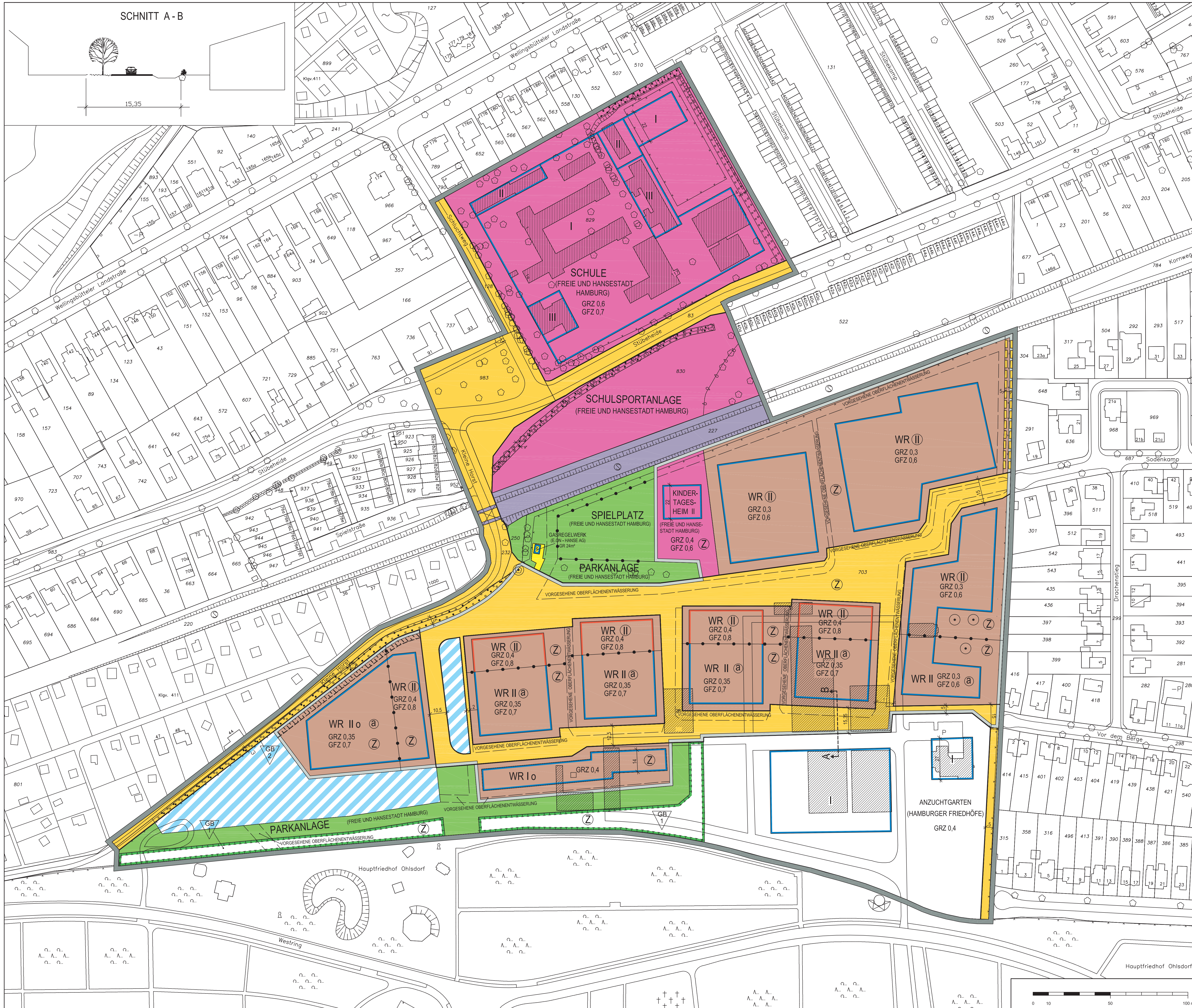


SCHNITT A - B



Bebauungsplan Ohlsdorf 12
Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WR** Reines Wohngebiet
- GR 24 m² Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 0,6 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. I zwingend
- o Offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Brücke
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
- Z Zuordnung zusammengehöriger Flächen
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Versorgungsfläche
- Grünfläche
- Mit Gehrecht zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Fläche für den besonderen Nutzungszweck
- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- z.B. Z A Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

