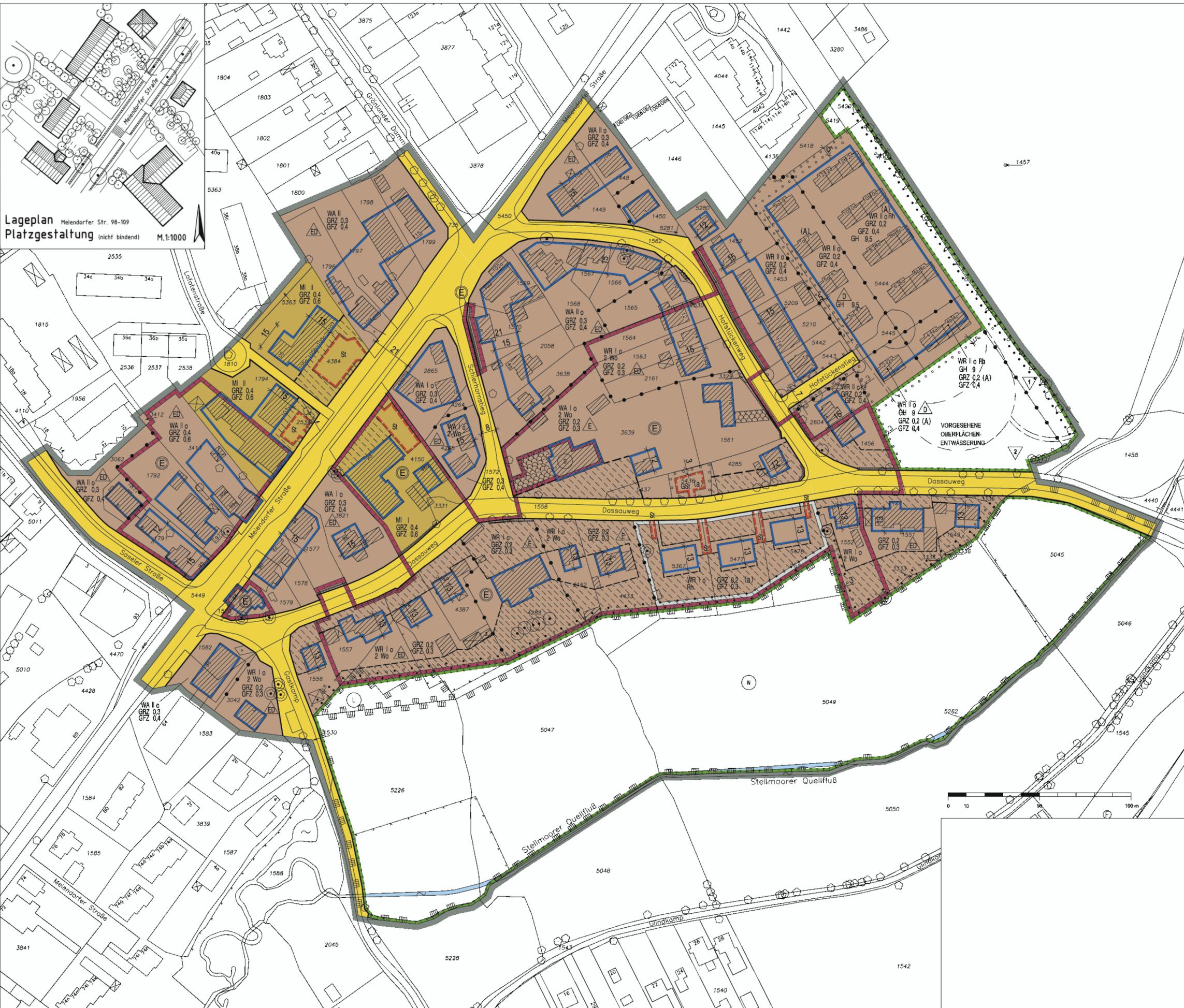


# Bebauungsplan Rahlstedt 100 Festsetzungen



**Lageplan** Melendorfer Str. 98-109  
**Platzgestaltung** (nicht bindend) M.1:1000

- |                     |   |  |  |
|---------------------|---|--|--|
|                     | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |  | Fläche für die Erhaltung von Knicks  |
|                     | WR Reines Wohngebiet                                      |  | Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern                            |
|                     | WA Allgemeines Wohngebiet                                 |  | Erhaltung von Einzelbäumen   |
|                     | M Mischgebiet   |  | Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |
| <b>z.B. 2 WO</b>    | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden        |  | Entwicklung eines Knicks mit Hochstaudensaum   |
| <b>z.B. GRZ 0,3</b> | Grundflächenzahl, als Höchstmaß                           |  | Anlage und Erhalt einer extensiven Obstwiese   |
| <b>z.B. GFZ 0,4</b> | Geschossflächenzahl, als Höchstmaß                        |  | Umgrenzung des Erhaltungsbereichs  |
| <b>z.B. II</b>      | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß                     |  | Wasserfläche   |
| <b>GH</b>           | Gebäudehöhe über Gehweg, als Höchstmaß                    |  | Naturschutzgebiet  |
| <b>(A)</b>          | Besondere Festsetzungen (siehe §2)                        |  | Landschaftsschutzgebiet  |
| <b>o</b>            | Offene Bauweise   |  | Denkmalschutz  |
|                     | nur Einzelhäuser zulässig                                 |  | Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung  |
|                     | nur Doppelhäuser zulässig                                 |  | Vorhandene Gebäude   |
|                     | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig                     |  | Vorhandene Feldsteinmauer  |
| <b>Rh</b>           | Reihenhäuser  |  | Vorhandene Feldsteinpflaster   |
|                     | Baugrenze   |  | Straßenverkehrsfläche  |
|                     | Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Gebäuden    |  | Straßenbegrenzungslinie  |
|                     | Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen           |  | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen   |
| <b>St</b>           | Stellplätze   |  | Sonstige Abgrenzung  |
| <b>GSt</b>          | Gemeinschaftstellplätze                                   |  | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken  |
|                     | Umgrenzung der Grundstücke für die GSt bestimmt sind      |  | Anpflanzung von Einzelbäumen   |
| <b>(a)</b>          | Zuordnung zusammengehöriger Flächen                       |  |  |

