



Bebauungsplan Rahlstedt 107

Festsetzungen

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | | Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
| | WR Reines Wohngebiet | | Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Maßnahmen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet sind |
| | GRZ Grundflächenzahl, als Höchstmaß | | z.B. (Z1) Zuordnung zusammengehöriger Flächen |
| | GFZ Geschossflächenzahl, als Höchstmaß | | Gekennzeichnete Grenze des Landschaftsschutzgebiets |
| | z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze | | g Geschlossene Bauweise |
| | Baugrenze | | Fläche für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze |
| | St Stellplätze | | Ga Garagen |
| | TGa Tiefgaragen | | Fläche für den Gemeinbedarf |
| | Fläche für den Gemeinbedarf | | Straßenverkehrsfläche |
| | Straßenverkehrsfläche | | Straßenbegrenzungslinie |
| | Straßenbegrenzungslinie | | Grünfläche |
| | Grünfläche | | Fläche für Wald |
| | Fläche für Wald | | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen | | (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2) |
| | (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2) | | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Knicks |
| | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Knicks | | Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Knicks |
| | Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Knicks | | Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Knicks |

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche
- Landschaftsschutzgebiet

Kennzeichnungen

- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Vorhandene Gebäude

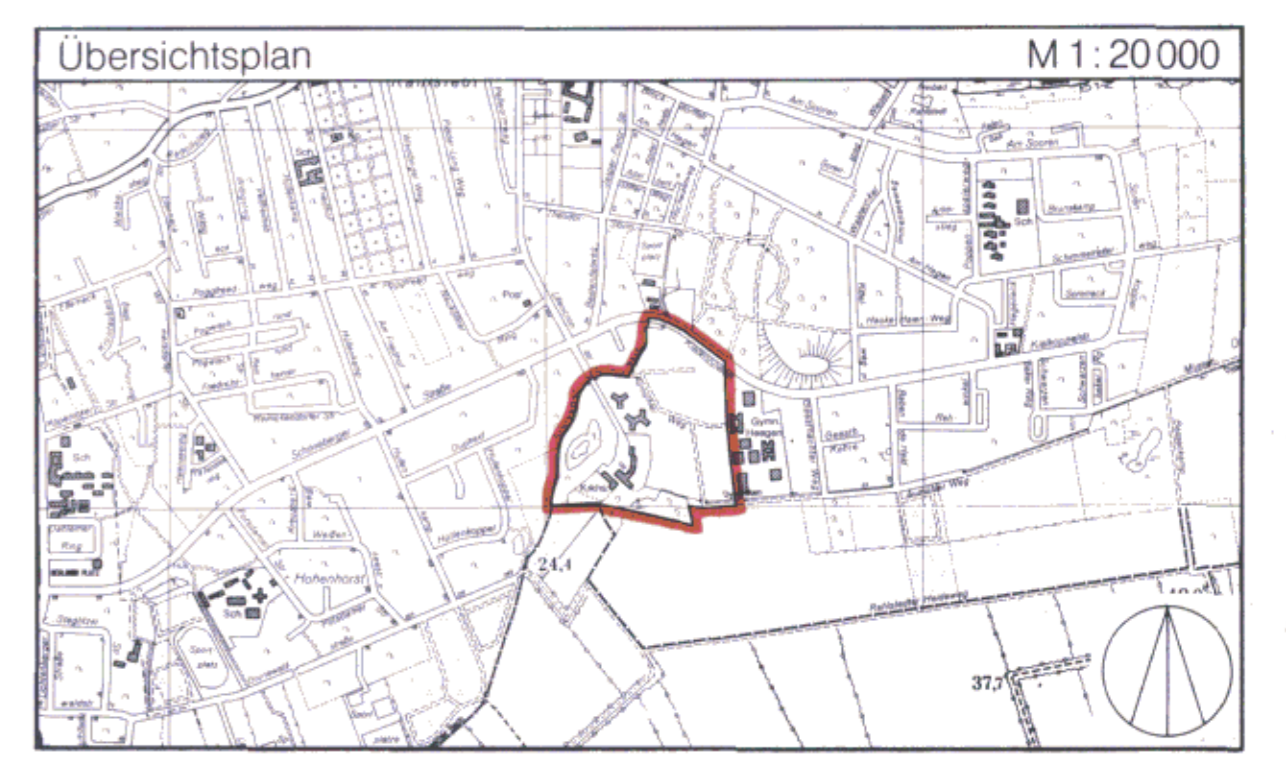
Hinweise

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

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom 28. Januar 1993

Gesetz siehe Rückseite



Freie und Hansestadt Hamburg

Bebauungsplan
Rahlstedt 107

Maßstab 1:1000

Bezirk Wandsbek Ortsteil 526

Freie und Hansestadt Hamburg
Stadtentwicklungsbehörde
LP23/00 Baukammer ZWG R 0113
Alter Steinweg 4 · 20459 Hamburg
Telefon 35 04-32 92/32 98
BN 9-41-32 92/32 83

