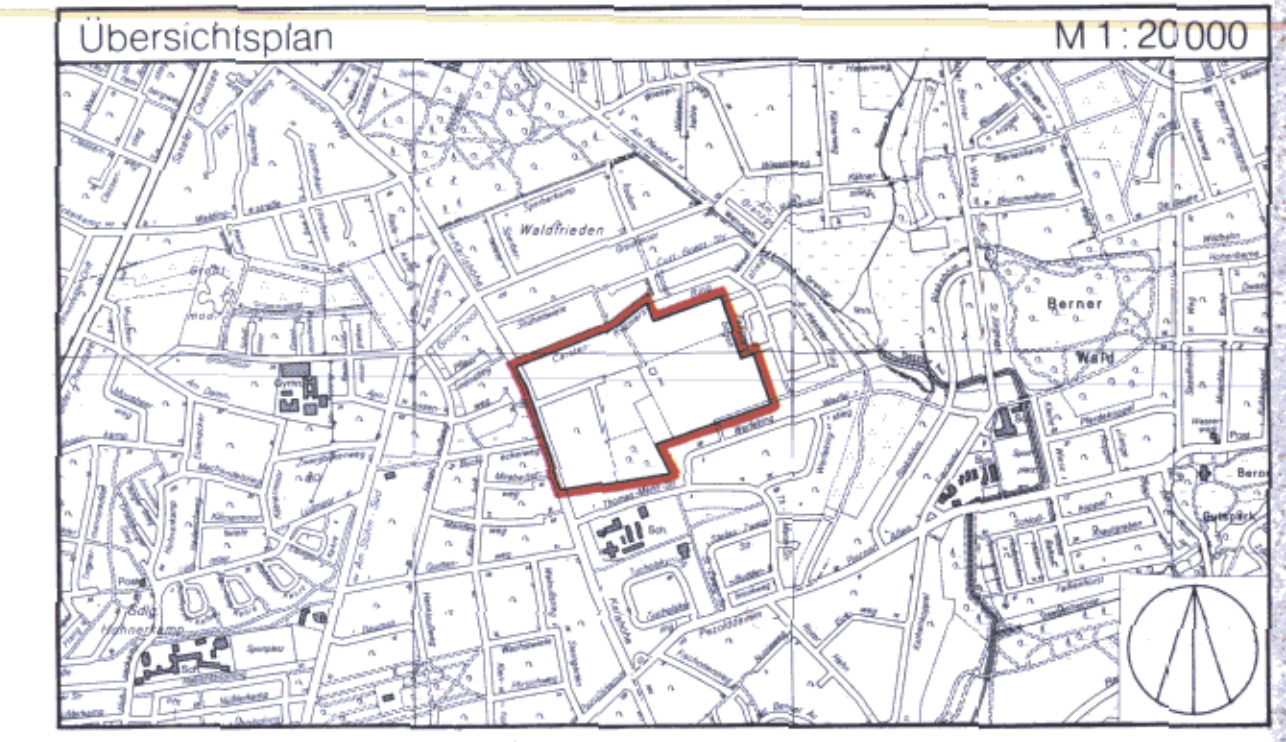
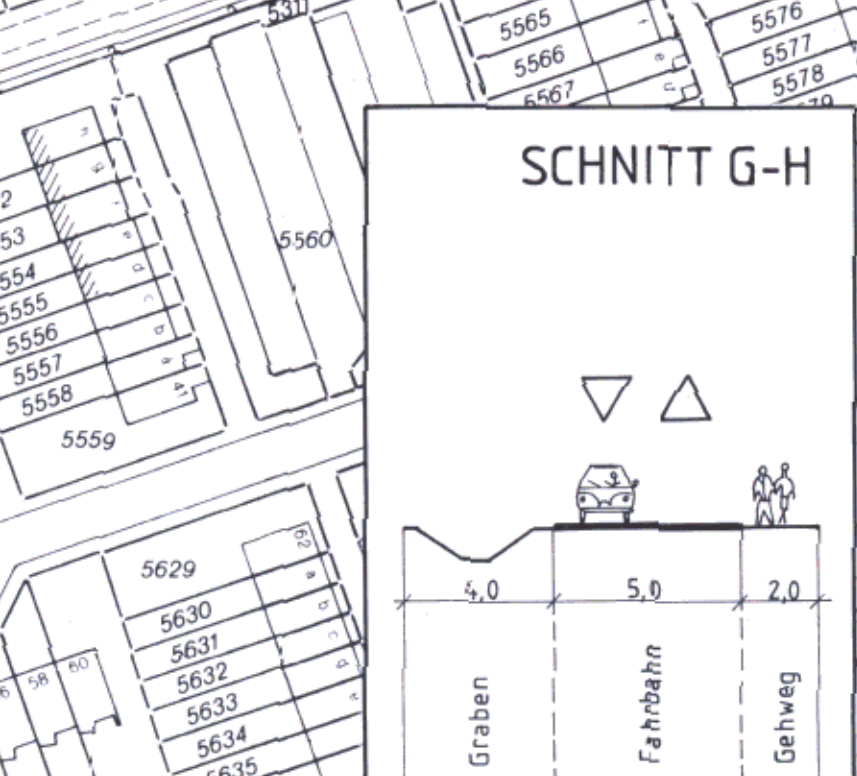
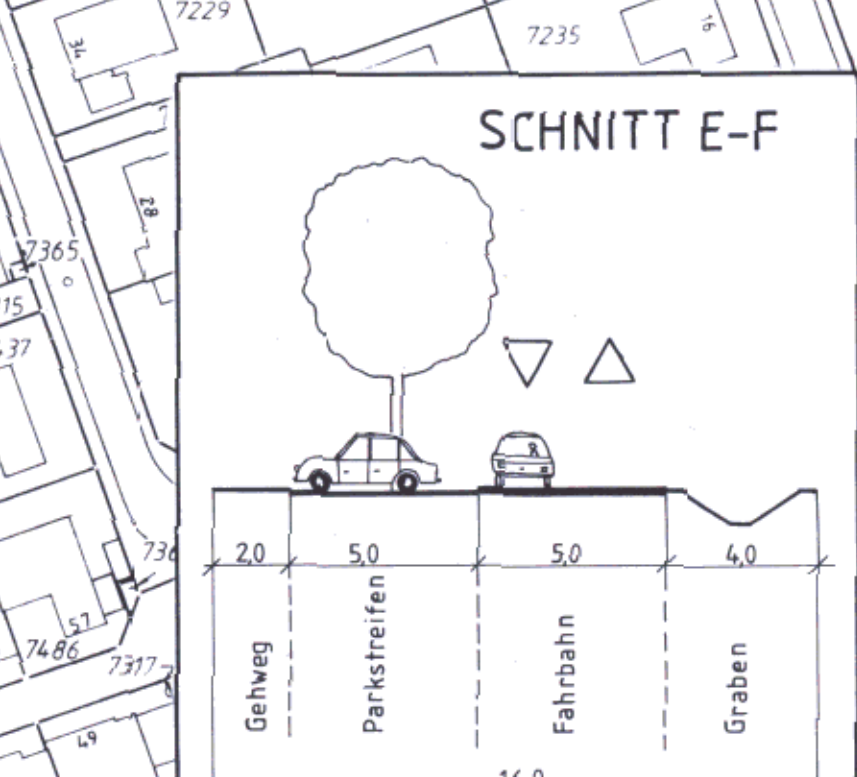
