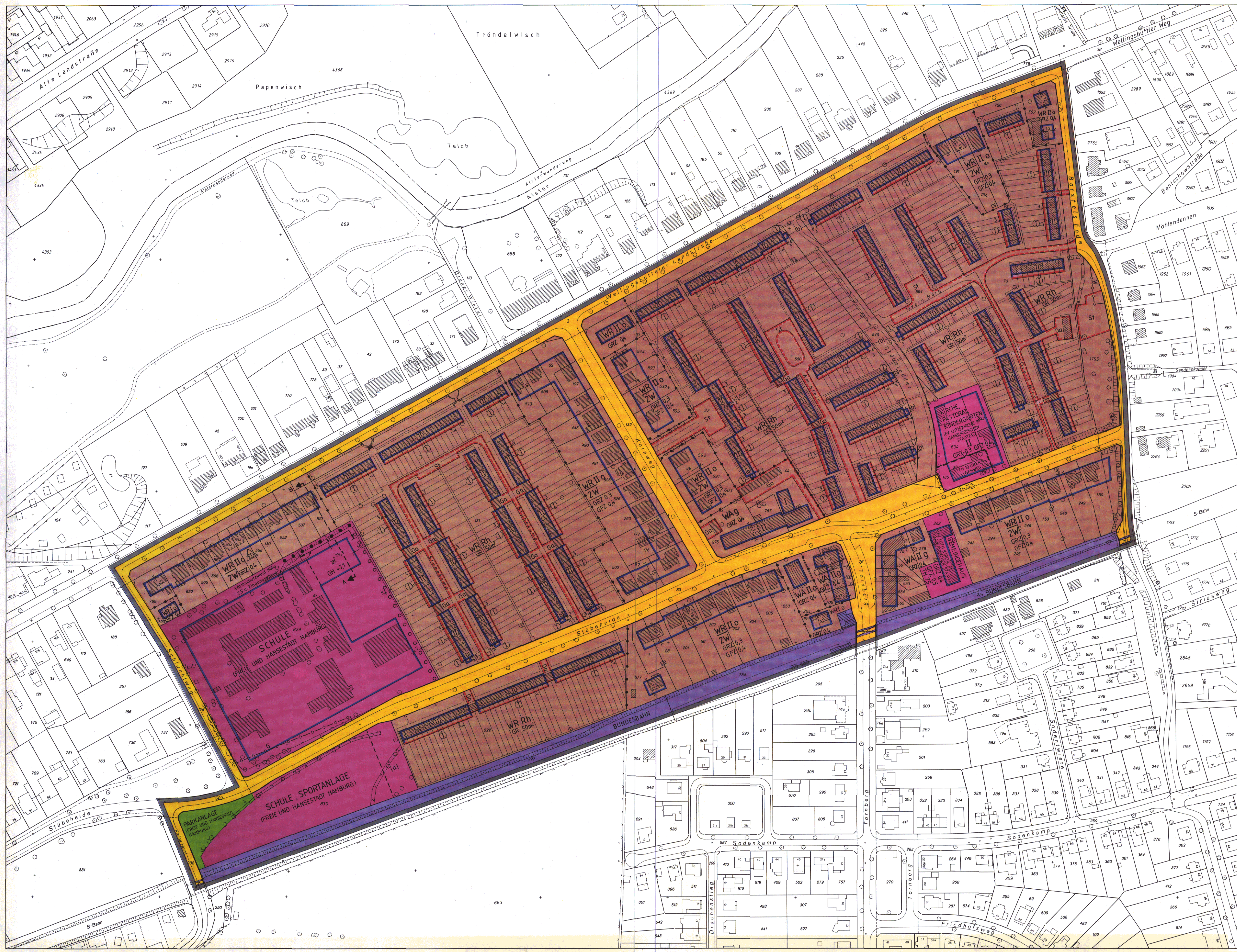


OHLSDORF 18 / WELLINGSBÜTTTEL 11



- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - WR Reines Wohngebiet
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - ZW Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GRZ Geschosflächenzahl
 - GR Grundfläche der baulichen Anlagen
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
 - z.B. I Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - GH+7,1 Gebäudehöhe bezogen auf Geländeoberkante als Höchstgrenze
 - Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - ED Geschlossene Bauweise
 - Rh Reihenhäuser
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Durchgang, Brücke
 - TH Traufhöhe als Höchstgrenze
 - Flächen für Stellplätze oder Garagen
 - St Stellplätze
 - Ga Garagen
 - Fläche für den Gemeinbedarf
 - (a),(b) Besondere Festsetzungen, vergl. § 2
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenhöhe bezogen auf NN
 - Geländeoberkante bezogen auf NN
 - Grünfläche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - Sonstige Abgrenzung
 - LH mind Lichte Höhe als Mindestgrenze
 - Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern
 - Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Nachrichtliche Überanlage**
- Oberirdische Bahnanlage