- Oberirdische Bahnanlage

Kennzeichnungen

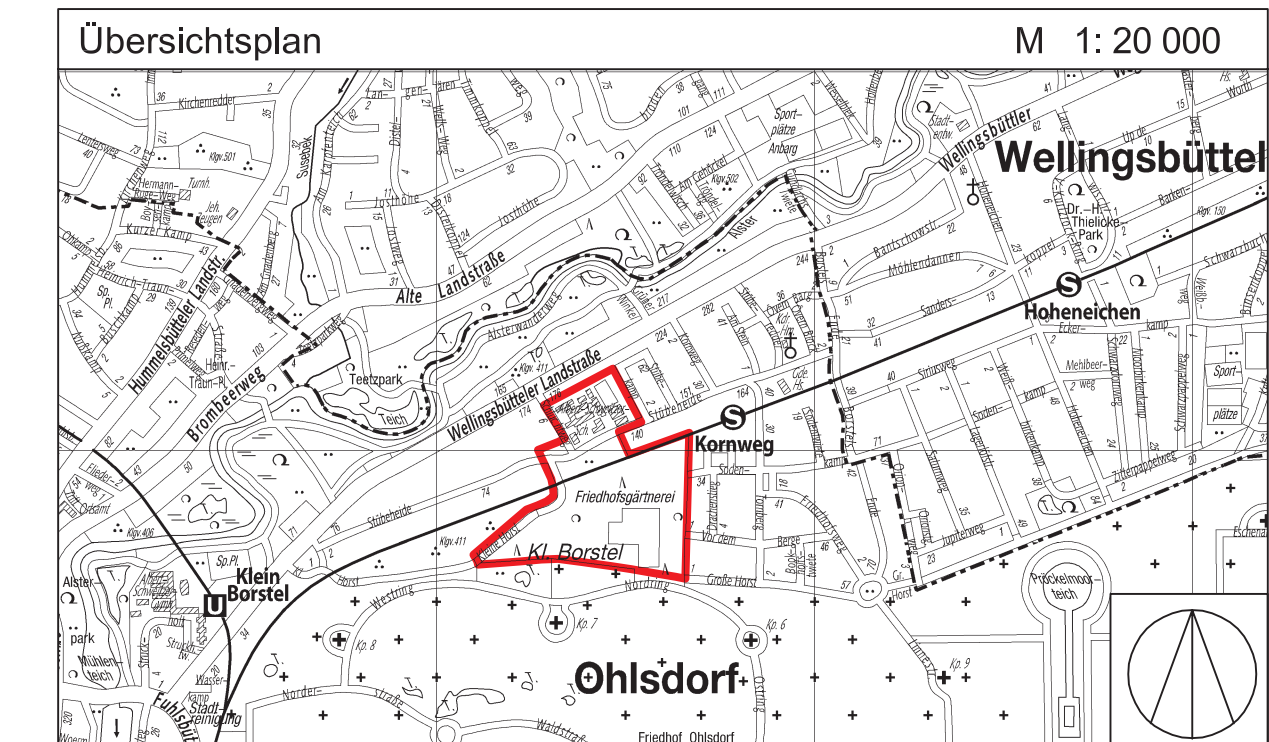
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Vorhandene Gebäude

Hinweise

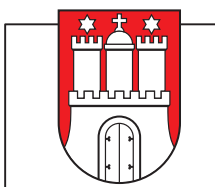
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466, 479)

Längenmaße in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom April 2004



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



**Bebauungsplan
Ohlsdorf 12**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg - Nord

Ortsteil 430

Verordnung über den Bebauungsplan Ohlsdorf 12

Vom 31. März 2005

(Hmb-GVBl. S. 124)