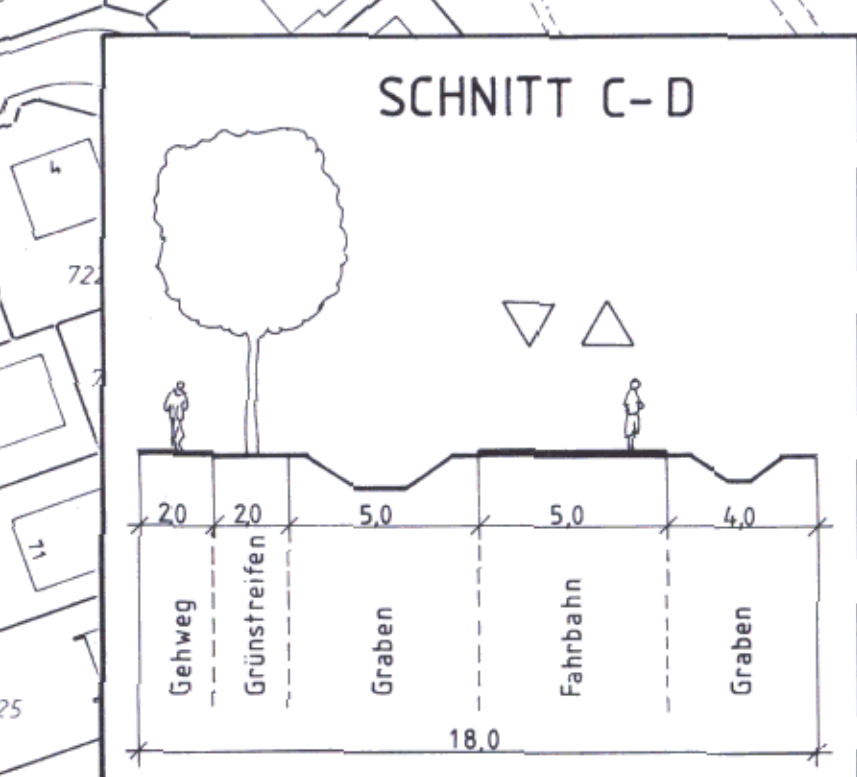
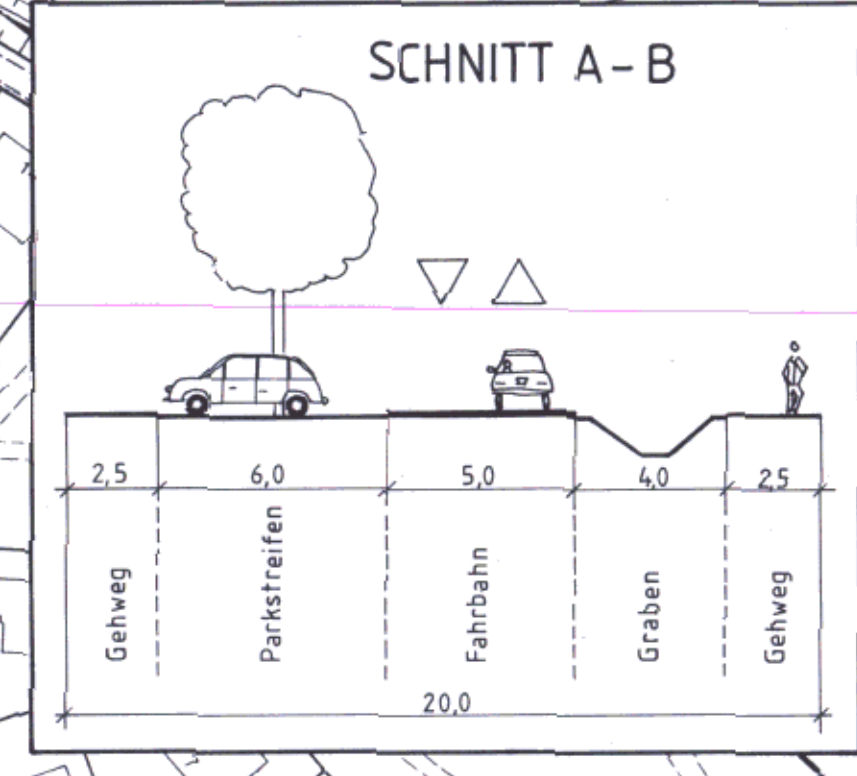
