






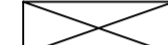
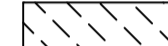



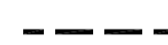





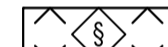


Bebauungsplan Rahlstedt 128




Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WR** Reines Wohngebiet
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- 2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- II-III** Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- 0** Offene Bauweise
-  **ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Baugrenze
-  **TGa** Fläche für Tiefgaragen
-  Brücke
-  Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grünfläche
-  Sonstige Abgrenzungen
-  Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- (A)** Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

-  Oberirdische Bahnanlagen
-  Wasserfläche
-  Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen
-  Überschwemmungsgebiet
-  Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotops

Kennzeichnungen

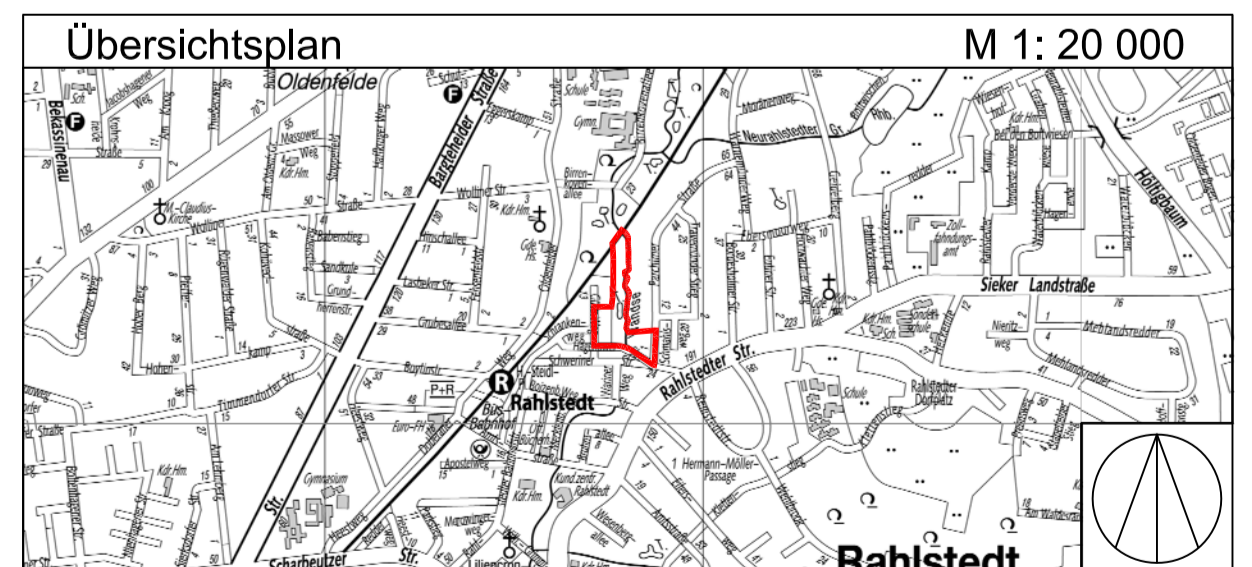
-  Erkanntes Denkmal Einzelanlage
-  Vorhandene Gebäude
-  Vorhandene unterirdische Elektrizitätsleitung

Hinweise

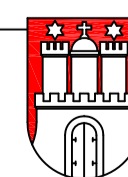
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Juli 2011.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

