

Bebauungsplan Schnelsen 33

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 2Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- (A) Besondere Vorschrift (siehe §2)
- GRZ Grundflächenzahl
- GF 150m<sup>2</sup> Geschossfläche als Höchstmaß
- GFZ Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, bei Garagen Zahl der Geschosse als Höchstmaß
- z.B. IV die ausnahmsweise zugelassen werden kann (siehe §2)
- (IV) offene Bauweise
- o nur Einzelhäuser zulässig
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Durchgang, Brücke
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Fläche für den Gemeinbedarf

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- LHmind. Lichte Höhe als Mindestmaß
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung des Erhaltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahmen

- Oberirdische Bahnanlage
- Wasserfläche
- Landschaftsschutzgebiet

Kennzeichnungen

- Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet
- Begrenzung der verbindlichen Vormerkung
- Vorhandene Gebäude

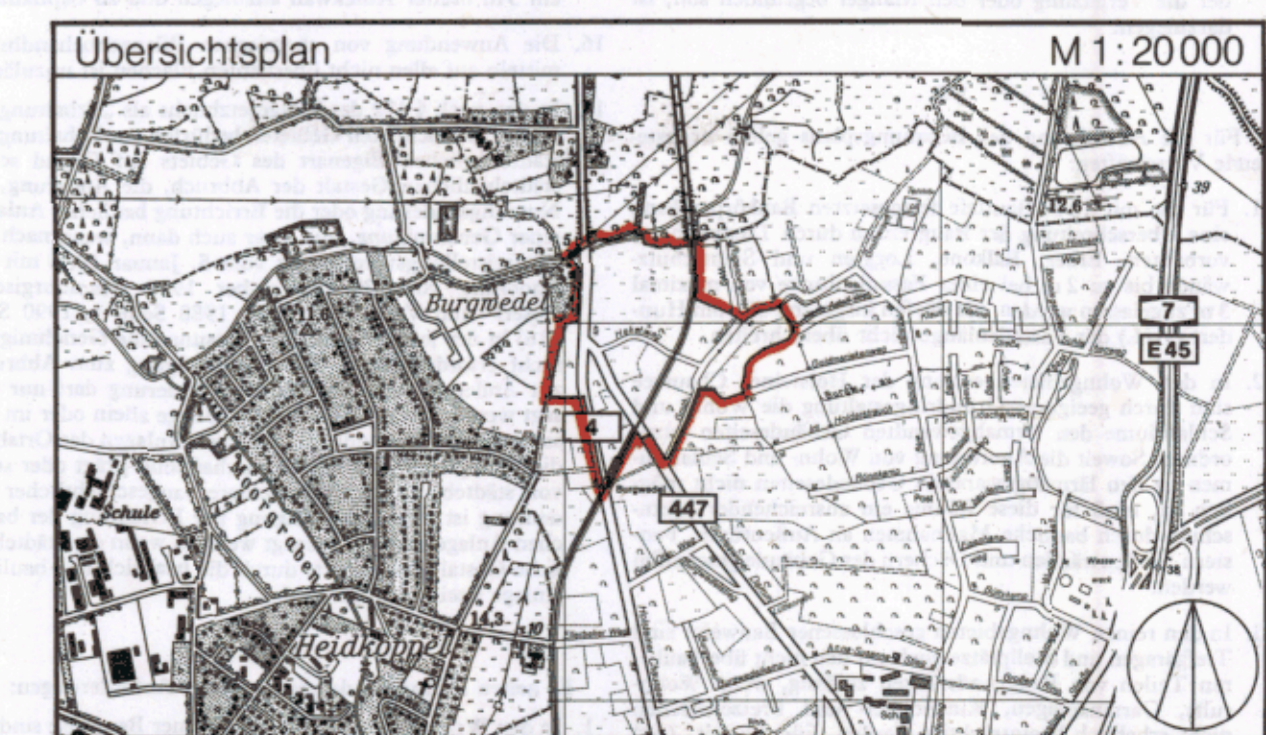
Hinweise

Maßgebend ist die Bauutzungsverordnung 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 Mai 1991

Gesetz siehe Rückseite



Freie und Hansestadt Hamburg

**Bebauungsplan Schnelsen 33**

Maßstab 1:1000

Bezirk Eimsbüttel

Ortsteil 319

Archiv  
 Freie und Hansestadt Hamburg  
 Stadtentwicklungsbüro  
 LP20/P-Planmännerei, 20433-10113  
 Am Baumweg 6, 20454 Hamburg  
 Telefon 36 58-2020/30  
 Fax 36 58-2020/39

