

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- z.B. 2 We Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden je angefangene 2500m² Grundstücksfläche, als Höchstmaß
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (vgl. §2)
- z.B. GRZ 0,2 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 6,5 Gebäudehöhe über Gehweg, als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- F mind. Mindestgröße der Baugrundstücke
- D 18° Dachneigung zwingend
- Grünfläche Grünfläche
- Wald Wald
- FHH Freie und Hansestadt Hamburg
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- E Ungrenzung des Erhaltungsbereiches
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasseroberfläche
- Landschaftsschutzgebiet
- Denkmalschutz
- D Gesamtlage
- D Einzelanlage
- Gesetzlich geschütztes Biotop

Kennzeichnungen

- R Vorhandene Regenentwässerungsanlage

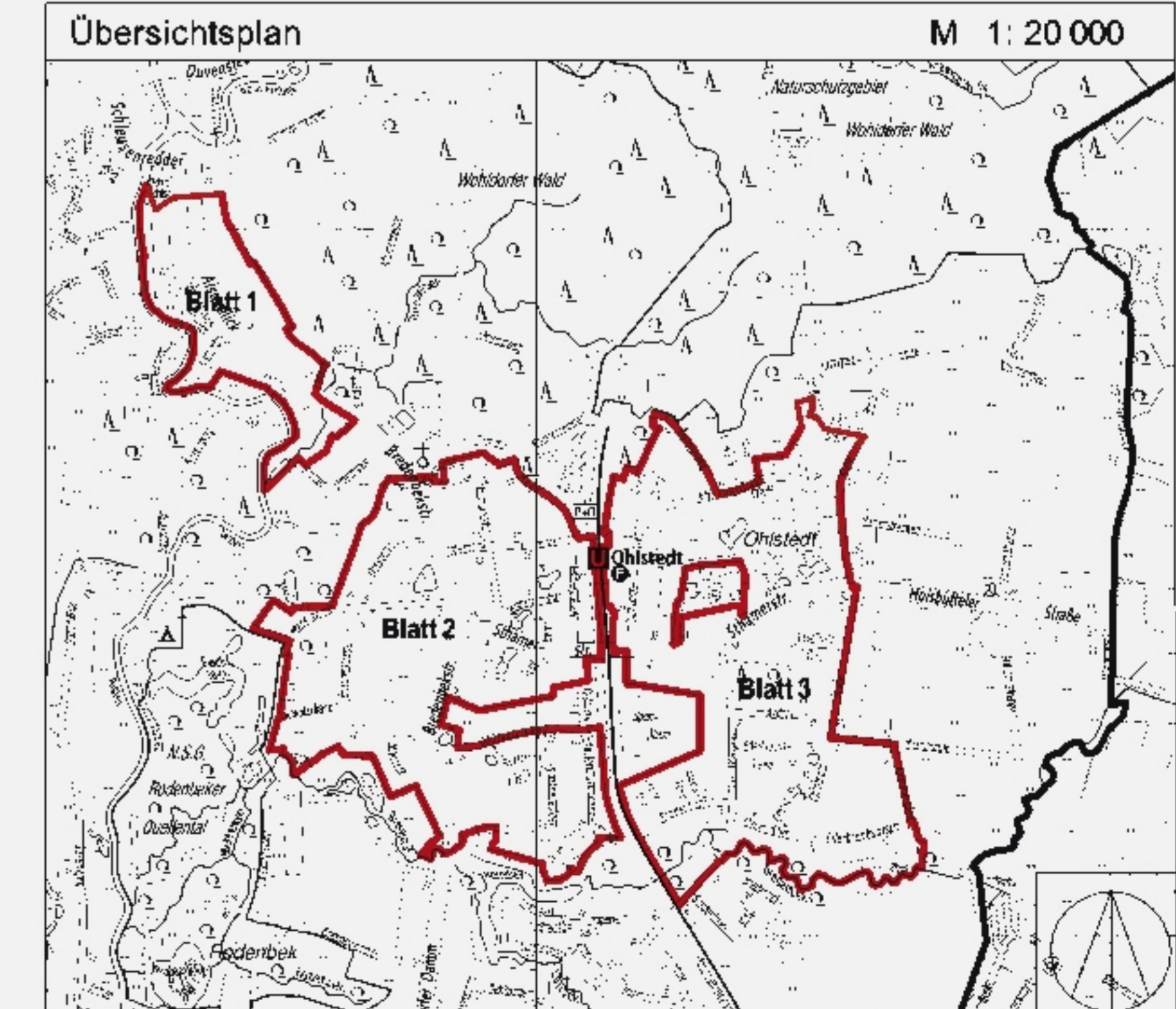
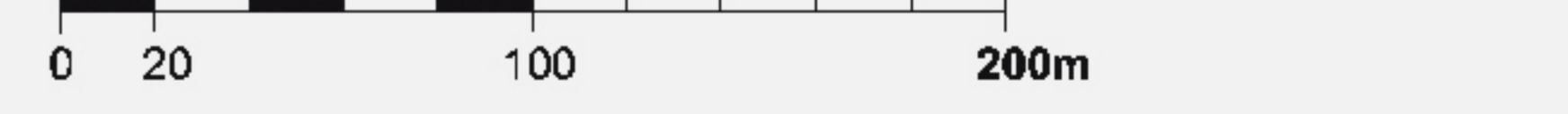
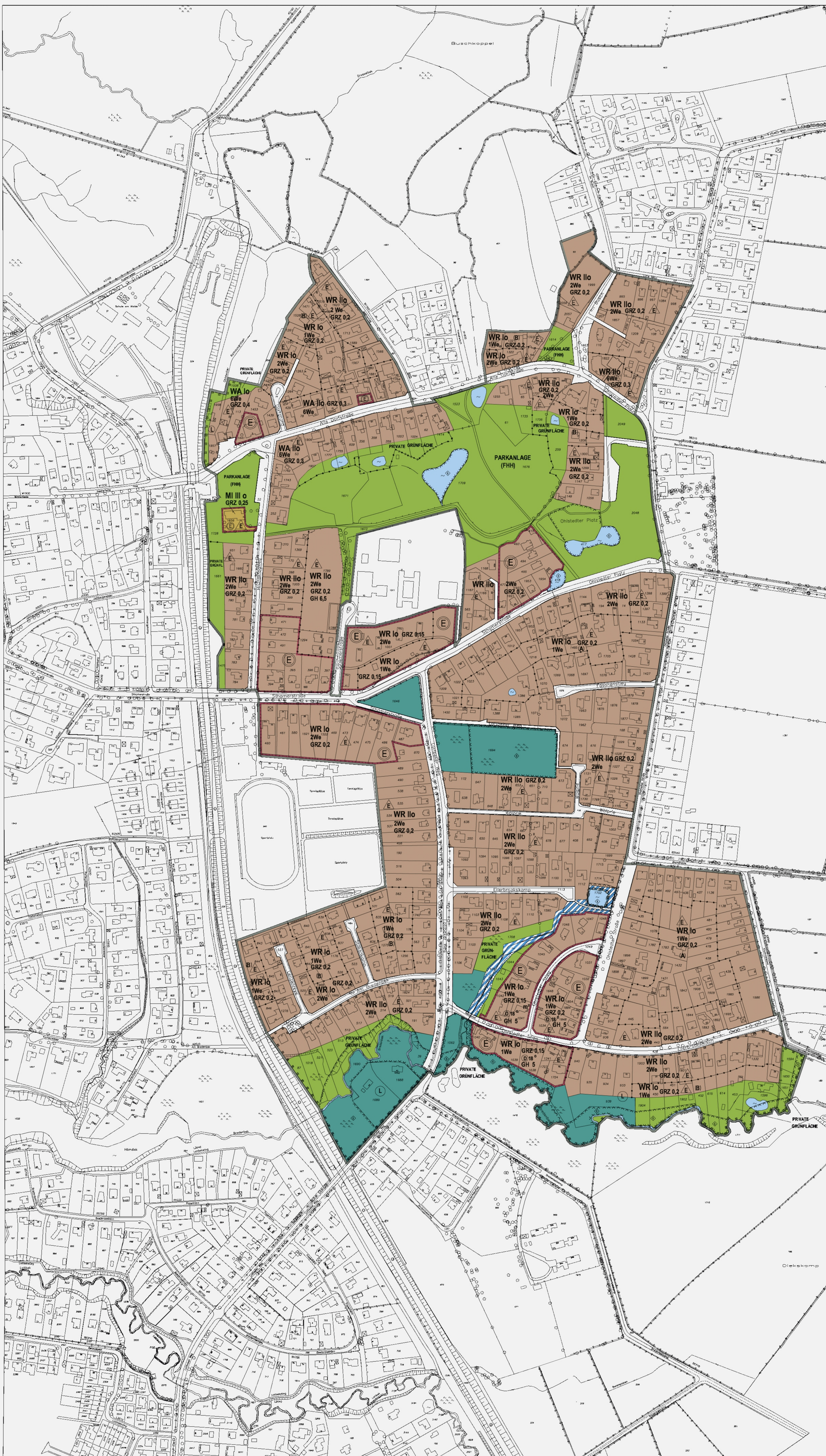
Hinweise

