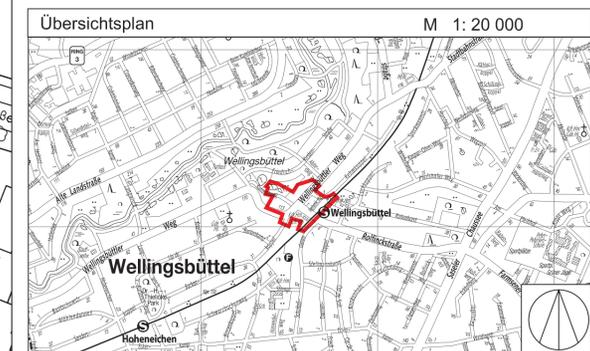
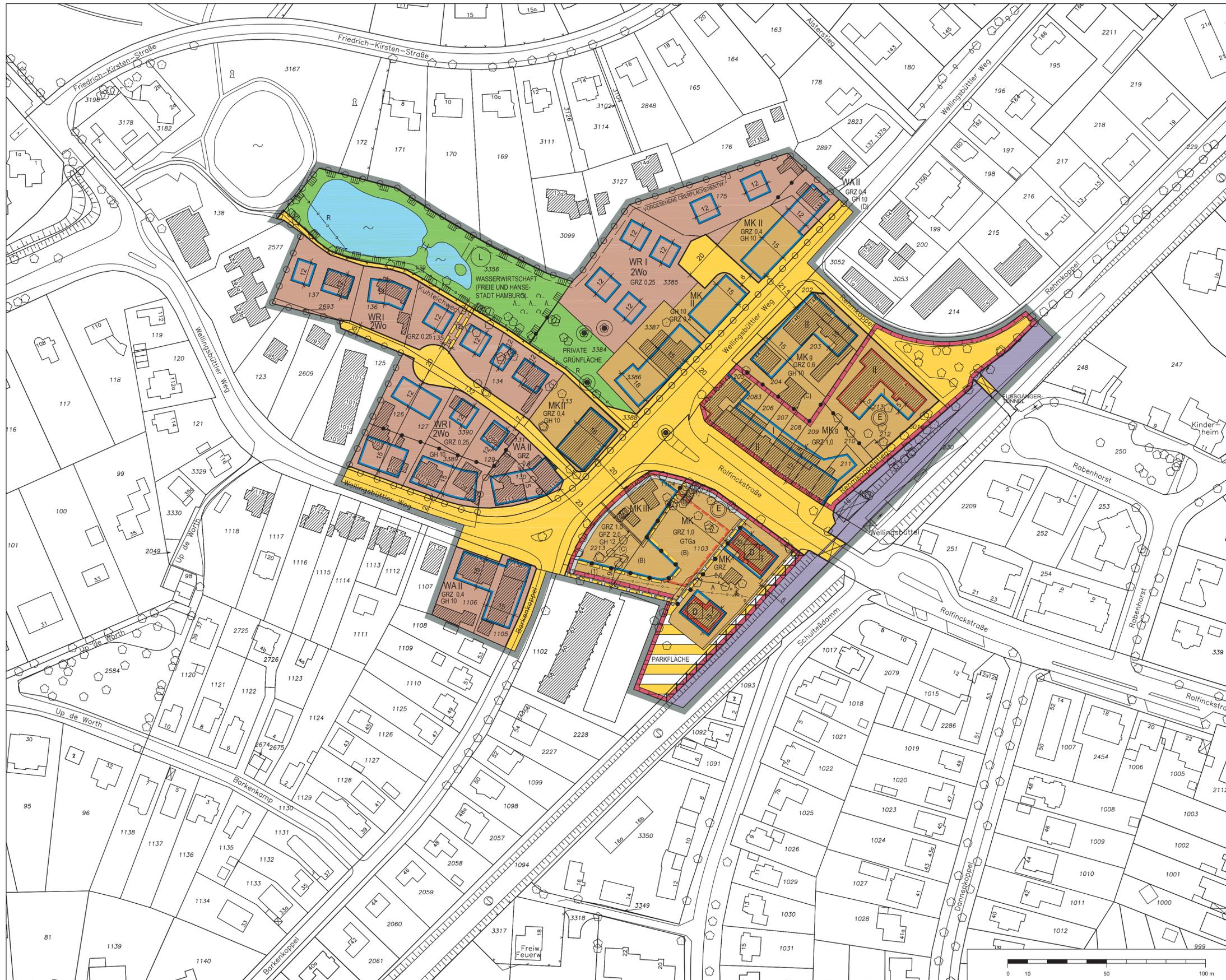


