

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Gewerbegebiet
- z.B. (a) Besondere Festsetzungen (siehe §2)
- z.B. GR 150m² Grundfläche, als Höchstmaß
- GH Gebäudehöhe, über Straßenniveau
- z.B. GH+13 als Höchstmaß
- z.B. GH+17 zwingend
- Baugrenze
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und oberirdischen Garagen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenhöhe bezogen auf NN
- Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- ① Gehrecht
- ② Geh- und Leitungsrecht (HGW)
- ③ Geh- und Leitungsrecht (Stielbau + HGW)
- ④ Fahr- und Leitungsrecht
- ⑤ Leitungsrecht
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Flächen für Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen
- Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Besondere Festsetzungen (siehe §2)
- Neuanlage Knick
- Knickerhaltung
- Außenanlagen - Wiesen
- Extensiv-Grünland
- Entwicklungsflächen

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche
- Landschaftsschutzgebiet

Kennzeichnungen

- Vorhandene oberirdische Elektrizitätsleitung
- Schutzzone für die vorhandene oberirdische Elektrizitätsleitung

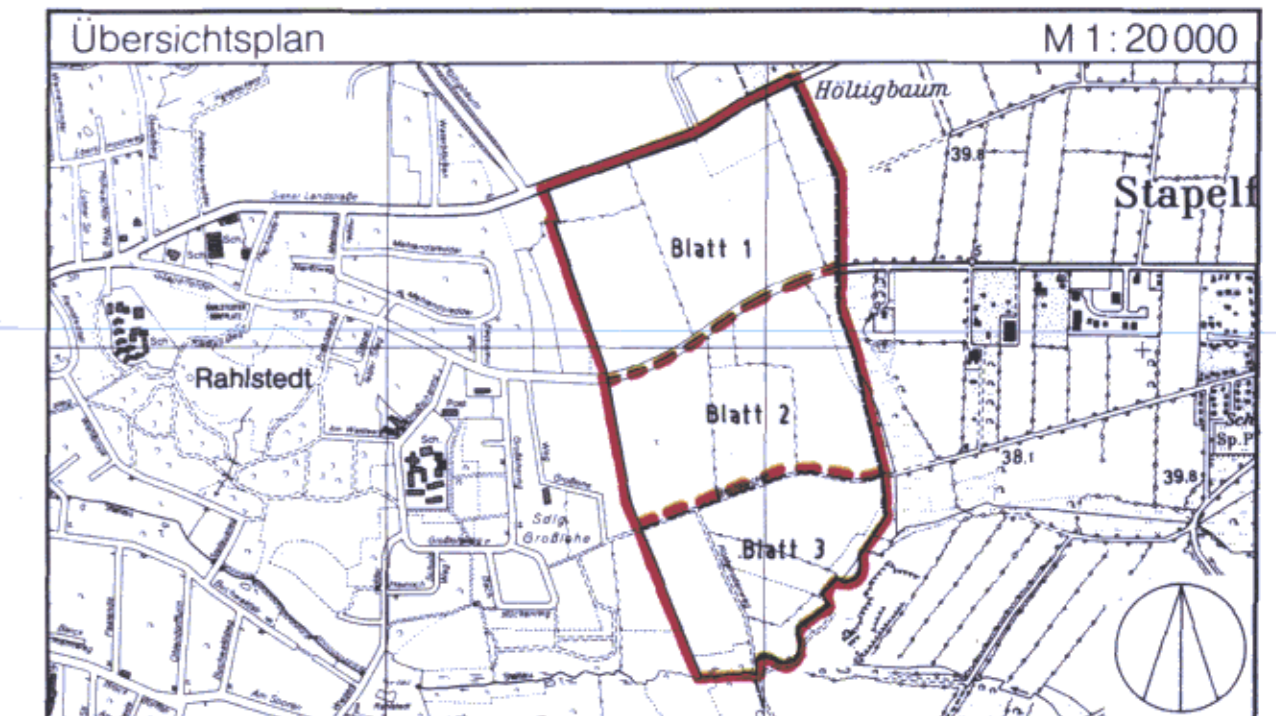
Hinweise

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 (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom März 1993

