






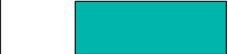



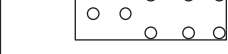





Bebauungsplan Heimfeld 44


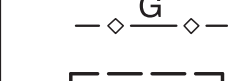
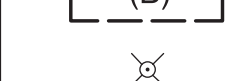

Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 1 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- GR 2300 m² Grundfläche, als Höchstmaß
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Rh Reihenhäuser
- Baugrenze Baugrenze
-  Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- GTGa Gemeinschaftstiefgaragen
-  Umgrenzung der Grundstücke, für die eine GTGa bestimmt ist
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Private Grünfläche
-  Fläche für Wald
-  Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Schutzwand
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Anpflanzung von Einzelbäumen
- (A) besondere Festsetzung (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

-  Denkmalschutz

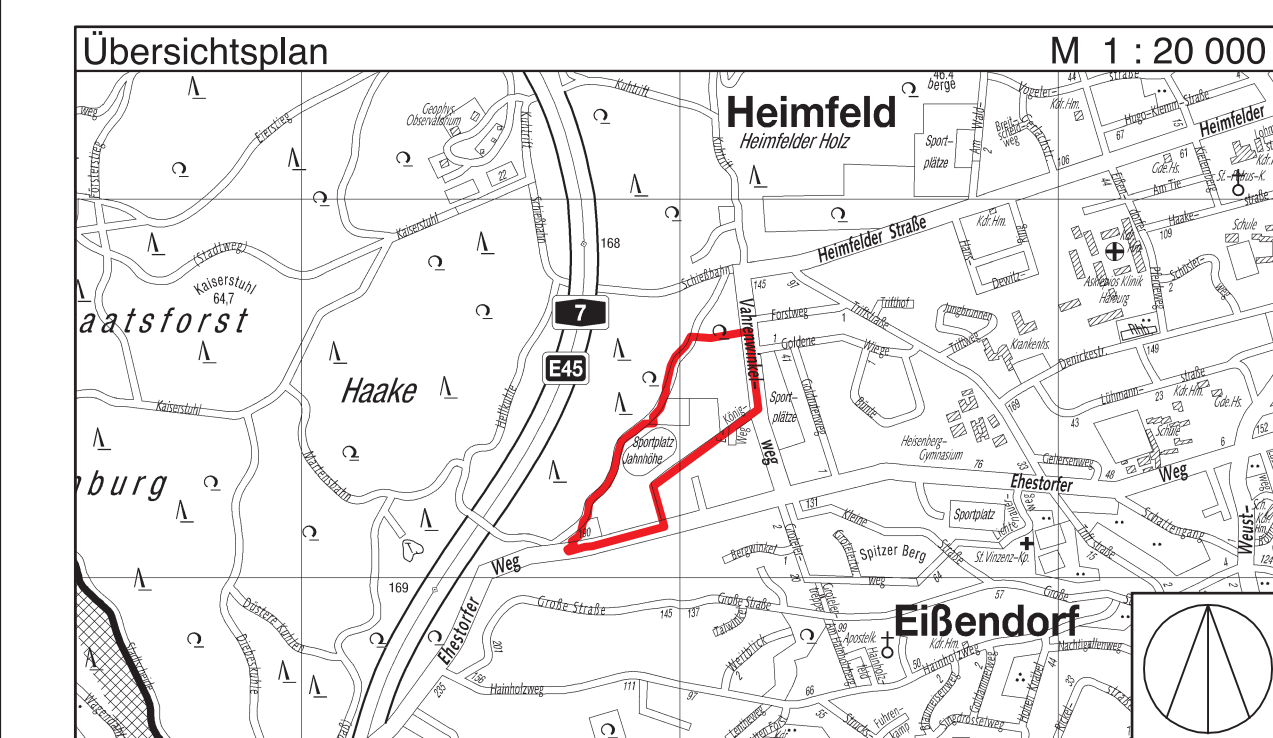
Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
-  Vorhandene unterirdische Gasleitung
-  siehe Festsetzung § 2 Nummer 14
-  Geländeoberfläche bezogen auf NN

