











# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wilstorf 36



## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- GFZ 1,2 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GH 32 Gebäudehöhe bezogen auf NN, als Höchstmaß
- z.B. GH 18 bis 23 Gebäudehöhe bezogen auf NN, als Mindest- und Höchstmaß
-  Baugrenze
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
-  Sonstige Abgrenzung
-  Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

## Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
-  Geländeoberfläche bezogen auf NN
-  Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStRG
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung

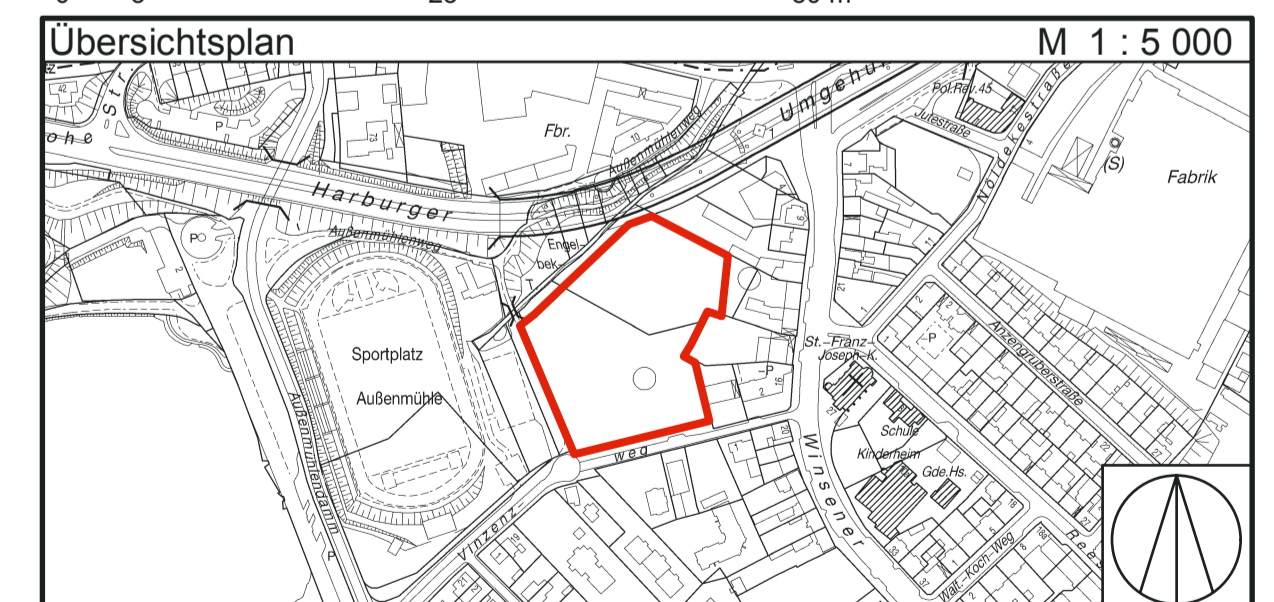
Gesetz / Verordnung siehe Rückseite

## 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 entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Mai 2005.



**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Wilstorf 36**

Maßstab 1 : 500 ( im Original )

Bezirk Harburg

Ortsteil 705



## Verordnung

### über den Bebauungsplan Wilstorf 36

Vom 23. September 2005

(HmbGVBl. S. 413)

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 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 § 9 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), geändert am 6. September 2004 (HmbGVBl. S. 356), § 81 Absatz 1 Nummer 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375), § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), sowie § 1 Absatz 2 und §§ 3 und 4 der Weiterübertragsverordnung-Bau vom 28. Juni 2000 (HmbGVBl. S. 134), geändert am 1. Februar 2005 (HmbGVBl. S. 21), wird verordnet:

#### § 1

1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wilstorf 36 für den Bereich nördlich Vinzenzweg, zwischen Außenmühlenweg und Winsener Straße (Bezirk Harburg, Ortsteil 705) wird festgesetzt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Westgrenze des Flurstücks 2635, Nordwestgrenzen der Flurstücke 2635 und 2396, Nord-, Nordost-, Ost-, Süd- und Südostgrenze des Flurstücks 2396, Südostgrenze des Flurstücks 2206, Nordost-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2635 der Gemarkung Wilstorf.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier 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 Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
- Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht innerhalb der nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde oder der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 9 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können keine Ansprüche geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fähigkeit 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 den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fähigkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
- Unbeachtlich sind
  - eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und
  - nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dem In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

#### § 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

- Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 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. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf der mit „(D)“ bezeichneten Fläche Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.

3. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluss an die Hauptnutzung zulässig.

4. Im allgemeinen Wohngebiet kann die Überschreitung der Baugrenzen für Treppenhausvorbauten, Erker, Balkone und Loggien jeweils bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 32 m zugelassen werden.

5. Die festgesetzte Gebäuhöhe kann für technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen) auf einer Fläche von höchstens 10 vom Hundert der jeweiligen Dachflächen um bis zu 2,5 m überschritten werden.

6. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluss an die Hauptgebäude zulässig.

7. Auf den mit „(A)“, „(B)“ und „(D)“ bezeichneten überbaubaren Flächen sind die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäuseiten zuzuordnen. Soweit die Schaffung eines ausreichenden Schallschutzes durch die in Satz 1 genannten Maßnahmen nicht möglich ist, muss durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude ein ausreichender Schallschutz für Aufenthaltsräume gewährleistet werden. Soweit auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen Aufenthaltsräume ausnahmsweise an den lärmzugewandten Seiten angeordnet werden müssen, ist durch geeignete bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ausreichender Lärmschutz sicherzustellen.

8. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 26 Bäume zu pflanzen.

9. Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baums ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen.

10. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig, mit Ausnahme von Anlagen zur Oberflächenentwässerung.

11. Für die zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleibt.

12. Im allgemeinen Wohngebiet sind Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

13. Die Flächen des Anpflanzgebotes sind mit Gehölzen zu bepflanzen.

14. Die mit „(C)“ bezeichnete östliche Grundstücksgrenze ist mit einem 1,8 m hohen Stabgitterzaun zu versehen und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

#### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.