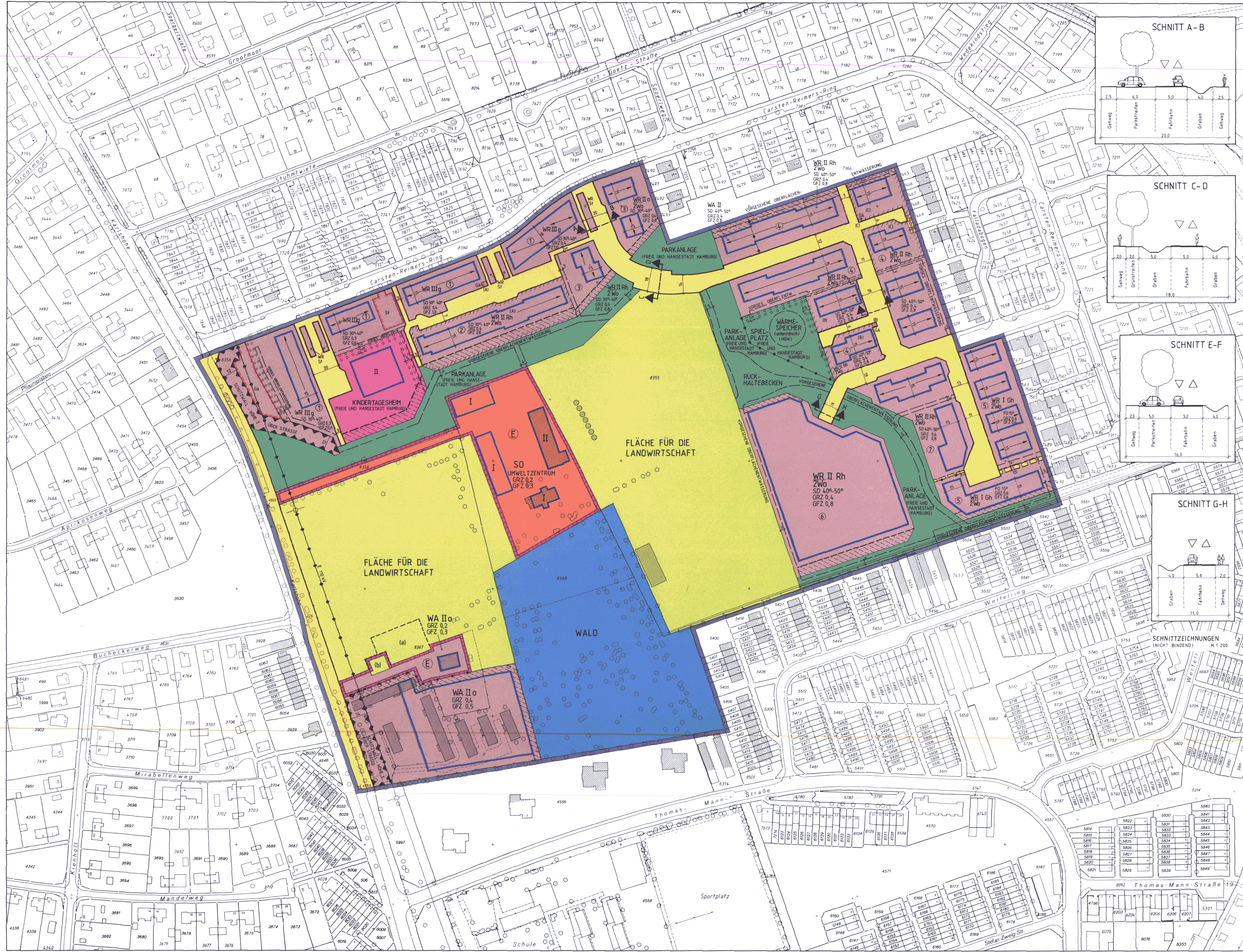
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, II Seiten 885, 1124)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Kastlerkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 1991