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, 479)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

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

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**

**Bebauungsplan**  
**Wohldorf-Ohlstedt 17** (3 Blätter) Blatt 3

Maßstab 1:2000 (im Original)

Bezirk Wandsbek Ortsteil 523

## Verordnung über den Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 17

Vom 17. Mai 2006

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 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 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525), § 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, § 2 Satz 1 Nummer 2 und § 3 Absatz 2 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 28. Juni 2000 (HmbGVBl. S. 134), geändert am 1. Februar 2005 (HmbGVBl. S. 21), wird verordnet:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 17 für den Geltungsbereich zwischen Alster, Wohldorfer Wald, beidseitig der U-Bahn-Linie und Bredenbektal (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 523) wird festgestellt.

Das Plangebiet (3 Teilgebiete) wird wie folgt begrenzt:

#### Gebiet 1 (Blatt 1):

Ostgrenzen der Flurstücke 291, 444, 384, 385 und 324, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 451, Ostgrenzen der Flurstücke 422, 34, 318, 317 und 420, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 316, Ostgrenzen der Flurstücke 290, 474, 452, 534 und 285, Ost- und Südgrenzen des Flurstücks 477, Nordostgrenzen der Flurstücke 583, 39, 286 und 322, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 36, über das Flurstück 261 (Alsterblick), Nordostgrenzen der Flurstücke 280, 405, 407, 406, 341 und 527, Südost- und Südwestgrenzen der Flurstücke 527 und 407, Südwestgrenze des Flurstücks 279, Südwestgrenze des Flurstücks 405, Südostgrenze des Flurstücks 273 der Gemarkung Wohldorf – Alster – Nordgrenzen der Flurstücke 545 und 544, über das Flurstück 261 (Alsterblick), Nordgrenze des Flurstücks 291 der Gemarkung Wohldorf.

#### Gebiet 2 (Blatt 2):

Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 555 der Gemarkung Wohldorf – Nordgrenze des Flurstücks 2054 der Gemarkung Ohlstedt – West- und Nordgrenze des Flurstücks 697, Nordgrenze des Flurstücks 696, Nord- und Nordostgrenze des Flurstücks 656 der Gemarkung Wohldorf – über das Flurstück 37 (Jagersredder), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1704, Ostgrenzen der Flurstücke 1335, 1895, 1894, 1965, 1964, 617, 790, 810, 811, 791, 742 und 1785, über die Flurstücke 70 (Timms-Hege) und 1604 (Westerfelde), Nordgrenzen der Flurstücke 233 (Jettbergskamp), 1533, 25, 1533, 355 und 1654, über das Flurstück 1654, Südgrenzen der Flurstücke 1654, 786 und 778, über das Flurstück 69 (Sthamerstraße), Ostgrenze des Flurstücks 1647, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1635, Südgrenzen der Flurstücke 1634 und 1213, Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 1338, Südgrenzen der Flurstücke 1513, 1491, 1850, 1849 und 1393, über das Flurstück 35 (Bredenbekstraße), Ostgrenzen der Flurstücke 378, 382, 381 und 962, über das Flurstück 35 (Bredenbekstraße), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1477, über das Flurstück 1478 (Rötbergskamp), Nordgrenzen der Flurstücke 1458, 1293, 929, 930, 639, 918, 920 bis