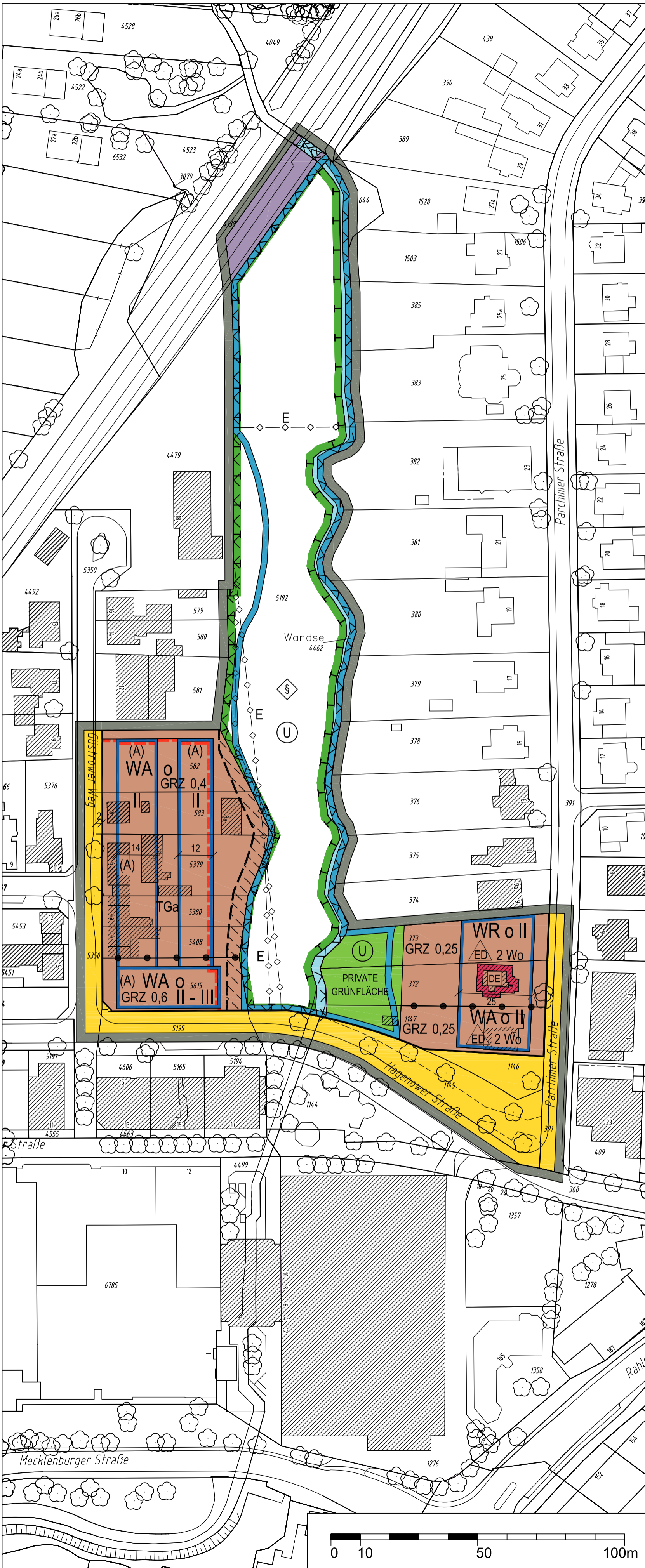


Bebauungsplan Rahlstedt 128

Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Wandsbek

Ortsteil 526



Verordnung

über den Bebauungsplan Rahlstedt 128

Vom 10. April 2012

(HmbGVBl. S. 145)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 14. Juni 2011 (HmbGVBl. S. 256), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. 2012 S. 3), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181), sowie § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 19. April 2011 (HmbGVBl. S. 123), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Rahlstedt 128 für das Gebiet zwischen Güstrower Weg, Parchimer Straße, Hagenower Straße und der Trasse der Deutschen Bahn (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordgrenze des Flurstücks 373 der Gemarkung Neu-Rahlstedt – Parchimer Straße – Hagenower Straße – Güstrower Weg – Nordgrenze des Flurstücks 582 – Westgrenze des Flurstücks 5192 – über das Flurstück 4138 (Bahntrasse) sowie die Ostgrenze des Flurstücks 4462 der Gemarkung Alt-Rahlstedt.

(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 werden
 - 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 der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummer 5 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.
2. Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss

dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn- und Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

3. An den mit „(A)“ gekennzeichneten Gebäudeseiten sind vor den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), verglaste Laubengänge oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Ohne die in Satz 1 beschriebenen Maßnahmen sind in den mit „(A)“ gekennzeichneten Gebäudeseiten nur nicht zu öffnende Fenster zulässig.
4. Im reinen Wohngebiet werden Staffelgeschosse und Flachdächer ausgeschlossen und die Drenpelhöhe beidseitig auf 0,5 m begrenzt.
5. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Maßnahmen zur offenen Oberflächenentwässerung bleiben hiervon unberührt.
6. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
7. In den allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen von Wohn- und sonstigen Gebäuden mit einer Neigung bis zu 20 Grad mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen bei wohnungsbezogenen Terrassen sind möglich.
8. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Ausnahmen bei wohnungsbezogenen Terrassen und ebenerdigen Stellplätzen sind möglich.
9. Dachflächen von Garagen und Schutzdächer von Stellplatzanlagen sind mit einem mindestens 5 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
10. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.
11. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (Oberflächen- oder Dachflächenwasser) ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung unmöglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht abführbaren Abwassers nach Maßgabe der zuständigen Dienststelle in ein Siel zugelassen werden.
12. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, sind unzulässig.
13. Für festgesetzte Baumanpflanzungen und Ersatzanpflanzungen gilt: Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.