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 1990 (HmbGVBl. S. 271), geändert am 6. September 2004 (HmbGVBl. S. 356), § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 6. September 2004 (HmbGVBl. S. 356), § 81 Absatz 1 Nummer 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375), sowie § 1 Absatz 2, § 3 Absatz 2 und § 4 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 28. Juni 2000 (HmbGVBl. S. 134) wird verordnet:

§1

(1) Der Bebauungsplan Ohlsdorf 12 für den Geltungsbereich zwischen Kleine Horst/Schluchweg, nördlich Friedhofsaum, westlich des Wohngebietes Tornberg und der Frank'schen Siedlung (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 430) wird festgesetzt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordwest- und Westgrenze des Flurstücks 232 (Kleine Horst), über das Flurstück 683 (Stübeheide), Nordgrenze des Flurstücks 683 der Gemarkung Klein Borstel – Schluchweg – Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 829 der Gemarkung Klein Borstel – Stübeheide – Ostgrenze des Flurstücks 830, über das Flurstück 227 (Bahnanlage), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 703, über das Flurstück 703, Westgrenze des Flurstücks 703, Südwestgrenze des Flurstücks 232 (Kleine Horst) der Gemarkung Klein Borstel.

(2) Das mögliche 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 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. Unbeschädigt 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 sind

c) 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 begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Eine Überschreitung der Baugrenzen und -linien durch Balkone, Erker, Loggien und Treppenhausvorbauten kann bis zu 1,5 m zugelassen werden.

2. Für die Erschließung der Wohngebiete sind nach weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.

3. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.

4. Entlang der Bahnanlagen sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrisgestaltung im Wohngebiet die Wohn- und Schlafräume sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf – Kindertagesheim – die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

5. Auf den mit „a“ bezeichneten Flächen der reinen Wohngebiete sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit

einer Dachneigung bis 23 Grad zulässig. Staffelgeschosse sind unzulässig.

6. Die Neubebauung ist an ein Blockheizkraftwerk – Fernwärmenetz anzuschließen. In Bereichen, in denen ein Wärmenetz nicht besteht, sind Feuerstätten für leichte Heizöl, gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig.

7. Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume und einheimische Sträucher zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.

8. In den reinen Wohngebieten sind auf jeder Baufläche mindestens drei großkronige Bäume zu pflanzen und zu erhalten.

9. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.

10. Tiefgarageneinfahrten sind mit Rankgerästen oder Pergolen zu überstellen und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Stützpfosten und Wände von überdachten Stellplätzen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu bepflanzen. Je Stütze bzw. je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu pflanzen.

11. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

12. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für Ersatzpflanzungen sind geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standortern zulässig. Geländeeinbußen oder Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich der festgesetzten Bäume sind unzulässig.

13. Gewässer und Gräben sind naturnah mit abgeduldeten Uferböschungen anzulegen und mit Ufervegetation zu bepflanzen, soweit hydraulische und unterhaltungstechnische Belange dem nicht entgegenstehen.

14. In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige nicht überdachte Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

15. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels (Schichtenwasser) bzw. zu Staunässe führen, sind unzulässig.

16. Auf der Fläche für den besonderen Nutzungszweck der „Anzuchtarten“ sind nur gärtnerische und freizeitsportbezogene Nutzungen (Gewächshäuser, Betriebsräume) sowie Stellplätze zulässig.

17. Auf der mit „GR2“ bezeichneten Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Blumen und Sträuchern sind die den Großbaumbestand behindernden Gehölze auszulichten und Ergänzungspflanzungen mit standorttypischen einheimischen Baum- und Straucharten vorzuzüchten. Der Krackwall ist, soweit möglich, zu ergänzen und leicht anzuhähen.

18. Auf den mit „GR1“ bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Bestand aus einheimischen Sträuchern anzupflanzen sowie entlang der angrenzenden Parkanlage ein Saumbiotop herzustellen.

19. Für Ausgleichsmaßnahmen wird den in der Planzeichnung entsprechend umgrenzten Grundstücken das Flurstück 5 der Gemarkung Eppendorf (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 406) zugeordnet.

20. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nach den Nummern 18 und 19 werden zu 65 vom Hundert (v. H.) den Wohnbauflächen und dem Kindertagesheim sowie zu 35 v. H. den Straßenverkehrsflächen zugeordnet.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

(1) Der Bebauungsplan Ohlsdorf 12 für den Geltungsbereich zwischen Kleine Horst/Schluchweg, nördlich Friedhofsaum, westlich des Wohngebietes Tornberg und der Frank'schen Siedlung (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 430) wird festgesetzt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordwest- und Westgrenze des Flurstücks 232 (Kleine Horst), über das Flurstück 683 (Stübeheide), Nordgrenze des Flurstücks 683 der Gemarkung Klein Borstel – Schluchweg – Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 829 der Gemarkung Klein Borstel – Stübeheide – Ostgrenze des Flurstücks 830, über das Flurstück 227 (Bahnanlage), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 703, über das Flurstück 703, Westgrenze des Flurstücks 703, Südwestgrenze des Flurstücks 232 (Kleine Horst) der Gemarkung Klein Borstel.

(2) Das mögliche 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 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. Unbeschädigt 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 sind

c) 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 begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Eine Überschreitung der Baugrenzen und -linien durch Balkone, Erker, Loggien und Treppenhausvorbauten kann bis zu 1,5 m zugelassen werden.

2. Für die Erschließung der Wohngebiete sind nach weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.

3. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.

4. Entlang der Bahnanlagen sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrisgestaltung im Wohngebiet die Wohn- und Schlafräume sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf – Kindertagesheim – die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

5. Auf den mit „a“ bezeichneten Flächen der reinen Wohngebiete sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit

einer Dachneigung bis 23 Grad zulässig. Staffelgeschosse sind unzulässig.

6. Die Neubebauung ist an ein Blockheizkraftwerk – Fernwärmenetz anzuschließen. In Bereichen, in denen ein Wärmenetz nicht besteht, sind Feuerstätten für leichte Heizöl, gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig.

7. Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume und einheimische Sträucher zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.

8. In den reinen Wohngebieten sind auf jeder Baufläche mindestens drei großkronige Bäume zu pflanzen und zu erhalten.

9. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.

10. Tiefgarageneinfahrten sind mit Rankgerästen oder Pergolen zu überstellen und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Stützpfosten und Wände von überdachten Stellplätzen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu bepflanzen. Je Stütze bzw. je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu pflanzen.

11. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

12. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für Ersatzpflanzungen sind geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standortern zulässig. Geländeeinbußen oder Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich der festgesetzten Bäume sind unzulässig.

13. Gewässer und Gräben sind naturnah mit abgeduldeten Uferböschungen anzulegen und mit Ufervegetation zu bepflanzen, soweit hydraulische und unterhaltungstechnische Belange dem nicht entgegenstehen.

14. In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige nicht überdachte Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

15. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels (Schichtenwasser) bzw. zu Staunässe führen, sind unzulässig.

16. Auf der Fläche für den besonderen Nutzungszweck der „Anzuchtarten“ sind nur gärtnerische und freizeitsportbezogene Nutzungen (Gewächshäuser, Betriebsräume) sowie Stellplätze zulässig.

17. Auf der mit „GR2“ bezeichneten Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Blumen und Sträuchern sind die den Großbaumbestand behindernden Gehölze auszulichten und Ergänzungspflanzungen mit standorttypischen einheimischen Baum- und Straucharten vorzuzüchten. Der Krackwall ist, soweit möglich, zu ergänzen und leicht anzuhähen.

18. Auf den mit „GR1“ bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Bestand aus einheimischen Sträuchern anzupflanzen sowie entlang der angrenzenden Parkanlage ein Saumbiotop herzustellen.

19. Für Ausgleichsmaßnahmen wird den in der Planzeichnung entsprechend umgrenzten Grundstücken das Flurstück 5 der Gemarkung Eppendorf (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 406) zugeordnet.

20. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nach den Nummern 18 und 19 werden zu 65 vom Hundert (v. H.) den Wohnbauflächen und dem Kindertagesheim sowie zu 35 v. H. den Straßenverkehrsflächen zugeordnet.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.