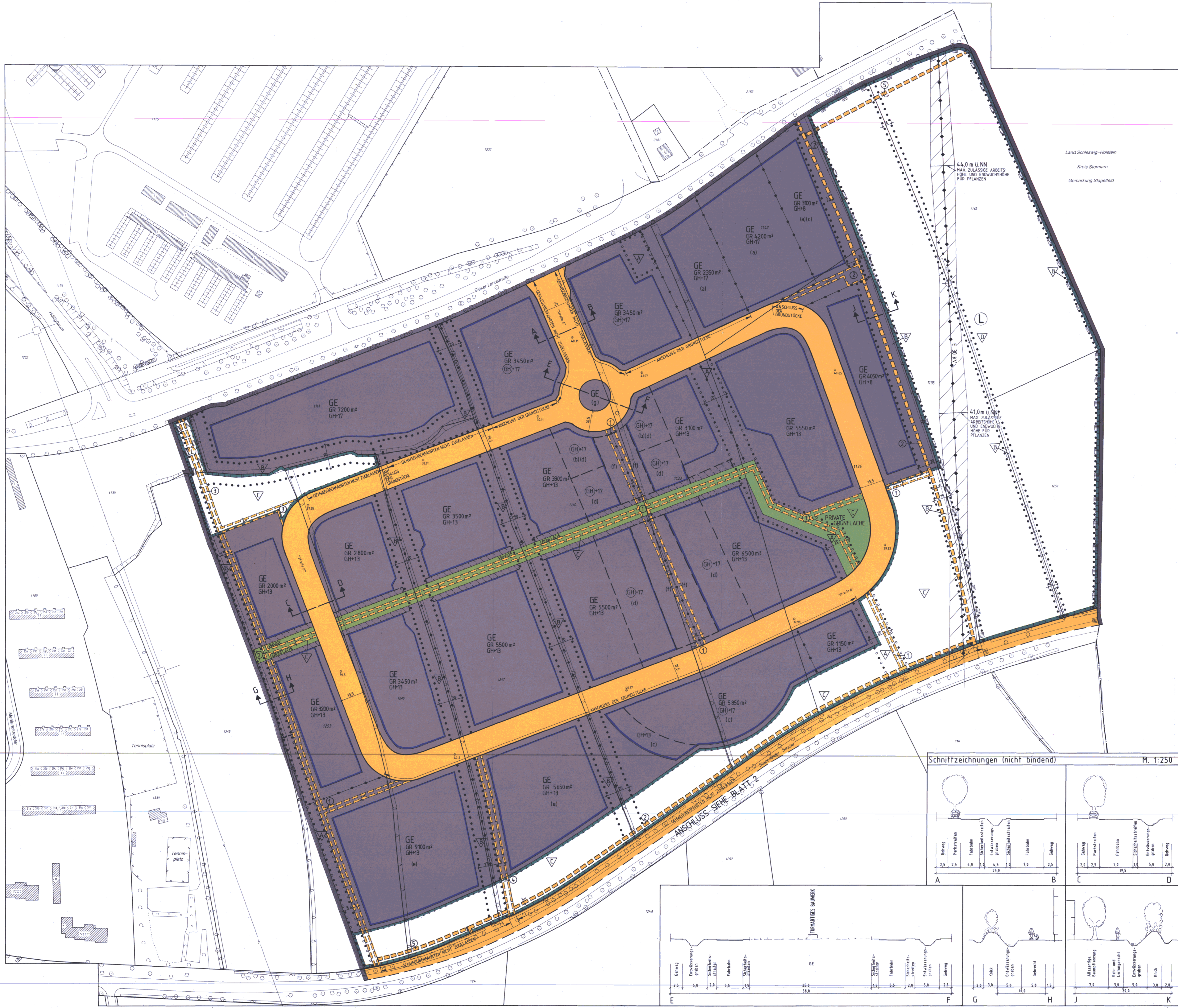
Übersichtsplan M 1:20000



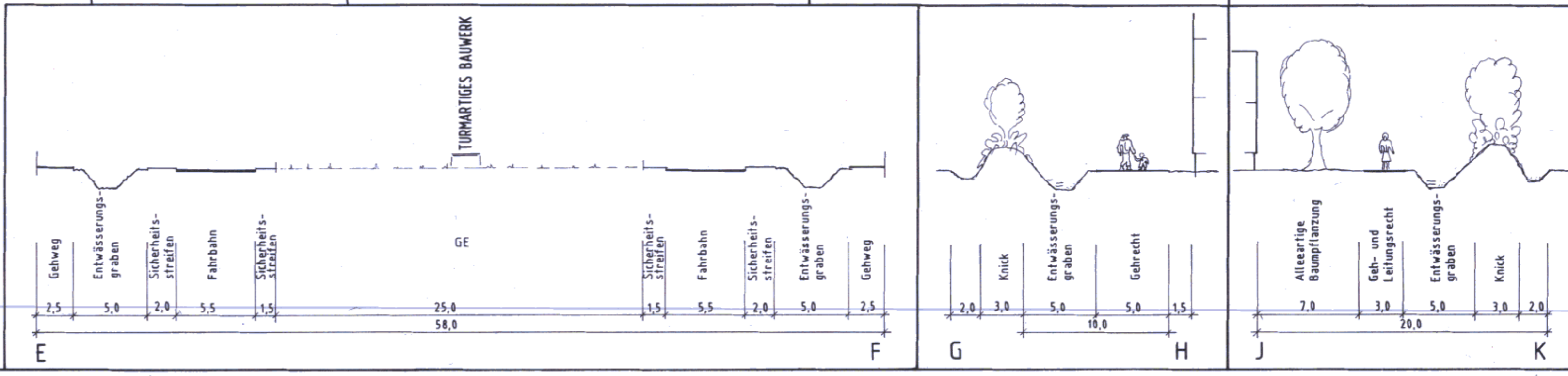
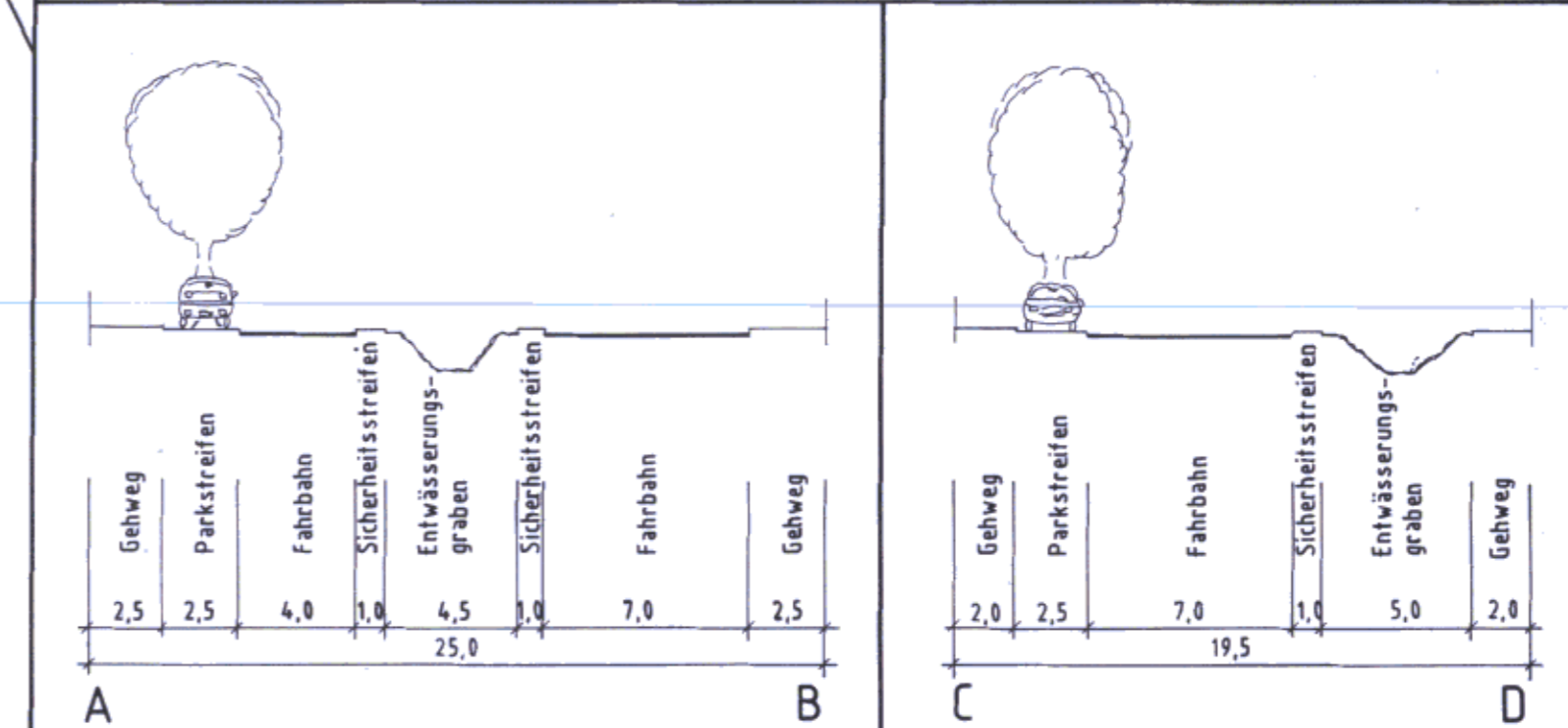
FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan
 Rahlstedt 105 (3 Blätter)
 Maßstab 1:1000
 Blatt 1
 Bezirk Wandsbek Ortsteil 526

