




















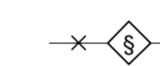
Bebauungsplan Lohbrügge 92

Festsetzungen

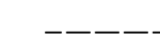


-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA** Allgemeines Wohngebiet
z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. GFZ 1,2 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. GH 13,5 Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche
- o** Offene Bauweise
a abweichende Bauweise
- Rh** Reihenhäuser
-  Baugrenze
- FD** Flachdach
-  **GKF** Kinderspiel- und Freizeitanlage als Gemeinschaftsanlage
-  **GSSt** Gemeinschaftsstellplätze als Gemeinschaftsanlage
-  Umgrenzung der Grundstücke, für die GSSt bestimmt sind
-  Umgrenzung der Grundstücke, für die eine GKF bestimmt ist
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Geländeoberfläche bezogen auf NHN
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Fläche für die Abwasserbeseitigung (Pumpstation - Hamburger Stadtentwässerung, HSE)
-  Grünfläche
-  Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Denkmalschutz Grabungsschutzgebiet
-  sonstige Abgrenzung

z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahme

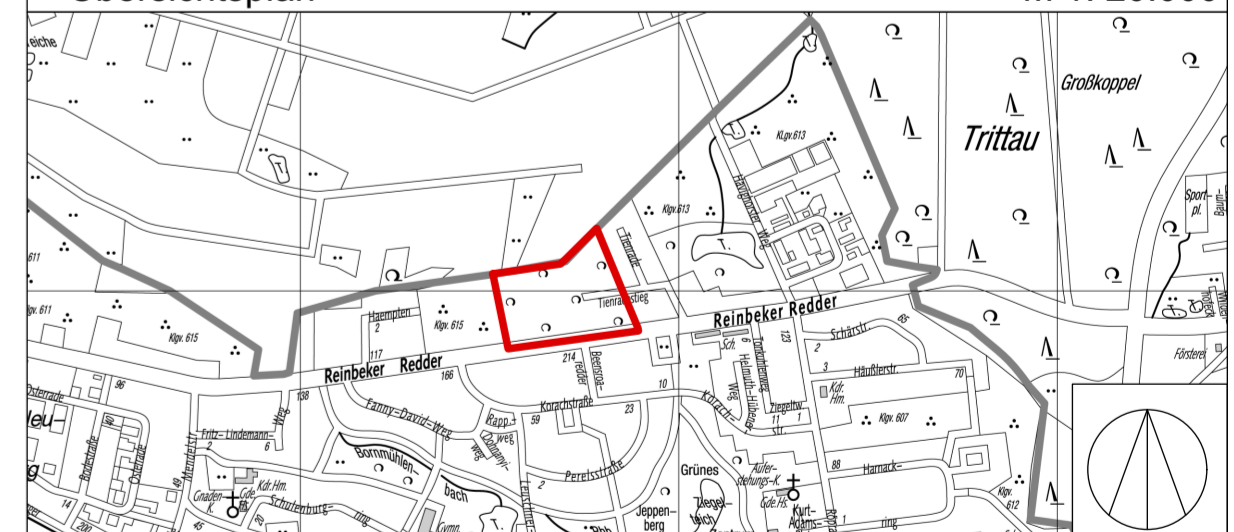
-  Gesetzlich geschütztes Biotop (linienhaft)

Kennzeichnungen

- z.B. WA₁ Gebietsnummer
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
-  Vorhandene Gebäude
-  Vorgesehener Weg

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand von 2015.
Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.

