

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Mi Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 1,2 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. II-IV als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. (V) zwingend
- (V) die ausnahmsweise zugelassen werden kann (siehe §2)
- S Staffelfgeschoss
- GH 10 Gebäudehöhe bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche, als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Rh Reihenhäuser
- Baulinie Baulinie
- Baugrenze Baugrenze
- Arkaden Arkaden
- Ausschluss von Nebenanlagen und oberirdischen Stellplätzen
- Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GA Gemeinschaftsanlagen für Abfallbehälter
- Umgrenzung der Grundstücke für die GSt bestimmt sind
- Umgrenzung der Grundstücke für die GA bestimmt sind
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Fläche für Sport- und Spielanlagen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
- Fläche für Aufschüttungen
- Höhe der Aufschüttung als Höchstmaß bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen
- Durchgang mit Gehrechten
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- z.B. LH mind. 3 Lichte Höhe als Mindestmaß
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Anpflanzung von Baumgruppen
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- (A) Besondere Festsetzungen (siehe §2)
- FHH Freie und Hansestadt Hamburg

Nachrichtliche Übernahme

- Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen

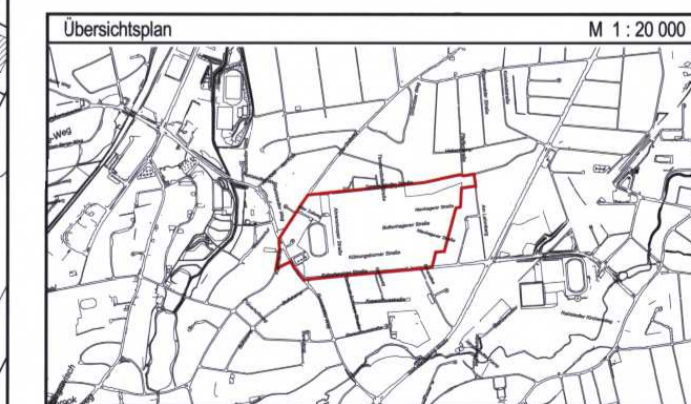
Kennzeichnungen

- Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Vorhandene Gebäude
- 1 - 33 Ordnungsnummer der unterschiedlichen Bebauungsquartiere
- H2 - H7 Wohnwege
- E1-E3, F1-F3, Wohnhöfe
- G1+G2, H1

Hinweise

Maßgebend ist die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundgesetzblatt I Seiten 466, 479)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern  
Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Oktober 2000

