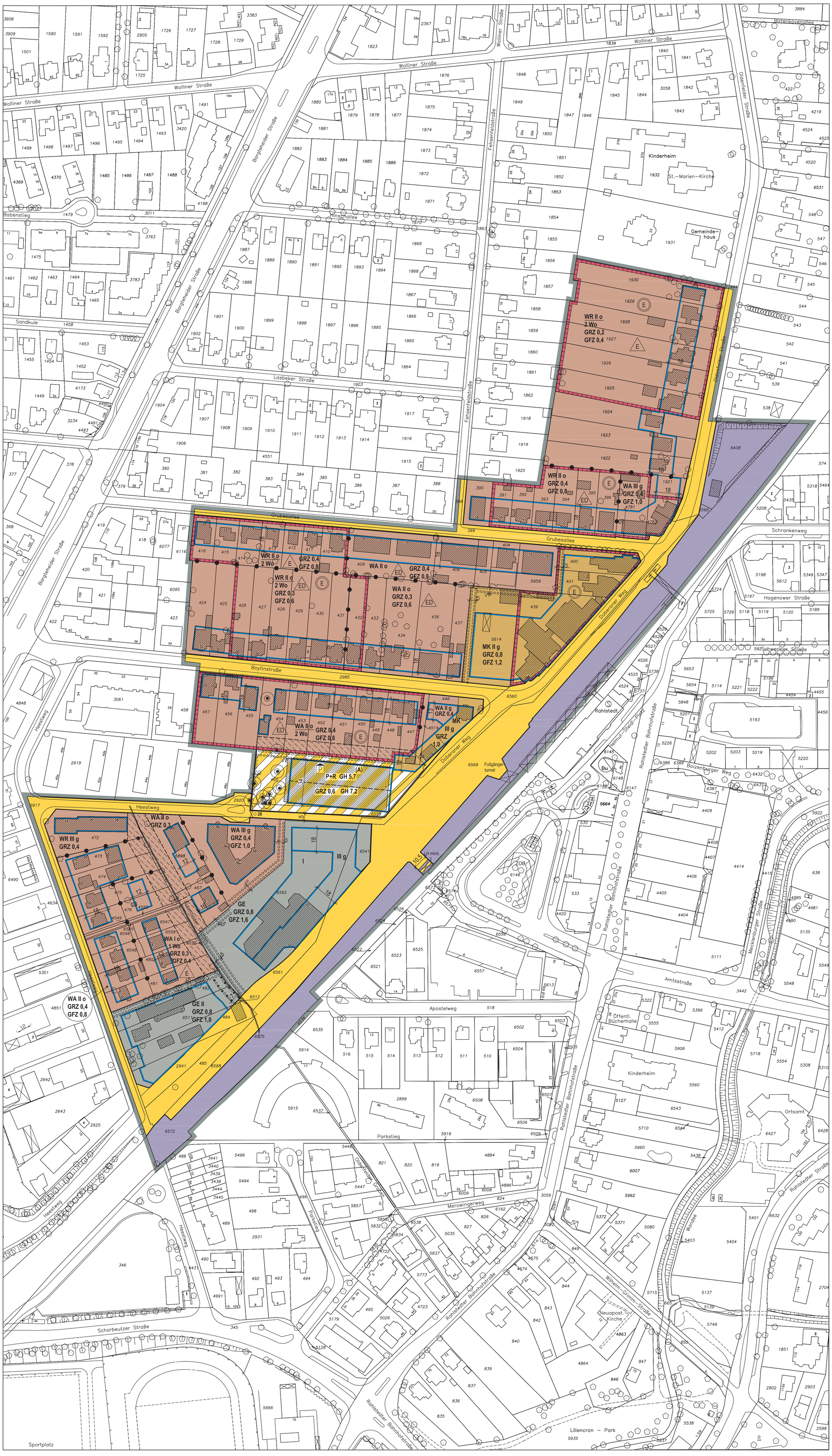



## Bebauungsplan Rahlstedt 86

### Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MK — Kerngebiet
- GE — Gewerbegebiet

z.B. 2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

z.B. GRZ 0,2 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. GFZ 0,4 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z.B. GH 5,7 — Gebäudehöhe, über Gehweg, als Höchstmaß

