





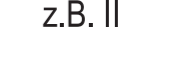


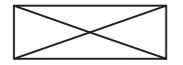




































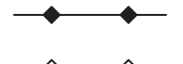
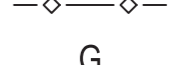










Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  z.B. 1 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
-  z.B. GR 1000 m² Grundfläche als Höchstmaß
-  z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
-  z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
-  z.B. GH 39 Gebäudehöhe als Höchstmaß bezogen auf NN
-  Rh Reihenhäuser
-  Baugrenze
-  Brücke
-  Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
-  St Stellplätze
-  Ga Garagen
-  GSt Gemeinschaftsgaragen
-  GA Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter
-  Umgrenzung der Grundstücke, für die GSt bestimmt sind oder denen Flächen mit landschaftsfliegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
-  Umgrenzung der Grundstücke, für die GA bestimmt sind
-  Zuordnung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Höhenegleiche Kreuzung Straße-Bahnanlagen
-  Anschluss der Grundstücke, Zugänge und Zufahrten
-  Straßenhöhe bezogen auf NN
-  Geländeoberfläche bezogen auf NN
-  Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
-  Grünfläche
-  Mit Gehrecht zu belastende Flächen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Sonstige Abgrenzung
-  z.B. LH mind. 3 Lichte Höhe, als Mindestmaß
-  Umgrenzung der Grundstücke, für die GSt bestimmt sind oder denen Flächen mit landschaftsfliegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
-  Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
-  Schutzwand
-  Blendschutz
-  Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Anpflanzung von Einzelbäumen
-  Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Erhaltung von Sträuchern/Baumgruppen
-  Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

-  Festgestellte Bundesfernstraße
-  Oberirdische Bahnanlage
-  Festgestelltes Wasserschutzgebiet
-  Festgestellte Ausgleichsflächen
-  Umgrenzung: Landschaftsschutzgebiet
-  Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotopes (flächenhaft)
-  Gesetzlich geschütztes Biotop (linienhaft)
-  Denkmalschutz Ensemble

Kennzeichnungen

-  Vorhandene oberirdische Leitung
-  Vorhandene unterirdische Leitung
-  Gas
-  Fernwärme
-  Wasser
-  Abwasser
-  Regenwasser
-  Elektrizität
-  sonstige Leitung
-  Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  Archäologische Vorbehaltsfläche
-  Vorhandene Gebäude