Übersichtsplan M 1: 20.000



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

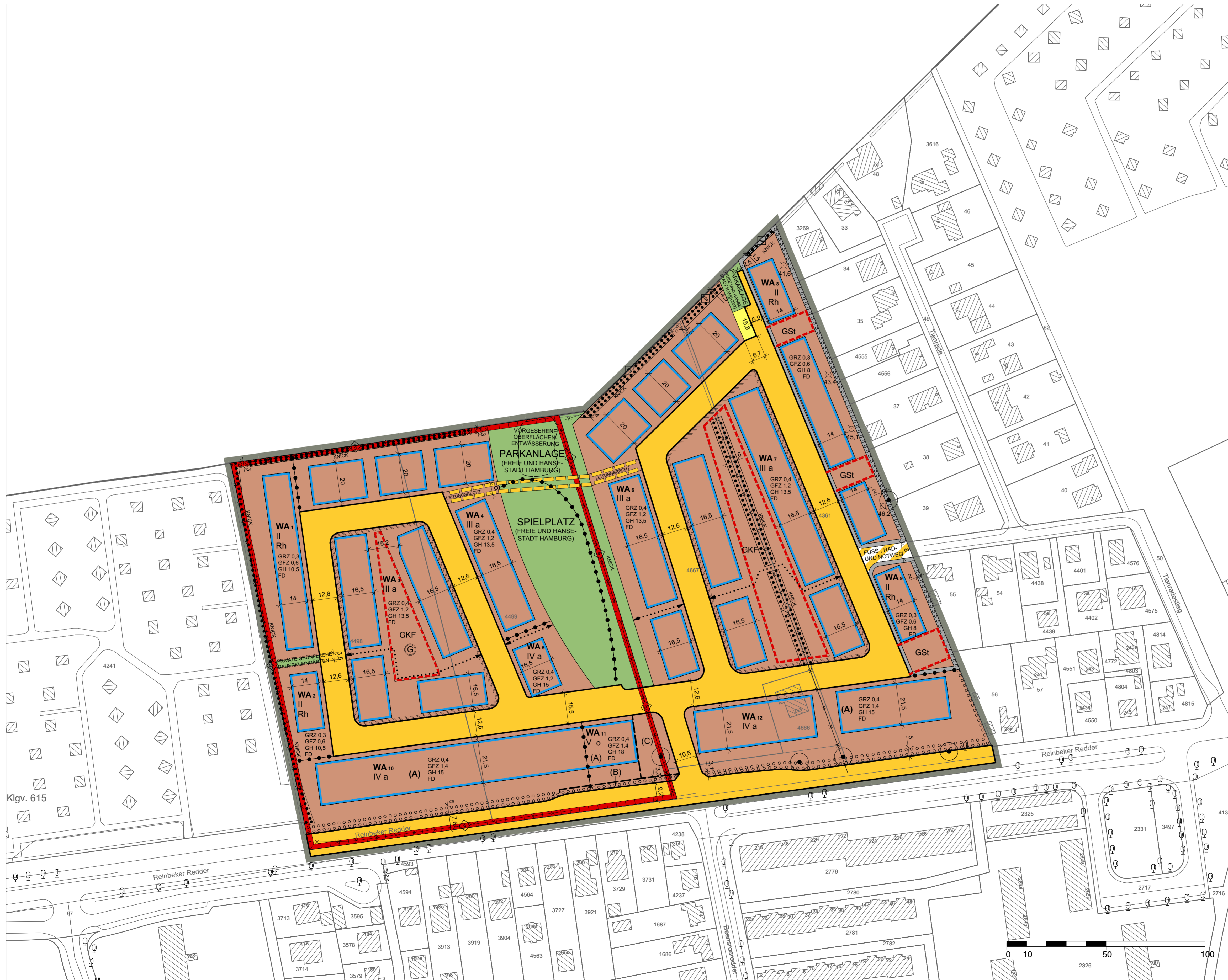


Bebauungsplan Lohbrügge 92

Maßstab 1: 1.000 (im Original)

Bezirk Bergedorf

Ortsteil 601



HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 21	DIENSTAG, DEN 31. MAI	2016
Tag	Inhalt	Seite
15. 3. 2016	Verordnung über den Bebauungsplan Lohbrügge 92.....	209
6. 5. 2016	Verordnung zur Änderung der Dreizehnten Verordnung über die Erweiterung der Verkaufszeiten aus Anlass von besonderen Ereignissen im Bezirk Harburg.....	212
23. 5. 2016	Gesetz über den Staatsvertrag über die gemeinsame Einrichtung für Hochschulzulassung	212
	<small>221-6</small>	
23. 5. 2016	Gesetz zum Staatsvertrag zur Änderung des Staatsvertrags zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Land Mecklenburg-Vorpommern über die Errichtung eines gemeinsamen Mahngerichts	220
	<small>3100-8</small>	

Angaben unter dem Vorschrifitentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Verordnung über den Bebauungsplan Lohbrügge 92

