
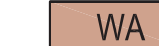

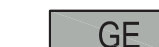












**Bebauungsplan Stellingen 23**



**Festsetzungen**

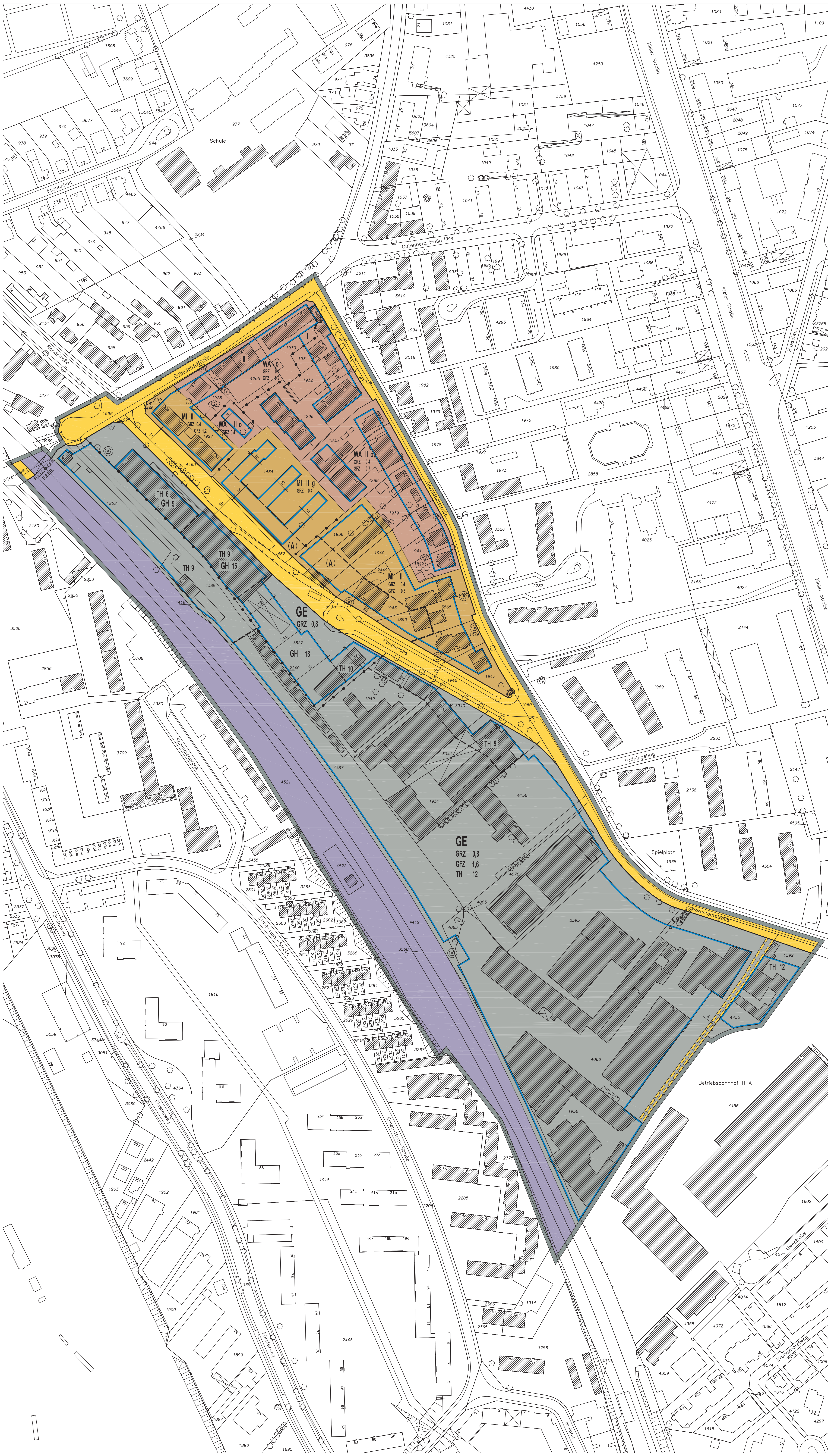
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  **MI** Mischgebiet
-  **GE** Gewerbegebiet
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 0,4 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 9 Gebäudehöhe über Gehweg, als Höchstmaß
-  o Offene Bauweise
-  g Geschlossene Bauweise
-  Baugrenze
-  Tunnel
- z.B. TH 6 Traufhöhe über Straßenniveau, als Höchstmaß
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- (A) Besondere Festsetzung (vergl. § 2)
- - - - - Sonstige Abgrenzung
-  Erhaltung von Einzelbäumen