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

g — Geschlossene Bauweise

Baugrenze

Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

(A) — Besondere Festsetzungen (vgl. § 2)

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Brücke, Tunnel

P — Oberirdisches Parkbauwerk mit Dachparkplätzen

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Sonstige Abgrenzung

LH mind. — Lichte Höhe, als Mindestmaß

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Einzelbäumen

E — Umgrenzung des Erhaltungsbereiches

Straßenhöhe bezogen auf NN

### Nachrichtliche Übernahmen

Oberirdische Bahnanlage

Wasserfläche

### Kennzeichnungen

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)

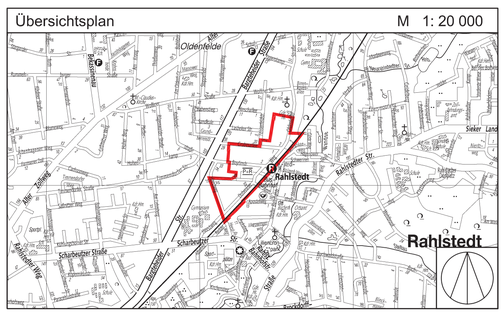
Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2006

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite

0 10 50 100 m

Übersichtsplan M 1: 20 000




FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Bebauungsplan Rahlstedt 86**

**Maßstab 1 : 1000 ( im Original )**

**Bezirk Wandsbek Ortsteil 526**

Druck: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2006

## Verordnung

## über den Bebauungsplan Rahlstedt 86

Vom 9. Mai 2006

(HmbGVBl. S. 214)

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 Bauleitplanfeststellungsgesetzes 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) sowie § 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), wird verordnet:

§1

(1) Der Bebauungsplan Rahlstedt 86 für den Geltungsbereich zwischen Heestweg und Oldenfelder Straße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Heestweg – über das Flurstück 2920, Westgrenze des Flurstücks 460, Südgrenzen der Flurstücke 455 und 456, Südund Westgrenze des Flurstücks 457 der Gemarkung Alt- Rahlstedt – Boyinstraße – Westgrenzen der Flurstücke 424 und 416 der Gemarkung Alt-Rahlstedt – Grubesallee – Fehsenfeldstraße – Nordgrenzen der Flurstücke 390, 391 und 392, Nord- und Westgrenze des Flurstücks 393 der Gemarkung Alt-Rahlstedt – Westgrenzen der Flurstücke 1922 bis 1929, West- und Nordgrenze des Flurstücks 1930 der Gemarkung Oldenfelde – Oldenfelder Straße – Nordgrenze des Flurstücks 6408 (Bahnanlagen) der Gemarkung Alt-Rahlstedt – Bahnanlagen.

(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 Kostenerstattung 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 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ 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 oder die Stadtgestalt 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 bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
2. Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.
3. Auf Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
4. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen.
5. Im allgemeinen Wohngebiet Ecke Oldenfelder Straße/Grubesallee sind durch Anordnung der Baukörper oder 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.
6. Im Gewerbegebiet sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe, gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) und Tankstellen unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.
7. Im Gewerbegebiet sind Flachdächer von eingeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und zu begrünen, soweit sie nicht zur Belüftung oder Belichtung darunter liegender Räume benötigt werden. Dächer von ebenerdigen Garagen sind extensiv zu begrünen.
8. Im Gewerbegebiet sind Außenwände mit Fensterabständen von mehr als 5 m mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
9. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden darf nicht höher als 50 cm über dem öffentlichen Gehweg liegen.
10. Für die nach der Planzeichnung anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² je Baum anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
11. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
12. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, sind unzulässig.
13. Die mit „(A)“ bezeichnete nördliche Außenwand des Parkhauses ist geschlossen auszuführen.

§3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.