Vom 15. März 2016

Auf Grund von § 10 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), § 15 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), § 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), § 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), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 2 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 Lohbrügge 92 für den Geltungsbereich nördlich des Reinbeker Redders zwischen der Kleingartenanlage Haempton e.V. im Westen, der Hamburger Landesgrenze im Norden und dem Wohngebiet Tienrade im Osten (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 601) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordgrenzen der Flurstücke 4498 und 4499, Nordwestgrenzen der Flurstücke 4667 und 4361, Ostgrenze des Flurstücks 4361, Reinbeker Redder, Westgrenze des Flurstücks 4498 der Gemarkung Lohbrügge.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 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 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 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 mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 10, WA 11 und WA 12 muss die Geschossfläche des obersten Geschosses jeweils weniger als 80 vom Hundert (v. H.) der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.
2. In den allgemeinen Wohngebieten kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dies gilt nicht für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 8 und WA 9.
3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 mit abweichender Bauweise sowie in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bauweise Reihenhäuser sind Gebäude mit einer Länge von höchstens 35 m zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 10 und WA 12 mit abweichender Bauweise sind Gebäude von mindestens 50 m und höchstens 85 m Länge zulässig. Die Abstandsflächen gemäß der Hamburgischen Bauordnung sind jeweils einzuhalten.
4. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 müssen die Fassaden zur geplanten Straße nach einer maximalen Länge von 22 m um mindestens 2 m in der Tiefe vor- oder zurücktreten. In den allgemeinen Wohngebieten WA 10, WA 11 und WA 12 müssen die Fassaden zur geplanten Straße und zum Reinbeker Redder nach einer maximalen Länge von 30 m um mindestens 2 m in der Tiefe vor- oder zurücktreten.
5. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 sowie WA 10, WA 11 und WA 12 dürfen die Fassaden der obersten Geschosse an keiner Seite durchgängig auf den Fassaden der darunterliegenden Geschosse liegen. Die Breite und die Tiefe der Rücksprünge müssen mindestens 2 m betragen.
6. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten (zum Beispiel Fahrstuhlschächte) auf einer Fläche von höchstens 30 v. H. der jeweiligen Dachflächen um bis zu 1 m überschritten werden.
7. In den allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9 sind Stellplätze nur auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Diese Flächen können bis zu 2 m nach Norden oder nach Süden verschoben werden.
8. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 10, WA 11 und WA 12 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
9. Tiefgaragen und Fluchttreppen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
10. Tiefgaragen sowie Nebenanlagen sind in einem Abstand von 3 m zu den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen beziehungsweise für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie in den Kronentraufbereichen der gemäß Nummer 23 festgesetzten Bäume und Knicks unzulässig.
11. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Sichtschutzwände, Zugangstreppe zu den Erdgeschosswohnungen sowie durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen kann bis zu 2,5 m zugelassen werden.
12. Auf den festgesetzten Kinderspiel- und Freizeitflächen sind nur bauliche Anlagen zulässig, die dem Spiel und der Freizeit von Kindern dienen.
13. Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Grundstücksflächen und festgesetzten Grünflächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (Pflaster mit hohem Fugenanteil oder Rasengittersteine) herzustellen.
14. Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche sind Gebäude unzulässig.
15. In den allgemeinen Wohngebieten WA 10, WA 11 und WA 12 ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
16. In den allgemeinen Wohngebieten WA 10, WA 11 und WA 12 ist für einen Außenwohnbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (wie zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminde-

- nung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich ein Tagespegel von kleiner als 65 dB(A) erreicht wird.
17. Grundstückseinfriedungen entlang von Wegen, festgesetzten Grünflächen und Feuerwehrezufahrten sind als Hecken oder mit Sträuchern auszuführen. Die Anpflanzungen können für Zuwegungen im notwendigen Umfang unterbrochen werden. Zäune sind zulässig, wenn sie abgepflanzt werden.
 18. Die Dachflächen von Gebäuden sind zu mindestens 60 v.H. mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Wintergärten und Gewächshäuser.
 19. In den allgemeinen Wohngebieten sind nicht überbaute Garagen- und Tiefgaragenflächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon können erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen und Kinderspielflächen sowie an Hauptgebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 50 cm, gemessen senkrecht von der Außenwand des Gebäudes, ausgenommen werden. Im Bereich zu pflanzender Bäume muss der Substrataufbau mindestens 1 m betragen.
 20. Tiefgaragenrampen sind mit Rankgerüsten oder Pergolen zu überstellen und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
 21. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und dauerhaft zu begrünen.
 22. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist am Südrand der allgemeinen Wohngebiete WA 10, WA 11 und WA 12 sowie am Nordrand der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 4, WA 6 und WA 8 ein knickartiger Baum- und Gehölzbestand sowie am Ostrand der allgemeinen Wohngebiete WA 8, WA 9 und WA 12 ein heckenartiger Gehölzbestand zu entwickeln und zu erhalten. Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche ist zusätzlich je 20 m² ein kleinkroniger Baum anzupflanzen.
 23. Bei Abgang der zu erhaltenden Bäume sind Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen vorzunehmen. Bei Abgang der zu erhaltenden Knicks sind Ersatzpflanzungen mit hochwachsenden Sträuchern vorzunehmen, so dass der Charakter erhalten bleibt. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Gehölze unzulässig.
 24. 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.
 25. Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, sind unzulässig.
 26. In der öffentlichen Grünfläche und in den Straßenverkehrsflächen sind Außenleuchten nur in Form von monochromatisch abstrahlenden Leuchten mit einem geschlossenen Glaskörper zulässig.
 27. Ein Anteil von mindestens 60 v.H. der Fassaden von Wohngebäuden sind mit rotem oder rotbuntem Verblendmauerwerk herzustellen. Ergänzend ist Putz in weiß oder grau zulässig. Für untergeordnete Bauteile (zum Beispiel Eingangsbereiche, feststehende Fassadenpaneele und Faschen) darf außerdem Holz verwendet werden. Bei der Berechnung nach Satz 1 sind Fensterflächen nicht mitzurechnen.
- § 3
- Der in der Planzeichnung umgrenzte Bereich der Flurstücke 4498 und 4499 wird als Grabungsschutzgebiet nach § 15 Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes dem Schutz dieser Verordnung unterstellt.
- § 4
- Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 15. März 2016.

Das Bezirksamt Bergedorf