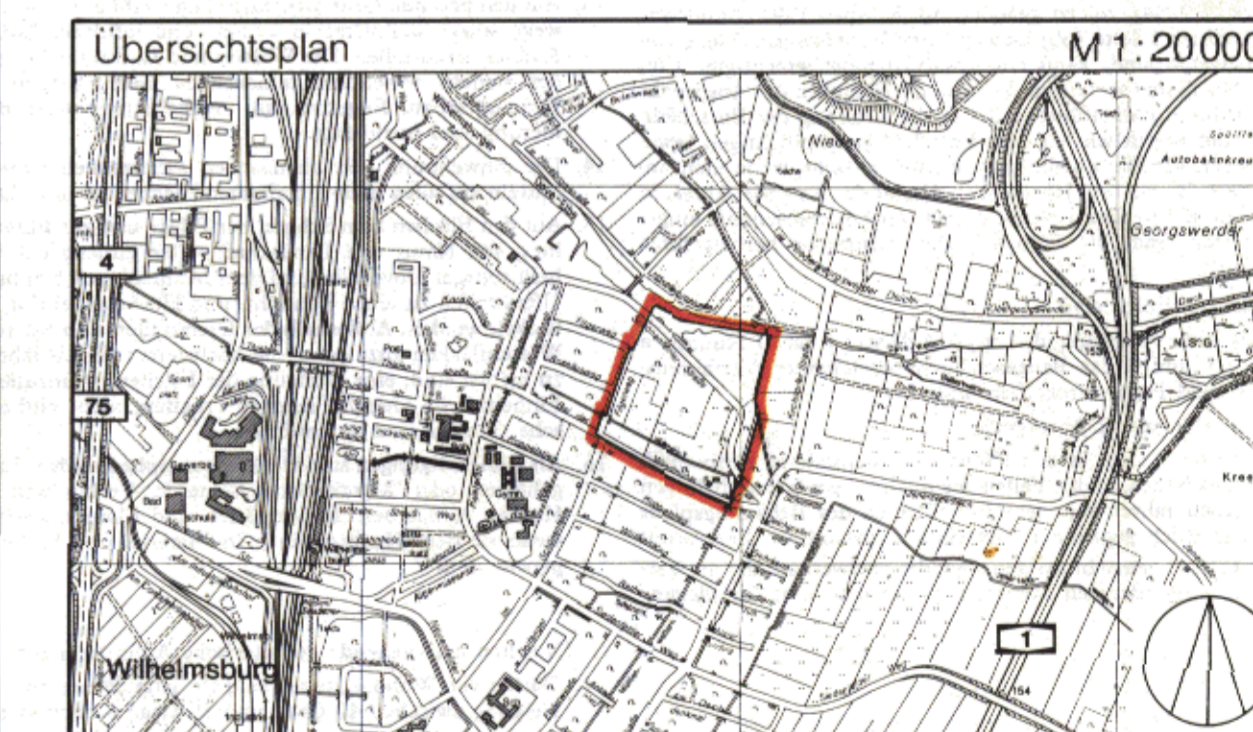


**Bebauungsplan Wilhelmsburg 18**

**Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - WR Reines Wohngebiet
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - GRZ Grundflächenzahl  
z.B. GRZ 0,4 als Höchstmaß
  - Zahl der Vollgeschosse  
z.B. II als Höchstmaß
  - GH Gebäudehöhe über Straße als Höchstmaß
  - o offene Bauweise  
△ nur Einzelhäuser zulässig  
△D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - g geschlossene Bauweise
  - Rh Reihenhäuser
  - Baugrenze
  - Brücke
  - Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
  - Fläche für Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen
  - St Stellplätze
  - GSt Gemeinschaftsstellplätze
  - Umgrenzung der Grundstücke, für die GSt bestimmt sind
  - GA Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter
  - Umgrenzung der Grundstücke, für die GA bestimmt sind
  - b mind. Mindestbreite der Baugrundstücke
  - o Straßenhöhe bezogen auf NN
  - Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Fläche für den Gemeinbedarf
  - ① Feuerwehr (Freie und Hansestadt Hamburg)
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Grünfläche
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
  - Sonstige Abgrenzung
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Erhaltung von Einzelbäumen
  - Erhaltung von Sträuchern und Baumgruppen
  - z. B. (A) Besondere Vorschriften (vergleiche § 2)
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Wasserfläche
  - Denkmalschutz Zusatz: Einzelanlagen
- Kennzeichnungen**
- Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet
  - Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
  - Vorhandene Gebäude
- 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 und 479)
- Längenmaße und Höhenangaben in Metern
- Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Mai 1993