Hinweise

Das Plangebiet liegt vollständig im festgestellten Wasserschutzgebiet Süderelbmarsch/Harburger Berge (Schutzzone III)
 Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag
 Maßgebend ist die Bauutzungsverordnung 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 der digitalen Stadtgrundkarte entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Juni 2007
 Zu dem Bebauungsplan existiert ein Städtebaulicher Vertrag

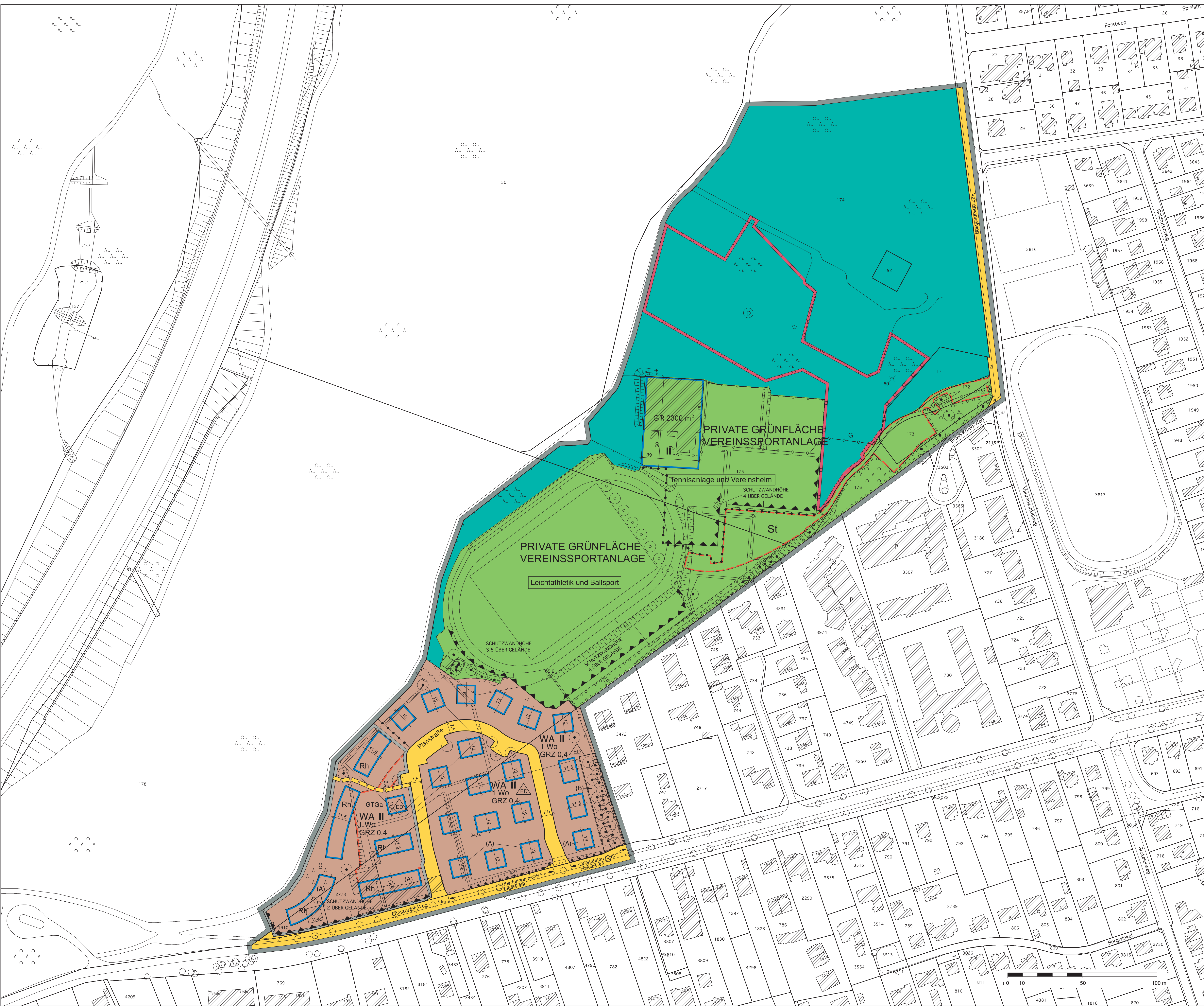
Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Maßstab 1 : 1000 (im Original)
 Bezirk Harburg Ortsteil 711