# Bebauungsplan Wellingsbüttel 15 Festsetzungen

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WR** Reines Wohngebiet
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  **MK** Kerngebiet
- z.B.(B)** Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- 2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- z.B.GRZ 0,4** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B.GH 10** Gebäudehöhe über vorhandenem Gelände, als Höchstmaß
- z.B. I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- g** Geschlossene Bauweise
-  **B** Baulinie
-  **B** Baugrenze
-  **GTGa** Fläche für Gemeinschaftstiefgarage
-  Umgrenzung der Grundstücke für die GTGa bestimmt sind
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Tunnel, Brücke
-  Grünfläche
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- (1)** Geh- und Fahrrecht
- (2)** Leitungsrecht
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Fläche zum Anpflanzen von Hecken
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  **E** Erhaltungsbereich
- Nachrichtliche Übernahmen**
-  Oberirdische Bahnanlage
-  Gewidmete Bahnanlage, bahnbetrieblich notwendige Kabel- und deren Erschließungsflächen der Deutschen Bahn AG
-  Wasserfläche
-  Landschaftsschutzgebiet
-  **D** Denkmalschutz
- Kennzeichnungen**
-  **A** Vorhandene unterirdische Abwasserleitung
-  **R** Vorhandene unterirdische Regenwasserleitung
-  Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet
-  Vorhandene Gebäude
- Hinweise**
- Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung 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 (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Juli 2005.



**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**

**Bebauungsplan Wellingsbüttel 15**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Wandsbek Ortsteil 517

## Verordnung

### über den Bebauungsplan Wellingsbüttel 15

Vom 1. Februar 2006

(HmbGVBl. S. 33)

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), § 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), sowie § 1 Absatz 2 § 2 Satz 1 Nummer 2, § 3 Absatz 2 und § 4 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 28. Juni 2000 (HmbGVBl. S. 134), geändert am 1. Februar 2005 (HmbGVBl. S. 21), wird verordnet:

#### §1

(1) Der Bebauungsplan Wellingsbüttel 15 für den Bereich des Ortskerns zwischen Wellingsbüttler Weg und dem Bahndamm, beiderseits der Rolfsackerstraße, sowie nördlich des Wellingsbüttler Weges (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 517) wird festgelegt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Barkenkoppel – Südwestgrenze des Flurstücks 1105, Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 1106 der Gemarkung Wellingsbüttel – Wellingsbüttler Weg – Nordwestgrenze des Flurstücks 126, Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 132, Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 2693, Nordwestgrenze des Flurstücks 137, Südwestgrenze des Flurstücks 139 (Kuhtichweg), über das Flurstück 139, Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 173, Nordwestgrenze des Flurstücks 174, Nord- und Nordostgrenze des Flurstücks 175 der Gemarkung Wellingsbüttel – Wellingsbüttler Weg – Rehmkoppel – über das Flurstück 229 (Rehmkoppel) der Gemarkung Wellingsbüttel – Bahnanlage – Südwest- und Nordwestgrenzen des Flurstücks 1103, Südwestgrenze des Flurstücks 2213 der Gemarkung Wellingsbüttel.

(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:

- 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.
- 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.
- Unbeachtlich sind
  - eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - 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:

- 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, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild 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 beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
- In den allgemeinen Wohngebieten werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I

S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen.

- In den Wohngebieten entlang des Wellingsbüttler Weges sind die Wohn- und Schlafräume und in den Kerngebieten die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
- Auf der mit „(D)“ bezeichneten Fläche im allgemeinen Wohngebiet ist oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnnutzung zulässig.
- In den Kerngebieten sind im Erdgeschoss Wohnungen unzulässig. Auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen sind Wohnungen nur oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig.
- In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten, Einkaufszentren sowie großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.
- In den reinen Wohngebieten sind die Gebäude unter der Verwendung einheitlicher Materialien und Farben für Außenwände und Dachdeckung sowie in einer einheitlichen Dachform und Dachneigung zu errichten.
- Oberhalb der Traufhöhe von Gebäuden sowie an Gebäudeteilen die der Unterbringung technischer Anlagen dienen, sind Werbeanlagen unzulässig. Oberhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses sind Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig, wenn die Einheitlichkeit der Gesamtfassade nicht beeinträchtigt wird.
- In den allgemeinen Wohngebieten und den Kerngebieten nördlich Wellingsbüttler Weg sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Hierfür kann eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen bis zu 5 m im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen werden. Ebenerrdige Stellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Wohnruhe und Gartenanlage nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die nicht überbaubaren Flächen von Tiefgaragen dieser Gebiete sind mit einem indestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen. Tiefgaragenzufahrten sind mit Rankgerüsten oder Pergolen zu versehen und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind die notwendigen Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
- Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg eine öffentliche Marktfläche mit Zuwegung von der Straße Barkenkoppel anzulegen.
- In den Wohngebieten ist für je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Baum sowie auf Grundstücken mit einer Fläche von unter 500 m<sup>2</sup> ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.
- Für die festgesetzten Anpflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
- Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen und der Parkfläche ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, sind unzulässig.

#### §3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.