

Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 13 (2 Blätter) Blatt 2



- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - WR Reines Wohngebiet
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - z.B. 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - z.B. GRZ 0.4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - z.B. II zwingend
 - o Offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - △ nur Doppelhäuser zulässig
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Rh Reihenhäuser
 - Baugrenze
 - Ausschluss von Nebenanlagen
 - Fläche für Stellplätze, und Gemeinschaftsanlagen
 - GS Gemeinschaftsstellplätze
 - GA Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter
 - Umgrenzung der Grundstücke, für die GA bestimmt sind
 - Umgrenzung der Grundstücke, für die GS bestimmt sind oder denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
 - Zuordnung von Ausgleichsflächen / -maßnahmen
 - Versorgungsfläche
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Grünfläche
 - Fläche für die Landwirtschaft
 - Fläche für Wald
 - Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
 - Mit Gehrechten zu belastende Flächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - Sonstige Abgrenzung
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - (A) Besondere Festsetzung (siehe § 2)
 - Anpflanzung von Einzelbäumen
 - Fläche für die Erhaltung von Knicks
 - Erhaltung von Einzelbäumen
 - Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Extensiv-Grünland
 - Umgrenzung des Erhaltungsbereichs
 - Geänderte Grenze des Landschaftsschutzgebiets

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Wasserfläche
 - Gesetzlich geschütztes, flächenhaftes Biotop
 - Landschaftsschutzgebiet
- Kennzeichnungen**
- Begrenzung der unverbindlichen Vorkernung
 - Vorgesehene Oberflächenentwässerung
 - Vorhandene Gebäude
 - Archaische Vorbehaltsfläche

