

als Garagen unter Erdgleiche nutzbar, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

6. Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. 2,0 m beiderseits der Sielachse sind bauliche Vorhaben und solche Nutzungen unzulässig, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können.
7. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Baunutzungsverordnung sowie die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21302-n). Unberührt bleibt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Eißendorf, Vahrendorf Forst (Haake), Marmstorf und Sinstorf vom 6. September 1955 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 791-o).

### B e g r ü n d u n g

#### I

Der Bebauungsplan Marmstorf 1 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. Juli 1964 (Amtlicher Anzeiger Seite 770) öffentlich ausgelegen.

#### II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (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 als Wohnbaugebiet aus.

#### III

Im nördlichen und im südlichen Teil des Plangebiets ist eine eingeschossige offene Wohnhausbebauung vorhanden. Im mittleren Teil des Gebiets, beiderseits der Straße Kaiserberg, stehen zweigeschossige Reihenhäuser und eine viergeschossige Wohnhauszeile. Die Flurstücke 766, 770 und 771 wurden früher landwirtschaftlich genutzt und sollen jetzt bebaut werden.



Mit diesem Plan sollen Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere für die unbebauten Flächen, sowie die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen festgelegt werden. Dabei werden die verschiedenen Wohnformen und Baustufen aufeinander abgestimmt und eine sinnvolle Nutzung der hinteren Teile der zum Teil sehr langen Einfamilienhaus-Grundstücke am Sinstorfer Weg und am Osterfeldweg ausgewiesen.

Die vorhandene viergeschossige Wohnhauszeile, die weithin sichtbar die Höhe einer vom Schulteichgraben und vom Engelbachtal aufsteigenden Hanglage beherrscht, wird durch drei- und viergeschossige Wohnhäuser zu einer geschlossenen Baugruppe abgerundet. Die übrigen neu ausgewiesenen Wohnhäuser ergänzen die vorhandene Bebauung.

Die Flurstücke 770 und 771 sollen durch eine Stichstraße mit Umfahrtkehre erschlossen werden. Die Stichstraße schneidet der starken Höhenunterschiede wegen tief in das Gelände ein. Der Höhenunterschied zu den anschließenden Vohnwegen soll durch Treppen überwunden werden. Die Zufahrt zur anschließenden Stellplatzfläche muß der Höhenlage der Umfahrtkehre angeglichen werden. Die Wohnwege verbinden zugleich das Wohngebiet östlich vom Osterfeldweg mit der westlich vom Sinstorfer Weg gelegenen neuen Volksschule. Für die Kreuzung dieser Fußwegverbindung mit dem in einem Einschnitt liegenden Sinstorfer Weg an der Südwestecke des Flurstücks 771 ist an eine Fußgängerbrücke gedacht.

Die ausgewiesenen Flächen für den Sinstorfer Weg umfassen zwei Fahrspuren, stellenweise Standspuren, beiderseitige Rad- und Gehwege mit Schutzstreifen und die erforderlichen Böschungen. Weil der Teil des Osterfeldweges südlich der Kehre stark zum Weg Moorlage fällt, kann er nur dem Fußgängerverkehr dienen. Der Helferichweg soll vor dem Abhang zum Sinstorfer Weg mit einer Kehre enden.

Ein Teil des Plangebiets steht unter Landschaftsschutz.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 94 300 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 18 400 qm (davon neu etwa 8 700 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen überwiegend noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau 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.