Reproduktion und Druck: Vermessungsamt Hamburg 1991

24277



## Gesetz über den Bebauungsplan Schnelsen 33

Vom 22. Juni 1994

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan Schnelsen 33 für den Geltungsbereich beiderseits der Bahnanlagen der Eisenbahn-Aktiengesellschaft Altona/Kaltenkirchen/Neumünster (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 319) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Landesgrenze — Bahnanlagen — Nordgrenzen der Flurstücke 4458 und 2972 der Gemarkung Schnelsen — Rugenberger Weg — Grothwisch — Ostgrenze des Flurstücks 4843, Nordost- und Südostgrenze des Flurstücks 4205, über das Flurstück 4205, Südgrenze des Flurstücks 62 der Gemarkung Schnelsen — Grothwisch — Südwestgrenzen der Flurstücke 4086, 50, 49, 48, 47 und 46 der Gemarkung Schnelsen — Schleswiger Damm — Bahnanlagen — Holsteiner Chaussee — Ellerbeker Moordamm.

(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 8. April 1994 (Bundesgesetzblatt I Seite 766), 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. Für die mit 12 m Bautiefe festgesetzten Baukörper kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände bis zu 2 m bei einer Fassadenbreite von maximal 3 m zugelassen werden. Sie dürfen insgesamt 50 vom Hundert (v. H.) der Fassadenlänge nicht überschreiten.
2. In den Wohngebieten entlang der Holsteiner Chaussee sind 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.
3. In den reinen Wohngebieten geschlossener Bauweise sind Tiefgaragen und Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe, Gartenanlagen, Kinderspiel- und Freizeitflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Für die mit „(A)“ bezeichneten Baukörper sind die Tiefgaragen- und Stellplatzzufahrten am Schleswiger Damm anzulegen.
4. Für den im reinen Wohngebiet angeordneten dreigeschossigen Baukörper westlich des Schleswiger Damms kann eine Erhöhung um ein Vollgeschoß zugelassen werden, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Fernsehempfangs in der Umgebung eintritt.
5. Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen. Soweit Bäume anzupflanzen sind, muß auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen. Tiefgaragenzufahrten sind mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
6. Die Neubebauung ist an ein Blockheizkraftwerk (Fernwärmenetz) anzuschließen. In Bereichen, in denen eine Fernwärmeversorgung nicht besteht, sind Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig.
7. Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
8. Die Drainagewirkung von Versorgungsleitungen und Sielen ist durch Querschotten aus Lehm packungen oder durch andere geeignete Maßnahmen zu verhindern. Der ausgehobene Boden ist wieder einzufüllen.

9. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Spiel-, Freizeit- und Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
10. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
11. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen.
12. In den Wohngebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 20 v.H. der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Für je 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
13. Für Baumanpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.
14. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind Wiesen und Weiden zu erhalten. Drainagemassnahmen sowie das Ausbringen von Gülle und Klärschlamm sind unzulässig. Das Ausbringen von Dünger ist nur innerhalb der Vegetationszeit zulässig und auf eine Dungeinheit je Hektar und Jahr zu beschränken.
15. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 30 v.H. als Feuchtgebiet mit Sumpf- und Röhrichtpflanzungen anzulegen. Der Bodenaushub ist für die Neuanlage und die Wiederherstellung von Knickwällen zu verwenden. 70 v.H. der Fläche ist als Streuwiese zu pflegen. Die vorhandenen Knicks sind im Abstand von 8 bis 15 Jahren abschnittsweise fachgerecht auf den Stock zu setzen (zu knicken). Lücken in den Knicks sind durch Neuanpflanzungen zu schließen. Entlang der Holsteiner Chaussee ist ein 3 m breiter Knickwall anzulegen und zu bepflanzen.
16. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf allen nicht überbauten Flächen ist unzulässig.
17. In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, 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 baugeschichtlicher 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.

## § 3

Es gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:

1. In den Wohngebieten mit geschlossener Bauweise sind die Außenwände in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen oder entsprechend zu verblenden.
2. Die Dächer von Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoß sind mit einer Dachneigung zwischen 30 Grad und 45 Grad auszubilden. Als Dachdeckung dürfen nur rote Dachpfannen verwendet werden.
3. Dächer von Garagen sowie Schutzdächer von Stellplätzen sind flächendeckend zu begrünen.
4. Einfriedigungen von Grundstücken dürfen innerhalb eines Abstandes von 5 m zur Parkanlage am Burgwedelau-Nebengraben eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

## § 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 22. Juni 1994.

Der Senat