



Bebauungsplan Schnelsen 72

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MK Kerngebiet
- ZW Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- GRZ Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, bei Garagen Zahl der Geschosse
- z.B. II als Höchstgrenze
- o Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Durchgang
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Fläche für Stellplätze und Garagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- TGa Tiefgaragen
- GKF Kinderspiel- und Freizeitfläche als Gemeinschaftsanlage
- Umgrenzung der Grundstücke, für die GKF bestimmt sind
- z.B. (A) Zuordnung zusammengehöriger Flächen
- z.B. (1) Vorschrift über die Nutzung (siehe §§ 2 und 3)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenhöhe bezogen auf NN
- Höhengleiche Kreuzung Straße - Bahnanlagen
- Grünfläche
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- LHmind. Lichte Höhe als Mindestgrenze
- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Wandbegrünung
- Erhaltung von Einzelbäumen

Nachrichtliche Übernahme

- Oberirdische Bahnanlage

Kennzeichnungen

- Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet
- Vorhandene Gebäude

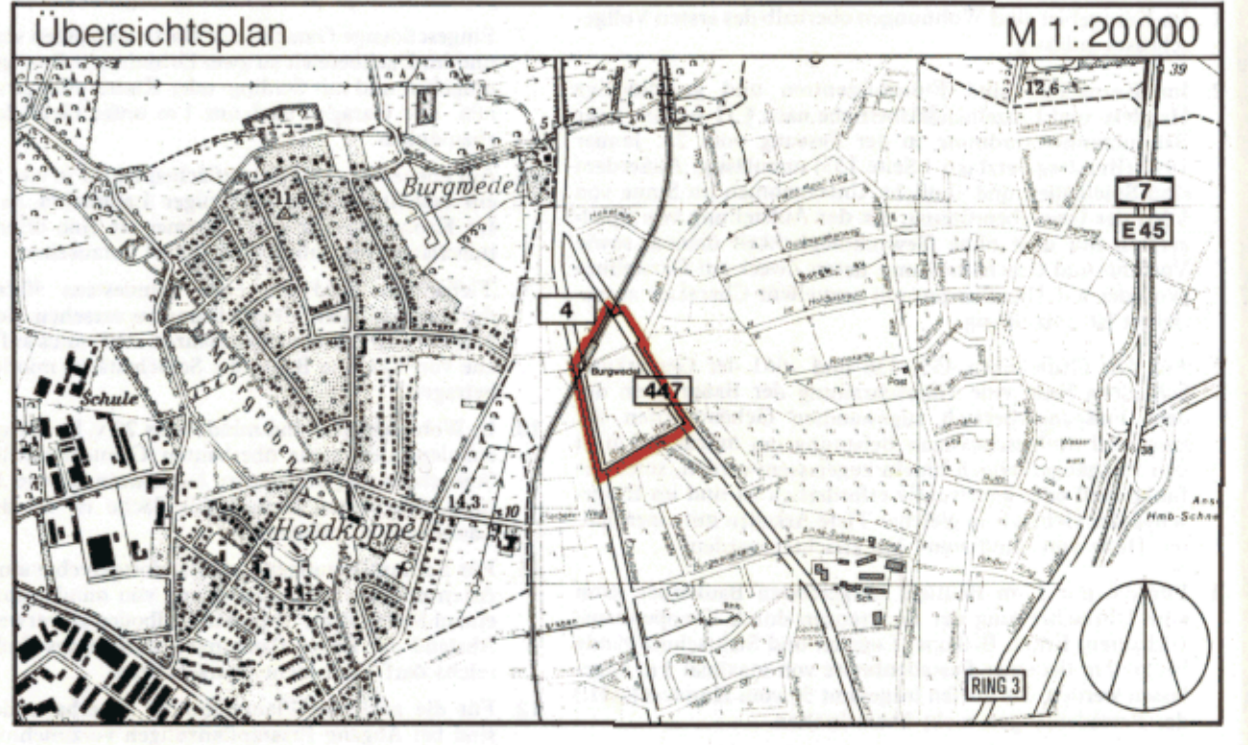
Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Dezember 1989

Verordnung siehe Rückseite



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan
Schnelsen 72
Maßstab 1:1000

Bezirk Eimsbüttel Ortsteil 319

Verordnung über den Bebauungsplan Schnelsen 72

Vom 26. Februar 1991

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283), des § 81 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 7 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 235) und des § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Schnelsen 72 für den Geltungsbereich Holsteiner Chaussee — Bahnanlagen — Schleswiger Damm — Graf-Otto-Weg (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 319) wird festgestellt.