922, 1691 (Kortenredder), 915, 640, 832, 831, 643 (Wullenbuschkoppel) und 851, Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 806, Südgrenze des Flurstücks 833, über das Flurstück 40 (Am Bredenbek), Ost- und Südostgrenze des Flurstücks 1810, Südostgrenzen der Flurstücke 1790 und 860, Südost- und Südgrenzen des Flurstücks 859, über das Flurstück 1621, Südost- und Südgrenze des Flurstücks 880, Süd- und Westgrenzen des Flurstücks 591, über das Flurstück 1621, Südgrenzen der Flurstücke 426, 1171 und 1007, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 993, über das Flurstück 1691 (Kortenredder), Südgrenzen der Flurstücke 310, 1087 und 1086, über das Flurstück 35 (Bredenbekstraße), Ost-, Süd- und Westgrenzen des Flurstücks 1817, West- und Nordgrenze des Flurstücks 1816, Westgrenzen der Flurstücke 1819, 958, 957 und 956, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1157, Westgrenzen der Flurstücke 1156 und 1154, West- und Südgrenze des Flurstücks 1153, Süd- und Westgrenzen der Flurstücke 305 und 1266, West- und Südgrenze des Flurstücks 1265, Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 306, Westgrenzen der Flurstücke 309 (Alsterhang), 1218, 1219, 301, 1772, 1734, 1801, 1800, 1815 und 1853, über das Flurstück 319 (Haselknick), Südgrenzen der Flurstücke 649 und 1065, Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 1066, Nordgrenze des Flurstücks 1065, West- und Nordgrenze des Flurstücks 649, Westgrenzen der Flurstücke 2024, 2026, 1483, 296, 1579, 1580 und 1581, West- und Nordgrenze des Flurstücks 1685, Westgrenzen der Flurstücke 293 und 1992, West- und Nordgrenze des Flurstücks 291 der Gemarkung Ohlstedt – über das Flurstück 14 (Bredenbekstraße) der Gemarkung Wohldorf.

#### Gebiet 3 (Blatt 3):

Westgrenze des Flurstücks 1957, West- und Nordgrenzen der Flurstücke 1958 und 1008, Nordgrenze des Flurstücks 113, Nordwestgrenzen der Flurstücke 1440 und 1258 bis 1261, Südwest- und Nordwestgrenzen des Flurstücks 1528, West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1591, Ostgrenzen der Flurstücke 1528, 1471, 1623, 1418, 1727, 1713, 1589, 1567, 1566, 1738 und 1764, über die Flurstücke 82 (Melhopweg) und 1524 (Alte Dorfstraße), Nordgrenzen der Flurstücke 62 und 1414, West- und Nordgrenze des Flurstücks 1523, über das Flurstück 1524 (Alte Dorfstraße), Westgrenzen der Flurstücke 92 und 1320, Nordgrenzen der Flurstücke 1320, 1321 und 1323, Westgrenzen der Flurstücke 1614, 2057, 2056 und 1999, über das Flurstück 93, Nordgrenze des Flurstücks 93, über das Flurstück 93, Ost-

grenze des Flurstücks 93, Nordostgrenze des Flurstücks 1999, über das Flurstück 95 (Im Busch), Nordgrenzen der Flurstücke 995 bis 997 und 1084, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 998, Ostgrenzen der Flurstücke 108, 1082 und 1132, über die Flurstücke 488 (Korte Blöck) und 2060 (Ohlstedter Platz), Ostgrenze des Flurstücks 2049, über das Flurstück 2060 (Ohlstedter Platz), Ostgrenze des Flurstücks 2048, über das Flurstück 2060 (Ohlstedter Platz), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1399, Ostgrenzen der Flurstücke 1397, 1133, 14, 1054, 1428, 1427, 1075 (Fasanenstieg), 1879 bis 1877, 168, 1029 bis 1025, 1770, 732 (Wölprrie), 1002, 409, 1699 und 1715, über das Flurstück 165 (Ohlstedter Straße), Nordgrenzen der Flurstücke 482 bis 484, 492, 497, 436, 437 und 1136, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1137, Ostgrenzen der Flurstücke 1138, 481 bis 478, 438, 439 und 1986, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 428 (Ellerbrookswisch), über das Flurstück 181 (Krümmelsdiek), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1594, Ostgrenzen der Flurstücke 1650 und 1651, Südgrenzen der Flurstücke 1596, 453, 614, 615, 452, 1902, 451, 450, 1904 und 939 der Gemarkung Ohlstedt – Bredenbek – Südgrenze des Flurstücks 1062, über das Flurstück 218 (Lottbeker Weg), Südostgrenzen der Flurstücke 1690, 1688, 1689 und 1690, Westgrenzen der Flurstücke 1690, 1018 und 87, über das Flurstück 457 (Am Bredenbek), West- und Nordgrenze des Flurstücks 458, Nordgrenzen der Flurstücke 1454 (Stakenkamp) und 531, Westgrenzen der Flurstücke 504, 516, 190, 456, 221, 537, 536, 535, 538, 490 und 489, Südgrenzen der Flurstücke 486, 475, 474, 473, 469, 1522, 1521, 580 und 461, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 460, über das Flurstück 69 (Sthamerstraße), Südwestgrenze des Flurstücks 394, über die Flurstücke 52 (Brunskrogweg) und 69 (Sthamerstraße), Südgrenze des Flurstücks 784, Süd- und Westgrenzen der Flurstücke 1475 und 1661, West- und Nordgrenzen des Flurstücks 1728, über das Flurstück 1524 (Alte Dorfstraße) der Gemarkung Ohlstedt.