Naturschutzrechtliche Festsetzungen trifft der Grünordnungsplan Bramfeld 57

Gesetz siehe Rückseite



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Bramfeld 57

Maßstab 1:1000

Bezirk Wandsbek Ortsteil 515

Gesetz über den Bebauungsplan Bramfeld 57

Vom 8. März 1994

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Bramfeld 57 für den Geltungsbereich Karlshöhe, Carsten-Reimers-Ring, Thomas-Mann-Straße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 515) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Karlshöhe — Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 8355, Ostgrenze des Flurstücks 7572, Südgrenzen der Flurstücke 7572 und 8355, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 8368, Südgrenze des Flurstücks 8367 der Gemarkung Bramfeld.

(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 27. Dezember 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2378, 2405), 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 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. Staffelgeschosse sind unzulässig.
2. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhauvorbauten, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu 1,5 m zugelassen werden.
3. Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden darf nicht höher als 80 cm über dem öffentlichen Gehweg liegen.
4. Die Drempehöhe von Gebäuden wird beidseitig auf 50 cm begrenzt. In den mit „①“ bezeichneten reinen Wohngebieten südlich Carsten-Reimers-Ring sind Drempe unzulässig.
5. Reihenhauzeilen dürfen eine Länge von 55 m nicht überschreiten.
6. Im reinen Wohngebiet sind die Wohngebäude in den mit „①“ bis „⑦“ bezeichneten zusammengehörigen Gebäudegruppen jeweils unter der Verwendung einheitlicher Materialien, Farben und Dachformen zu errichten.
7. Das Sondergebiet „Umweltzentrum“ dient der Unterbringung von Einrichtungen des Landschaftspflegehofes Karlshöhe. Auf den überbaubaren Flächen sind Räume für die Verwaltung des Umweltzentrums, für Information und Verkauf sowie eine kleine Restauration mit zugehörigen Betriebsräumen, weiterhin Räumlichkeiten für Werkstätten, Stall- und Scheunennutzungen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Erschließungsanlagen, gartenbauliche und landwirtschaftliche Nutzungen sowie Anlagen und Einrichtungen zur Demonstration umweltfreundlicher Technologien zulässig.
8. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind Gewächshäuser nur auf der mit „(a)“ bezeichneten Fläche zulässig; auf der mit „(b)“ bezeichneten Fläche ist ein Verkaufsraum zulässig.
9. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten.
10. In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsgebiete“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, 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 baugeschichtlicher 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.
11. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133),

- zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479) ausgeschlossen.
12. Für die Erschließung des allgemeinen Wohngebiets an der Straße Karlshöhe und des reinen Wohngebiets südlich des vorgesehenen Rückhaltebeckens sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.
 13. Die Errichtung von Garagen ist nur auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig.
 14. Im Sondergebiet „Umweltzentrum“ darf die Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis zu 100 vom Hundert (v. H.) überschritten werden. Im Erhaltungsbereich des allgemeinen Wohngebietes darf die Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis zu 150 v. H. überschritten werden.
 15. Im allgemeinen Wohngebiet an der Straße Karlshöhe sind die zum Sondergebiet „Umweltzentrum“ orientierten Außenwände der Gebäude zu begrünen.
 16. In den Wohngebieten sind die an öffentlich zugängliche Flächen angrenzenden Grundstückseinfriedigungen nur als Hecken zulässig.
 17. Die Dachflächen der Gartenhofhäuser und Garagen sowie die Schutzdächer und Pergolen von Stellplätzen sind zu begrünen.
 18. Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
 19. Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrißgestaltung sind auf einer 145 m tiefen Fläche (gemessen vom östlichen Fahrbahnrand der Straße Karlshöhe) die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
 20. Entlang der Ostseite der Straße Karlshöhe ist als Einfriedigung nur ein schmiedeeiserner Zaun zulässig; Veränderungen und Ergänzungen dürfen nur so vorgenommen werden, daß die gestalterische Einheit dieser historischen Anlage erhalten bleibt.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 8. März 1994.