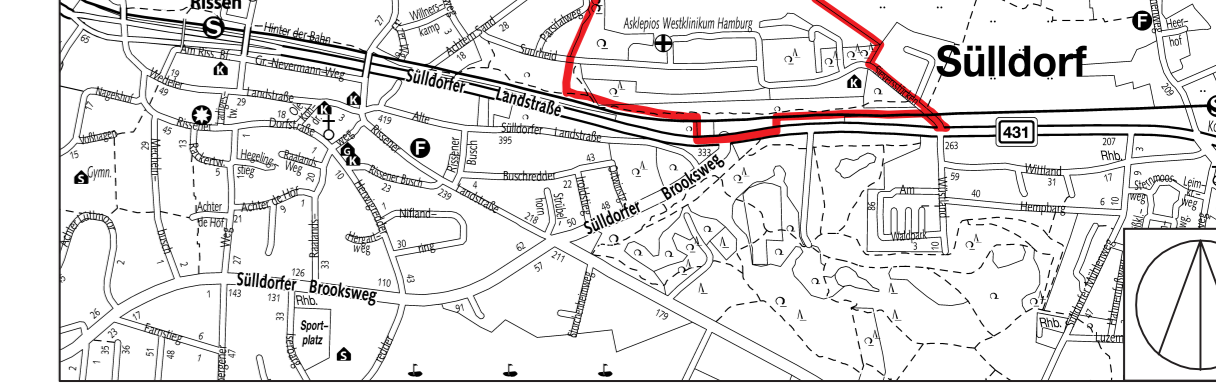
Hinweise

Maßgebend ist die Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2014

Übersichtsplan M 1:20 000

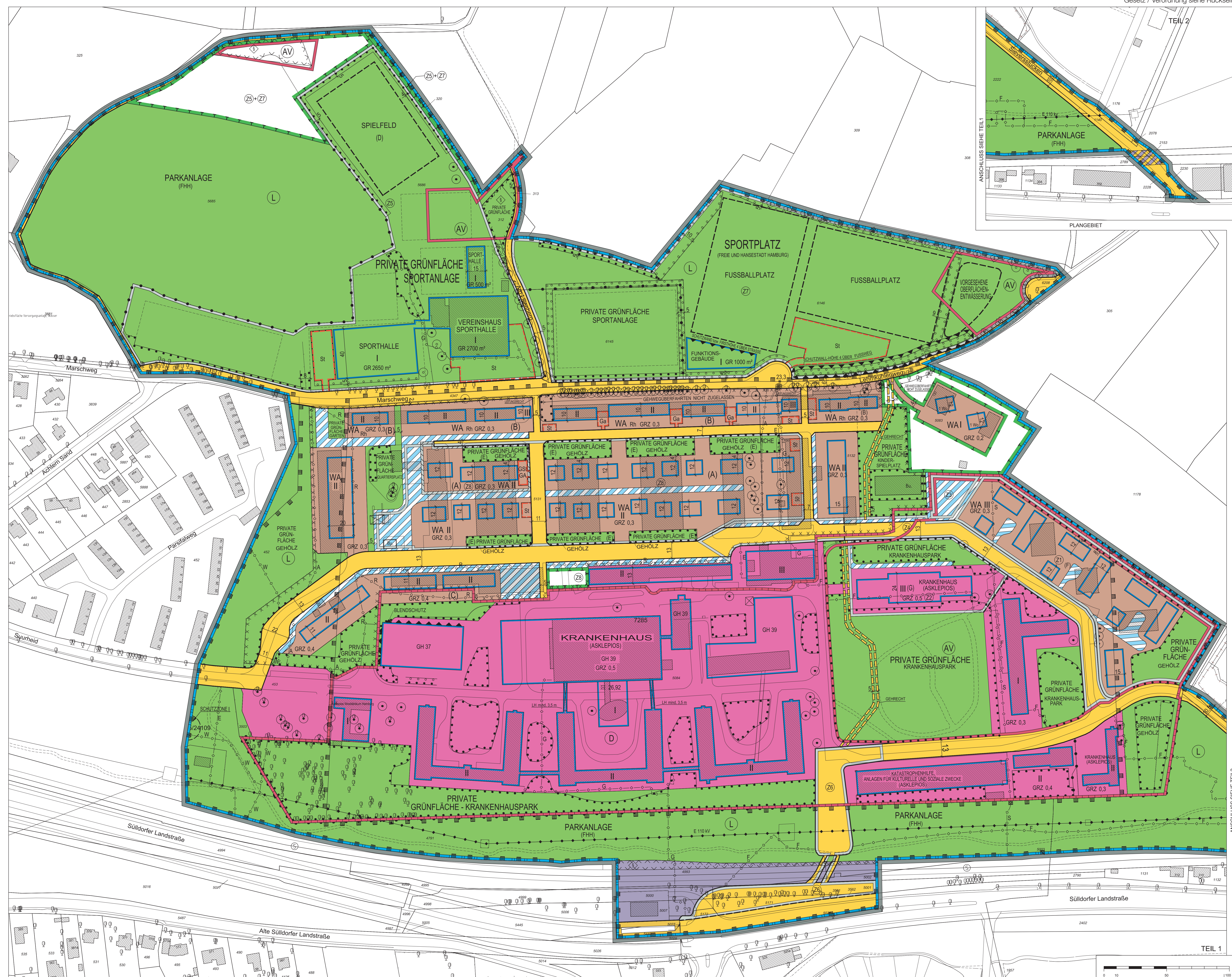


FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

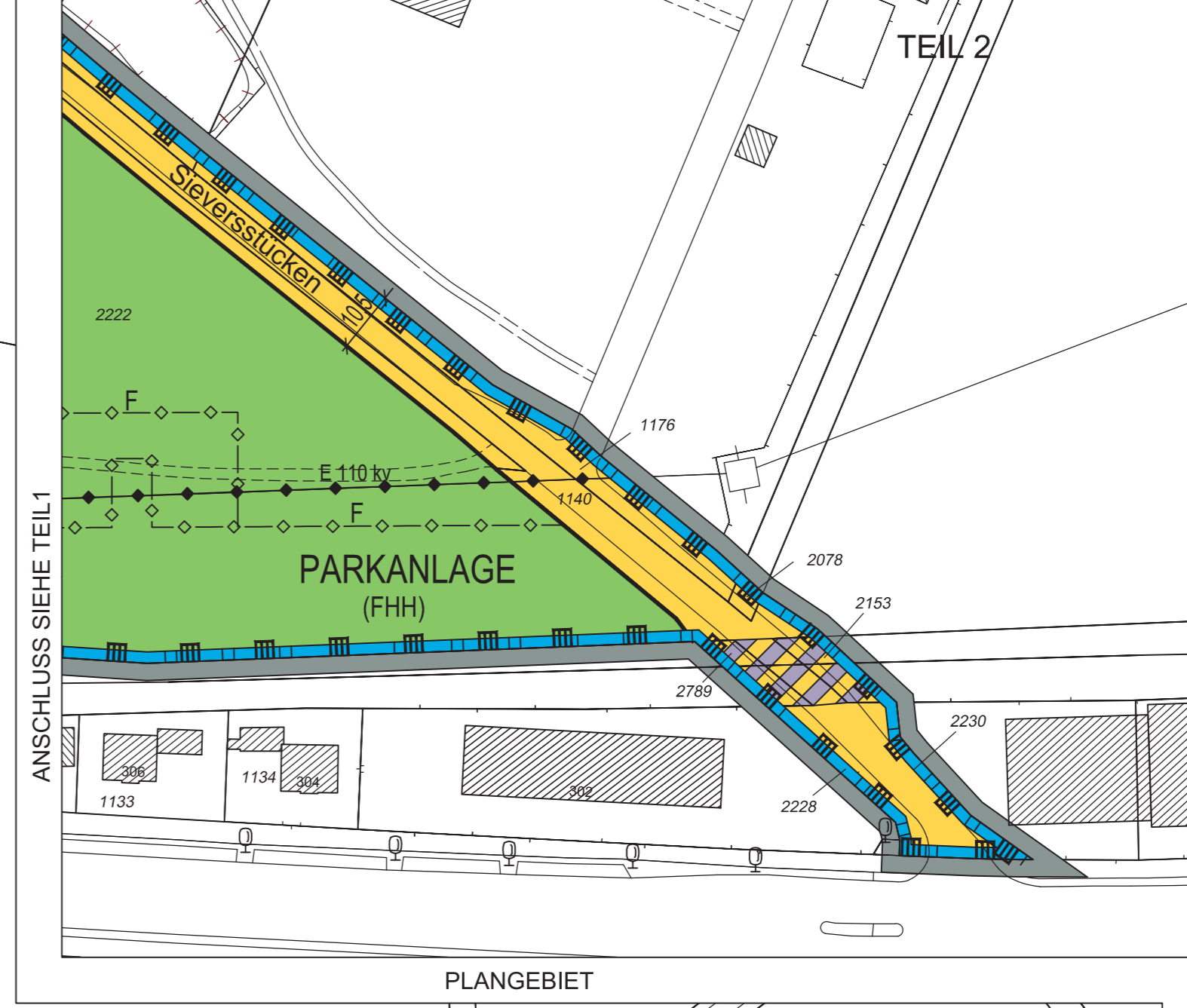
Bebauungsplan Rissen 45 / Sülldorf 22

Maßstab 1:1000 (im Original)
Bezirk Altona Ortsteil 226.227

Reproduktion: FHH - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2014

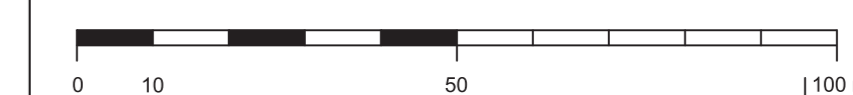


Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



ANSCHLUSS SIEHE TEIL 2

TEIL 1



Verordnung

über den Bebauungsplan Rissen 45/Sülldorf 22

Vom 31. März 2014
(HmbGVBl. S. 129)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), 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 19. Juni 2013 (HmbGVBl. S. 306), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), § 4 Absatz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 503, 531), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 540, 542), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummern 1 und 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Rissen 45/Sülldorf 22 für das Gebiet Suurheid – Sieversstücken (Bezirk Altona, Ortsteile 226, 227) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Langensaal – über das Flurstück 289 (Feldweg 77), über das Flurstück 320, Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 312, über die Flurstücke 313 und 312, Nordgrenze des Flurstücks 6146 der Gemarkung Rissen – Lehmkuhlenweg – Nordost- und Südostgrenzen der Flurstücke 5083 und 5084 der Gemarkung Rissen, über die Flurstücke 1140 (Sieversstücken), 1177, 1176 und 2078, Nordostgrenze des Flurstücks 1140, über die Flurstücke 2153 (Bahnanlagen) und 2230, Südgrenze des Flurstücks 1140 (Sieversstücken), über die Flurstücke 2228 und 2789 (Bahnanlagen), Südgrenze des Flurstücks 2222 der Gemarkung Sülldorf, Südgrenze des Flurstücks 4791, über die Flurstücke 4993, 5002 (beide Bahnanlagen), 5001 und 3562 der Gemarkung Rissen – Sülldorfer Landstraße – Westgrenzen der Flurstücke 5007 und 5000, über die Flurstücke 5002 und 4993 (Bahnanlagen), Südgrenze des Flurstücks 4791, über die Flurstücke 4791, 453 (Suurheid) und 452 der Gemarkung Rissen – Marschweg.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung 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 werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
 - 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 eines Jahres seit der Bekanntmachung 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. Auf der mit „(G)“ bezeichneten Fläche für Gemeinbedarf – Krankenhaus, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass für Patientenzimmer ein Innenraumpegel von 30 dB (A) während der Nachtzeit und für Patientenzimmer sowie Aufenthalts- und Behandlungsräume für Patienten ein Innenraumpegel von 35 dB (A) während der Tagzeit nicht überschritten wird.
- 2.1 Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers sind neu zu errichtende Gebäude an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird. Beim Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung oder Abwärmenutzung, die nicht mit erneuerbaren Energien erzeugt wird, sind mindestens 30 vom Hundert des Jahreswärmewasserbedarfs auf der Basis erneuerbarer Energien zu decken.
- 2.2 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 2.1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Jahresheizwärmebedarf der Gebäude nach der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert am 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197, 2199), den Wert von 15 kWh je m² Nutzfläche nicht übersteigt.
- 2.3 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 2.1 kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden.
3. Die festgesetzten Gehrechte auf den Flurstücken 5083, 5084 und 5132 der Gemarkung Rissen umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.
4. An den im allgemeinen Wohngebiet im Abstand von 90 m zur ausgewiesenen Sportfläche zugewandten Gebäude-seiten, sind vor dem dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehene Räumlichkeiten, verglaste Vorbauten (zum Beispiel Loggien, Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Soll die vom Sportlärm betroffene Gebäudeseite geschlossen ausgeführt werden,

müssen die Fenster zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden, die den Anforderungen des § 44 Absatz 2 HBauO entsprechen. Im Fall von Satz 2 müssen Fenster, die zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet sind, als nicht zu öffnende Fenster ausgeführt werden.