Verordnung

über den Bebauungsplan Heimfeld 44

Vom 17. September 2008

(HmbGVBl. S. 331)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 24. Juni 2008 (HmbGVBl. S. 239), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 157), § 7 Absatz 6 Satz 1 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 9. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356, 392), sowie §§ 1, 2 und 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), geändert am 19. Juni 2007 (HmbGVBl. S. 168), wird verordnet:

§1

(1) Der Bebauungsplan Heimfeld 44 für den Geltungsbe-
reich nördlich Ehestorfer Weg zwischen Vahrenwinkelweg und
dem Staatsforst Hamburg (Haake) (Bezirk Harburg, Ortsteil
711) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Ehestorfer Weg, Nordwestgrenze des Flurstücks 1910
der Gemarkung Eißendorf, West- und Nordwestgrenze
des Flurstücks 177, Nordwestgrenze des Flurstücks 175,
über das Flurstück 174 der Gemarkung Vahrendorf-Forst,
Vahrenwinkelweg, Südgrenze der Flurstücke 122, 176, 175,
177 der Gemarkung Vahrendorf-Forst, Ostgrenze des Flur-
stücks 3474 der Gemarkung Eißendorf (Bezirk Harburg,
Ortsteil 711).

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die
ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende
Erklärung nach § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim
Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niederge-
legt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die
zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zustän-
digen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei
eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim
Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstat-
tung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeich-
neten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Ent-
schädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er
kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen,
dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem
Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungs-
anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach
Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeich-
neten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des
Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich sind
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des
Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeich-
neten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Bau-
gesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über
das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennut-
zungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beacht-
liche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttre-
ten 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 nachste-
hende Vorschriften:

1. 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), ausge-
schlossen.
2. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grund-
stücksflächen im Anschluss an das Hauptgebäude jeweils bis
zu einem Umfang von maximal 50 m² je Einzelhaus, Dop-
pelhaushälfte oder Reihenhaushälfte zulässig.
3. Im allgemeinen Wohngebiet kann die Überschreitung der
Baugrenzen für Erker, Balkone, Loggien und Wintergärten
jeweils bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Breite von 4 m
zugelassen werden.
4. Im allgemeinen Wohngebiet sind für die Außenwände der
Gebäude bei der Verblendung mit Vormauersteinen rote
Ziegelsteine und bei Putzbauten helle Farbtöne zu verwen-
den.
5. Nebengebäude, Garagen und Carports sind dem Hauptge-
bäude gestalterisch anzupassen oder aus Holz in naturfar-
bener Ausführung herzustellen.
6. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Sattel-, Walm- und
Pultdächer mit einer Neigung zwischen 10 Grad und
50 Grad zulässig.
7. Für die Dachdeckung der Hauptgebäude sind nur rote
oder anthrazitfarbene Materialien zulässig. Solartechnische
Anlagen, Dachbegrünungen und Glasdächer für Winter-
gärten sind zulässig.
8. Im allgemeinen Wohngebiet sind in dem der Gemein-
schaftstiefgarage zugeordneten Bereich Stellplätze nur in einer
Tiefgarage zulässig. Ausnahmsweise kann für zur Planstraße
ausgerichtete Doppel- und Reihenendhäuser zusätzlich zum
Tiefgaragenstellplatz ein zweiter Stellplatz zugelassen wer-
den.
9. In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ver-
einsportanlage“ sind Stellplätze nur innerhalb der dafür
vorgesehenen Flächen zulässig.
10. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien
und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen

Gehweg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abwei-
chungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen
werden.

11. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Wohn- und Aufent-
haltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den
lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die
Anordnung dieser Räume an den lärmabgewandten Gebäu-
deseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein aus-
reichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an
Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der
Gebäude geschaffen werden.
12. Im allgemeinen Wohngebiet ist innerhalb der mit „(A)“
gekennzeichneten überbaubaren Flächen durch geeignete
bauliche Schutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassa-
den, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung
vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass in Schlaf-
räumen und Kinderzimmern nachts ein Innenraumpegel
bei gekipptem Fenster von 30 dB (A) nicht überschritten
wird.
13. Die am Ehestorfer Weg und entlang der Westseite der pri-
vaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vereins-
sportanlage“ festgesetzte Schutzwand darf jeweils an einer
Stelle für private Erschließungswege beziehungsweise Not-
zufahrten durchbrochen werden, sofern durch geeignete
Maßnahmen sichergestellt ist, dass der Schallschutz nicht
beeinträchtigt wird.
14. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sowie Nebenan-
lagen, Erschließungsflächen, Stellplätze und Garagen sind im
Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume unzulässig. Für
die zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflan-
zungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige
Charakter der Pflanzung erhalten bleiben.
15. Im allgemeinen Wohngebiet ist je Doppelhaus ein kleinbis
mittelkroniger Baum anzupflanzen.
16. Den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und dem entlang
der nordwestlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Wan-
derweg zugewandten Grundstückseinfriedungen sind mit
Hecken oder Strauchpflanzung zu versehen, sofern dort
keine Lärmschutzwände vorhanden sind. Dabei sind je 1 m
Heckenlänge mindestens vier Pflanzen mit einer Mindest-
höhe von 100 cm zu verwenden.
17. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein
großkroniger Baum anzupflanzen.
18. Mindestens 50 vom Hundert (v.H.) der außerhalb der über-
baubaren Flächen liegenden und mit Tiefgaragen unter-
bauten Grundstücksflächen sind mit einem mindestens
50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versee-
hen und zu begrünen.
19. Die Schutzwände sind beidseitig mit Kletterpflanzen dauer-
haft zu begrünen. Entlang der Tennisplätze ist eine einseitige
Begrünung ausreichend. Je 2 m Wandlänge ist mindestens
eine Pflanze zu verwenden.
20. Die Schutzdächer von Stellplätzen sind mit einem minde-
stens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu
versehen und extensiv zu begrünen.
21. Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind
standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Groß- und
mittelkronige Bäume müssen einen Stammumfang von
mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens
16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufwei-
sen. Für alle neu zu pflanzenden Bäume auf Stellplätzen ist
eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und
zu begrünen. Dabei muss die Breite des durchwurzelbaren
Raumes mindestens 2 m und die Tiefe mindestens 1,5 m
betragen.
22. Für die mit Anpflanzgebot ausgewiesenen Flächen sind
10 v.H. Bäume als Heister und 90 v.H. Sträucher zu pflan-
zen. Dabei ist für je 2 m² eine Pflanze aus der als Anlage
beigefügten Liste zu verwenden.
23. Im allgemeinen Wohngebiet und in der privaten Grünfläche
sind Gehwege und Stellplätze ohne Schutzdach in wasser-
und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
24. Im allgemeinen Wohngebiet und in der privaten Grünfläche
mit Ausnahme der Sportanlagen sind Außenleuch-
ten mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln in Form von
Natriumdampf-Niederdrucklampen oder Natriumdampf-
Hochdrucklampen auszustatten. Die Leuchtanlagen sind so
zu erstellen, dass sie geringstmöglich in den Wald einwirken
und einen geschlossenen Glaskörper aufweisen.
25. Für Ausgleichsmaßnahmen und Waldersatz wird dem allge-
meinen Wohngebiet, der Planstraße und den privaten Grün-
flächen mit der Zweckbestimmung „Vereinsportanlage“
das außerhalb des Plangebiets liegende Flurstück 2814 der
Gemarkung Lemsahl-Mellingstedt des Bezirks Wandsbek
zugeordnet.

§3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebau-
ungspläne aufgehoben.