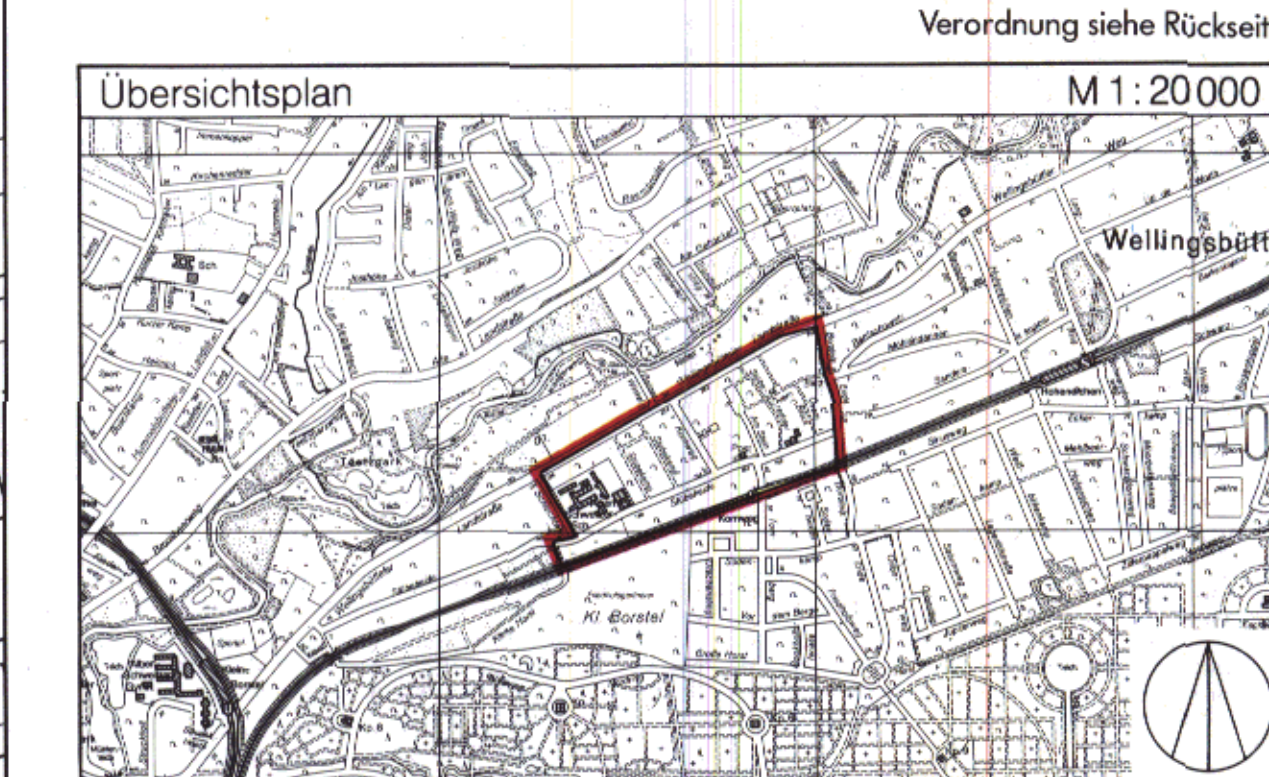
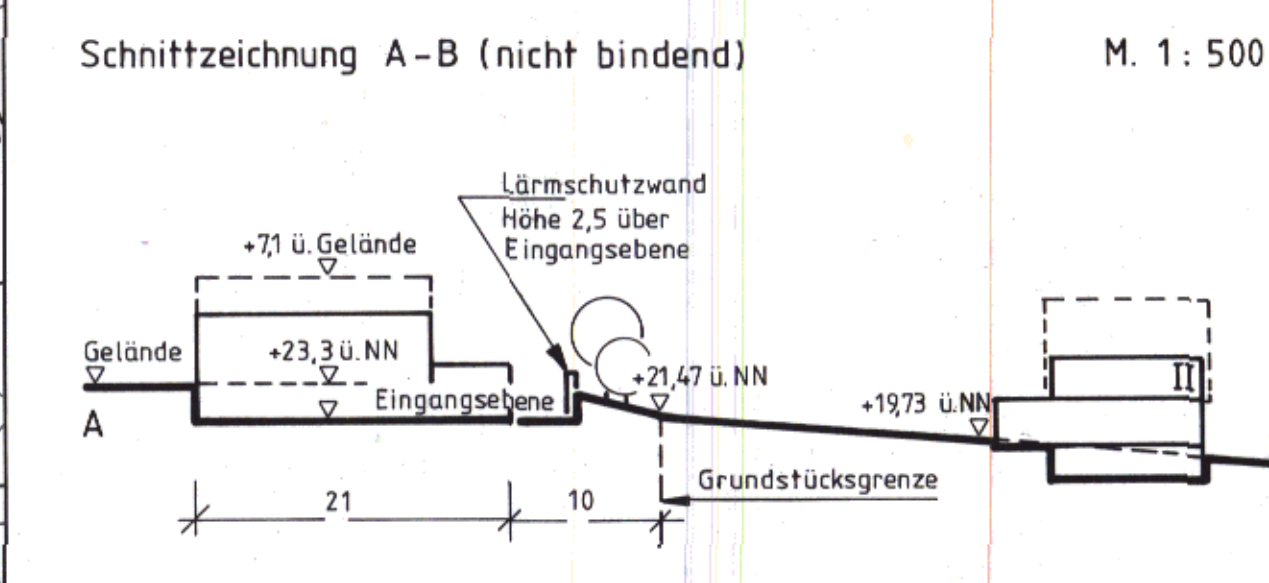
- Kennzeichnungen**
- Vorhandene unterirdische Leitung
 - G Gas
 - W Wasser
 - Vorhandene Gebäude

