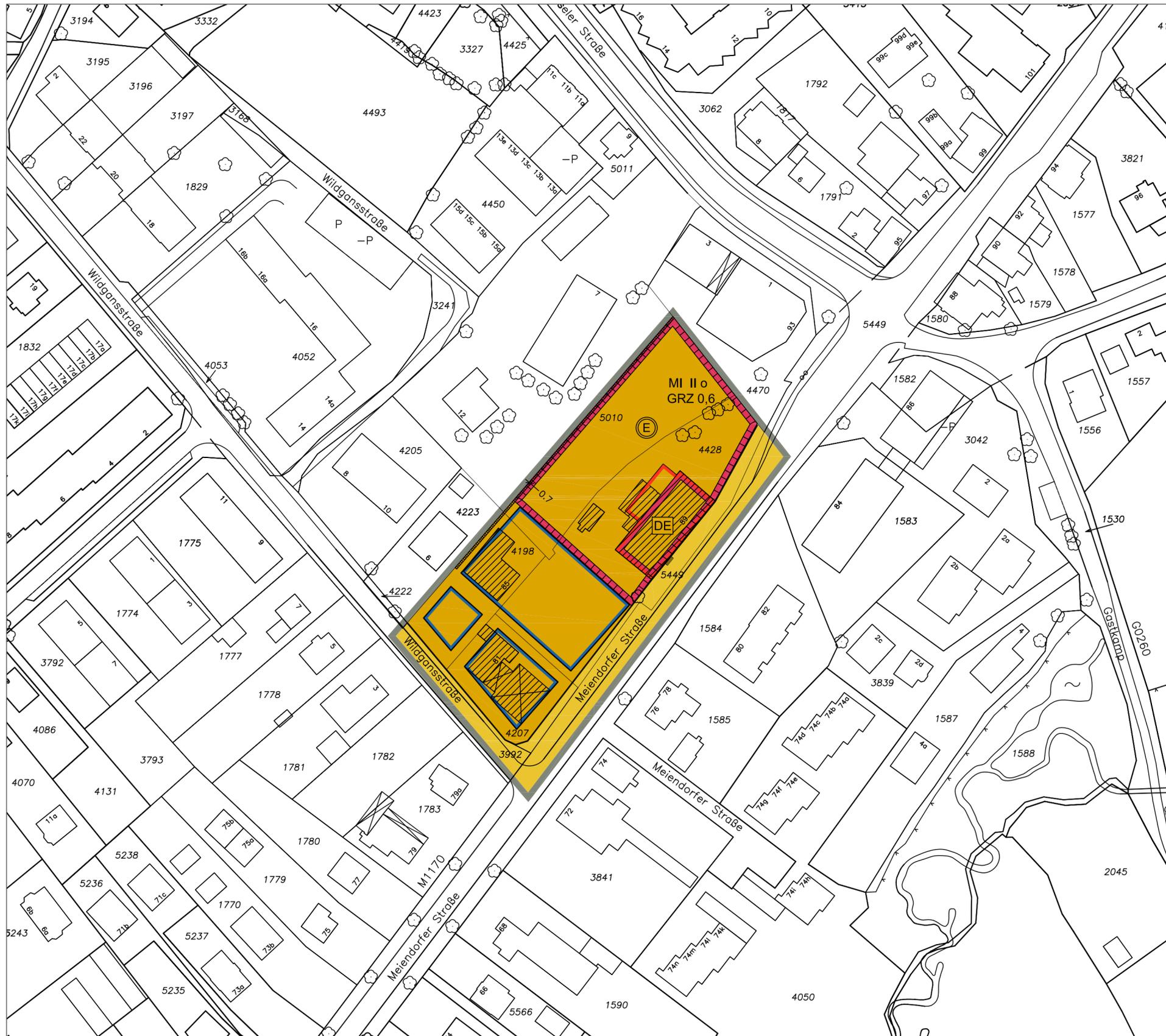


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rahlstedt 125



## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **MI** Mischgebiet
- GRZ 0,6** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- o** offene Bauweise
-  Baugrenze
-  Baulinie
-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
-  erkanntes Denkmal Einzelanlage

