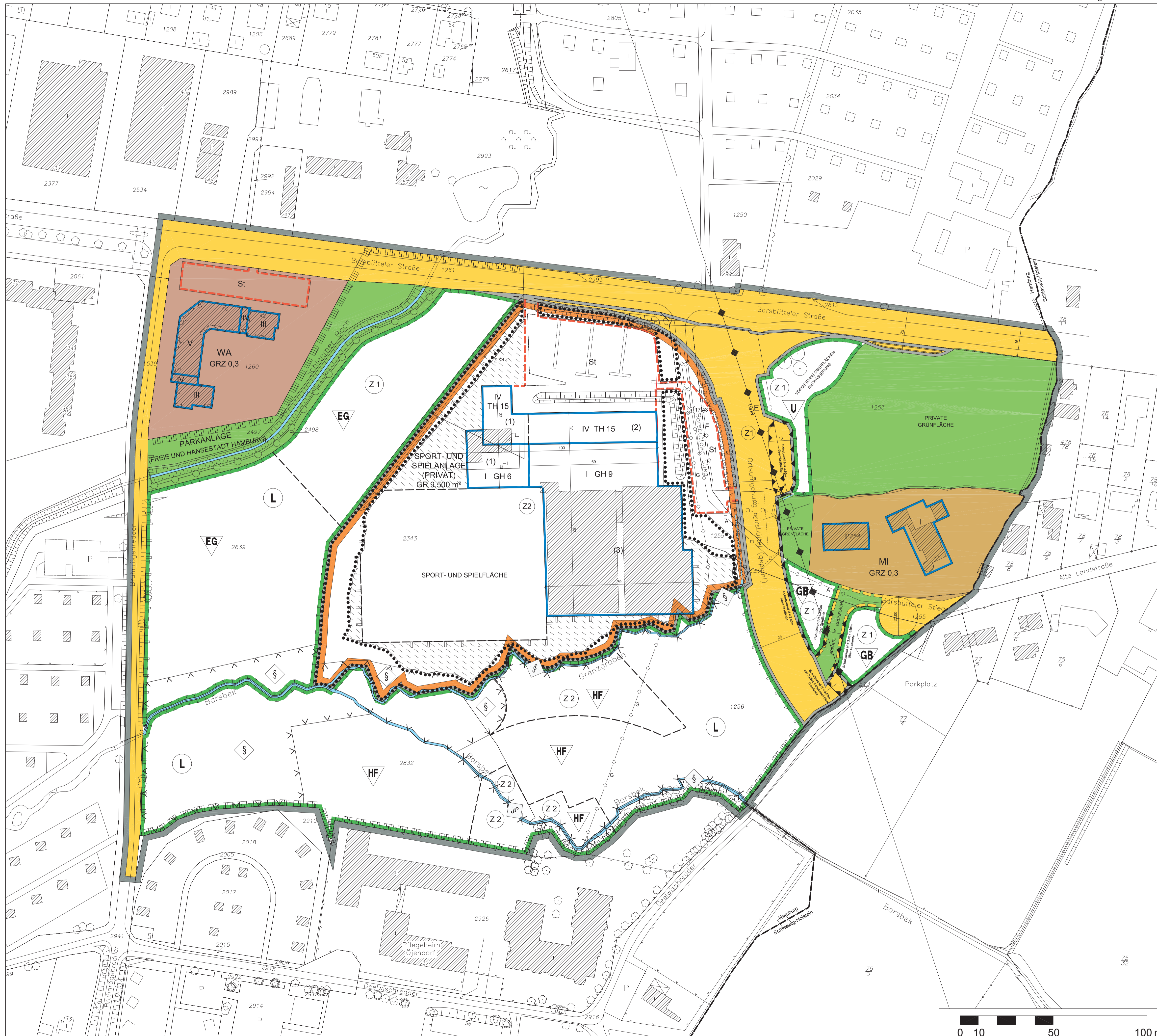


# Bebauungsplan Jenfeld 22



## Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MI** Mischgebiet
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- GR 9.500 m<sup>2</sup> Grundfläche als Höchstmaß
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH z.B. 9 Gebäudehöhe als Höchstmaß über Geländeoberfläche
- z.B. (1) Besondere Festsetzung (§ 2)
- Baugrenze
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- TH 15** Traufhöhe als Höchstmaß über Geländeoberfläche
- St** Flächen für Stellplätze
- Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
- z.B.: **(Z1)** Zuordnung zusammengehöriger Flächen
- Fläche für Sport- und Spielanlagen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Geländeoberfläche bezogen auf NN
- Grünflächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Sonstige Abgrenzung
- Schutzwall
- Schutzwand
- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- GB** Artenreicher, gestufter Gehölzbestand
- EG** Extensives Grünland
- U** Naturnaher Uferbereich mit Erlensaum
- HF** Hochstaudenflur
- Geänderte Grenze des Landschaftsschutzgebiets