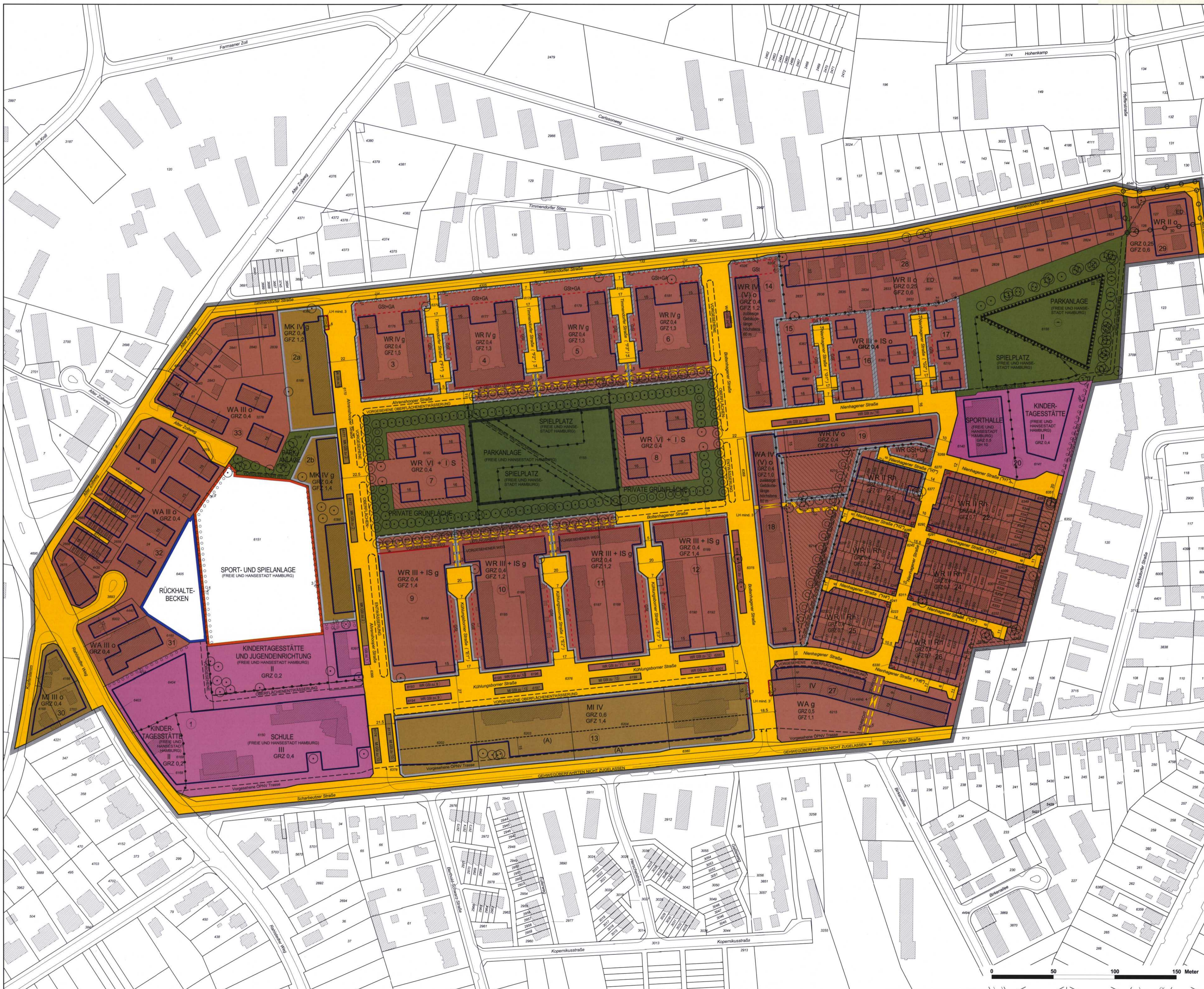


FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Rahlstedt 114 / Farmsen-Berne 32

Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Wandsbek Ortsteile 514 u. 526



Artikel 9  
Übergangsregelung

(1) Die Aufgaben nach Artikel 1 Abs. 1 werden erstmalig für die Agrarstatistiken mit einem Stichtag ab dem 1. Januar 2001 wahrgenommen.

(2) Die Aufgaben nach Artikel 2 werden erstmalig für die Seeverkehrsstatistik mit Beginn des Berichtsjahres 2001 wahrgenommen.

Hamburg, den 18. Januar 2001  
Für die Freie und Hansestadt Hamburg  
Für den Senat

gez. Hartmuth Wrocklage

Artikel 10

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

(1) Der Staatsvertrag tritt nach dem Austausch der Ratifikationsurkunden in Kraft.

(2) Der Staatsvertrag tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2007 außer Kraft.

Kiel, den 20. Dezember 2000  
Für das Land Schleswig-Holstein  
Für die Ministerpräsidentin

gez. Klaus Buß  
Innenminister

Gesetz  
über den Bebauungsplan Rahlstedt 114 / Farmsen-Berne 32

Vom 2. Mai 2001

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Rahlstedt 114 / Farmsen-Berne 32 für den Geltungsbereich zwischen Timmendorfer Straße, Alter Zollweg und Scharbeutzer Straße (Bezirk Wandsbek, Ortsteile 514, 526) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Rahlstedter Weg – Südgrenze der Flurstücke 2703 und 4168 der Gemarkung Farmsen – Kupferdamm – Rahlstedter Weg – Alter Zollweg – Timmendorfer Straße – Am Lehmberg – Südgrenze des Flurstücks 126, Ostgrenze des Flurstücks 5783 der Gemarkung Altrahlstedt – Scharbeutzer Straße.