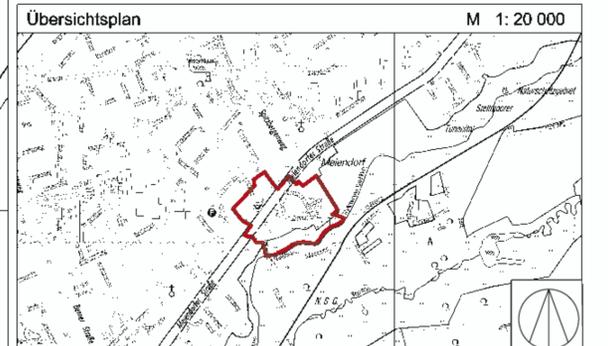
### Nachrichtliche Übernahmen

### Kennzeichnungen

### 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)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern  
 Der Kartenausschnitt (DigitaleStadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand von: Mai 2003



**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**

**Bebauungsplan Rahlstedt 100**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Wandsbek Ortsteil 526

## Verordnung über den Bebauungsplan Rahlstedt 100

Vom 2. Juli 2004

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 833), 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 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353), § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353), Artikel 3 des Gesetzes über die Ermächtigung des Senats zur Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Gesetzen über Bebauungs- und Landschaftspläne und zur Weiterübertragung dieser Ermächtigung vom 11. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 215, 216, 223), Artikel 3 des Gesetzes über die Zustimmung der Bezirksversammlung zur Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Gesetzen über Bebauungs- und Landschaftsplänen vom 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 502), geändert am 1. Dezember 1997 (HmbGVBl. S. 524), sowie § 1 Absatz 2, § 2 Satz 1 Nummer 2, § 3 Absatz 2 und § 4 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 28. Juni 2000 (HmbGVBl. S. 134) wird verordnet:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan Rahlstedt 100 für den Geltungsbereich des Ortskerns Meiendorf, beiderseits Meiendorfer Straße und Dassauweg bis zum Stellmoorer Quellfluß (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Meiendorfer Straße – Saseler Straße – Nordgrenze des Flurstücks 3062, West- und Nordgrenze des Flurstücks 3412, Nordgrenzen der Flurstücke 3413 und 1794, über das Flurstück 1810 (Lofotenstraße), Nordgrenze des Flurstücks 5363 (alt: 4383), Westgrenzen der Flurstücke 1796 und 1797, Nordgrenzen der Flurstücke 1797 bis 1799 der Gemarkung Meiendorf – Grönlander Damm – Meiendorfer Straße – Ostgrenzen der Flurstücke 1448 und 1450, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 5280, Nordwestgrenzen der Flurstücke 1452, 5444, 5418 und 5419, Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 5420, Nordost- und Südgrenze des Flurstücks 5444 der Gemarkung Meiendorf – Dassauweg – Südgrenze des Flurstücks 5262 (Stellmoorer Quellfluß) der Gemarkung Meiendorf – Gastkamp – über das Flurstück 3042, Südwestgrenze des Flurstücks 3042 der Gemarkung Meiendorf.

(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 In-Kraft-Treten 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. 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, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild 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.

2. Im Mischgebiet sind in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. In den übrigen Teilen des Mischgebiets werden Ausnahmen für die in Satz 1 genannten Einrichtungen ausgeschlossen.
3. Stellplätze und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Grundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.
4. Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein Baum zu pflanzen.
5. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
6. Auf den Flurstücken 5367, 5477 und 5478 (alt: 5190 und 5191) der Gemarkung Meiendorf sind auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze Carports sowie Garagen unzulässig.
7. Für die Erschließung der Flurstücke 5444 und 5445 (alt: 5139) der Gemarkung Meiendorf sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.
8. Im reinen Wohngebiet sind auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen nur einseitig geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad zulässig.
9. Entlang der Meiendorfer Straße sind in den Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume sowie in den Mischgebieten die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestal-

tung 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.

10. Die Außenwände der Gebäude sind in hellem Putz auszuführen oder mit rotem bis rotbuntem Klinker zu verblenden; in den Erhaltungsbereichen ist eine Kombination von Putz und Klinker zulässig.
11. Für die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
12. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze, mit Ausnahme der Stellplatzanlagen auf den Flurstücken 4150 und 4384 der Gemarkung Meiendorf, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
13. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Stunässe führen, sind unzulässig.
14. Die mit „ $\sqrt{1}$ “ und „ $\sqrt{2}$ “ bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden den mit „(A)“ bezeichneten Wohngebieten für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 2. Juli 2004.

**Das Bezirksamt Wandsbek**