

Die Stellflächen dürfen als Einstellplätze und als Garagen unter Erdgleiche genutzt werden. Eingeschossige Garagen sind zulässig, wenn die benachbarte Bebauung und ihre Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Auch die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind als Garagen unter Erdgleiche nutzbar, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

6. Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. 3,0 m beiderseits der Sielachse sind bauliche Vorhaben und solche Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, unzulässig.
7. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) mit Ausnahme der §§ 3 Absatz 3 und 4 Absatz 3 sowie die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21302-n), insbesondere § 33 für Gebäude mit mehr als vier Vollgeschossen. Unberührt bleibt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 203).

### B e g r ü n d u n g

vom 25. Sept. 1964

#### I

Der Bebauungsplan Iserbrook 3/Osdorf 15 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1963 (Amtlicher Anzeiger Seite 1300) öffentlich ausgelegen.

#### II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 191 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaugebiet aus. Entlang der Nordgrenze ist ein Streifen als Grünfläche und Außengebiet ausgewiesen. Das Rückhaltebecken ist als Wasserfläche gekennzeichnet.

### III

Entlang den Straßen Osterloh und Windloh sowie am westlichen Teil der Straße Holtbarg stehen ältere Einzelhäuser. Am Bruchloh befindet sich eine Siedlung aus der Nachkriegszeit. In dieser Siedlung sind auf den meisten Grundstücken Einzelgaragen vorhanden. Die übrigen Flächen sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Teile des Plangebiets stehen unter Landschaftsschutz.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die städtebauliche Ordnung der bebauten Teile des Plangebiets zu sichern und die bauliche Entwicklung der unbebauten Teile zu ordnen. Ausgewiesen sind eingeschossige Wohngebäude, ein- und zweigeschossige Reihenhäuser sowie drei-, vier-, sechs-, acht- und vierzehngeschossige Geschossbauten. Der Bestand ist weitgehend berücksichtigt. Die Ladengruppe bildet zusammen mit dem vierzehngeschossigen Hochhaus den Mittelpunkt der neuen Wohngebiete.

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und zur Aufschließung der Wohngebiete müssen die vorhandenen Straßen ausgebaut, eine Verbindung Am Bötterbarg - Holtbarg hergestellt sowie mehrere neue Straßen gebaut werden. Die nicht mehr für Straßen benötigten Teile des Holtbargs sollen den Baugrundstücken zugeführt werden.

Der Grünstreifen entlang der Landesgrenze soll einen Wanderweg zu den Grüngeländen am Osdorfer Born aufnehmen. Im Anschluß daran sind Mietergärten für die Bewohner der benachbarten mehrgeschossigen Wohnhäuser vorgesehen. Das Rückhaltebecken am Holtbarg ist vorhanden und ist entsprechend ausgewiesen.

### IV

Das Plangebiet ist etwa 228 350 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 28 400 qm (davon neu etwa 22 750 qm), für Grünflächen etwa 7 100 qm und für ein Rückhaltebecken etwa 3 610 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die für Straßen und Grünflächen benötigten Flächen erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung der Grünflächen entstehen.

### V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünften Teils enteignet werden.