Archiv

nr. 24291

Reproduktion und Druck: Vermessungsamt Hamburg 1994

- festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), um 50 vom Hundert überschritten werden.
7. Für Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen Gehölzen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
 8. Die auf Tiefgaragen gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muß auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen.
 2. Als Dachdeckung sind schiefergraue bis anthrazitfarbene Dachpfannen oder Dachschindeln zu verwenden. Ausnahmsweise können rote Tonpfannen oder Reetdeckungen in Anpassung an die Nachbarbebauung zugelassen werden.
 3. Bei Putzbauten sind helle Farbtöne zu verwenden.
 4. In den mit „(3)“ bezeichneten Wohngebieten beiderseits der Hermann-Renner-Straße sind Verblendungen nur mit dunkelroten Vormauersteinen sowie ausschließlich weiße Fensterrahmen zulässig.
 5. Die Fenster sind kleinmaßstäblich zu gliedern; es sind keine liegenden Formate zu verwenden.
 6. Als Einfriedigungen der Vorgärten sind vertikal angeordnete Eisenstabzäune, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Hecken zu verwenden.

§ 3

Es gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:

1. Es sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 20 Grad zulässig.

§ 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 7. Juni 1995.

Der Senat

Gesetz

über den Bebauungsplan Rahlstedt 107

Vom 7. Juni 1995

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Rahlstedt 107 für den Geltungsbereich zwischen der Kielkoppelstraße und der Landesgrenze (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Kielkoppelstraße — Ostgrenzen der Flurstücke 6040, 2279, 2208 und 2277 der Gemarkung Altrahlstedt — Aumühler Weg — Ost- und Südgrenze des Flurstücks 5414 der Gemarkung Altrahlstedt — Schleemer Bach.

(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 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 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. Im reinen Wohngebiet sind Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden; oberirdische Garagen sind unzulässig.
2. Auf den Gemeinbedarfsflächen sind weitere Stellplätze nur in Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die festgesetzte Garagenfläche ist an der Südseite mit einer geschlossenen Wand auszubilden sowie allseitig mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
3. Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und zu begrünen.
4. Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen; die Anlagen sind mit Hecken oder Pergolen zu umfassen. Schutzdächer von Stellplätzen sind mit einer durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen und extensiv zu begrünen. Pergolen auf Stellplatzanlagen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
5. Auf der als Sportanlage ausgewiesenen Fläche sind bauliche Anlagen des Hochbaus unzulässig.
6. Die privaten Grünflächen „Krankenhauspark“ sind als extensive Wiesen anzulegen und ohne Düngung und Umbruch zu erhalten. Der vorhandene Teich soll unter Schaffung einer Röhrlichtzone naturnah umgestaltet werden.
7. Im reinen Wohngebiet sind in einer Tiefe von 60 m, gemessen von der südlichen Straßenbegrenzungslinie Kielkoppelstraße, durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen 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.
8. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens von Gebäuden darf nicht höher als 1 m über der Geländeoberfläche liegen.
9. Als Einfriedigungen sind nur Hecken aus einheimischen Laubgehölzen oder Drahtzäune in Verbindung mit Heckenpflanzungen zulässig.
10. Auf den Gemeinbedarfsflächen sind Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 2,5 m Breite beträgt, sowie fensterlose Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
11. Im reinen Wohngebiet soll das Oberflächenwasser in ein offenes Grabensystem eingeleitet werden. Gehwege und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
12. Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden; bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
13. Im reinen Wohngebiet sind mindestens 35 vom Hundert der nicht überbauten Grundstücksfläche mit Sträuchern und Stauden zu begrünen. Im Wohngebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen je 150 m² mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen.
14. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² je Baum anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
15. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und synthetischen Düngemitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen unzulässig.
16. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.
17. Für Knicks (Wallhecken) sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, daß der Charakter und Aufbau eines intakten Knicks erhalten bleibt. Die Knicks sind unter Erhaltung von Einzelbäumen (sogenannte Überhälter) alle acht bis zehn Jahre auf den Stock zu setzen (zu knicken).
18. Die als Wald ausgewiesene Fläche ist naturnah zu pflegen; vorhandene Gräben sind unter Erhaltung des Waldes anzustauen.
19. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll der Schlemer Bach renaturiert werden. Die an den Bach grenzenden Flächen sind naturnah zu entwickeln und überwiegend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche ist ein bruchwaldartiges Biotop zu entwickeln.

§ 3

Für das Flurstück 6040 der Gemarkung Altrahlstedt sowie für Teile der Flurstücke 2258, 2259, 5413 und 5414 wird die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - k), zuletzt geändert am 16. August 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 257), aufgehoben.

§ 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 7. Juni 1995.

Der Senat