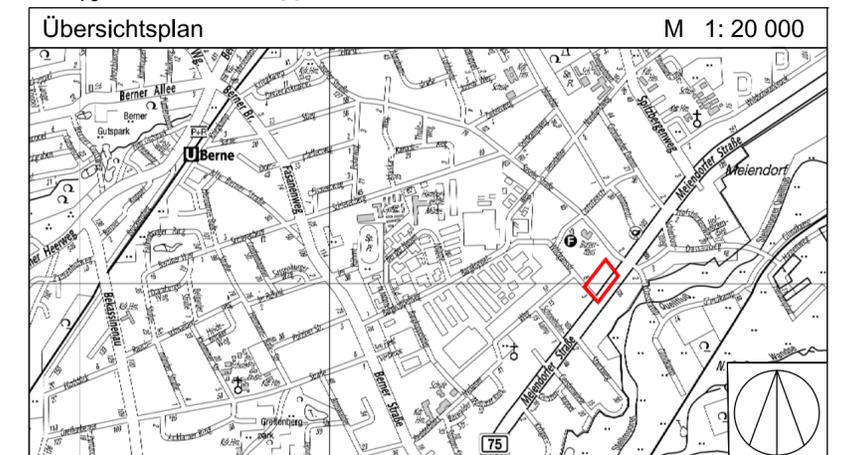
## Hinweise

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).

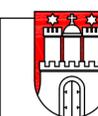
Zu dem Bebauungsplan gibt es einen Durchführungsvertrag.

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom März 2007.



## FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



### Bebauungsplan Rahlstedt 125

Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Wandsbek

Ortsteil 526

# Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rahlstedt 125

Vom 5. Mai 2009

Auf Grund von §§ 10, 12 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986, 2998), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 24. Juni 2008 (HmbGVBl. S. 239), § 7 Absatz 3 Satz 1 Nummern 4 und 5 in Verbindung mit Absatz 6 Satz 1 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 9. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356, 392), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 12. September 2007 (HmbGVBl. S. 284), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 2. Dezember 2008 (HmbGVBl. S. 408), wird verordnet:

## § 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rahlstedt 125 für den Geltungsbereich zwischen Meiendorfer Straße, Wildgansstraße und rückwärtigen Grundstücksgrenze der Bebauung westlich der Saseler Straße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordwestgrenze des Flurstücks 4198, über das Flurstück 5010, Nordostgrenzen der Flurstücke 5010 und 4428 –

Meiendorfer Straße – Wildgansstraße der Gemarkung Meiendorf.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen 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. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht innerhalb der nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde oder der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können keine Ansprüche geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte 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 den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich sind

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## § 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
2. Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen mit einer Mindesthöhe von 1 m und einer maximalen Höhe von 1,5 m zu pflanzen, die unmittelbar nach der Pflanzung die Funktion als gliederndes Freiraumelement übernimmt.
3. Bei der Anlage von Stellplätzen ist ein 1 m breiter, dauerhaft zu begrünender, Pflanzstreifen anzulegen, in dem drei kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden anzupflanzen sind, wenn diese Stellplätze als innenliegender, umfahrebarer Block, konzipiert sind.

4. Innerhalb des Plangebietes sind zusätzlich zu den in Nummer 3 genannten Bepflanzungen zehn großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden anzupflanzen.

5. Ebenerdige Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

6. Die Wohn- und Schlafräume sind durch geeignete Baukörperanordnung oder durch geeignete Maßnahmen der Grundrissgestaltung an den von der Meiendorfer Straße abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern die Anordnung der Wohnräume oder in besonderen Ausnahmefällen aller Schlafräume einer Wohnung 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. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Sofern Wohnräume an Gebäudeseiten gelegt werden, wo der ermittelte Fassadenpegel 70 dB(A) tags überschreitet, sind zwingend bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen zu ergreifen, die sicherstellen, dass ein Fassadenpegel von kleiner 70 dB(A) tags vor den Wohnräumen gewährleistet wird.

Bebaute Außenwohnbereiche (zum Beispiel Terrassen, Loggien, Balkone) sind durch Anordnung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Maßnahmen so zu gestalten, dass ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) im bebauten Außenwohnbereich gewährleistet wird.

7. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften 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.

8. Im Rahmen des festgesetzten Baugebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 5. Mai 2009.

**Das Bezirksamt Wandsbek**