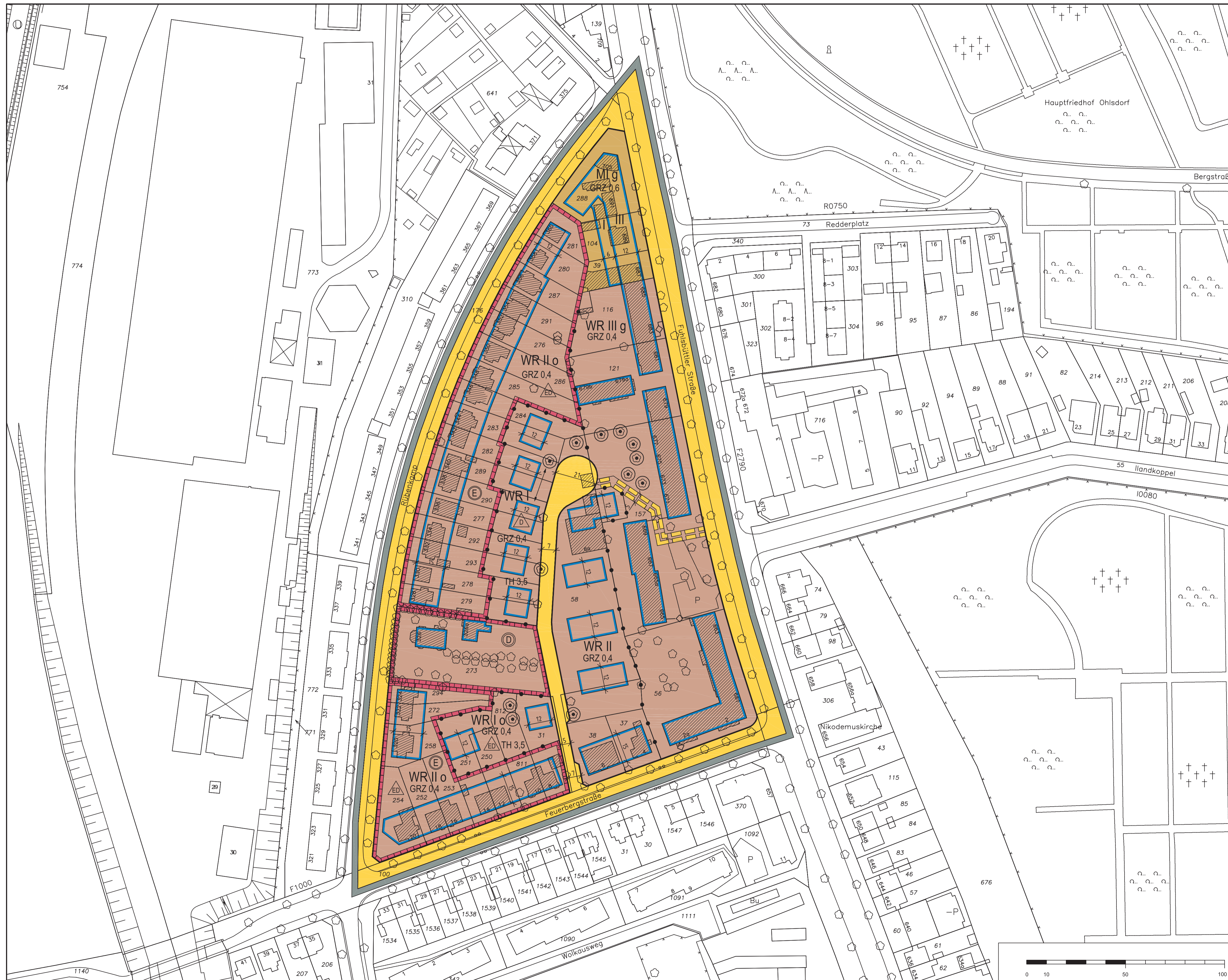




















# Bebauungsplan Ohlsdorf 13

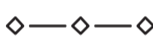

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



## Festsetzungen

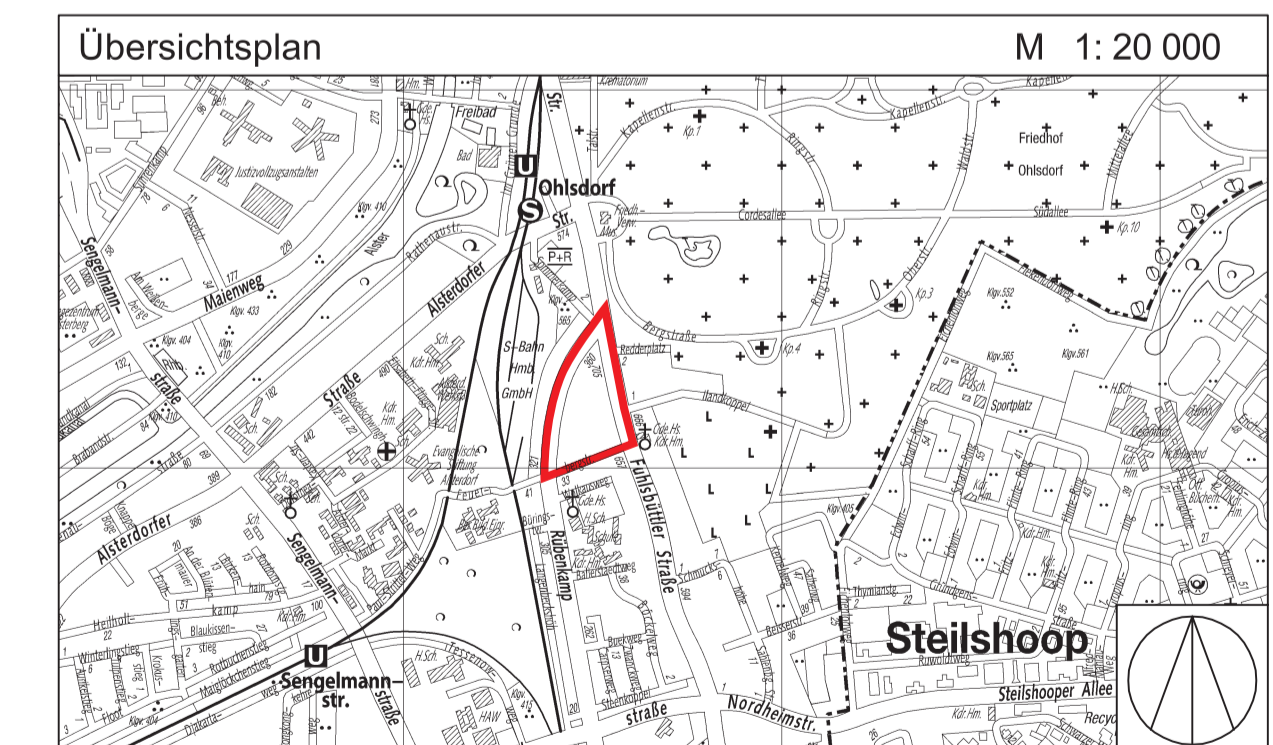
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  **WR** Reines Wohngebiet
-  **MI** Mischgebiet
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  o Offene Bauweise
-   nur Doppelhäuser zulässig
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  g Geschlossene Bauweise
-  Baugrenze
-  TH 3,5 Traufhöhe, als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche
-  Firstrichtung
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Umgrenzung des Erhaltungsbereiches
-  Denkmalschutz

## Kennzeichnungen

-  Vorhandene unterirdische Fernwärmeleitung
-  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)  
 Längenangabe und Höhenangaben in Metern  
 Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom April 2004



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



## Bebauungsplan Ohlsdorf 13

Maßstab 1 : 1000 ( im Original )

Bezirk Hamburg - Nord

Ortsteil 430



## Verordnung über den Bebauungsplan Ohlsdorf 13

Vom 23. Mai 2005  
(HmbGVBl. S. 215)

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224, 1226), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), 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), § 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), und § 6 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 21. März 2005 (HmbGVBl. S. 75, 79), sowie § 1 Absatz 2, § 2 Satz 1 Nummer 2, § 3 Absatz 2, § 4 und § 5 Buchstabe b der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 28. Juni 2000 (HmbGVBl. S. 134), geändert am 1. Februar 2005 (HmbGVBl. S. 21), wird verordnet:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan Ohlsdorf 13 für den Geltungsbereich Rübenkamp – Fuhsbüttler Straße – Feuerbergstraße (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 430) wird festgestellt.

(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 Kostenerstattung 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:

- In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ 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 der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung 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 oder die Stadtgestalt 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.
