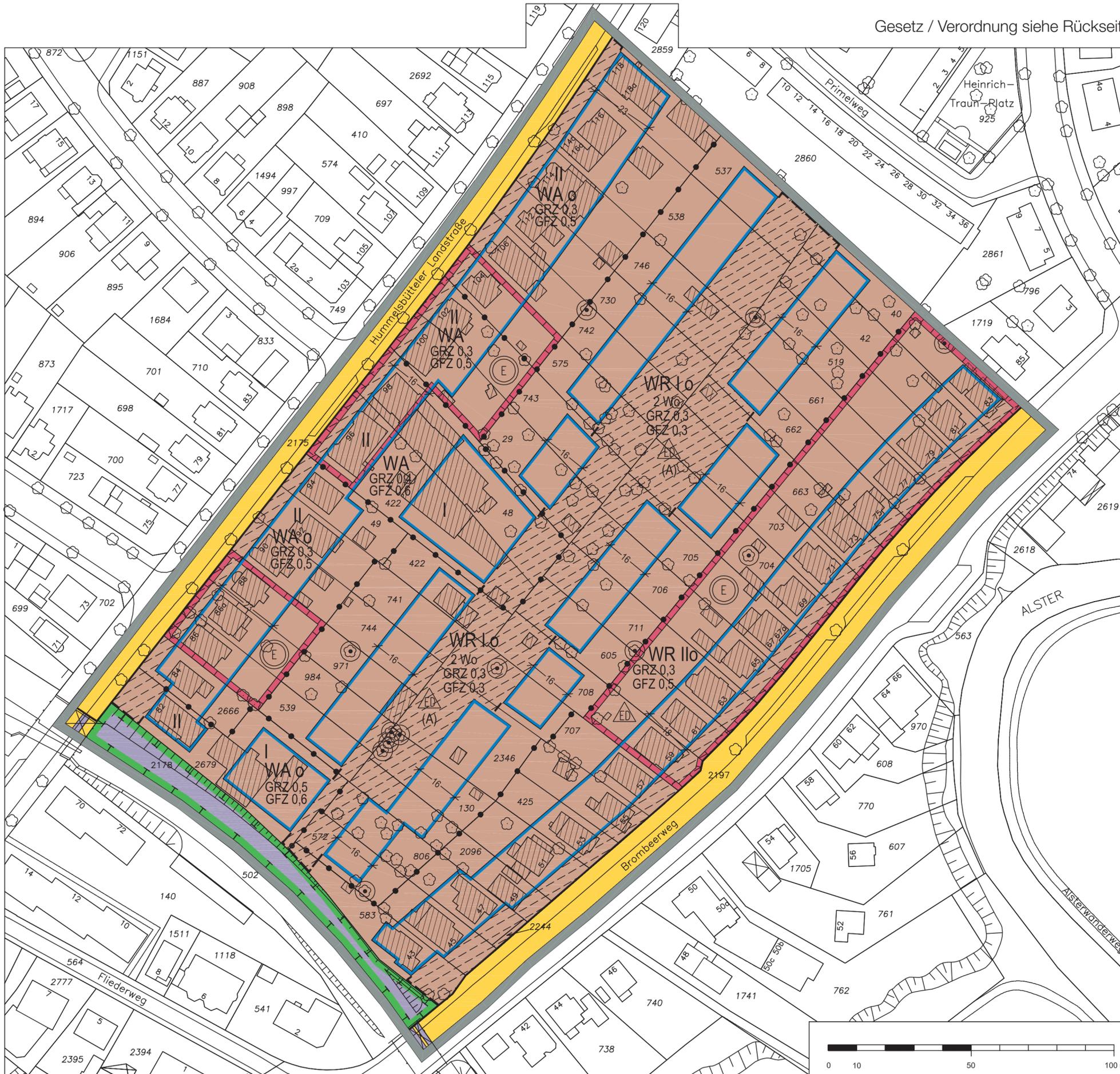


Gesetz / Verordnung siehe Rückseite

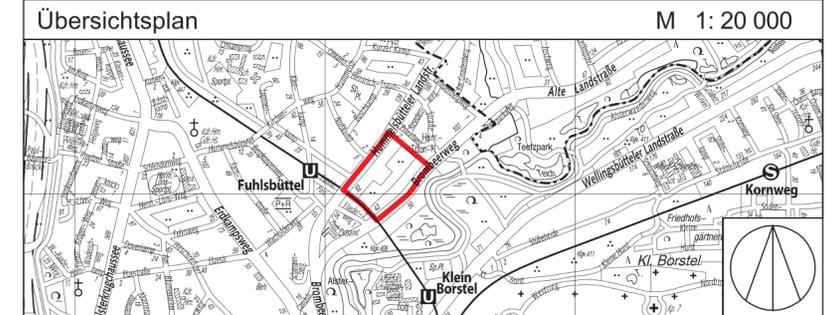


### Bebauungsplan Fuhlsbüttel 24 Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- WR** Reines Wohngebiet
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 0,5 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
- o Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Ausschluss von Stellplätzen und Garagen
- Strassenverkehrsfläche
- Brücke
- Strassenbegrenzungslinie
- sonstige Abgrenzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung des Erhaltungsbereiches
- Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Oberirdische Bahnanlage
- Festgestellte Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses für die Flughafen-S-Bahn
- 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 in Metern  
Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Mai 2005



**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**

## Bebauungsplan Fuhlsbüttel 24

Maßstab 1 : 1000 ( im Original )

**Bezirk Hamburg - Nord**      **Ortsteil 431**

## über den Bebauungsplan Fuhlsbüttel 24

Vom 6. Juni 2006

(HmbGVBl. S. 291)

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), 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 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525), § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 352), sowie § 1 Absatz 2, § 2 Satz 1 Nummer 2, § 3 Absatz 2, § 4 und § 5 Buchstabe c der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 28. Juni 2000 (HmbGVBl. S. 134), geändert am 1. Februar 2005 (HmbGVBl. S. 21), wird verordnet:

## §1

(1) Der Bebauungsplan Fuhlsbüttel 24 für das Gebiet zwischen Hummelsbütteler Landstraße, Brombeerweg, östlich der Bahnanlage – U-Bahn – (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 431), wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Hummelsbütteler Landstraße – Ostgrenzen der Flurstücke 537 und 40 der Gemarkung Fuhlsbüttel – Brombeerweg – Bahnanlagen.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien 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 Kostenersatzung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuches 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 von zwei Jahren 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. 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 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.

2. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des reinen Wohngebiets sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20 Grad zulässig. Die Flachdächer und die flachgeneigten Dächer sind mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
3. Innerhalb der Flächen zum Ausschluss von Stellplätzen und Garagen sind auf den Flurstücken 2679, 422 und 48 der Gemarkung Fuhlsbüttel an der Hummelsbütteler Landstraße zusätzlich Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), unzulässig.
4. Tiefgaragen können außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn Wohnruhe, Gartenanlagen, Kinderspiel- und Freizeitflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden und ihre Oberkante mindestens 50 cm unter Gelände liegt. Die auf den Tiefgaragen anzulegenden Flächen sind mit Sträuchern und Bäumen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.
5. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile sind gemeinsame Überfahrten mit den vorderen Anliegern anzuordnen.
6. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte eine Versickerung im Einzelfall unmöglich sein, ist ausnahmsweise eine Einleitung des nicht abführbaren Wassers nach Maßgabe der zuständigen Stelle in ein Siel zulässig.
7. Auf den privaten Grundstücksflächen sind die Stellplatz-, Wege- und Hofflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
8. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Es sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
9. Die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
10. In den Wohngebieten am Brombeerweg und an der Hummelsbütteler Landstraße sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
11. Die Flächen zum Ausschluss von Stellplätzen und Garagen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und vordersten Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausnahmsweise können dort auch Stellplätze bis zu 5 m Tiefe ohne Überdachung zugelassen werden, wenn dabei 20 vom Hundert der Grundstücksbreite nicht überschritten werden. Notwendige Zufahrten sind zulässig.

## §3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.