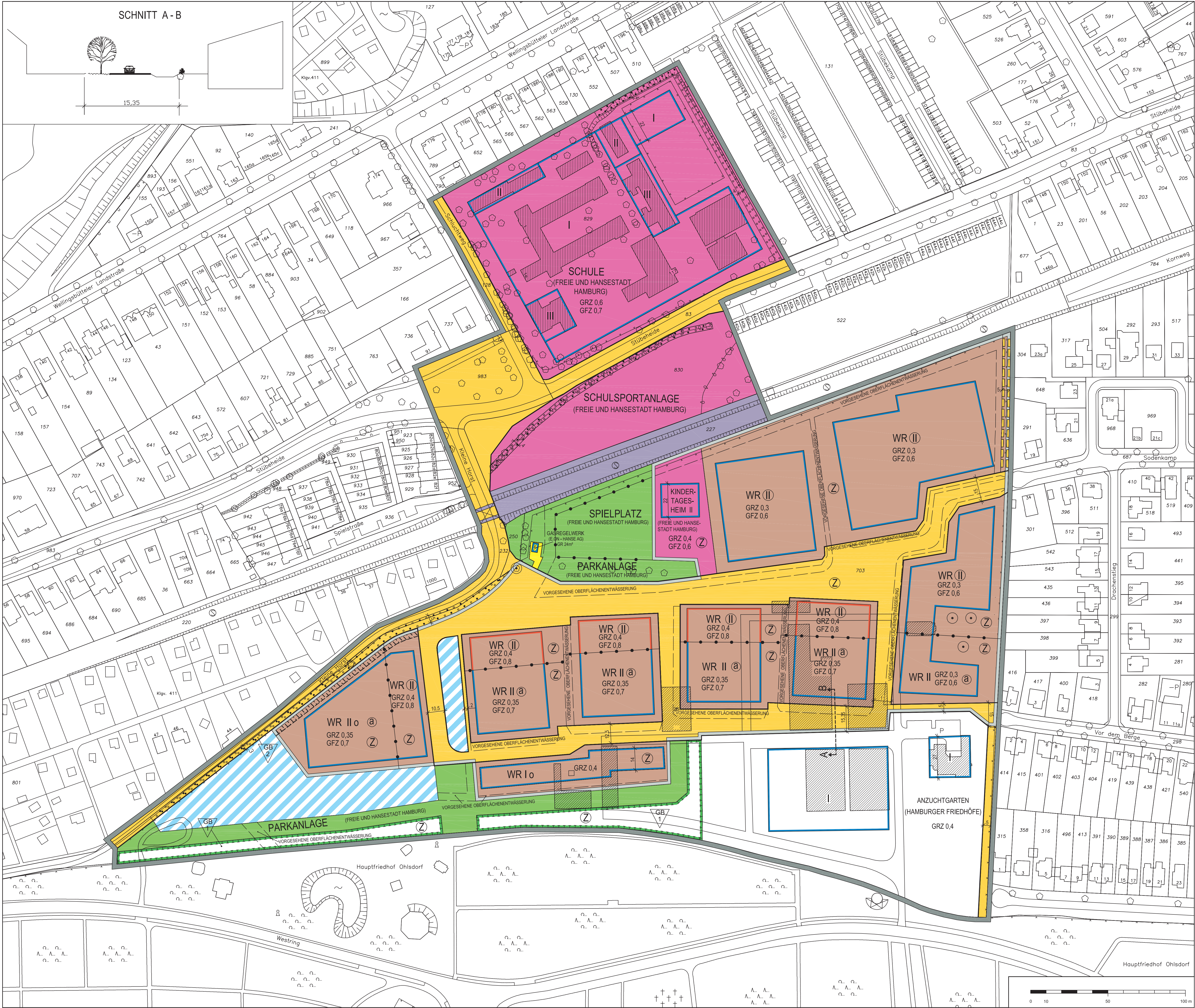




Gesetz / Verordnung siehe Rückseite

Bebauungsplan Ohlsdorf 12 Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WR Reines Wohngebiet
- GR 24 m² Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 0,6 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. II zwingend
- o Offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Brücke
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
- Ⓢ Zuordnung zusammengehöriger Flächen
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Versorgungsfläche
- Grünfläche
- Mit Gehrecht zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Fläche für den besonderen Nutzungszweck
- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- z.B. VSB Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