(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:

- 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 Kostenerstattung erworben werden.
- Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137) 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 Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

b) Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen des Buchstabens a innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Buchstabens b innerhalb von sieben Jahren seit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

- Im Kerngebiet werden Einkaufszentren, großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 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. Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig.
- Im Mischgebiet sind auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen Wohngebäude sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

3. Baulinien und Baugrenzen dürfen um bis zu 1 m überschritten und Baulinien um bis zu 2 m unterschritten werden. Die Länge der abweichenden Fassadenabschnitte darf insgesamt 50 vom Hundert (v.H.) der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien, die im Zusammenhang mit Arkaden festgesetzt sind.
4. In den Bebauungsquartieren mit den Ordnungsnummern ③ bis ⑦ ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände um bis zu 2,5 m auf einer Breite von jeweils maximal 6 m zulässig.
5. Die in den Bebauungsquartieren mit den Ordnungsnummern ⑭ und ⑰ ausnahmsweise Zulässigkeit eines fünften Vollgeschosses ist auf ein Viertel der Gebäudegrundfläche beschränkt.
6. Geringfügige Abweichungen von Lage und Größe der Fläche für Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter können zugelassen werden.
7. Die Neubebauung ist an ein Blockheizkraftwerk – Fernwärmenetz anzuschließen. In Bereichen, in denen ein Wärmeversorgungsnetz nicht besteht, sind Feuerstätten für leichtes Heizöl, gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig.
8. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Rad- und Gehwege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden. Die Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Telekom AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten; Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
9. In den Bebauungsquartieren mit den Ordnungsnummern ③ bis ⑫, ⑭ bis ⑲ sowie ⑳ kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Nummern 1 und 3 der Baunutzungsverordnung um 100 v.H. überschritten werden.
10. Entlang Scharbeutzer Straße, Rahlstedter Weg und Alter Zollweg sind in den Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume sowie auf den Gemeinbedarfsflächen und in den Mischgebieten die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der genannten Räume 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.
11. Für festgesetzte Anpflanzungen und Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm, in 1 m über dem Boden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.
12. Für die zu pflanzenden Baumreihen sind großkronige Bäume in einem Abstand von bis zu 20 m zu verwenden.
13. Für die zu erhaltenden Baumreihen und Gehölzgruppen sind bei Abgang einzelner Gehölze Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleibt. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
14. Auf Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.
15. In den Wohngebieten sind mindestens 20 v.H. der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit standortgerechten Stauden und Gehölzen zu bepflanzen. Für je 250 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 500 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu verwenden. Bäume, die nach § 2 Nummer 20 zu pflanzen sind, werden angerechnet.
16. Dachstellplätze und Parkpaletten sind mit Rankhilfen (z.B. Rankgerüsten) zu umgeben und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
17. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen.
18. Fassaden von Parkpaletten und Parkhäusern, Stützen der Schutzdächer von Stellplätzen, fensterlose Gebäudefassaden sowie Außenwände, deren Tür- und Fensterabstand mindestens 5 m beträgt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
19. Die rückwärtigen nicht überbaubaren Flächen der Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ⑱ und ⑳ sind als zusammenhängende Obstwiese anzulegen und mit hoch- oder halbstämmigen Obstgehölzen zu bepflanzen.
20. Entlang der Teilflächen der Nienhagener Straße (H 1 bis H 6) ist auf den Bauflächen je 10 m Straßlänge mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.
21. Entlang der vorgesehenen Wegeverbindung am Ostrand der Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ⑫, ⑭, ⑯ und ⑰ ist je 15 m Weglänge ein Baum zu pflanzen; vorhandene Bäume können angerechnet werden.
22. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des pflanzenverfügbaren Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.
23. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
24. Für Ausgleichsmaßnahmen wird den Bebauungsquartieren mit den Ordnungsnummern ③ bis ⑲ sowie ㉑ bis ㉔ die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 2. Mai 2001.

Der Senat