Der Senat

(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 69)

Gesetz

über den Bebauungsplan Bramfeld 59

Vom 8. März 1994

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Bramfeld 59 für den Geltungsbereich Fabriciusstraße — Hellbrookkamp — Bramfelder Chaussee — Unnenland (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 515) wird festgestellt.

(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 Kostenersatz 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 27. Dezember 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2378, 2405), 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 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.



Festsetzungen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Grünordnungsplans
 Erhaltungsbau mit Ersatzpflanzverpflichtung für:
 ● Bäume
 ● Gehölzgruppen
 ● Knicks
 Anpflanzgebiet mit Ersatzpflanzverpflichtung für:
 ● großkronige Bäume
 ● Gehölzgruppen
 ● Knicks
 ● Hecken

Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete für Biotope:
 ■ Sumpt-/Teichbiotope
 ■ extensiv genutztes Dauergrünland
 ■ Obstwiese

Erhaltungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für spezielle Biotopstrukturen, mit Maßnahmen-Nr.:
 ■ Naturnahe Waldentwicklung und -pflege; Förderung der Naturverjüngung
 ■ Kulturgerechter Obstbaumschnitt
 ■ Röhrichtzonen mit naturnah gestalteten Zugangsbereichen
 ■ Mindestanteil offener Vegetationsfläche der Vorgärten (vgl. § 2 Nr. 1b)
 ■ Besondere Vorschriften für die Anpflanzung von Hausbäumen (vgl. § 2 Nr. 1c)
 ■ Begrünung der Bauflächen „A“ und „B“ (vgl. § 2 Nr. 11-g)
 ■ Fassadenbegrünung
 ■ Erhaltungsbau für Natursteinpflaster (Kopfsteine)
 ■ Blickbeziehung freihalten

Nachrichtliche Übernahmen

■ Grünfläche: Parkanlage Freie und Hansestadt Hamburg
 ■ Grünfläche: Spielplatz Freie und Hansestadt Hamburg
 ■ WA Reines Wohngebiet
 ■ WA Allgemeines Wohngebiet
 ■ Fläche für den Gemeinbedarf
 ■ SO Sondergebiet

■ Baugrenze
 ■ Ausschluss von Nebenanlagen und Stellplätzen
 ■ StfGz Fläche für Stellplätze / Garagen
 ■ Straßenverkehrsfläche
 ■ Straßenbegrenzungslinie
 ■ Mit Gehrechten zu belastende Fläche
 ■ Fläche für die Landwirtschaft
 ■ a Gewächshäusliche
 ■ b Fläche für Verkauftraum
 ■ Wald
 ■ Umgrenzung des Erhaltungsbereiches
 ■ Dachbegrünung
 ■ Schutzwall
 ■ Erhaltungsbau für schmiedeeisernen Zaun
 ■ Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 ■ Sonstige Abgrenzung

Sonstige Darstellungen und Kennzeichnungen

■ Nach § 9 HBAuO zu begrünende Fläche soweit nicht Nebenanlagen und Stellplätze zulässig sind
 ■ Obstbaumbestand
 ■ Sonstiger Baumbestand
 ■ Planung (unverbindliche Vorkennzeichnung)
 ■ Versorgungfläche
 ■ Regenwasserentsorgung
 ■ Fußwegeverbindung
 ■ Amphibiendurchlass
 ■ Entwässerungsmulde, Graben
 ■ Verrohrte Grabenverbindung

■ Gebäude, vorhanden
 ■ Graben, vorhanden
 ■ Zum Umweltzentrum:
 ■ Von Umweltzentrum genutzte Flächen
 ■ Demonstrationfläche
 ■ Gärtnerefläche
 ■ Pflanzenkläranlage
 ■ Kompostierungsanlage