Freie und Hansestadt Hamburg
 Stadtentwicklungsbehörde
 LP 2/97, Plannummer: 2402/11 0113
 Alter Sternweg 4, 20460 Hamburg
 Telefon: 041-32 9020-300
 Fax: 041-32 9020-93



Schnittzeichnungen (nicht bindend) M 1:250



Archiv 24301

7. Innerhalb der „Erhaltungsbereiche“ sind in den Vorgärten Stellplätze und Garagen unzulässig.
8. Für Einfriedigungen sind nur senkrechte Metallstäbe oder Holzlatten, Ziegelpfosten und Sockelmauern, Feldsteinmauern sowie Hecken zu verwenden.
2. Außenwände von baulichen Anlagen sind in rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen. Putz und heller Ziegel sind nur zur Wiederherstellung entsprechend gestalteter Fassaden zulässig. Einzelne Architekturteile, wie Fenster- und Türrahmen, Lisenen und Gesimse können in Stuck, Putz oder glattem Beton ausgeführt werden, wenn das Ziegelmauerwerk vorherrschend bleibt.

§ 3

Es gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:

1. Dächer von Gebäuden sind mit einer Neigung zwischen 38 Grad und 60 Grad auszubilden. Für die Dachdeckung sind Dachpfannen oder Schindeln mit einem auf das Außenmauerwerk abgestimmten Farbton zu verwenden.

3. Fenster sind kleinmaßstäblich zu gliedern; es sind keine liegenden Formate zu verwenden. Metallisch wirkende Fensterrahmen sind unzulässig.

§ 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 5. Dezember 1995.

Der Senat

Gesetz über den Bebauungsplan Rahlstedt 105

Vom 5. Dezember 1995

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Rahlstedt 105 (drei Blätter) für den Geltungsbereich östlich der Siedlung Großlohe zwischen Sieker Landstraße, Landesgrenze und Stellau (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordgrenzen der Flurstücke 1139, 1141, 1140, 1133, 1142, 1138 und 1143 der Gemarkung Neurahlstedt — Landesgrenze — Stellau (Gemarkungsgrenze) — Westgrenzen der Flurstücke 1337, 1014, 1336 und 138, über die Flurstücke 128 (Bachstücken), 126, 124, 749 (Stapelfelder Straße) und 1253, Westgrenze des Flurstücks 1253, über das Flurstück 1139 der Gemarkung Neurahlstedt.

(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 Kostenersatzung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489), 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 Entschädigungs-

pflichtigen 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. In den Gewerbegebieten sind luftbelastende sowie geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.
2. Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (insbesondere Tankstellen) sind ausschließlich auf den mit „(a)“ bezeichneten Flächen zulässig; hierfür ist entlang der Sieker Landstraße nur eine Zu- und Abfahrt zulässig.
3. Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich auf den mit „(b)“ bezeichneten Flächen zulässig.

