

Bebauungsplan Bergstedt 24

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- z.B. 2 We Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden je angefangene 1.400 m² Grundstücksfläche, als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0,2 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. (A) Besondere Festsetzung (vgl. § 2 der Verordnung)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △/o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- F mind. Mindestgröße der Baugrundstücke
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
- Fläche für Wald
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Knicks
- Erhaltungsbereich
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Hochstaudenflur

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche
- Flächenhaftes Biotop, geschützt nach § 28 HmbNatSchG
- Landschaftsschutzgebiet

Kennzeichnungen

- Begrenzung der unverbindlichen Vorvermerk
- Vorhandene Gebäude

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)

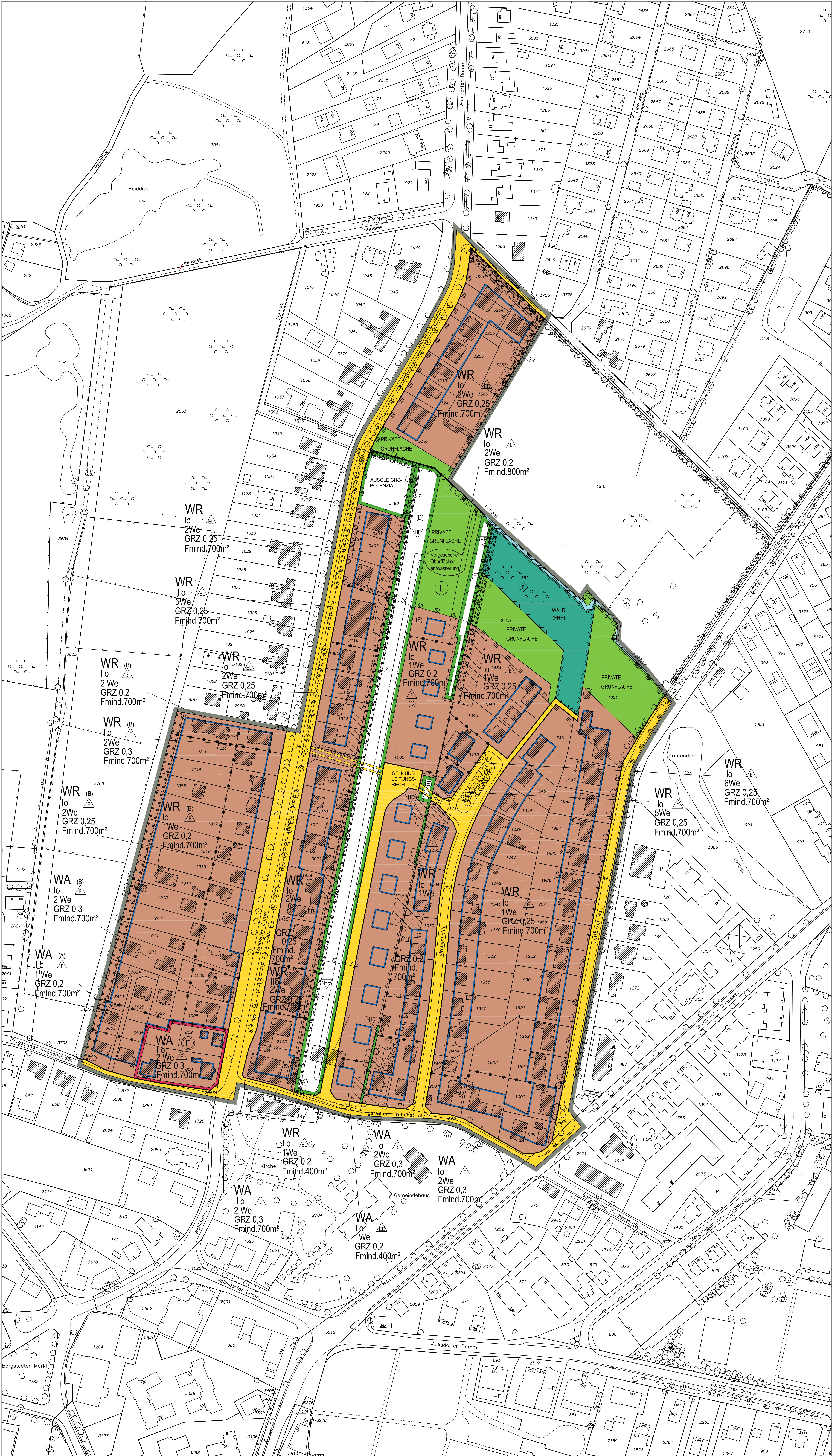
Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand Juli 2008

0 10 50 100m

Übersichtsplan M 1:20 000

Bebauungsplan
Bergstedt 24
Maßstab 1 : 1000 (im Original)
Bezirk Wandsbek Ortsteil 524



Verordnung über den Bebauungsplan Bergstedt 24

Vom 14. April 2010

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 14. Juli 2009 (HmbGVBl. S. 306), in Verbindung mit § 7 Absatz 6 Satz 1 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 9. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356, 392) und in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 15. Dezember 2009 (HmbGVBl. S. 444, 446), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 2. Dezember 2008 (HmbGVBl. S. 408), wird verordnet:

§ 1

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

(1) Der Bebauungsplan Bergstedt 24 für den Geltungsbereich nordwestlich des alten Dorfkerns von Bergstedt (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 524) wird festgestellt.