Hinweise
 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch trifft der Bebauungsplan Bramfeld 57
 Längenangaben in Metern
 Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Grünordnungsplans dem Stand vom Januar 1991

Übersichtspl. M 1:20000
 Gesetz siehe Rückseite

Freie und Hansestadt Hamburg
Grünordnungsplan
 Bramfeld 57 Festsetzungskarte
 Maßstab 1:1000
 Bezirk Wandsbek Ortsteil 515

Reproduktion und Druck: Vermessungsamt Hamburg 1993

Gesetz
über den Grünordnungsplan Bramfeld 57

Vom 8. März 1994

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Grünordnungsplan Bramfeld 57 für den Geltungsbereich Karlshöhe, Carsten-Reimers-Ring, Thomas-Mann-Straße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 515) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Karlshöhe — Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 8355, Ostgrenze des Flurstücks 7572, Südgrenzen der Flurstücke 7572 und 8355, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 8368, Südgrenze des Flurstücks 8367 der Gemarkung Bramfeld.

(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 Kostenerstattung erworben werden.

§ 2

Für die Ausführung des Grünordnungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. a) In den Wohngebieten sind mindestens 35 vom Hundert (v. H.) der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich der Vorgartenflächen mit Sträuchern und Stauden zu begrünen.
- b) Mindestens 50 v. H. der Vorgartenflächen sind als offene Vegetationsflächen herzustellen.
- c) Auf den Flächen für die Anpflanzung von Hausbäumen ist je Grundstück mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.
- d) Dachbegrünungen auf Gartenhofhäusern, Garagen und Schutzdächern von Stellplatzanlagen sind mit einer durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen und dauerhaft extensiv zu begrünen.
- e) Für Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen sind großkronige einheimische Laubbäume zu verwenden und auf Dauer zu erhalten.
- f) In dem mit „A“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet ist je 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- g) In dem mit „B“ bezeichneten reinen Wohngebiet sind je 150 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum in einem 2 m breiten Streifen entlang der anzulegenden Erschließungswege zu pflanzen und die Südseiten der in Ost-West-Richtung verlaufenden Gräben mit Hecken abzupflanzen.
2. Begrünungen von Pergolen und Stützen von Schutzdächern von Stellplätzen sowie Fassadenbegrünungen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen vorzunehmen; je 2 m Wandlänge ohne Fenster ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
3. Für festgesetzte Pflanzgebote gilt, daß standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden sind. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen.
4. Hecken müssen eine Mindesthöhe von 80 cm aufweisen.
5. Für festgesetzte Gehölzgruppen und Hecken sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, daß der Charakter und Umfang einer geschlossenen Bepflanzung erhalten bleibt.
6. Für festgesetzte Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, daß der Charakter und Aufbau einer intakten Wallhecke erhalten bleibt. Die Knicks sind unter Erhaltung von Einzelbäumen (sogenannten Überhältern) alle 8 bis 10 Jahre auf den Stock zu setzen (zu knicken). Der Abstand der Einzelbäume soll 30 bis 40 m betragen.
7. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und der zu erhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² je Baum anzulegen und mit standortgerechten Pflanzenarten zu begrünen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
8. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.
9. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen unzulässig.

Ausgefertigt Hamburg, den 8. März 1994.

Der Senat

Herausgegeben vom Senat der Freien und Hansestadt Hamburg.

Druck, Verlag und Ausgabestelle: Lütcke & Wulff, Heidenkampsweg 76B, 20097 Hamburg, — Telefon: 23 51 29-0. Bestellungen nimmt der Verlag entgegen. Bezugspreis für Teil I und II zusammen jährlich 120,— DM. Einzelstücke je angefangene vier Seiten 0,40 DM (Preise einschließlich 7 % Mehrwertsteuer). — Beim Postbezug wird der Teil I des Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblattes im Bedarfsfall dem Amtlichen Anzeiger als Nebenblatt im Sinne von § 8 der Postzeitungsordnung beigelegt.