

Bebauungsplan Eißendorf 46

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR

Reines Wohngebiet
- z.B. 5 Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Grundflächenzahl,  
als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0,3

Zahl der Vollgeschosse,  
zwingend
- z.B. II

Staffelgeschoss
- S

Gebäudehöhe über Gehweg  
als Höchstmaß
- z.B. GH 12

nur Einzelhäuser zulässig
- E

Baugrenze
- St

Fläche für Stellplätze
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen  
und Sträuchern
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- z.B. (A)

Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Kennzeichnung

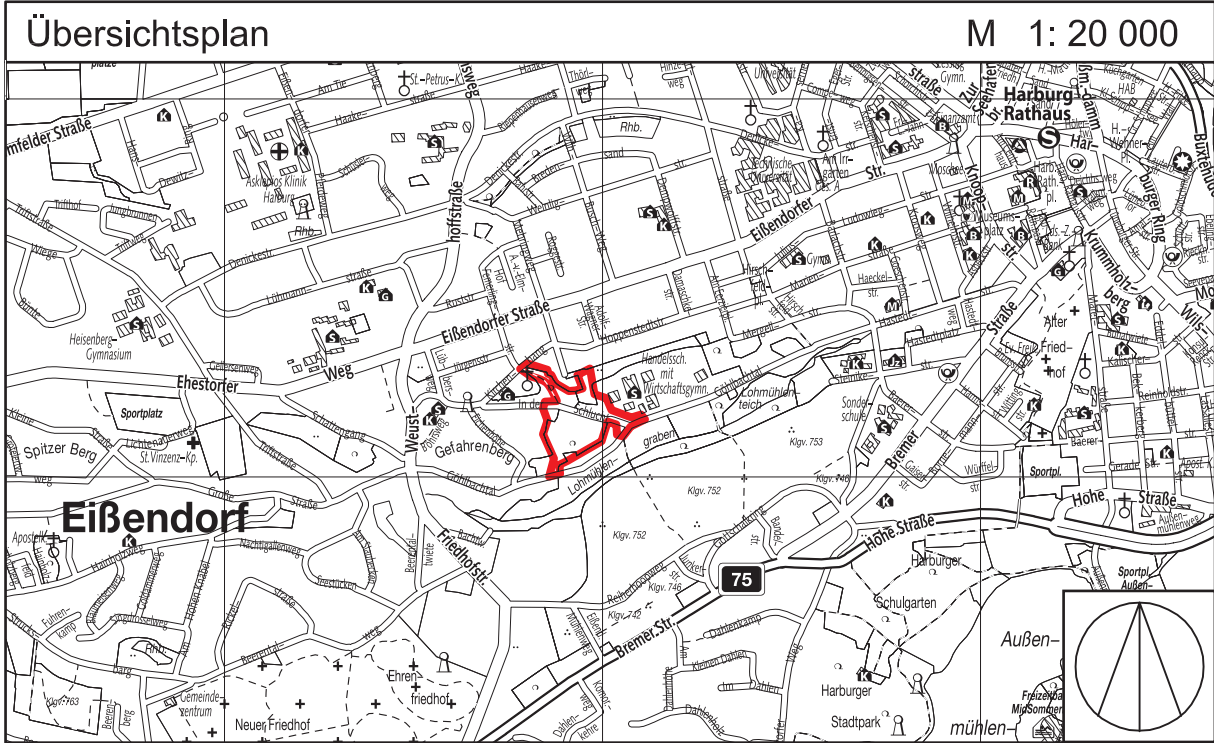
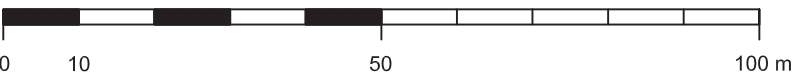
- Vorhandene Gebäude
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung  
Vorgesehene Oberflächenentwässerung

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 vom September 2009



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan  
Eißendorf 46

Maßstab 1 : 1000 ( im Original )

Bezirk Harburg

Ortsteil 710

Verordnung

über den Bebauungsplan Eißendorf 46

Vom 6. September 2010  
(HmbGVBl. S. 529)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs 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 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), § 4 Absatz 3 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402) und § 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), § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung- Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Eißendorf 46 für den Geltungsbe- reich zwischen Eichenhöhe, Kirchenhang, In der Schlucht und Göhlbachtal (Bezirk Harburg, Ortsteil 710) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Westgrenze des Flurstücks 2897, Westgrenze des Flurstücks 518, West- und Nordgrenze des Flurstücks 3772 – In der Schlucht – West- und Nordwestgrenze des Flurstücks 1816, Nordwest-, Nord- und Nordostgrenze des Flurstücks 3476, Nord-, West- und Ostgrenze des Flurstücks 479, über das Flurstück 3951 der Gemarkung Eißendorf, Nordgrenze des Flurstücks 3758, Nordgrenze des Flurstücks 3772 der Gemarkung Eißendorf – Göhlbachtal – Südgrenze des Flurstücks 3772, Ost- und Südostgrenze des Flurstücks 2897, über das Flurstück 512, Süd-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2897 der Gemarkung Eißendorf.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans, die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklä- rung 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, die Begründung und die zusammen- fassende Erklärung können auch beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingese- hen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erwor- ben 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 Ent- schädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsan- spruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichne- ten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3.