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Bebauungsplan**  
**Wilhelmsburg 18**  
 Maßstab 1:1000  
 Bezirk Harburg Ortsteil 713

*Nr. 24285*

# HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

## TEIL I

Nr. 47	DIENSTAG, DEN 22. NOVEMBER	1994
Tag	Inhalt	Seite
15. 11. 1994	Gesetz über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 18 ✓	285
15. 11. 1994	Gesetz über den Bebauungsplan Othmarschen 23 ✓	287
15. 11. 1994	Zweites Gesetz zur Änderung des Bauleitplanfeststellungsgesetzes und des Hamburgischen Naturschutzgesetzes ✓	288
15. 11. 1994	Gesetz über Maßnahmen der Frühförderung für Kinder ✓	289
15. 11. 1994	Verordnung zur Änderung der Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten ..	289

### Gesetz

#### über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 18

Vom 15. November 1994

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

#### § 1

(1) Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 18 für den Geltungsbereich zwischen der Straße Bei der Windmühle und der Wilhelmsburger Dove-Elbe, östlich des Fitgerwegs (Bezirk Harburg, Ortsteil 713) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Bei der Windmühle — über die Flurstücke 2191 und 2190 der Gemarkung Wilhelmsburg — Fitgerweg — Nordgrenze des Flurstücks 8155, Westgrenze des Flurstücks 1771, über das Flurstück 1765, Westgrenze des Flurstücks 1775 der Gemarkung Wilhelmsburg — Wilhelmsburger Dove-Elbe — Nordgrenze des Flurstücks 5444, über die Flurstücke 7904 und 1871, Westgrenze des Flurstücks 6029, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 6031, Ostgrenzen der Flurstücke 5033, 5034, 5035, 2362, 2363, 2216 der Gemarkung Wilhelmsburg — Schönenfelder Straße — Ostgrenzen der Flurstücke 8367 und 8371 der Gemarkung Wilhelmsburg.

(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 Baugesetzbuch 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 allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Tankstellen ausgeschlossen.
2. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens von Gebäuden darf nicht höher als 50 cm über Geländehöhe liegen.
3. Aufhöhungen oder Abgrabungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen sind bis zu 0,5 m zulässig; sie dürfen eine Fläche von 25 m<sup>2</sup> je Baugrundstück nicht überschreiten.
4. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Terrassen und Kellerersatzräume kann bis zu 2 m zugelassen werden.
5. Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.
6. Auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind Garagen unzulässig.
7. Auf dem Flurstück 2216 der Gemarkung Wilhelmsburg kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
8. In Gebäuden mit Wohnungen ist eine über eine feste Treppe ständig zugängliche Ebene auf einer Höhe von mindestens 6 m über Normalnull vorzusehen.
9. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
10. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Laubbäumen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Kronenbereich dieser Bäume Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen unzulässig.
11. Auf Reihenhausgrundstücken sowie auf den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Wohngebietsflächen ist je Grundstück ein kleinkroniger Laubbaum, auf den übrigen Wohngebietsflächen sind je Grundstück ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen.
12. 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.
13. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
14. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf allen nicht überbauten Flächen ist unzulässig.
15. Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen entlang der Wilhelmsburger Dove-Elbe und dem Mühlenbrack 5 m breite Uferstreifen zu einer Röhrlich- und Hochstaudenflur entwickelt werden. Außerhalb der Uferstreifen sind extensive Wiesenflächen anzulegen, die höchstens zweimal jährlich zu mähen sind; eine Düngung der Flächen ist unzulässig. Einheimische Gehölze sind zu erhalten; nicht einheimische Gehölze sind zu entfernen.
16. Als Einfriedigungen sind Hecken aus einheimischen Laubgehölzen oder Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken vorzusehen. In Vorgärten sind Mauern zulässig, wenn sie dem Hauptgebäude in Material und Farbe angepaßt sind.

## § 3

Es gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:

1. Dächer von Wohngebäuden sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40 Grad und 55 Grad auszubilden.
2. Dächer von Garagen sowie Schutzdächer von Stellplätzen sind mit einem mindestens 15 Grad geneigten Dach auszubilden.
3. Als Dachdeckung sind rote Dachpfannen zu verwenden.
4. Außenwände von Gebäuden sind in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen.
5. Kellerersatzräume und Garagen sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen.
6. Abweichungen von Nummern 2 und 3 sind zulässig, wenn eine flächendeckende Dachbegrünung vorgenommen wird.
7. Die Firstrichtung der Gebäude ist mit Ausnahme der Gebäude an der Schönenfelder Straße und an der Straße Bei der Windmühle straßenparallel vorzunehmen.

## § 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 15. November 1994.

Der Senat