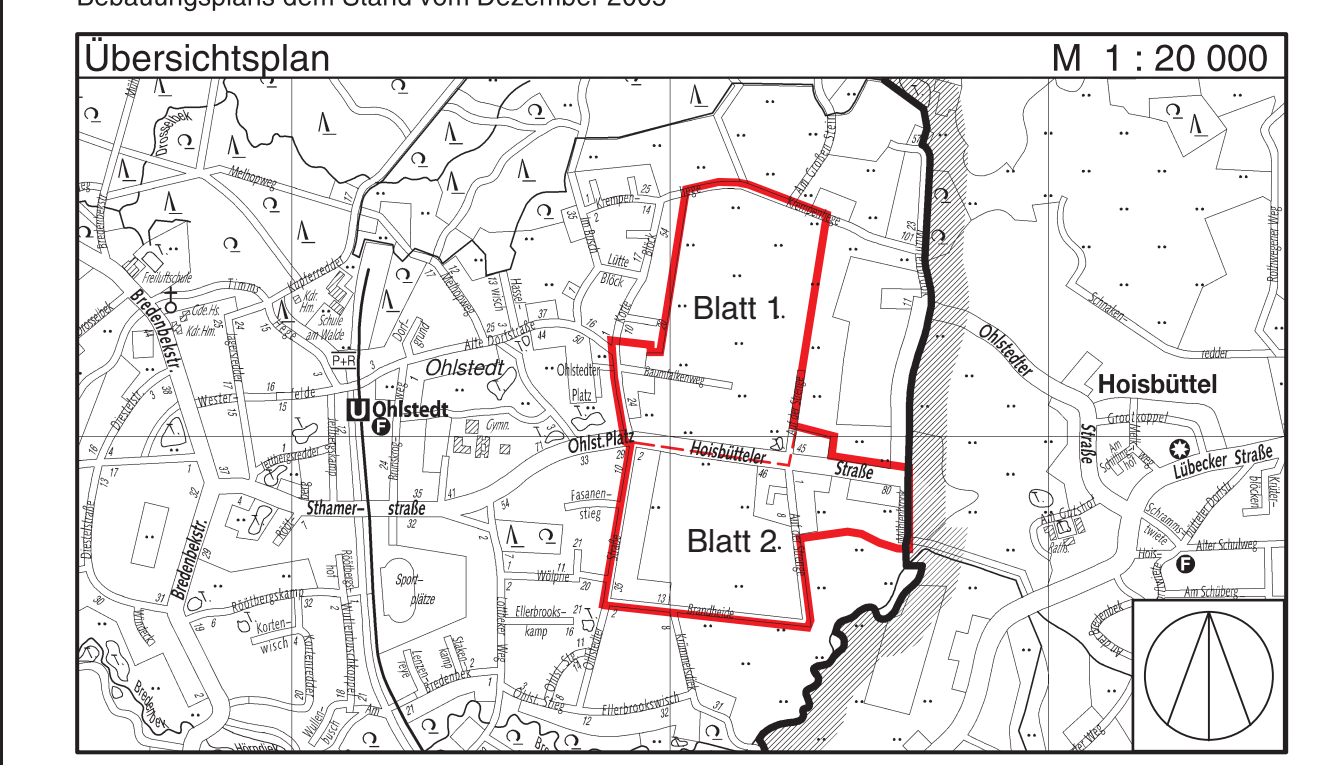
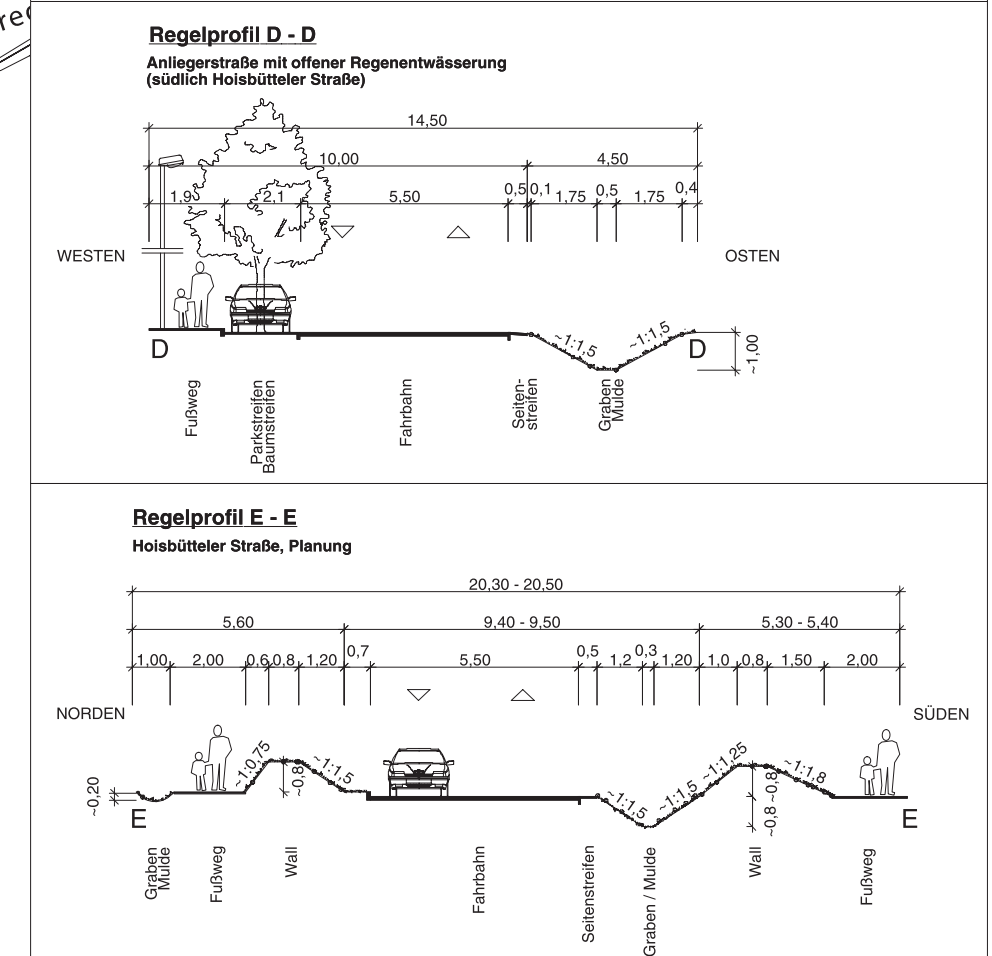
Hinweise

Maßgebend ist die Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466, 478)

Längenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Dezember 2005

Schnittzeichnungen (nicht bindend) M 1:200



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 13 (2 Blätter) Blatt 2

Maßstab 1 : 1000 (im Original)
Bezirk Wandsbek Ortsteil 523

Gesetz

über den Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 13

Vom 19. Februar 2008

(HmbGVBl. S. 103)

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 13 für den Geltungsbereich (Aufstellungsbeschluss W 3/05) zwischen den Straßen Brandheide und Krempenhege sowie östlich der Ohlstedter Straße und der Straße Ohlstedter Platz bis zur Straße Mühlenbrook (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 523) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Ohlstedter Straße – Hoisbütteler Straße – Ohlstedter Platz – Korte Blöck – Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1486, Nord- und Westgrenze des Flurstücks 1466 der Gemarkung Ohlstedt – Krempenhege – Ostgrenze des Flurstücks 1466, über das Flurstück 143, Nordgrenze des Flurstücks 1360, Nord- und Ostgrenzen der Flurstücke 1359 und 1412, über das Flurstück 146, Nordgrenze des Flurstücks 1910, über die Flurstücke 1916 und 149 (Mühlenbrook) der Gemarkung Ohlstedt – Landesgrenze – über das Flurstück 149, Südgrenzen der Flurstücke 150, 151, 1060 und 155 (Auf der Strenge) der Gemarkung Ohlstedt – Auf der Strenge – Brandheide.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung 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 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 werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung 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:

1. In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, 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 geschichtlicher oder künstlerischer 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.
2. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu 2,5 m, durch Erker und Treppenhausvorbauten bis zu 1,5 m und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu 4 m zugelassen werden.
3. Kellergeschosse sind unzulässig.
4. Die sichtbaren Teile der Außenwände von Wohngebäuden sind in dunkelrotem Ziegelsichtmauerwerk, als verputzte Fassade in dunklen Farbtönen oder als Holzfassade auszuführen. Für einzelne Architekturteile der Außenwände wie Stürze, Gesimse, Brüstungen, Giebeldreiecke und Erker können andere Baustoffe zugelassen werden, wenn das dunkelrote Ziegelsichtmauerwerk, die dunkle Putzfassade oder die Holzfassade vorherrschend bleibt.
5. Für die Beheizung und Warmwasserversorgung gilt:
 - 5.1 Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers sind neu zu errichtende Gebäude an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird. Beim Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung oder

Abwärmenutzung, die nicht mit erneuerbaren Energien erzeugt wird, sind mindestens 30 vom Hundert (v. H.) des Jahreswarmwasserbedarfs auf der Basis erneuerbarer Energien zu decken.

- 5.2 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 5.1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Jahres-Primärenergiebedarf der Gebäude nach der Energieeinsparverordnung in der Fassung vom 2. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3147) den Wert von 40 kWh/m² Nutzfläche nicht übersteigt.
- 5.3 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 5.1 kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden.
6. Für die Erschließung der reinen Wohngebiete auf dem Flurstück 1391 der Gemarkung Ohlstedt sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.
7. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg anlegen und unterhalten zu lassen. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
8. Auf den Flächen zur Regelung des Wasserabflusses entlang der neuen Planstraßen sind notwendige Zufahrten zu den angrenzenden Grundstücken in einer Breite von jeweils höchstens 3 m zulässig.
9. Auf den Grundstücken von Einzelhäusern und Doppelhaushälften ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
10. Für festgesetzte Einzelbaumanpflanzungen südlich der Hoisbütteler Straße sind großkronige, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden und zu erhalten.
11. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Buchen (*Fagus sylvatica*) zu verwenden und zu erhalten.
12. Für anzupflanzende Knicks (Wallhecken) ist ein Knickwall mit 3 m Breite und 1 m Höhe aufzusetzen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Für die festgesetzten Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleibt. Vorhandene Lücken sind durch Nachpflanzung zu schließen.
13. Für die festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einem Stammumfang von 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, vorzunehmen.
14. Die Dächer von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
15. Die als Extensiv-Grünland festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als an den Standort angepasstes Dauergrünland zu entwickeln und zu erhalten. Die Flächen sind mindestens einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Walzen, Schleppen, Mähen oder anderweitige maschinelle Bearbeitung ist in der Zeit vom 1. April bis 31. Juli untersagt. Eine Beweidung ist mit höchstens zwei Rindern oder einem Pferd pro Hektar zulässig. Eine Beweidung ist unzulässig in der Zeit vom 1. November bis 1. Mai des Folgejahres. Das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ein Pflegeumbruch sind unzulässig.
16. Die mit „(Z)“ bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden für Ausgleichsmaßnahmen den mit „(Z1)“ bezeichneten Flächen zu 89 v. H. und den mit „(Z2)“ bezeichneten Flächen zu 11 v. H. zugeordnet.
17. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch in das Oberflächenentwässerungssystem abzuleiten, sofern es nicht versickert, gesammelt oder genutzt wird.
18. Die Dränagewirkung von anzulegenden Versorgungsleitungengräben und Schmutzwassersielen ist durch Querschotten aus Lehm oder in ihrer Wirkung ähnlich geeigneten Materialien zu verhindern.
19. Südlich der „Planstraße L“ ist ein Knickdurchbruch in einer Breite von bis zu 3 m für eine Zufahrt zum Flurstück 1391 der Gemarkung Ohlstedt zulässig.

§ 3

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Wohldorf/Ohlstedt vom 8. März 2005 (HmbGVBl. S. 60, 62) für die Neubaulflächen nördlich und südlich der Hoisbütteler Straße, für die Neubau- und Bestandsflächen an der Straße Auf der Strenge südlich der Hoisbütteler Straße und für Teilbereiche der Hoisbütteler Straße aufgehoben.

§ 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.