

Bebauungsplan Blankenese 35 / Sülldorf 20

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR Reines Wohngebiet
- z. B. GRZ 0,5 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- Rh Reihenhäuser
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Erhaltung von Sträuchern/ Baumgruppen
- E Umgrenzung des Erhaltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahmen

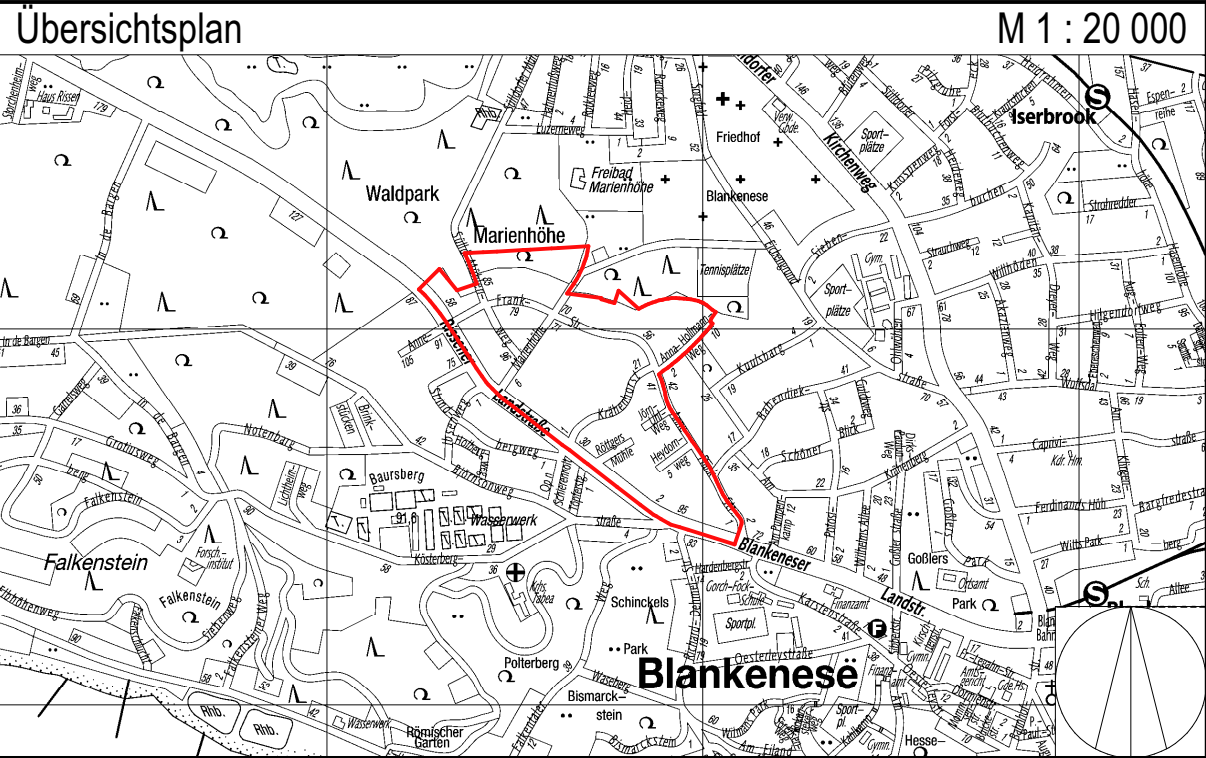
- Festgestelltes Wasserschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- D Denkmalschutz

Kennzeichnungen

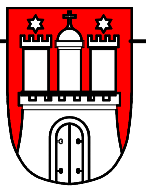
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene unterirdische Gasleitung

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



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan  
Blankenese 35 / Sülldorf 20

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Altona

Ortsteil 223/ 225



## Verordnung über den Bebauungsplan Blankenese 35/Sülldorf 20

Vom 23. Juni 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 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetz in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 166), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 352), § 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, § 3 Absatz 2, § 4 und § 5 Buchstabe c der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 28. Juni 2000 (HmbGVBl. S. 134), geändert am 1. Februar 2005 (HmbGVBl. S. 21), wird verordnet:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan Blankenese 35/Sülldorf 20 für den Geltungsbereich zwischen Blankeneser- und Rissener Landstraße und Anne-Frank-Straße, sowie Waldpark Marienhöhe (Bezirk Altona, Ortsteile 223 und 225) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Blankeneser Landstraße – Rissener Landstraße – Nordwestgrenzen der Flurstücke 3634, 3635 und 3636, Nordostgrenzen der Flurstücke 3636 und 3637, Nordgrenze des Flurstücks 5016 der Gemarkung Dockenhuden – Sülldorfer Mühlenweg – Nordgrenzen der Flurstücke 3447 und 323 bis 327 der Gemarkung Dockenhuden, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 866 der Gemarkung Sülldorf, Ostgrenze des Flurstücks 328, über das Flurstück 299 (Marienhöhe), Nordgrenzen der Flurstücke 331 bis 333 der Gemarkung Dockenhuden, Nordwestgrenze und Nordostgrenze des Flurstücks 1909 der Gemarkung Sülldorf, Nordgrenzen der Flurstücke 4362, 3818, 335, 3866, 343, 3789 und 346, Ostgrenze des Flurstücks 346 der Gemarkung Dockenhuden – Anna-Hollmann-Weg – Anne-Frank-Straße – Ostgrenze des Flurstücks 206 der Gemarkung Dockenhuden.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans 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 Kostenersatz 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 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 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbe-  
reiche“ 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 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. Bei Neubildung von Grundstücken zum Zwecke der Bebauung wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt.
  3. Im reinen Wohngebiet ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Mittel höchstens bis zu 0,8 m über gewachsenem Gelände herzustellen. Abgrabungen entlang der Kellerwände sind unzulässig.
  4. Entlang der Blankeneser- und Rissener Landstraße sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen 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.
  5. Für die Außenwände der Wohngebäude sind rote Ziegelsteine oder Putz und Fassadenverkleidungen in hellen Farbtönen zu verwenden.
  6. Im reinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen.
  7. Zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile sind gemeinsame Grundstückszufahrten herzustellen.
  8. Auf den privaten Grundstücksflächen sind offene Stellplatzflächen in wasserundurchlässigem Aufbau, Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
  9. Für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten.
  10. Für festgesetzte Baum- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
  11. Für die zu erhaltenden Bäume und Hecken sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
  12. Notwendige Durchbrechungen der festgesetzten Hecken für Zuwegungen und Zufahrten sind zulässig.
  13. Fensterlose Fassaden, Garagen sowie die Stützen von Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
  14. Dächer von Garagen und Carports mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
  15. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, sind unzulässig.
  16. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über belebte Bodenzonen zu versickern, soweit das Niederschlagswasser nicht über eine Regenwassernutzungsanlage dem Brauchwasserkreislauf zugeführt wird.
- § 3
- Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 23. Juni 2006.

**Das Bezirksamt Altona**