**Nachrichtliche Übernahmen**

-  Oberirdische Bahnanlage

**Kennzeichnungen**

-  Vorhandene Gebäude
-  Vorhandene unterirdische Elektrizitätsleitung

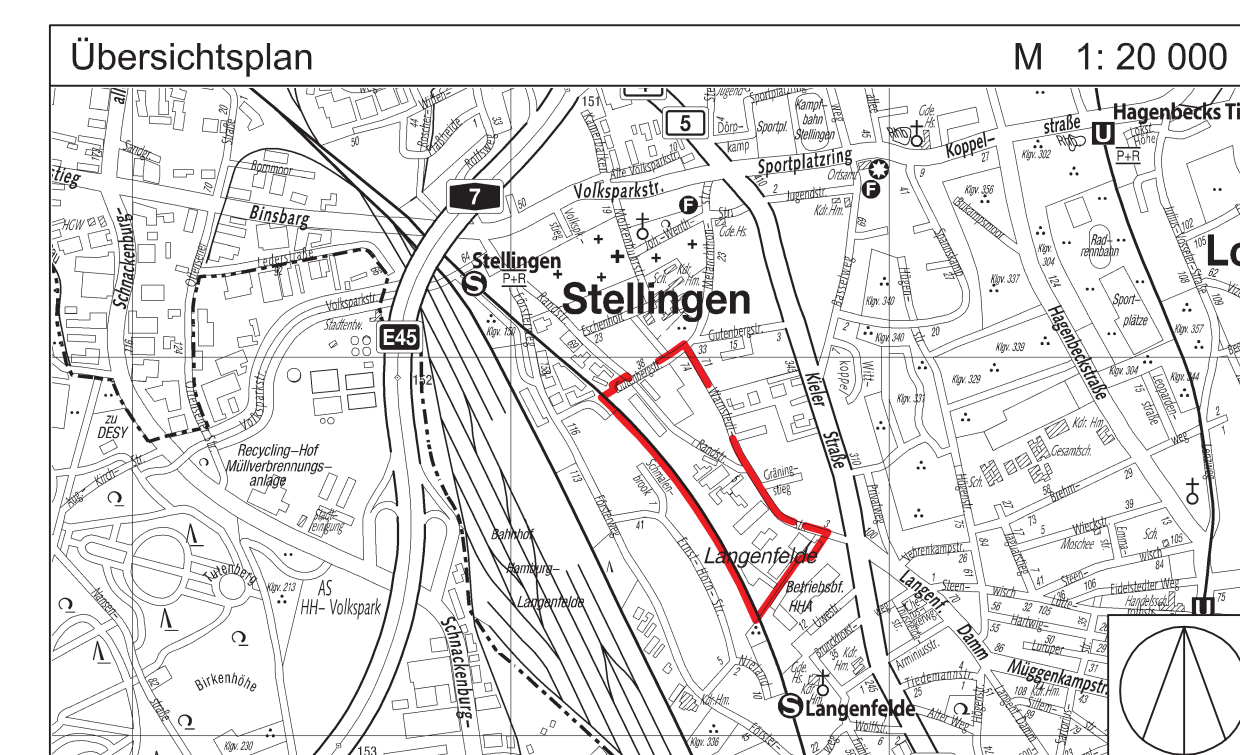
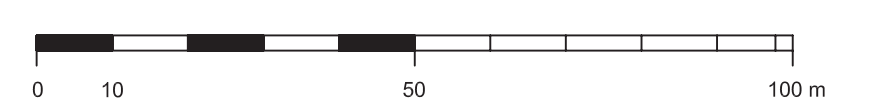