Hinweise

Maßgebend ist die Bauabzugsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1124)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom August 1989



Freie und Hansestadt Hamburg

Bebauungsplan
Ohlsdorf 18 / Wellingsbüttel 11
Maßstab 1:1000
Bezirke Hamburg-Nord/Wandsbek Ortsteile 430/517

Verordnung über den Bebauungsplan Ohlsdorf 18/Wellingsbüttel 11

Vom 28. Januar 1992

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283), und des § 81 Absatz 1 Nummer 5 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 235), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Ohlsdorf 18/Wellingsbüttel 11 für den Geltungsbereich Kleine Horst — Stübeheide — Schluchtweg — Wellingsbütteler Landstraße — Borstels Ende — Bahnanlagen (Bezirke Hamburg-Nord und Wandsbek, Ortsteile 430 und 517) 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:

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. Unbeachtlich sind
 - a) eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
 - b) Mängel der Abwägung,
 wenn sie nicht in den Fällen des Buchstabens a innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Buchstabens b innerhalb von sieben Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Eingeschossige Erweiterungen der Reihenhäuser auf den Flurstücken 22, 73, 131, 522, 550 und 564 der Gemarkung

Klein Borstel sind in städtebaulicher Anpassung an die Verordnung zum Schutz des Milieubereichs Frank'sche Siedlung in Klein Borstel vom 28. April 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 85) vorzunehmen.

Im einzelnen gelten nachstehende Anforderungen:

- 1.1 An den Giebeln von Endreihenhäusern ist ein Pultdach mit einer Neigung von 22 Grad und der Traufe parallel zur Giebelwand des Hauptgebäudes anzuordnen. Als Unterkante Traufhöhe ist der vorhandene wandgliedernde Mauerversatz über dem Erdgeschoß aufzunehmen.
- 1.2 Die auf der Gartenseite festgesetzten Erweiterungen sind nur als Wintergärten oder als Terrassenüberdachungen mit einer Metall-/Glaskonstruktion zulässig. Die Konstruktion ist nur in Metallprofilen mit sichtbaren Frontbreiten von 60 mm vorzunehmen; Abweichungen bis zu 5 mm können zugelassen werden. Es ist ausschließlich ein lichtgrauer Farbton zu verwenden.
- 1.3 Wintergärten oder Terrassenüberdachungen sind mit einem Pultdach auszuführen, dessen Anschluß am Hauptgebäude so anzuordnen ist, daß sieben Ziegelverblendschichten unterhalb der Sohlbank des Obergeschoßfensters sichtbar bleiben. Die Traufe ist parallel zur Außenwand des Hauptgebäudes anzuordnen. Als Unterkante Traufhöhe ist der vorhandene wandgliedernde Mauerversatz über dem Erdgeschoß aufzunehmen.
- 1.4 Die seitlichen Trennwände von Wintergärten sind in Verlängerung der vorhandenen Wohnungstrennwände zu errichten. Die zwischen den Rahmen der verglasten Flächen in der Fassade wirksame Ansichtsfläche dieser Wände muß zu beiden Seiten der Parzellengrenze eine Breite von jeweils 12,5 cm erhalten. Zu den Nachbarparzellen gerichtete Außenwandflächen sind mit einem hellen Anstrich zu versehen. Bei Endreihenhäusern ist die jeweils anbaufrei ausgewiesene Seite des Wintergartens in einer Metall-/Glaskonstruktion herzustellen.
- 1.5 Die verglasten Dach- und Wandflächen sind zwischen den Trennwänden in sechs Felder, die Seitenflächen bei den Endreihenhäusern in vier Felder mit jeweils gleicher Glasbreite aufzuteilen. Es ist nur klares ungefärbtes Glas zulässig.

