

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- z.B. GR 1400 m² Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GF 2000 m² Geschossfläche, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 0,7 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- S Staffelgeschoss
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GH Gebäudehöhe über Gehweg als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- △ nur Doppelhäuser zulässig
- Rh Reihenhäuser
- Baugrenze
- Baulinie
- Auskragung
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- GTGa Gemeinschaftstiefgaragen
- GSSt Gemeinschaftsstellplätze
- Umgrenzung der Grundstücke, für die GSSt oder GTGa bestimmt sind
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Lichte Höhe, z.B. L.Hmind.3,5 als Mindestmaß
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- z.B. ① Zuordnung zusammengehöriger Flächen
- 1 Renaturierung Neurahstedter Graben
- 2 Entwicklung eines Knicks mit Hochstaudecksaum
- 3 Entwicklung von Weichholzaubenbereichen
- FHH Freie und Hansestadt Hamburg

Nachrichtliche Übernahme

- Wasserfläche

Kennzeichnungen

- Begrenzung der unverbindlichen Vorkernung
- (a) Vorgesehene Oberflächenentwässerung
- Vorhandene Gebäude
- z.B. ① Ordnungsnummer
- Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

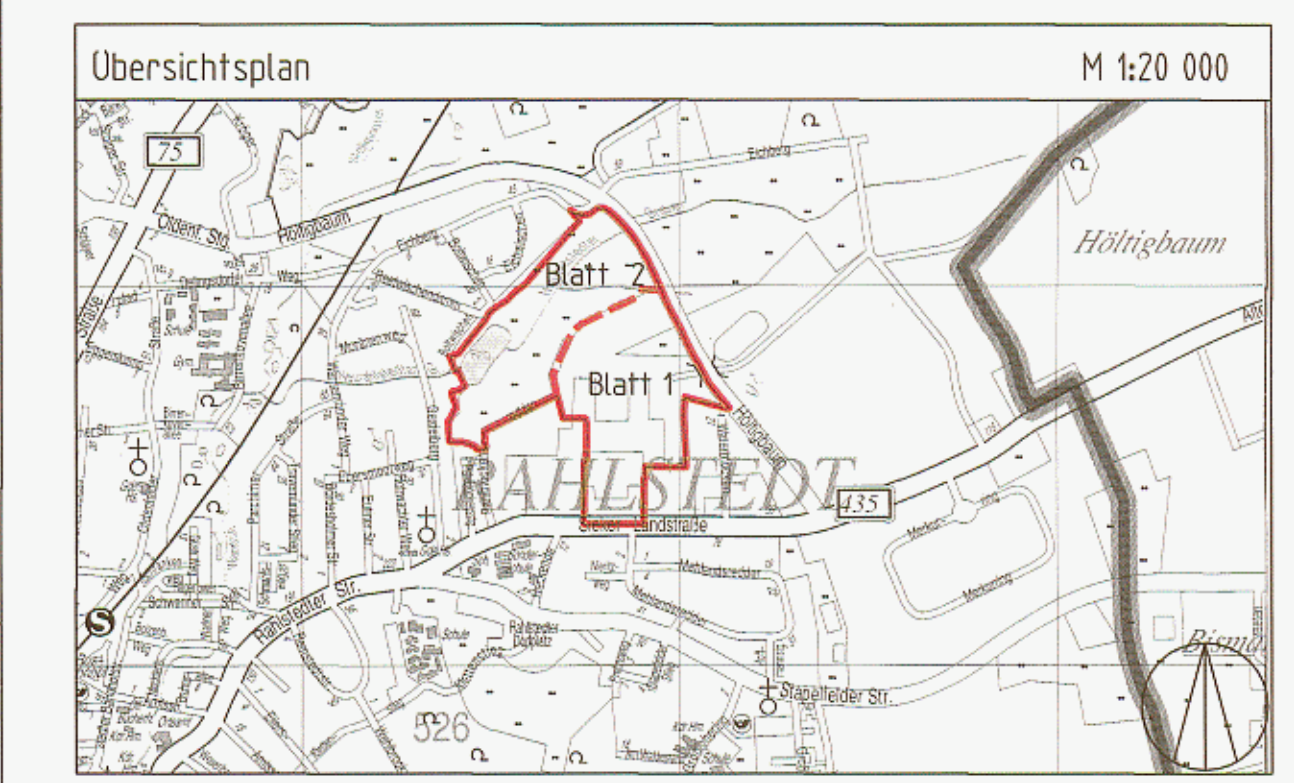
Hinweise

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 (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom Mai 1997

Gesetz/Verordnung siehe Rückseite



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Rahlstedt 108 (2 Blätter)
Blatt 1

Maßstab 1 : 1 000 (im Original)