5. Auf den mit „(A) bis „(C)“ bezeichneten Flächen der Wohngebiete sind Flachdächer oder einseitig geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad zulässig. Die zusammengehörigen Gebäudegruppen sind jeweils unter der Verwendung einheitlicher Materialien und Farben für Außenwände und Dachdeckung sowie einer einheitlichen Dachform und Dachneigung zu errichten.
6. Auf den privaten und öffentlichen Grünflächen ist die Errichtung von Gebäuden außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unzulässig.
7. Auf der mit „(D)“ bezeichneten privaten Grünfläche ist die Anlage von Spielfeldern nur als Rasenfläche und ohne die Errichtung von Beleuchtungsanlagen zulässig.
8. Zur Beleuchtung der Sportplätze ist nur die Verwendung von Natrium-Dampfleuchten zulässig. Die Leuchten sind soweit zur offenen Feldmark und zur Wohnbebauung hin abzuschirmen, dass nur die Sportplätze beleuchtet werden.
9. Auf den mit „(E)“ bezeichneten privaten Grünflächen – Gehölz können notwendige Stellplätze und Stellplatzzufahrten in höchstens 3 m Breite ausnahmsweise zugelassen werden. Bei Doppelhäusern sind gemeinsame Stellplatzzufahrten anzulegen. Der Baumbestand ist dabei in größtmöglichen Umfang zu erhalten. Garagen sind in diesem Bereich unzulässig.
10. Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
11. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
12. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Stellplatzanlagen sind mit Hecken oder dicht wachsenden Gehölzen einzufassen.
13. In den Wohngebieten sind Grundstückseinfriedigungen nur als Hecken oder als durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig.
14. In dem mit „(F)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet ist je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder je 300 m² der überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
15. In den Wohngebieten ist entlang der öffentlichen Straßen je Hauseinheit oder bei Mehrfamilienhäusern je 7 m Straßenslänge ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.
16. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, fensterlose Fassaden sowie Stützen von Pergolen und Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
17. Für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
18. Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 12 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.
19. Bauliche und technische Anlagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, sind unzulässig.
20. Auf privaten Grundstücksflächen ist das anfallende Niederschlagswasser über eine belebte Bodenzone zu versickern.
21. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den im Plan mit „(Z 1)“ bis „(Z 4)“ und „(Z 6)“ bezeichneten Flächen jeweils anteilig Teilflächen des Flurstücks 2868 der Gemarkung Sülldorf außerhalb des Bebauungsplangebiets zugeordnet.
22. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den im Plan mit „(Z 5)“ und „(Z 7)“ bezeichneten Flächen die Teilflächen der Flurstücke 320 und 5686 der Gemarkung Rissen innerhalb des Bebauungsplangebiets und jeweils anteilig Teilflächen des Flurstücks 6168 der Gemarkung Rissen außerhalb des Bebauungsplangebiets zugeordnet.
23. Vor einem Baubeginn in den allgemeinen Wohngebieten der Flurstücke 5131 und 5132 der Gemarkung Rissen sind in den allgemeinen Wohngebieten oder in den angrenzenden privaten Grünflächen zwanzig Nistkästen für Höhlenbrüter mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm und zwanzig Nistkästen für Halbhöhlenbrüter in geeigneter Weise anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
24. Vor einem Baubeginn im allgemeinen Wohngebiet des Flurstücks 5084 der Gemarkung Rissen sind im allgemeinen Wohngebiet oder in den angrenzenden privaten Grünflächen fünf Fledermaus-Winterquartiere und fünf Fledermaus-Spaltenquartiere in geeigneter Weise anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.