**Hinweise**

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 Januar 2004



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Bebauungsplan Stellingen 23**  
 Maßstab 1 : 1000 (im Original)  
 Bezirk Eimsbüttel      Ortsteil 321



**Bekanntmachung**  
**einer Entscheidung des Hamburgischen**  
**Oberverwaltungsgerichts zu der Verordnung**  
**über den Bebauungsplan Stellingen 23**

Vom 2. August 2010

Aus dem Urteil des Hamburgischen Oberverwaltungsgerichts vom 29. Januar 2010 – OVG 2E 7/06.N –, das im Normenkontrollverfahren nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung zu der Verordnung über den Bebauungsplan Stellingen 23 vom 7. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 459) ergangen ist, wird folgender Entscheidungssatz veröffentlicht:

„Die Rechtsverordnung über den Bebauungsplan Stellingen 23 vom 7. Dezember 2005 ist unwirksam, soweit sie für das im Plangebiet gelegene Flurstück 1927 Festsetzungen trifft.“

Diese Entscheidung ist nach § 47 Absatz 5 der Verwaltungsgerichtsordnung allgemein verbindlich.

Hamburg, den 2. August 2010.

**Das Bezirksamt Eimsbüttel**

## Verordnung über den Bebauungsplan Stellingen 23

Vom 7. Dezember 2005  
(HmbGVBl. S. 459)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfestsetzungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), geändert am 6. September 2004 (HmbGVBl. S. 350, § 1 Absatz 1 Nummer 4 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, § 4 Absatz 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 291), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), § 6 Absatz 4 des Hamburgischen Abwässergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 352), sowie § 1 Absatz 2, § 3 Absatz 2, § 4 und § 5 Buchstabe c der Wasserhaushaltungsverordnung, Baup vom 26. Juni 2000 (HmbGVBl. S. 134), geändert am 1. Februar 2005 (HmbGVBl. S. 21), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Stellingen 23 für das Gebiet südlich der Gütenbergerstraße zwischen der Lohrstrasse und der Warmstedterstraße (Bezirk Farmsbühl, Ostsee 321) wird festgesetzt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Gütenbergerstraße – Warmstedterstraße – Südgrenze des Flurstücks 1996, Südgrenze des Flurstücks 4149, Südgrenzen der Flurstücke 4066 und 1956, über die Flurstücke 4419, 3560 und 4321 (Bahnanlagen), Südgrenzen des Flurstücks 4521 (Bahnanlagen), über das Flurstück 2180 (Frosterweg), Nordgrenze des Flurstücks 2180 (Frosterweg), über die Flurstücke 3560 und 4419 (Bahnanlagen), Nordgrenze des Flurstücks 4419 (Bahnanlagen), Nordgrenze des Flurstücks 1822, über das Flurstück 1996 (Gütenbergerstraße), West- und Nordgrenze des Flurstücks 1996 der Gemeinde Stellingen.

(2) Das endgültige Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenloser Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

- Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrücke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
- Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bestimmten Vermögensrechte eingetretten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungsprüfamt beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensrechte eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
- Unbeschadet sind
  - nach § 214 Absatz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzungen der dort bezeichneten Verfalls- und Formvorschriften,
  - eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenmutterplans und
  - nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsverzuges.Wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren 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 Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

- In den Gewerbegebieten sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe, Tätigkeiten sowie gewerbliche Freizeitrichtungen (wie Squash- und Tennisanlagen, Bowlingbahnen) unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsgärten werden zugestanden. Einzelhandelsbetriebe, Schenke- und Speisewirtschaften, Betriebe des Heilberufszunzwesens, Lagerbetriebe und Fabrikbetriebe können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- In den Mischgebieten sind Parkstraßen und Gartenbaubetriebe sowie 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, 470), in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen der Mischgebiete unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsgärten nach § 6 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in den übrigen Teilen der Gebiete werden ausgeschlossen. Auf den mit „A“) bezeichneten Flächen der Mischgebiete sind Wohnnutzungen unzulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1., 3., 4. und 5 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.
- Die in den Wohn- und Mischgebieten festgesetzte Grundflächenzahl kann für bauliche Anlagen unterhalb der Geländehöhefläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn eine Dachterrasse um das Maß der Überschreitung hergestellt wird.
- In den Gewerbegebieten bleiben bei der Ermittlung der Geschosshöhezahl die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
- In den Wohn- und Mischgebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten, Balkone, Loggien und Erker bis 1,5 m zulässig. Die Überschreitung darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gebäudefront betragen. Soweit die Überschreitungen der Baugrenze in die Straßenebene über die Baugrenze hinaus, ist dort eine Höhe von mindestens 3,5 m über Gelände einzuhalten.
- Auf Flächen der Gewerbegebiete dürfen zur Einhaltung des für ein Wohngebiet in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr

zulässigen Beurteilungspegel von  $L_r = 40$  dB(A) (allgemeine Wohngebiete) beziehungsweise  $L_r = 45$  dB(A) (Mischgebiete) der immisionerwirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (LSP, maximal 45 dB(A)) nicht betragen. Der LSP für den Tagesstrom darf maximal 60 dB(A) m<sup>2</sup> betragen.

8. In den Wohngebieten sind die Wohn- und Schlafräume sowie in den Gewerbe- und Mischgebieten die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundruegestaltung der lernbegünstigten Gebäudesetzen zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lernbegünstigten Gebäudesetzen nicht möglich ist, muss für diese Räume ein entsprechender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen am Außenraus, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

9. In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen, die nach Richtung, Größe oder Höhenlage zur Randstraße und Warmstedterstraße ausgerichtet sind, nur unterhalb der festgesetzten Traufhöhe zulässig.

10. Für die Erschließung der Flurstücke 4367 und 2240 der Gemarkung Stellingen sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.

11. Das festgesetzte Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis für den Anschluss des Flurstücks 1956 der Gemarkung Stellingen an die Warmstedterstraße eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten, ferner die Befugnis, für den Anschluss des Flurstücks 1956 der Gemarkung Stellingen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst zudem die Befugnis der E.ON Energie AG und der Deutschen Telekom AG unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung betriebsnotwendig können, sind unzulässig.

12. In den Wohn- und Mischgebieten sind für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinerer Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großblättriger Baum zu pflanzen.

13. Soweit Dächer von Tiefgaragen nicht als begehbare Terrassen ausgebildet werden, sind sie mit einem mindestens 50 cm starken durchwärtigen Substratbau zu versehen und zu begrünen. Im Bereich, in denen Baume gepflanzt werden, muss die Schichtstärke mindestens 100 cm betragen.

14. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großblättriger Baum zu pflanzen.

15. In den Gewerbegebieten sind 20 vom Hundert (v. H.) der Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen anzulegen, davon sind 40 v. H. mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 200 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Nach Nummer 14 anzupflanzende Bäume sind anzureihen.

16. Fensterlose Fassaden sowie Außenwände, deren Fensterbänke sind mehr als 5 m breit, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu begrünen.

17. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzusehen, dass der Charakter und Umfang der Gehölzplantagen erhalten bleiben.

18. Dächer von Carports sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwärtigen Substratbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

19. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Laubböle zu verwenden. Anzupflanzende großblättrige Bäume müssen einen Stammdurchmesser von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.

20. In den Wohngebieten sind Gels- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. In den Gewerbegebieten und auf gewerblich genutzten Flächen der Mischgebiete sind Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze und Lastrampen in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen.

21. Aufwände von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeauflösungen und Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.

22. Auf dem Flurstück 444 der Gemarkung Stellingen ist das von Dachflächen entfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

23. Auf den im Mischgebiet gelegenen Grundstücksrechten der Flurstücke 1936, 1939 und 1940 der Gemarkung Stellingen ist die Entlastung des anfallenden Oberflächenwassers in das Regennetz der Warmstedterstraße unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.