Ausgenommen ist der Geltungsbereich der Verordnung über den Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 7 vom 2. Mai 1972 (HmbGVBl. S. 82).

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans (3 Blätter) 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 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 von zwei Jahren seit dem In-Kraft-Treten 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 den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung und zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt 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. In den allgemeinen Wohngebieten an der Bredenbekstraße 42a–44, 57 und an der Diestelstraße 30–30a sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
3. In den Wohngebieten werden die vordere Baugrenze in einem Abstand von 10 m und die hintere Baugrenze in einem Abstand von 28 m zur Straßengrenze festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden.
4. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohngebiete sind Wohngebäude nur auf den mit „(A)“ oder „(B)“ bezeichneten Flächen zulässig. Die zulässige Bautiefe beträgt hier ebenfalls 18 m. Der Mindestabstand zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung beträgt bei den mit „(A)“ bezeichneten Flächen 25 m sowie bei den mit „(B)“ bezeichneten Flächen 15 m. Falls keine vordere Bebauung vorhanden ist, sind mindestens 25 m beziehungsweise 15 m zwischen hinterer Baugrenze (der vorderen Bauzone) und rückwärtiger Bebauung einzuhalten. Falls vorhandene Gebäude außerhalb der Baugrenzen stehen, sind bei zusätzlicher vorderer oder rückwärtiger Bebauung die genannten Mindestabstände ebenfalls zu diesen einzuhalten. Die rückwärtige Bebauung muss einen Mindestabstand zur hinteren Grundstücksgrenze bei den mit „(A)“ bezeichneten Flächen von 10 m und bei den mit „(B)“ bezeichneten Flächen von 5 m einhalten.
5. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen des Wohngebiets südlich Sthamerstraße 8 (Flurstück 1518 und die westlichen Teile der Flurstücke 224 und 225 der Gemarkung Ohlstedt) wird insgesamt nur ein Einzelhaus mit einer Wohnung zugelassen. Das Gebäude muss einen Mindestabstand von 40 m zur Sthamerstraße einhalten; daraus resultiert ein Abstand von 20 m zum Wohnhaus Sthamerstraße 8 abweichend von der Vorgabe in Nummer 4. Das zu bildende Baugrundstück muss an die Sthamerstraße angeschlossen

- werden. Eine Erschließung vom Rötberg ist ausgeschlossen.
6. Zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke hinter Diestelstraße 18a bis 20 (Flurstücke 1800, 1801, 1815 und 1853 der Gemarkung Ohlstedt) sind Gehwegüberfahrten an der Straße Haselknick ausgeschlossen. Die Baugrundstücke sind an die Diestelstraße anzuschließen und können nur hier ihre Zu- und Abfahrten haben.
  7. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
  8. In Wohngebieten ist ein Abstand der Gebäude von mindestens 25 m zu angrenzenden Waldflächen einzuhalten.
  9. In den Wohngebieten entlang der Straßen Alsterblick, Bredenbekstraße, Sthamerstraße und Ohlstedter Platz 27–

36 sowie nördlich, östlich und südlich der Sportanlage Sthamerstraße 30 sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäude-seiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

§ 3

Für die Änderungsbereiche im Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Für die nicht überplanten Bereiche bleibt insbesondere der Teilbebauungsplan TB 759 vom 15. November 1960 (HmbGVBl. S. 447) bestehen.

Hamburg, den 17. Mai 2006.

**Das Bezirksamt Wandsbek**