- Der im Bebauungsplan umgrenzte Bereich des Grundstückes Rübenkamp 326/326 a ist als Gesamtanlage in den Grenzen des Flurstücks 273 der Gemarkung Ohlsdorf nach § 6 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 21. März 2005 (HmbGVBl. S. 75, 79), dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt.
- Entlang der Fuhsbüttler Straße sind im Mischgebiet die Aufenthaltsräume sowie im Wohngebiet 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.

- Im Mischgebiet sind im ersten Vollgeschoss nur Geschäfts- und Büromutzungen, sonstige Gewerbebetriebe sowie Schank- und Spisewirtschaften zulässig.
- Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten.
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- In den Wohngebieten sind Tiefgaragen und ebenerdige Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit nach Nummer 9 Satz 2 Bäume auf Tiefgaragen angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen.
- Auf Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- In den Baugebieten sind mindestens 20 vom Hundert der Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Stauden und Sträuchern zu begrünen. Für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbäum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen.
- Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen vorzunehmen. Außerhalb der öffentlichen Straßeneckflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
- Für zu pflanzende großkronige Bäume sind einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen.

### § 3

Für die Doppelhäuser des reinen Wohngebiets im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 279, 278, 293, 292, 277, 290, 289, 282, 283 und 284 der Gemarkung Ohlsdorf gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:

- Die Dächer der Wohngebäude sind mit einer Neigung zwischen 35 Grad und 45 Grad auszubilden.
- Für die Außenwände der Wohngebäude und Garagen sind Verblendsteine mit roten bis rotbunten Farbönen zu verwenden.
- Für die Dachdeckung sind rote Dachpfannen zu verwenden. Dabei ist eine deutliche farbliche Abstufung zum Verblendaauerwerk vorzusehen.
- Überdachte Stellplätze sowie Garagen sind mit Ausnahme der Flurstücke 283 und 284 im Vorgarten unzulässig.

### § 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.