- Überirdische Bahnanlage

Kennzeichnungen

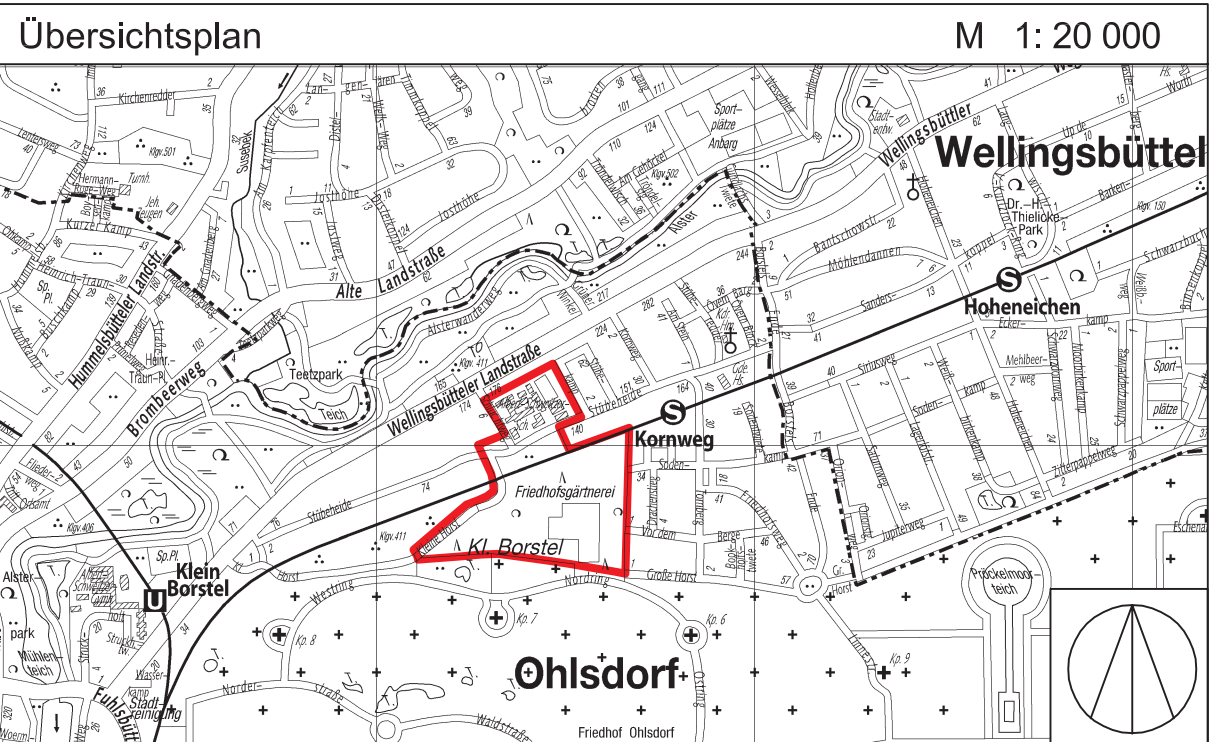
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Vorhandene Gebäude

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 in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom April 2004



