

Gebiet zwischen Alte Sülldorfer Landstraße und Rissener Landstraße gestrichen
 Hamburg, den 8. 11. 1988
 gez. Braune
 Erster Baudirektor

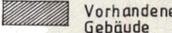
Gesetz siehe Rückseite

Bebauungsplan Rissen 40

Festsetzungen

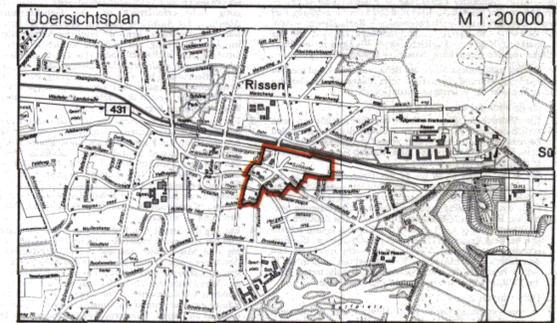
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  MI Mischgebiet
-  GE Gewerbegebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- z.B.II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- o Offene Bauweise
-  Baugrenze
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
- GH Gebäudehöhe über Gelände
-  Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Sonstige Abgrenzung
- (1) Besondere Vorschriften (siehe § 3)
-  Umgrenzung des Erhaltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahmen Kennzeichnung

-  Landschaftsschutzgebiet
-  Vorhandene Gebäude
-  Festgestellte Bundesfernstraße

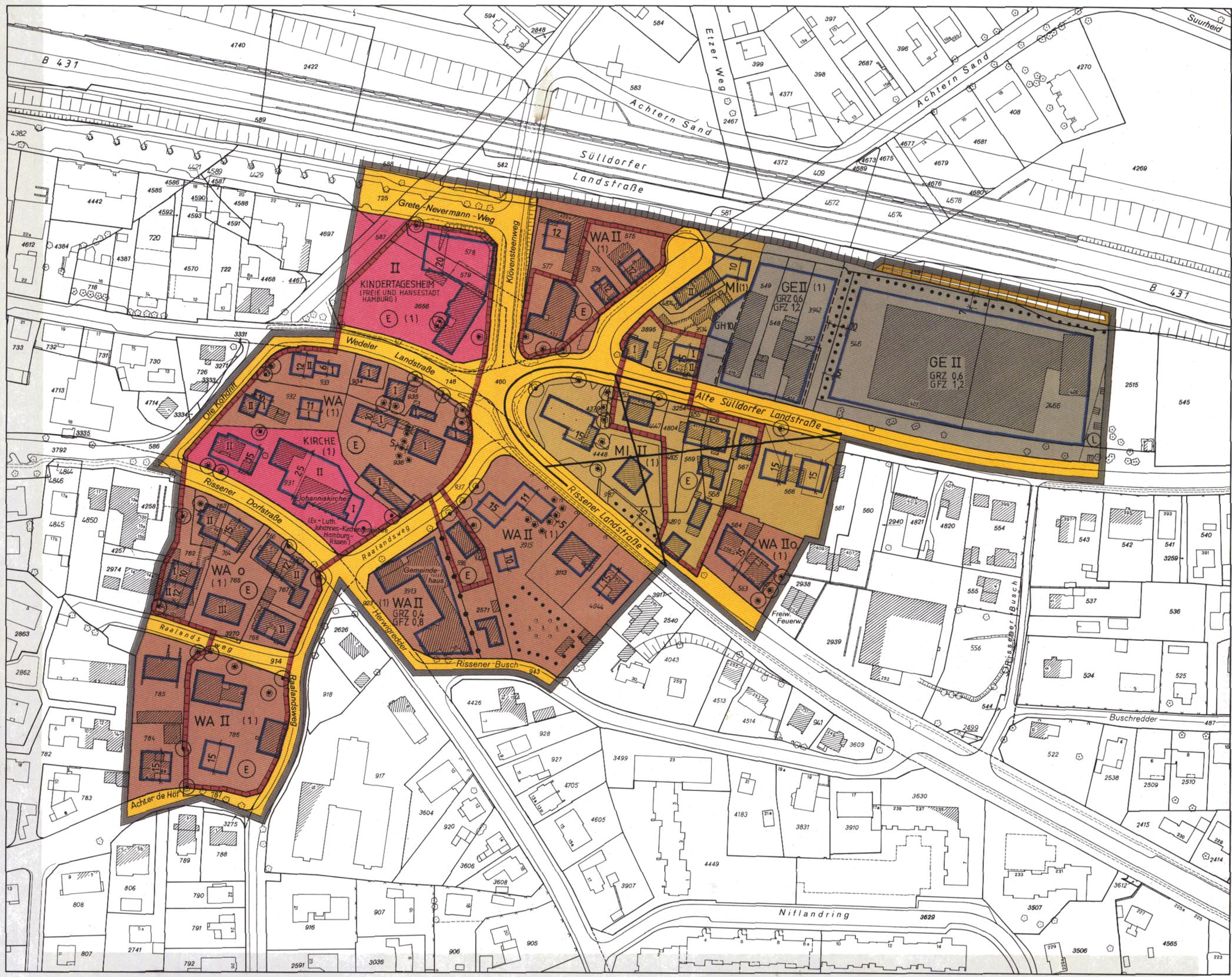
Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665).
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
 Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Februar 1987



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

 **Bebauungsplan**
 Rissen 40
 Maßstab 1:1000
 Bezirk Altona Ortsteil 226



Handwritten: Nr. 24151

Gesetz über den Bebauungsplan Rissen 40

Vom 6. Dezember 1988

(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 240)

Der Senat verkündet nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Rissen 40 für den Geltungsbereich südlich Sülldorfer Landstraße zwischen Ole Kohdrift und Rissener Busch (Bezirk Altona, Ortsteil 226) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Ole Kohdrift — Wedeler Landstraße — über die Flurstücke 3656, 587 und 4697 der Gemarkung Rissen — Grete-Neermann-Weg — Sülldorfer Landstraße — über das Flurstück 459, Ostgrenze des Flurstücks 2466 der Gemarkung Rissen — Alte Sülldorfer Landstraße — Rissener Landstraße — Ostgrenzen der Flurstücke 4044 und 3915 der Gemarkung Rissen — Rissener Busch — Herwigredder — Raalandsweg — Achter de Höf — Westgrenzen der Flurstücke 784 und 785 der Gemarkung Rissen — Raalandsweg — Westgrenze des Flurstücks 762 der Gemarkung Rissen — Rissener Dorfstraße.

(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 Kostenersatzung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254) 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 Inkrafttreten 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:

1. In den Gewerbegebieten sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe, gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen), Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, unzulässig. Betriebe

und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind.

2. In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1) eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
3. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen Gehölzen vorzunehmen. Im Kronenbereich dieser Bäume sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen unzulässig. Abweichungen von Satz 2 sind im Bereich der Straßenverkehrsflächen zulässig, sofern die Notwendigkeit besteht, Leitungen und Siele zu verlegen und zu unterhalten. Im Fall von Abweichungen von Satz 2 ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.
4. Entlang der Straße Ole Kohdrift, der Wedeler Landstraße und der Rissener Landstraße sind im allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und auf der Kindertagesheimfläche durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

§ 3

In den mit „(1)“ bezeichneten Gebieten gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:

1. Es sind nur Dächer mit einer Neigung zwischen 35 Grad und 55 Grad zulässig.
2. Für die Dachdeckung sind Dachpfannen mit schiefergrauen oder roten Farbtönen zu verwenden.
3. Bei Putzbauten sind helle Farbtöne vorzusehen; bei Verblendung mit Vormauersteinen sind rote Ziegelsteine zu verwenden.
4. Die Fenster sind kleinmaßstäblich zu gliedern; es sind keine liegenden Formate zu verwenden.
5. Einfriedigungen aus Sichtbeton, Betonwerkstein und Kunststoffen sind unzulässig.

§ 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.