

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Marienthal 34

## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WR** Reines Wohngebiet
- 3 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- GR 160 m<sup>2</sup> Grundfläche, als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (siehe § 2)
- o Offene Bauweise
-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grünfläche
-  Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

## Nachrichtliche Übernahme

-  Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet

## Kennzeichnungen

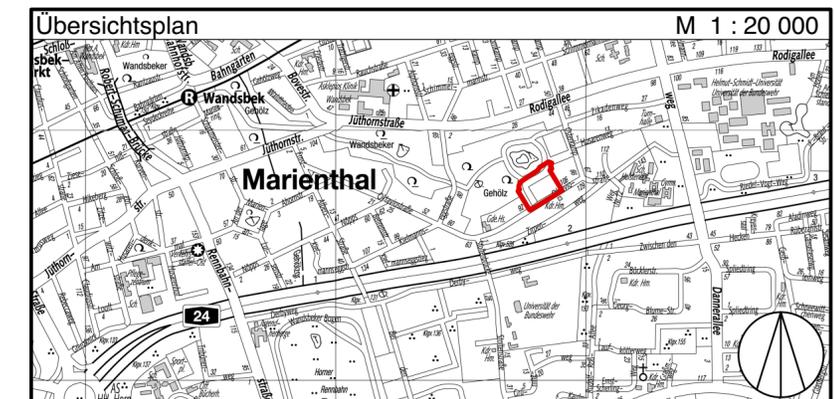
-  Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
-  Vorhandene Gebäude
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung vorgesehene Oberflächenentwässerung

## Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1548, 1551).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern.  
Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2014.

Zum Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag und ein Vorhaben- und Erschließungsplan.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Marienthal 34**

Maßstab 1 : 1 000 (im Original)

Bezirk Wandsbek

Ortsteil 511

## Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Marienthal 34

Vom 10. Januar 2017

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 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 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 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 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258, 2348), § 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), 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Marienthal 34 für das Gebiet zwischen dem Wandsbeker Gehölz und der Oktaviostraße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 511) wird festgelegt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2468 – Oktaviostraße – West- und Nordgrenze des Flurstücks 3150 der Gemarkung Marienthal.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen 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. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche bei Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte 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 den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

### § 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind innerhalb des Vorhabengebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im Wohngebiet werden Ausnahmen für Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

3. Im Wohngebiet ist oberhalb des als Höchstmaß festgesetzten, obersten Vollgeschosses nur ein weiteres Geschoss als Nicht-Vollgeschoss (Staffel- oder Dachgeschoss) zulässig.
4. Im Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. Für Terrassen darf die festgesetzte Grundfläche je Einzelhaus um 60 m<sup>2</sup> überschritten werden. Die einzelne Terrasse darf eine Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
5. Im Wohngebiet sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen anzuordnen. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Tiefgaragen und ihre Zufahrten darf die festgesetzte Grundfläche insgesamt um 3.200 m<sup>2</sup> überschritten werden.
6. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in ein oberirdisches Gewässer nach Maßgabe der zuständigen Dienststelle einzuleiten. Eine Einleitung in das vorhandene Mischwassersiel ist unzulässig.
7. Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 20 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Begrünung können bei Dachterrassen und technischen Anlagen zugelassen werden.
8. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
9. Im Wohngebiet sind mindestens acht Bäume zu pflanzen.
10. Im Wohngebiet sind an Straßenverkehrsflächen angrenzende Einfriedigungen nur in Form von Hecken oder durchbrochenen Zäunen in Verbindung mit Hecken zulässig. Standplätze für Abfallbehälter sind außerhalb von Gebäuden mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen. Pflanzungen müssen einen Abstand von 0,5 m zu Straßenverkehrsflächen einhalten und dürfen eine Wuchshöhe von 1,5 m nicht überschreiten.
11. Für festgesetzte Anpflanzungen und für Ersatzpflanzungen von Bäumen und Hecken sind standortgerechte einheimische Laubgehölzarten zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Heckenpflanzen müssen mindestens folgende Qualität aufweisen: Zweimal verpflanzt, Höhe mindestens 60 cm. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
12. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen oder Ablagerungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.
13. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnaher Wald herzurichten.
14. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise von Staunässe führen, sind unzulässig. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in geschlossenen Leitungssystemen zulässig.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 10. Januar 2017.

**Das Bezirksamt Wandsbek**