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Ohlsdorf 12

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg - Nord

Ortsteil 430

Verordnung über den Bebauungsplan Ohlsdorf 12 Vom 31. März. 2005 (HmbGVBl. S. 124)		
Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), geändert am 6. September 2004 (HmbGVBl. S. 346), § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 6. September 2004 (HmbGVBl. S. 356), § 81 Absatz 1 Nummer 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375), sowie § 1 Absatz 2, § 3 Absatz 2 und § 4 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 28. Juni 2000 (HmbGVBl. S. 134) wird verordnet:		
§1		
(1) Der Bebauungsplan Ohlsdorf 12 für den Geltungsbereich zwischen Kleine Horst/Schluchweg, nördlich Friedhofsaun, westlich des Wohngebietes Tornberg und der Frank’schen Siedlung (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 430) wird festgelegt.		
Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:		
Nordwest- und Westgrenze des Flurstücks 232 (Kleine Horst), über das Flurstück 683 (Stöbeheide), Nordgrenze des Flurstücks 683 der Gemarkung Klein Borstel – Schluchweg – Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 829 der Gemarkung Klein Borstel – Stöbeheide – Ostgrenze des Flurstücks 830, über das Flurstück 227 (Bahnanlage), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 703, über das Flurstück 703, Westgrenze des Flurstücks 703, Südwestgrenze des Flurstücks 232 (Kleine Horst) der Gemarkung Klein Borstel.		einer Dachneigung bis 23 Grad zulässig. Staffelgeschosse sind unzulässig.
(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.		6. Die Neubebauung ist an ein Blockheizkraftwerk – Fernwärmenetz anzuschließen. In Bereichen, in denen ein Wärmenetzungsnetz nicht besteht, sind Feuerstätten für leichtes Heizöl, gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig.
(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:		7. Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume und einheimische Sträucher zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammdurchmesser von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
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.		8. In den reinen Wohngebieten sind auf jeder Baufläche mindestens drei großkronige Bäume zu pflanzen und zu erhalten.
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.		9. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
3. Unbeschädlich sind		10. Tiefgarageneinfahrten sind mit Rankgerüsten oder Pergolen zu überstellen und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Stützpfosten und Wände von überdachten Stellplätzen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu bepflanzen. Je Stütze bzw. je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,		11. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und		12. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für Ersatzpflanzungen sind geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten zulässig. Geländeaufbahrungen oder Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich der festgesetzten Bäume sind unzulässig.
c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,		13. Gewässer und Gräben sind naturnah mit abgedichteten Überböschungen anzulegen und mit Ufervegetation zu bepflanzen, soweit hydraulische und unterhaltungstechnische Belange dem nicht entgegenstehen.
wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.		14. In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige nicht überdachte Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen
§ 2		15. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels (Schichtenwasser) bzw. zu Staunässe führen, sind unzulässig.
Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:		16. Auf der Fläche für den besonderen Nutzungszweck „Anzuchtarten“ sind nur gärtnerische und freizeitbezogene Nutzungen (Gewächshäuser, Betriebsräume) sowie Stellplätze zulässig.
1. Eine Überschreitung der Baugrenzen und -linien durch Balkone, Erker, Loggien und Treppenhausevorbauten kann bis zu 1,5 m zugelassen werden.		17. Auf der mit „GB2“ bezeichneten Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Blumen und Sträuchern sind die Großbaumbestand behindernden Gehölze auszulichten und Ergänzungspflanzungen mit standorttypischen, einheimischen Baum- und Straucharten vorzunehmen. Der Knickwall ist, soweit möglich, zu ergänzen und leicht anzuhäuben.
2. Für die Erschließung der Wohngebiete sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.		18. Auf den mit „GB1“ bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Bestand aus einheimischen Sträuchern anzupflanzen sowie entlang der angrenzenden Parkanlage ein Saumbiotop herzustellen.
3. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.		19. Für Ausgleichsmaßnahmen wird den in der Planzeichnung entsprechend ungenutzten Grundstücken des Flurstück 5 der Gemarkung Eppendorf (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 406) zugeordnet.
4. Entlang der Bahnanlagen sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung im Wohngebiet die Wohn- und Schlafräume sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf – Kindertagesheim – die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Aufenttären, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.		20. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nach den Nummern 18 und 19 werden zu 65 von Hundert (v. H.) den Wohnbauflächen und dem Kindertagesheim sowie zu 35 v. H. den Straßenverkehrsflächen zugeordnet.
5. Auf den mit „a“ bezeichneten Flächen der reinen Wohngebiete sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit		