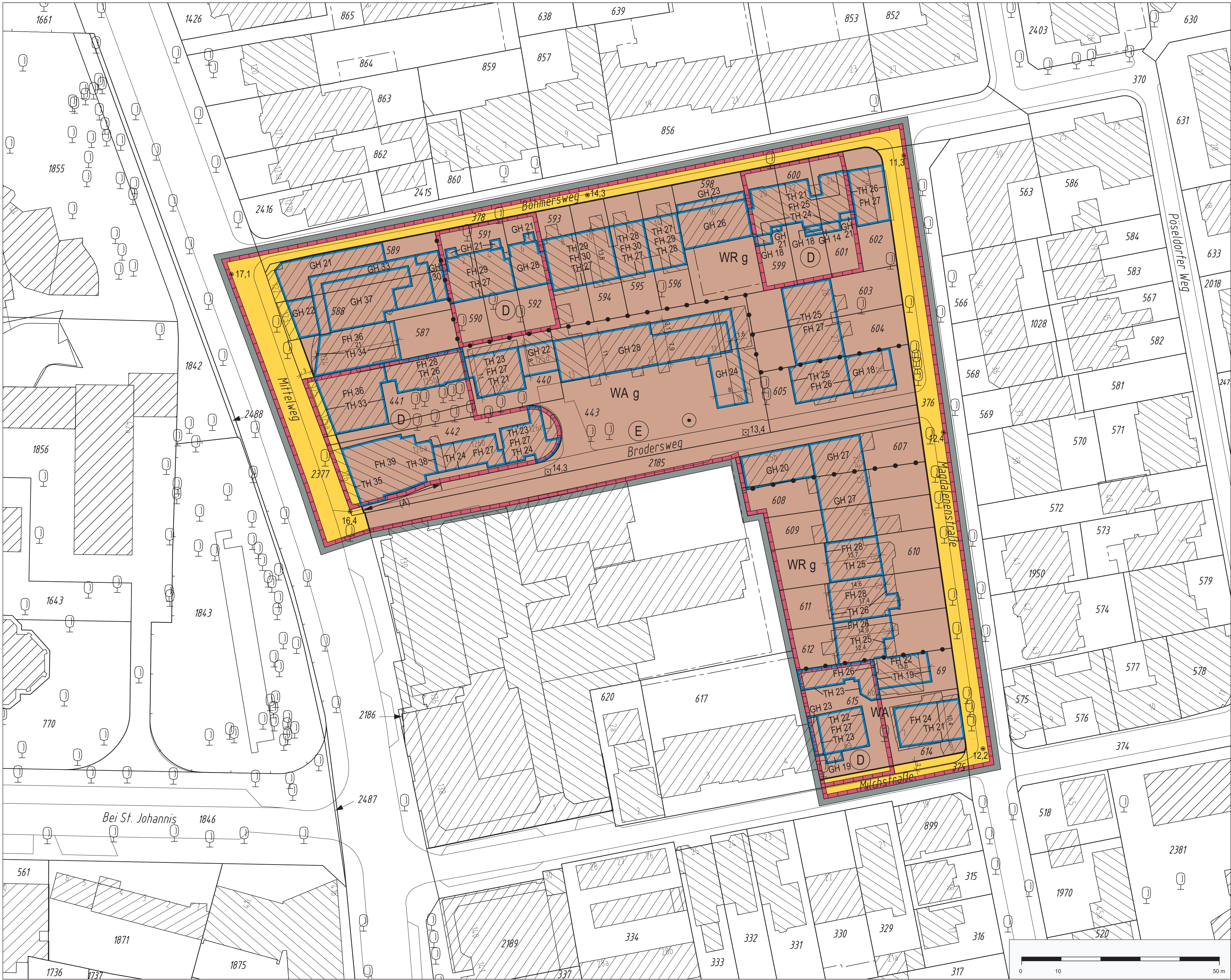




- Bebauungsplan Rotherbaum 36**
Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - WR Reines Wohngebiet
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - z.B. GH 37 Gebäudehöhe, als Höchstmaß, bezogen auf NHN
 - z.B. FH 39 Firsthöhe, als Höchstmaß, bezogen auf NHN
 - z.B. TH 38 Traufhöhe, als Höchstmaß bezogen auf NHN
 - g Geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - Erhaltung von Einzelbäumen
 - (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

- Nachrichtliche Übernahmen**
- E Erhaltungsbereich
 - D Denkmalschutz Ensemble

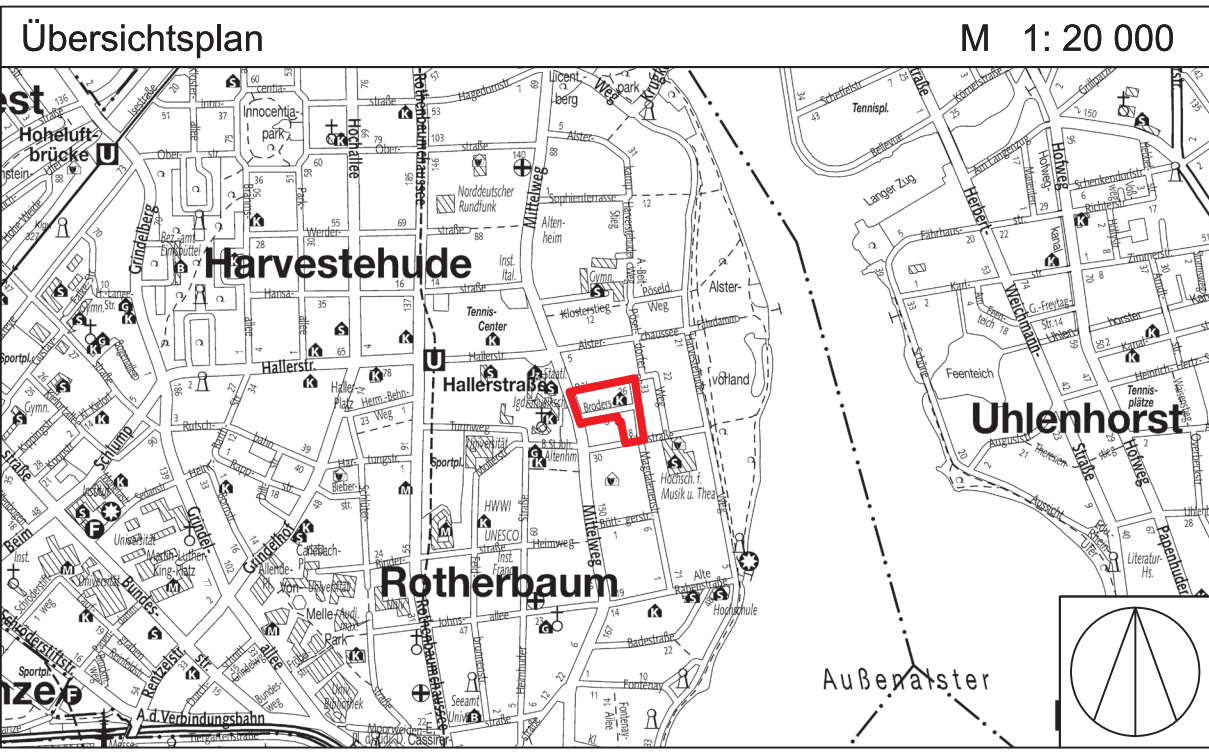
- Kennzeichnungen**
- Vorhandene Gebäude
 - Straßenhöhe bezogen auf NHN
 - Geländeoberfläche bezogen auf NHN

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom November 2015



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Rotherbaum 36

Maßstab 1 : 500 (im Original)

Bezirk Eimsbüttel Ortsteil 312

Verordnung über den Bebauungsplan Rotherbaum 36

Vom 12. Juli 2016

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536), sowie § 1, § 2 Absatz 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 Rotherbaum 36 für den Geltungsbereich nördlich des Broderswegs sowie westlich der Magdalenenstraße zwischen Böhmersweg und Milchstraße (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 312) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Mittelweg – Böhmersweg – Magdalenenstraße – Milchstraße – Westgrenzen der Flurstücke 615, 612, 611, 610, 609, West- und Südgrenze des Flurstücks 608, Westgrenze des Flurstücks 607, über das Flurstück 2185 (Brodersweg) der Gemarkung Harvestehude.

(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 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,
 - 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. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), ausgeschlossen.
2. In den Baugebieten errechnet sich die zulässige Grundfläche als Höchstmaß jeweils aus den durch Baugrenzen sowie durch Vorbauten und Terrassen nach den Nummern 3 bis 5 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
3. Im Böhmersweg, in der Milchstraße und im Brodersweg (Flurstück 443 der Gemarkung Harvestehude) können die vorderen Baugrenzen durch eingeschossige Vorbauten bis maximal 3 m Tiefe auf ein Drittel der Gebäudebreite ausnahmsweise überschritten werden. Satz 1 gilt nicht für nachrichtlich übernommene Denkmalensembles.
4. In der Magdalenenstraße können die vorderen Baugrenzen durch zweigeschossige Vorbauten bis maximal 3 m Tiefe auf der Hälfte der Gebäudebreite ausnahmsweise überschritten werden.
5. Im Böhmersweg und in der Magdalenenstraße kann eine Überschreitung der hinteren Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m auf der Hälfte der Gebäudebreite zugelassen werden. Im Brodersweg (Flurstück 443 der

Gemarkung Harvestehude) kann eine Überschreitung der vorderen Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m auf der Hälfte der Gebäudebreite zugelassen werden.

6. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen.
7. Die festgesetzten Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß können durch untergeordnete Dachaufbauten wie zum Beispiel technische Anlagen oder Aufzugüberfahrten ausnahmsweise um bis zu 1,6 m überschritten werden.
8. In Vorgärten sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
9. Abgrabungen an Gebäuden sind nur an den rückwärtigen Gebäudeseiten bis maximal 3 m Tiefe (Abstand von der Fassade) auf ein Drittel der Gebäudebreite zulässig.
10. Die im Böhmersweg zur Straßenseite hin ausgerichteten Baukörper sind zu gliedern. Je 8,5 m Fassadenbreite muss ein baulicher Rücksprung von mindestens 1,2 m Breite und mindestens 2 m Tiefe erfolgen.
11. Entlang des Mittelwegs sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
12. Entlang des Mittelwegs ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
13. Entlang des Böhmerswegs auf dem Flurstück 589 und entlang des Broderswegs auf dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Flurstücks 442 der Gemarkung Harvestehude ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Bei-

spiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

14. Für den zu erhaltenden Einzelbaum ist bei Abgang eine Ersatzpflanzung mit einem standortgerechten Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, vorzunehmen.
15. Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen. Sofern Ersatzbaumpflanzungen erforderlich werden, muss der Substrataufbau im Bereich der zu pflanzenden Bäume je Baum auf einer Fläche von mindestens 12 m² mindestens 1 m betragen.
16. In den Baugebieten sind die bis zu 20 Grad flachgeneigten Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, für Belichtung oder für die Aufnahme technischer Anlagen bis maximal 50 vom Hundert der Dachfläche.
17. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrassen, Rasengittersteine) herzustellen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 12. Juli 2016.

Das Bezirksamt Eimsbüttel