Heiddiek – Südostgrenzen der Flurstücke 3283, 3253, 3366 und 3367, Nordostgrenzen der Flurstücke 1005, 1352 und 1001 (Lohbek) der Gemarkung Bergstedt – Lottbeker Weg

– Bergstedter Chaussee – Bergstedter Kirchenstraße, über den Wohldorfer Damm – Bergstedter Kirchenstraße, Westgrenzen der Flurstücke 3605, 3606, 3607, 1275, 1011 bis 1014, 1016, 1017, 1386, 1018 und 1019, West- und Nordgrenze des Flurstücks 2970 der Gemarkung Bergstedt – Wohldorfer Damm (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 524).

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB 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 gemäß § 10 Absatz 4 BauGB 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 sind
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtlichen 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 dem Inkrafttreten 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 Allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohngebiete sind Wohngebäude nur auf den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Flächen zulässig. Der Mindestabstand zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung beträgt auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen 15 m und – falls keine vordere Bebauung vorhanden ist – 35 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und rückwärtiger Bebauung; auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen 20 m zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung und – falls keine vordere Bebauung vorhanden ist – 40 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und rückwärtiger Bebauung. Für Anlagen, die kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen Zwecken dienen, können Ausnahmen zugelassen werden.
3. Die festgesetzten Leitungsrechte auf den Flurstücken 1381 und 1005 der Gemarkung Bergstedt von der Straßenver-

kehrsfläche Wohldorfer Damm zur Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück 1005 sowie zur Straßenverkehrsfläche Kirchenheide umfassen die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Die festgesetzten Gehrechte auf dem Flurstück 1005 von der Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück 1005 zur Straßenverkehrsfläche Kirchenheide umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, in einer Breite von 3 m einen allgemein zugänglichen Weg in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau anzulegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung beziehungsweise Verlegung sowie Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

4. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den 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.
5. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
6. In den Wohngebieten an den Straßen Bergstedter Kirchenstraße ab Hausnummer 36 in Richtung Ost, Wohldorfer Damm in der ersten Baureihe und dem Lottbeker Weg ab Hausnummer 158 in Richtung Süd sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
7. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 Sätze 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), unzulässig. Maßnahmen zur offenen Oberflächenentwässerung bleiben hiervon unberührt.
8. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen sind gemeinsame Überfahrten mit den Vorderanliegern anzuordnen.
9. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
10. Dachflächen von Garagen sowie Schutzdächer von Stellplatzanlagen sind mit einem mindestens 5 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

11. Auf den Grundstücken von Einzelhäusern und Doppelhaushälften ist für je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
12. Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Knicks sind im Kronenbereich von Bäumen Geländeaufhöhungen, Abgrabungen und Ablagerungen außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen unzulässig.
13. Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Knicks sind für Bäume, Sträucher und Knicks bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten an den Knicks sind so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau der Knicks erhalten bleibt. Vorhandene Lücken sind durch Nachpflanzungen zu schließen.
14. Für nach Nummern 11 und 13 vorgesehene Anpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm aufweisen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
15. Das von den privaten Grundstücks- und Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht versickert bzw. in Speichereinrichtungen gesammelt wird, oberirdisch in das offene Entwässerungssystem einzuleiten, sofern dieses vorhanden ist. Flurstücke, die an ein öffentliches Regenwassersiel angeschlossen sind, sind hiervon ausgenommen. Für das Flurstück 1005 ist ein offenes Oberflächenentwässerungssystem herzustellen.
16. Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels beziehungsweise des Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig.
17. Auf der Baufläche des Flurstückes 1005 darf die Unterkante der Kellersohle von Kellergeschossen höchstens 1,5 m unter der vorhandenen Geländeoberfläche liegen. Kellergeschosse sind in wasserdichter Ausführung als „weiße Wanne“ herzustellen. Unterhalb der Kellersohlen sind gut durchlässige Flächenfilter aus Sand fachgerecht einzubauen. In dem mit „(C)“ und „(F)“ gekennzeichneten Bereich auf dem Flurstück 1005 sind Keller ausgeschlossenen.
18. Auf der mit „(D)“ bezeichneten Fläche innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Hochstaudenflur, eine naturnah gestaltete offene Oberflächenentwässerung und ein mit Blütensträuchern und mit Hochstaudenflur begrünter Wall anzulegen. Die Vegetation ist aus standortgerechtem, heimischem Saat- und Pflanzgut zu entwickeln. Die Fläche ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall der Vegetation ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
19. Auf den mit „(E)“ bezeichneten Flächen innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Hochstaudenflur anzulegen. Die Vegetation ist aus standortgerechtem, heimischem Saatgut zu entwickeln. Die Fläche ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall der Vegetation ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
20. Die Herrichtung der mit „(D)“ und „(E)“ bezeichneten Flächen innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit Beginn der Erschließungs- und Hochbautätigkeiten auf dem Flurstück 1005 durchzuführen.
21. Vor Abbruch der Scheune auf dem Flurstück 1005 sind die Artenschutzbelange frühzeitig gutachterlich zu ermitteln.
22. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden; auf dem Flurstück 1005 sind weitere Überschreitungen unzulässig. Auf der mit „(F)“ bezeichneten Fläche darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen überschritten werden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 14. April 2010.

Das Bezirksamt Wandsbek