(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 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 Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.
2. Im Kerngebiet sind Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133) unzulässig. Außerdem sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
3. Auf den Flurstücken 455, 456 und 4861 der Gemarkung Schnelsen kann eine Überschreitung der Baugrenzen der dem Fußgängerbereich zugewandten Gebäudeseiten der vier- und fünfgeschossigen Bebauung um maximal 3 m in den Fußgängerbereich hinein zugelassen werden, sofern es funktionell oder konstruktiv erforderlich ist und im Erdgeschoß der Gebäude in gleicher Tiefe Arkaden mit einer lichten Höhe von mindestens 3 m errichtet werden.
4. 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 Fassadenlängen nicht überschreiten.
5. In den Wohngebieten entlang der Holsteiner Chaussee und dem Schleswiger Damm 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 Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
6. In den allgemeinen Wohngebieten mit geschlossener Bauweise sind mit Ausnahme des mit „(3)“ bezeichneten Baukörpers Nutzungen nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig.

7. Im Kerngebiet und im allgemeinen Wohngebiet südlich des Fußgängerbereichs können die festgesetzten Grundflächenzahlen durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
8. Im allgemeinen Wohngebiet ist die mit „(2)“ bezeichnete Fläche als Fußgängerbereich mit einem Grünanteil von 50 v.H. zu gestalten.
9. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.
10. Die Neubebauung ist an ein Blockheizkraftwerk-Fernwärmenetz anzuschließen, sofern nicht Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmerückgewinnungsanlagen verwendet werden.
7. Eingeschossige Garagen mit Dachstellplätzen sind allseitig und im Dachbereich zu zwei Dritteln mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Garagen sind um 1 m unter Geländeoberkante abzusenken.
8. Auf ebenerdigen Stellplatzflächen ist für je vier Stellplätze ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen.
9. Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen. Soweit nach Nummer 10 Bäume anzupflanzen sind, muß auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen.
10. In Wohngebieten sind mindestens 20 v.H. der gärtnerisch anzulegenden nicht überbauten Grundstücksflächen mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Für je 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

§ 3

Für die Gestaltung baulicher Anlagen und für die Herstellung der Freibereiche gelten nachstehende Anforderungen:

1. Im Kerngebiet und in den Wohngebieten geschlossener Bauweise sind die Außenwände von Gebäuden mit rotem Ziegelmauerwerk auszuführen oder entsprechend zu verblenden.
2. Die Dächer der Neubebauung mit mehr als einem Vollgeschoß sind mit einer Dachneigung bis zu 45 Grad auszubilden; es dürfen nur rote Dachpfannen verwendet werden. Flachdächer sind unzulässig.
3. Großwerbetafeln sind nicht zulässig. Im Kerngebiet und in den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig, sofern sich keine Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen ergeben. Leuchtreklamen sind nur unter Arkaden zulässig.
4. Die festgesetzten Wandbegrünungen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen vorzunehmen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
5. Auf den mit „(1)“ bezeichneten Flächen sind die Dächer der Gebäude als begehbare Terrassen für die Bewohner der jeweiligen Grundstücke auszubilden, mindestens 60 v.H. der Dachflächen sind zu begrünen.
6. Die Dächer von Garagen sowie Schutzdächer von Stellplätzen sind flächendeckend zu begrünen.
11. Für Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in einem Meter Höhe über dem Erdboden zu verwenden. Der Abstand der Baumpflanzungen südlich des Fußgängerbereichs darf 14 m nicht überschreiten.
12. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
13. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich der nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume unzulässig.
14. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen untersagt.
15. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

§ 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 26. Februar 1991.