- 1.6 Die baulichen Anlagen sind innerhalb einer zusammenhängenden Zeile aufeinander abzustimmen.
2. Bei Endreihenhäusern mit den mit „(b)“ bezeichneten Erweiterungen ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu 15 m² zulässig.
3. Im reinen Wohngebiet zweigeschossiger offener Bauweise an der Wellingsbütteler Landstraße ist bei Grundstücken mit einer Straßenfrontbreite von weniger als 15 m eine Reduzierung der Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bis auf 2 m zulässig.
4. Außer den festgesetzten Stellplätzen und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Teilen der Baugrundstücke der Reihenhäuser weitere Stellplätze und Garagen unzulässig.
5. Die Vorgartengestaltung der Reihenhäuser (insbesondere durch Kirschbäume, Hecken, Böschungen, Treppen) ist in der bestehenden Form zu erhalten. Bei Abgang sind die Pflanzenbestände zu ersetzen und die baulichen Anlagen wiederherzustellen.
6. Auf dem mit „(a)“ bezeichneten Teil der Gemeinbedarfsfläche sind nur Lärmschutzeinrichtungen zulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 28. Januar 1992.

Verordnung
zur Änderung der Verordnung
über den Bebauungsplan Ohlsdorf 18 / Wellingsbüttel 11
 Vom 24. Juli 2002

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), § 81 Absatz 1 Nummer 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 14. Mai 2002 (HmbGVBl. S. 76), sowie § 1 Absatz 2 und § 4 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 28. Juni 2000 (HmbGVBl. S. 134) wird verordnet:

§ 1

Die Verordnung über den Bebauungsplan Ohlsdorf 18 / Wellingsbüttel 11 vom 28. Januar 1992 (HmbGVBl. S. 27) wird wie folgt geändert:

1. Die beigefügte „Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Ohlsdorf 18 / Wellingsbüttel 11“ wird der Verordnung hinzugefügt.
2. § 2 wird wie folgt geändert:
 - 2.1 Nummer 1.2 erhält folgende Fassung:

„1.2 Die auf der Gartenseite festgesetzten Erweiterungen sind nur als Wintergärten oder als Terrassenüberdachungen mit einer Metall-/Glaskonstruktion zulässig. Die Konstruktion ist nur in Metallprofilen mit sichtbaren Frontbreiten zwischen 55 mm und 85 mm vorzunehmen. Es ist ausschließlich ein lichtgrauer Farbton zu verwenden.“
 - 2.2. Es wird folgende Nummer 7 angefügt:

„7. Auf den Wohngebietsflächen entlang der Wellingsbütteler Landstraße sind im Anschluss an die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie in einer Breite von 1,5 m Nebenanlagen, soweit sie nicht für die Erschließung erforderlich sind, sowie Stellplätze und Garagen unzulässig. Auf diesen Flächen sind als Anpflanzungen nur Stauden und Sträucher zulässig.“

§ 2

Die Begründung der Änderung des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 3

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Die Begründung der Planänderung kann auch 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 sind
 - a) eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
 - b) Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen des Buchstabens a innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Buchstabens b innerhalb von sieben Jahren seit dem In-Kraft-Treten der Änderung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Hamburg, den 24. Juli 2002.

Das Bezirksamt Hamburg-Nord

Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung
über den Bebauungsplan Ohlsdorf 18/Wellingsbüttel 11

Maßstab 1 : 5000 (im Original)

Auszug aus der DSGK Stand: August 2001

