

**Bebauungsplan  
Wandsbek 73/ Tonndorf 32**

**Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- MK** Kerngebiet
- GE** Gewerbegebiet
- GI** Industriegebiet
- z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 1,8 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. BMZ 10,0 Baumassenzahl, als Höchstmaß
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 18 Gebäudehöhe über Straßenniveau, als Höchstmaß
- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

**Kennzeichnungen**

- Vorhandene Gebäude
- Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

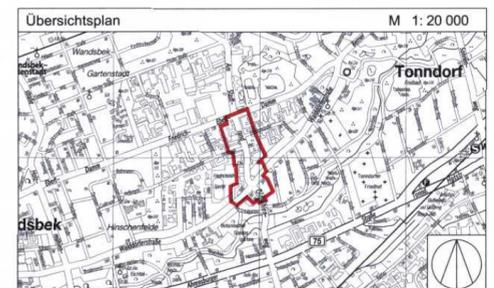
**Hinweise**

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 2. Juli 1999

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



**Bebauungsplan  
Wandsbek 73/Tonndorf 32**

Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Wandsbek

Ortsteile 508,513



## Verordnung über den Bebauungsplan Wandsbek 73/Tonndorf 32

Vom 18. September 2001

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), § 81 Absatz 1 Nummer 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 221), § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), Artikel 9 des Gesetzes über die Ermächtigung des Senats zur Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Gesetzen über Bebauungs- und Landschaftspläne und zur Weiterübertragung dieser Ermächtigung vom 11. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 215, 231, 233) sowie Artikel 9 des Gesetzes über die Zustimmung der Bezirksversammlungen zur Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Gesetzen über Bebauungs- und Landschaftspläne vom 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494), geändert am 1. Dezember 1997 (HmbGVBl. S. 524), wird verordnet:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan Wandsbek 73/Tonndorf 32 für das Gebiet südlich des Friedrich-Ebert-Damms, beiderseits der Straße Am Stadtrand sowie für Flächen südlich der Walddörferstraße, westlich und östlich Ölmühlenweg (Bezirk Wandsbek, Ortsteile 508, 513) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Helbingstraße – Westgrenzen der Flurstücke 1693 und 415, Nordgrenze des Flurstücks 415, Westgrenze des Flurstücks 1298 der Gemarkung Hinschenfelde – Friedrich-Ebert-Damm – Ostgrenzen der Flurstücke 2702 und 30, über das Flurstück 42 (Usedomstraße), Ostgrenzen der Flurstücke 2038, 36, 37, 1789 und 1796, Südostgrenzen der Flurstücke 1796 und 59, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 58 der Gemarkung Tonndorf – Walddörferstraße – Ost- und Südgrenze des Flurstücks 63, Südgrenze des Flurstücks 62 der Gemarkung Tonndorf – Ölmühlenweg – über das Flurstück 1331, Südostgrenzen der Flurstücke 1343, 823 und 824, Südwestgrenze des Flurstücks 824 der Gemarkung Hinschenfelde – Walddörferstraße – West- und Nordgrenze des Flurstücks 805, Nordgrenzen der Flurstücke 807, 808, 810 und 818, Westgrenzen der Flurstücke 817 bis 813, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 418 der Gemarkung Hinschenfelde.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlichen 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 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:

1. In den Kerngebieten sind Einkaufszentren und 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), unzulässig.
2. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Einzelhandelsbetriebe, die mit Kraftfahrzeugen einschließlich Zubehör handeln sowie Läden, die der täglichen Versorgung der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen dienen, sind ausnahmsweise zulässig. Auf Flurstück 1693 der Gemarkung Hinschenfelde mit vorhandenem Einzelhandel sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem

- Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern.
3. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) unzulässig; im Zusammenhang mit kraftfahrzeugbezogenen Nutzungen können sie nur in den Gewerbegebieten am Friedrich-Ebert-Damm (Flurstücke 415 und 1298 der Gemarkung Hinschenfelde sowie Flurstück 2702 der Gemarkung Tonndorf) ausnahmsweise zugelassen werden.
  4. In den Gewerbegebieten sind Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen für Vergnügungstätten werden ausgeschlossen.
  5. Im allgemeinen Wohngebiet sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume, in den Kerngebieten und im Mischgebiet die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 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.
  6. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch einzelne Architekturelemente wie Balkone, Erker, Loggien, Treppenhausvorbauten, Sichtschutzwände und Dachüberstände kann bis zu 1,5 m zugelassen werden.
  7. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad zulässig.
  8. Werbeanlagen sind oberhalb einer Gebäudehöhe von 8 m über Straßenniveau nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie die Einheitlichkeit der Gesamtfassade nicht beeinträchtigen. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.
  9. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind großkronige oder pyramidal wachsende Bäume, in den Kerngebieten kleinkronige oder pyramidal wachsende Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von maximal 15 m als Reihe in einem Abstand von 1 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen; Unterbrechungen für notwendige Zufahrten sind zulässig.
  10. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbe- und Industriegebiete sind als Vegetationsflächen herzurichten; mindestens 50 vom Hundert dieser Flächen sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Nach Nummer 9 anzupflanzende Bäume sind anzurechnen.
  11. Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige und pyramidal wachsende Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen und zu begrünen.
  12. Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen.
  13. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Fahr- und Gehwege sowie Lager- und Stellplätze in wasser- und luftundurchlässigem Aufbau herzustellen.
  14. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. zu Staunässe führen, sind unzulässig.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 18. September 2001.