Bezirk Wandsbek Ortsteil 526

Gesetz über den Bebauungsplan Rahlstedt 108

Vom 17. Dezember 2002

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Rahlstedt 108 für den Geltungsbereich nördlich Sieker Landstraße und westlich der Straße Höltigbaum (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Sieker Landstraße – über das Flurstück 1390, Südgrenzen der Flurstücke 54 und 978, Westgrenze des Flurstücks 978 der Gemarkung Neurahlstedt – Pahlblöckensredder – Süd- und Westgrenze des Flurstücks 46 der Gemarkung Neurahlstedt – Westgrenze des Flurstücks 3784 – Südgrenze des Flurstücks 2122 (Boltwischen), über das Flurstück 2122, West- und Nordgrenze des Flurstücks 2122, über das Flurstück 2122, Nordwestgrenzen der Flurstücke 4027 und 3762, Ostgrenzen der Flurstücke 3762, 3633 (Neurahlstedter Graben), 3878 und 3633 (Neurahlstedter Graben) der Gemarkung Oldenfelde – Ostgrenzen der Flurstücke 1224, 1169 und 1178, über das Flurstück 1178, Ostgrenzen der Flurstücke 1178 und 1171, Südgrenzen der Flurstücke 1171 und 1178, Ostgrenzen der Flurstücke 54 und 1390, Südgrenze des Flurstücks 1390, über das Flurstück 1390, Ostgrenzen der Flurstücke 1390 und 1389 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 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250), 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 Baufeldern „(1)“ bis „(4)“ und „(9)“ sind nur einseitig geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad zulässig.
2. In den reinen Wohngebieten sind Stellplätze nur in den Vorgärten zulässig. In den Baugebieten mit festgesetzten Stellplatzanlagen sind Stellplätze in den Vorgärten ausgeschlossen.
3. In den Baufeldern „(1)“ und „(2)“ sind Staffelgeschosse unzulässig.
4. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen.
5. In den allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 80 cm über dem öffentlichen Gehweg liegen.
6. Die Drempehöhe von Gebäuden wird einseitig auf 60 cm begrenzt.
7. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhauvorbauten, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu 1,5 m zugelassen werden.
8. Im Baufeld „(16)“ ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Heizwerk“ für die Hamburger Gaswerke GmbH mit einer Grundfläche bis zu 170 m² zulässig.
9. Die Neubebauung ist an die Fernwärmeversorgung anzuschließen.
10. Die in den Baufeldern „(1)“ bis „(15a)“ sowie „(17)“ bis „(19)“, „(21)“ und „(21a)“ bis „(30)“ zusammengehörigen Gebäudegruppen sind jeweils unter der Verwendung einheitlicher Materialien und Farben für Außenwände und Dachdeckung sowie in einer einheitlichen Dachform und Dachneigung zu errichten.
11. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind nur aus betriebstechnischen Gründen notwendige, untergeordnete bauliche Anlagen zulässig.
12. In den Wohngebieten entlang der Straße Höltigbaum sowie im allgemeinen Wohngebiet entlang der Sieker Landstraße sind in einer Tiefe von 70 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, 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.
13. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg anzulegen und zu unterhalten.

14. Die festgesetzten Geh- und Leitungsrechte umfassen die Befugnisse der Freien und Hansestadt Hamburg allgemein zugängliche Geh- und Radwege anzulegen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Telekom AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
15. Die auf den Grünflächen „Wasserwirtschaft“ und in Baufeld „(1)“ festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Telekom AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
16. Die in Baufeld „(4)“ und in der Parkanlage festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Telekom AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
17. Das auf der mit „▽“ bezeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten.
18. Für festgesetzte Pflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, 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. In den Baugebieten ist für je 500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum sowie auf Grundstücken von unter 500 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.
20. In den Baufeldern „(8)“, „(10)“, „(14)“, „(15)“, „(17)“, „(18)“, „(22)“ bis „(26)“ sowie „(28)“ bis „(30)“ sind kleinkronige Bäume straßenparallel in den Vorgärten zu pflanzen.
21. In den Baufeldern „(6)“, „(11)“ und „(13)“ sind straßenbegleitend großkronige Bäume zu pflanzen.
22. In den Baufeldern „(3)“, „(4)“, „(5)“ und „(12)“ sind fußwegbegleitend großkronige Bäume zu pflanzen.
23. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Baumreihen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleibt.
24. Auf den privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der mit Gemeinschaftsstellplätzen festgesetzten Wohngebiete Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
25. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, sind unzulässig.
26. Die Außenwände einer Sporthalle in Baufeld „(13)“ sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
27. Auf Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 17. Dezember 2002.

Der Senat