Unbeachtlich werden

a)

eine nach § 214 Absatz 1 Nummern 1 bis 3 des Bauge- setzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten 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 Bekanntmachung 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.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhaus- vorbauten, Erker, Loggien, Balkone und Sichtschutzwände bis zu 1,5 m kann zugelassen werden.
2.

Die Stellplätze der zweigeschossigen Wohngebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.
3.

Es gelten folgende gestalterische Festsetzungen:
- 3.1

Putzbauten sind in hellen Farbtönen auszuführen; bei Ver- blendung mit Vormauersteinen sind rote Farbtöne zu ver- wenden.
- 3.2

Kellerersatzräume und Garagen sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen.
- 3.3

Für die Dachdeckung der Hauptgebäude sind nur rote oder anthrazitfarbene Materialien zulässig.
- 3.4

Die auf den mit „A“ bezeichneten Flächen festgesetzten Staffelgeschosse sind so auszubilden, dass sie insgesamt über nicht mehr als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses verfügen. Die Dächer der Staffelgeschosse sind mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad auszubilden.

- 3.5

Auf den mit „B“ bezeichneten Flächen sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 15 Grad bis 45 Grad zulässig; Staffelgeschosse sind ausgeschlossen
4.

Im reinen Wohngebiet sind für je 150 m² der nicht über- baubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkro- niger Baum beziehungsweise zwei Obstbäume oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche min- destens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Für die mit einem Anpflanzgebot festgesetzten Bäume entlang der Straße In der Schlucht sind ausschließlich großkronige Bäume zu verwenden.
5.

Für die mit Anpflanzgebot ausgewiesenen Flächen sind 10 vom Hundert (v.H.) klein- bis mittelkronige Laub- bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m und 90 v.H. Sträucher mit einer Höhe von mindestens 1 m zu pflanzen. Dabei ist je 2 m² eine Pflanze zu verwenden.
6.

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als artenreicher, gestufter Gehölzbestand anzulegen, zu erhalten beziehungsweise zu entwickeln. Dabei sind je 100 m² ein großkroniger Baum, zwei kleinkronige Bäume und 30 Sträucher zu pflanzen.
7.

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwen- den und zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung erhalten bleiben.
8.

Groß- und mittelkronige Bäume müssen einen Stam- mumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 12 cm, in 1 m Höhe über dem Erd- boden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsflä- che von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
9.

Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und außerhalb von Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen im Kronenbereich zu pflanzender Bäume, Baumreihen und Gehölzgruppen unzulässig.
10.

Die Grundstücksgrenzen zu der vorhandenen Bebauung an der Straße Göhlbachtal (Flurstücke 2015, 512, 3390, 3391, 3392, 2776, 2232 bis einschließlich 4203) sind mit Hecken oder frei wachsenden Strauchpflanzungen zu bepflanzen. Dabei sind je 1 m Heckenlänge mindestens vier Pflanzen und für Strauchpflanzungen mindestens ein Strauch je 2 m² Fläche mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu verwenden.
11.

Dächer von Kellerersatzräumen, Garagen und über- dachten Stellplätzen (Carports) mit einer Neigung bis zu 20 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durch- wurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
12.

Fußwege und Stellplätze ohne Schutzdach außerhalb von Straßenverkehrsflächen sind in wasser- und luft- durchlässigem Aufbau herzustellen.
13.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird.
14.

Als Ausgleichsmaßnahme wird den Wohngebietsflächen und den Straßenverkehrsflächen die im Bebauungsplan- gebiet festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zuge- ordnet. Die Ausgleichsmaßnahme wird zu 13 v. H. den Wohngebietsflächen mit einer GRZ von 0,2; zu 29 v. H. den Wohngebietsflächen mit einer GRZ von 0,3 und zu 58 v. H. den Straßenverkehrsflächen zugeordnet.
15.

Im Plangebiet sind Außenleuchten mit insektenfreund- lichen Leuchtmitteln in Form von Natriumdampf- Niederdrucklampen oder Natriumdampf-Hochdruck- lampen zu verwenden. Die Leuchtanlagen sind so zu erstellen, dass sie geringst möglich in Grünflächen bzw. Außenbereichsflächen einwirken und einen geschlos- senen Glaskörper aufweisen.

§ 3

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