## Nachrichtliche Übernahme

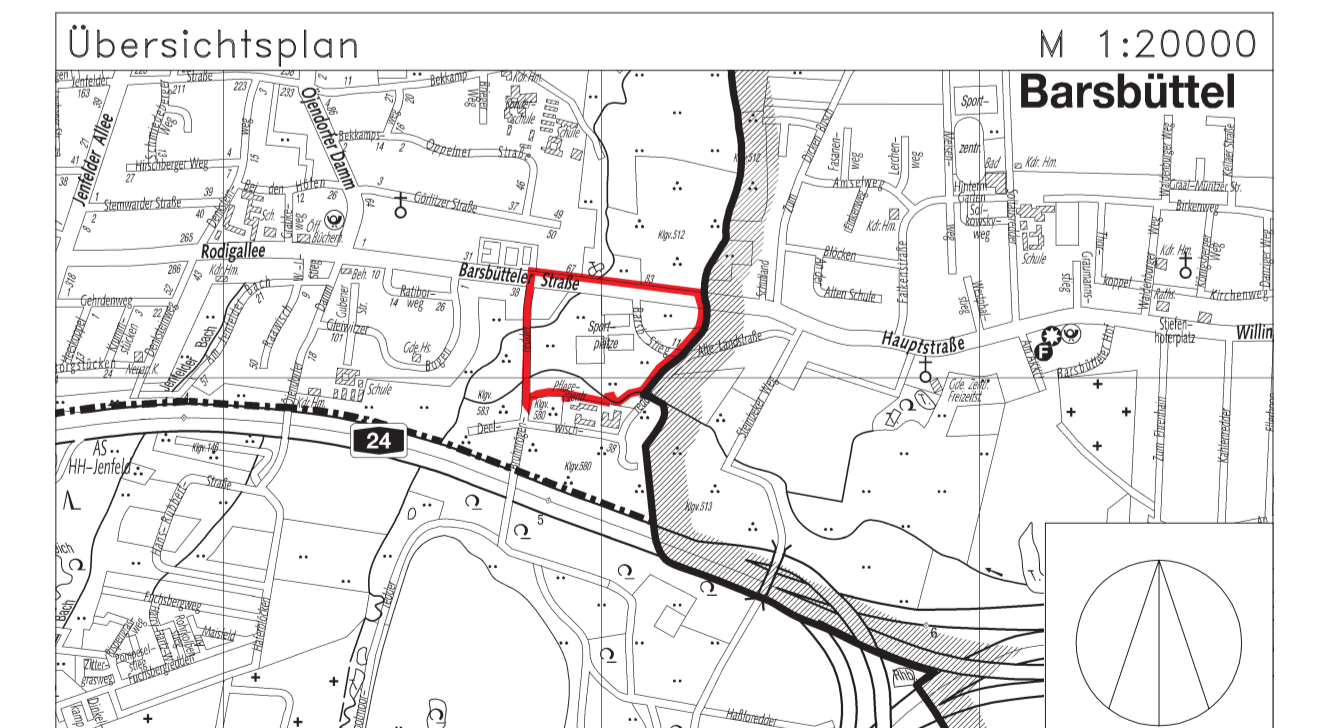
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserfläche
- Gesetzlich geschützte Biotope flächenhaft
- linienhaft

## Kennzeichnungen

- Vorhandene oberirdische Elektrizitätsleitung (E = Elektrizität)
- Vorhandene unterirdische Leitung (G = Gas, A = Abwasser)
- Überörtliche Fuß- und Radwegeverbindung
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Vorhandene Gebäude

## Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479). Längenmaße und Höhenangaben in Metern. Der Kartenausschnitt (digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 03.04.2001.



**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**

## Bebauungsplan Jenfeld 22

Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Wandsbek Ortsteil 512



## Verordnung

### über den Bebauungsplan Jenfeld 22

Vom 18. Januar 2005

(HmbGVBl. S 14)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415) 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 6. September 2004 (HmbGVBl. S. 356), § 81 Absatz 1 Nummer 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 185), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375), § 4 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), geändert am 16. November 1999 (HmbGVBl. S. 255), § 6 Absätze 4 und 5 und §§ 15 und 17 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 6. September 2004 (HmbGVBl. S. 356), wird verordnet:

#### § 1

(1) Der Bebauungsplan Jenfeld 22 für den Geltungsbereich zwischen Barsbütteler Straße, Bruhnrögenredder, Landesgrenze und der Barsbek (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 512) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Bruhnrögenredder – über das Flurstück 1261 (Barsbütteler Straße), Nordgrenze des Flurstückes 1261, über das Flurstück 2993, Nordgrenze des Flurstückes 1261, über das Flurstück 2612, Nordgrenze des Flurstückes 1261 der Gemarkung Jenfeld – Landesgrenze – Südgrenze des Flurstückes 2832 der Gemarkung Jenfeld.