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausschließlich auf den mit „(c)“ bezeichneten Flächen zulässig.
5. Gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) sind bis zu einer Geschoßfläche von 1000 m² im Einzelfall nur auf den mit „(d)“ bezeichneten Flächen zulässig.
6. Auf den mit „(e)“ bezeichneten Flächen sind maximal 3,5 m hohe Staffelgeschosse über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig. Sie sind jeweils an der Vorder- und Rückseite sowie an den freistehenden Giebeln um mindestens 1 m zurückzusetzen.
7. Für die Erschließung der Gewerbegebiete sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich; ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden auf Antrag in einem Bescheid nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 41, 83), zuletzt geändert am 11. April 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 85), festgesetzt oder nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.
8. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens von Gebäuden darf nicht höher als 1,2 m über der Straßenfläche liegen.
9. Sozial- und Büroräume sowie betriebsgebundene Wohnungen sind zu den Straßen auszurichten.
10. Stellplätze sind unter den Gebäuden in Tiefgaragen unterzubringen. Ausnahmsweise können Stellplätze auf den Hofflächen von gewerblichen Bauten sowie auf der mit „(f)“ bezeichneten Fläche angelegt werden; für je vier Stellplätze ist dann ein großkroniger Baum zu pflanzen.
11. Auf der mit „(g)“ bezeichneten Fläche ist die Errichtung eines Turms mit einer maximalen Grundfläche von 2,5 m x 2,5 m und einer maximalen Höhe von 22 m über Gelände zulässig.
12. Die Neubebauung ist an ein Fernwärmenetz anzuschließen; soweit Produktionsabläufe eine Gasversorgung zwingend erfordern, sind Ausnahmen zulässig. In Bereichen, in denen eine Fernwärmeversorgung nicht besteht, können Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zugelassen werden.
13. Die mit „①“ bezeichneten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten.
14. Das mit „②“ bezeichnete Geh- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
15. Das mit „③“ bezeichnete Geh- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten, die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, öffentliche unterirdische Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
16. Das mit „④“ bezeichnete Fahr- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, eine Notüberfahrt zur Stapelfelder Straße anzulegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, öffentliche unterirdische Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten.
17. Das mit „⊙“ bezeichnete Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
18. Für festgesetzte Pflanzungen sind standortgerechte und einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, kleinkronige von mindestens 16 cm aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
19. Mindestens 25 vom Hundert (v. H.) der Flächen von Baugrundstücken sind als Vegetationsflächen anzulegen, davon sind 40 v. H. mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Je 200 m² Vegetationsfläche ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
20. Vorgartenflächen sind zu 80 v. H. mit Stauden und Sträuchern zu begrünen. Je 30 m Fassadenlänge ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Als straßenseitige Einfriedigung sind ausschließlich Hecken bis zu 1 m Höhe zulässig. Als Begrenzung zu Nachbargrundstücken und zu Grünflächen sind nur Hecken oder Drahtzäune in Verbindung mit Heckenpflanzungen zulässig.
21. Die den Knicks zugewandten sowie die zu Innenhöfen der Bebauung gerichteten Gebäudefassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
22. Mindestens 50 v. H. der Dächer von ein- und zweigeschossigen Gebäuden sind extensiv zu begrünen.
23. Auf den mit „∇^A“ bezeichneten Flächen für Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen ist mittig ein Knickwall mit 3 m Breite und 1 m Höhe aufzusetzen und mit knicktypischen Gehölzen zu bepflanzen.
24. Auf den mit „∇^A“ und „∇^B“ bezeichneten Flächen für Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen sind Knicks (Wallhecken) unter Erhaltung von Einzelbäumen (sogenannte Überhälter) alle acht bis zehn Jahre auf den Stock zu setzen (zu knicken). Der Abstand der Einzelbäume soll 30 m bis 40 m betragen. Lücken in der Bepflanzung sind durch Nachpflanzungen zu schließen. Seitlich der Knicks sind Wildkrautsäume zu entwickeln und einmal jährlich in der zweiten Jahreshälfte zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen.
25. Auf den mit „∇^C“ bezeichneten Flächen sind naturnahe Wiesen anzulegen und zu mindestens 20 v. H. mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Wiesen dürfen maximal zweimal jährlich nach dem 30. Juni und dem 30. September gemäht werden; das Mähgut ist zu entfernen.
26. Auf den mit „∇^D“ bezeichneten Flächen darf maximal zweimal im Jahr gemäht werden. Eine Nutzung mit maximal zwei Großvieh-Einheiten je Hektar ist zulässig. Die Uferbereiche des Stapelfelder Grabens und der Stellau sollen in einer Breite von 5 m als Hochstaudenfluren und Röhrichbestände angelegt werden.
27. Die mit „∇^E“ bezeichneten Flächen sind der Eigenentwicklung zu überlassen.
28. Die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ist auf allen nicht überbauten Flächen des Gewerbegebiets unzulässig.

29. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist oberflächlich in Mulden und Gräben abzuleiten.
30. Auf der mit „(h)“ bezeichneten Fläche für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.
31. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den Flurstücken 1139, 1253, 1246, 1247, 1140, 1133, 1136, 1138, 1143, 1251, 118, 129, 1344, 1343 der Gemarkung Neuhahlstedt werden den Gewerbegebieten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

§ 3

Es gelten nachfolgende gestalterische Anforderungen:

1. Es sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 6 Grad zulässig.
2. Es ist eine vertikale Gliederung der Fassaden durch gestalterisches Absetzen gegenüber benachbarten Außenwandflächen vorzunehmen. Außerdem sind die zu den Straßen gerichteten Außenwände mindestens alle 10 m durch Fensteröffnungen oder sonstige architektonische Gliederungs-

elemente wie Treppenhäuser, Balkone, Loggien und Erker zu unterteilen.

3. Für Fensteröffnungen sind nur stehende Formate zulässig.
4. Für die zu den Straßen ausgerichteten Außenwände von Gebäuden sind rote bis blaurote Ziegel zu verwenden; bei mehrgeschossigen Gebäuden darf sich das oberste Geschoß in Material und Farbe von den darunterliegenden Geschossen absetzen. Für hofseitige Außenwände können verputztes Mauerwerk, Beton- oder Metallelemente in hellen Farbtönen verwendet werden.
5. Werbeanlagen sind auch oberhalb einer Gebäudehöhe von 8 m zulässig, soweit die Einheitlichkeit der Gesamtfassade nicht beeinträchtigt wird. Oberhalb der Traufhöhe von Gebäuden sowie an Gebäudeteilen, die der Unterbringung technischer Anlagen dienen, sind Werbeanlagen unzulässig. Auf der mit „(g)“ bezeichneten Fläche sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.

§ 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 5. Dezember 1995.

Der Senat

Gesetz über den Grünordnungsplan Billstedt 92

Vom 5. Dezember 1995

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Grünordnungsplan Billstedt 92 für den Geltungsbereich zwischen Glinde Straße und Öjendorfer Höhe, beiderseits Merkenstraße, Mattkamp und Archenholzstraße (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 131) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Archenholzstraße — Schleemer Bach — Jenfelder Bach — Glinde Straße — Reinskamp — Nordgrenze des Flurstücks 584, Ostgrenzen der Flurstücke 910 und 586, Nord- und Ostgrenzen der Flurstücke 1550 und 600, Ostgrenzen der Flurstücke 601 und 602 der Gemarkung Öjendorf — Öjendorfer Höhe — Merkenstraße — Cottaweg — über das Flurstück 714, Westgrenze des Flurstücks 715, Südgrenzen der Flurstücke 720 und 729, Westgrenze des Flurstücks 1313 (Luisenhofstieg), über die Flurstücke 734 und 730, Südgrenze des Flurstücks 1568, über das Flurstück 1566 der Gemarkung Öjendorf.

(2) Das maßgebliche Stück des Grünordnungsplans (Grundlagenkarte und Festsetzungskarte) und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Je ein Abdruck des Grünordnungsplans und die Begründung können bei der Stadtentwicklungsbehörde und beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden

kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatzung erworben werden.

§ 2

Für die Ausführung des Grünordnungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den Wohngebieten sind mindestens 35 vom Hundert (v.H.) der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Bei Strauchpflanzungen ist mindestens ein Strauch je m² zu pflanzen. Mindestens 35 v.H. der Vorgartenflächen sind als offene Vegetationsflächen herzurichten. Für jede 150 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist ein kleinkroniger Baum oder für jede 300 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ein großkroniger Baum zu pflanzen.
2. Die nach dem Gesetz über den Bebauungsplan Billstedt 92 vom 5. Dezember 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 358) zu begründenden Dächer sind mit einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und extensiv zu begrünen.
3. Die im Gesetz über den Bebauungsplan Billstedt 92 festgesetzte Wandbegrünung ist mit Schling- oder Kletterpflanzen vorzunehmen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.