(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:

- 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.
- 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.
- Unbeachtlich sind
  - eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dem In-Kraft-Treten 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:

- Auf der privaten Fläche für Sport- und Spielanlagen gilt:
  - Es sind nur ein Vereinshaus, ein Sporthotel, Sporthallen, Spielfelder und eine Tiefgarage zulässig.
  - Auf der mit „(1)“ bezeichneten Fläche sind nur ein Vereinshaus und ein Sporthotel zulässig. Auf der mit „(2)“ bezeichneten Fläche ist eine Tiefgarage, eine Sporthalle und ein Sporthotel zulässig. Die Unterkante des Garagenbodens darf nicht mehr als 2,75 m unter Erdgleiche des Höhenbezugspunktes auf dem Barsbütteler Stieg (1743 über Normalnull Deckelhöhe Abwasser) liegen. Auf der mit „(3)“ bezeichneten Fläche sind nur Sporthalen und eine Tiefgarage zulässig.
  - Entlang der Barsbütteler Straße und der Ortsumgehung Barsbüttel ist für die Aufenthaltsräume des Sporthotels ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Außentüren, Fenstern und Dächern zu schaffen.
  - Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Absatz 3 Nummer 2 der Baumutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), unzulässig.
- Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis, für den Anschluss des Flurstückes 1254 der Gemarkung Jenfeld sowie des Flurstückes 7714 der Gemarkung Barsbüttel an die Ortsumgehung Barsbüttel eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, diese Zufahrt als allgemein zugänglichen Geh- und Radweg zu nutzen, der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunterneh-

- men, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- Werbeanlagen größer als zwei Drittel der Fläche von Großwerbetafeln (260 cm x 360 cm) sowie Werbeanlagen oberhalb der Dachkante sind unzulässig.
- Eine Neubebauung ist an ein Blockheizkraftwerk – Fernwärmenetz anzuschließen. In Bereichen, in denen ein Wärmeversorgungsnetz nicht besteht, sind Feuersäulen für leichtes Heizöl und gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig.
- Für festgesetzte Knicks (Wallhecken) sind Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleibt.
- Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufböhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der festgesetzten Bäume unzulässig.
- Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische großkronige Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
- Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
- Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise von Stauansäse führen, sind unzulässig.
- Auf den privaten Grundstücksflächen ist das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser, sofern eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, über ein offenes Entwässerungssystem in den nächsten Vorfluter einzuleiten.
- Die Ufer der Fließgewässer sind naturnah herzurichten, soweit hydraulische Belange dem nicht entgegenstehen.
- Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt:
  - Die mit „HF“ bezeichneten Flächen sind als feuchte/nasse Hochstaudenflur zu entwickeln. Die Fläche ist alle 2 bis 3 Jahre zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.
  - Die mit „EG“ bezeichneten Flächen sind als ein- bis zweischürige Wiesen zu entwickeln und maximal zweimal im Jahr im Zeitraum von Juli bis September zu mähen oder mit maximal 1,4 Großvieheinheiten pro angefangenen Hektar in der Zeit vom 15. Juli bis 30. November zu beweidn. Das Mähgut ist zu entfernen. Bei einer Beweidung ist das Ufer der Barsbek beziehungsweise des Barsbütteler Grenzgrabens in einem Abstand von 5 m einzuzäumen.
  - Die mit „U“ bezeichnete Fläche ist als naturnaher Gewässerserlauf mit einem abgeflachten Uferbereich und einem Erlensaum zu entwickeln. Die Böschungsteigung sollte dabei maximal 1:4 betragen. Zudem ist die Anlage von Flachwasserbereichen anzustreben, soweit hydraulische Belange dem nicht entgegenstehen. Die Gewässerstrandstreifen sind in einer Breite von 5 m auszubilden.
  - Die mit „GB“ bezeichneten Flächen sind als artenreicher, gestufter Gehölzbestand zu entwickeln. Dabei ist ein Mindestabstand von 3 m zwischen Gehölzrand und bestehenden Nutzungen und Vegetationsstrukturen (vorhandene Knicks, Baumreihen und Hecken) einzuhalten. Die Anlage der Gehölzpflanzung ist mit standortgerechten, einheimischen Arten unter Verwendung von je einem großkronigen Baum, zwei kleinkronigen Bäumen, fünf Heistern und 30 Sträuchern je 100 m<sup>2</sup> vorzunehmen.
- Für weitere Ausgleichsmaßnahmen wird der geplanten Ortsumgehung Barsbüttel eine 25 m breite, entlang des Schleimer Bachs verlaufende Teilfläche des außerhalb des Plangebietes liegenden Flurstückes 79/33, Flur 1 der Gemarkung Barsbüttel, zugeordnet.

#### § 3

Die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Wandsbek, Jenfeld und Marienthal vom 21. Februar 1967 (HmbGVBl. S. 36), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376), wird für die als Sport- und Spielanlage ausgewiesenen Flächen sowie für die Straßenverkehrsflächen und die sowohl östlich der Ortsumgehung Barsbüttel gelegenen Teilflächen der Flurstücke 1253, 1254, 1256, als auch das westlich der Ortsumgehung gelegene Teilstück des Flurstückes 1255 der Gemarkung Jenfeld aufgehoben.

#### § 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.