

Bebauungsplan Rahlstedt 76

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR** Reines Wohngebiet
- z.B. 2Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- GRZ z.B. GRZ0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ z.B. GFZ0,8 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Straßenbegrenzungslinie
- Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

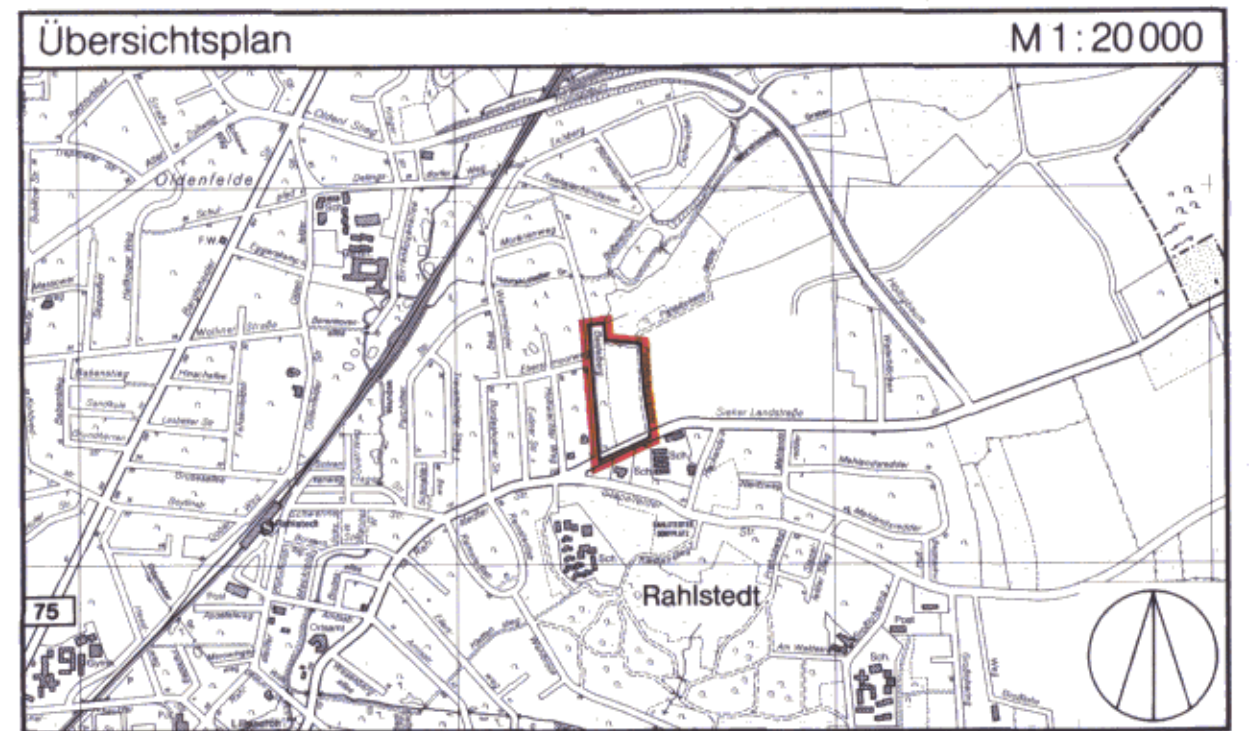
Kennzeichnungen

- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Vorhandene Gebäude

Hinweise

- Baugrenze
  - Ausschluß von Nebenanlagen Stellpl. und Garagen
  - Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - GSt Gemeinschaftsstellplätze
  - GGa Gemeinschaftsgaragen
  - GKF Kinderspiel- und Freizeitfläche als Gemeinschaftsanlage
  - Umgrenzung der Grundstücke für die GSt, GGa bestimmt sind
  - z.B. (a) Zuordnung zusammengehöriger Flächen
  - Straßenverkehrsfläche
- 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 in Metern
- Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom November 1992
- Verordnung siehe Rückseite

Nr. 24280



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



**Bebauungsplan**  
**Rahlstedt 76**

Maßstab 1:1000

Bezirk **Wandsbek**

Ortsteil 526

## Verordnung über den Bebauungsplan Rahlstedt 76

Vom 16. August 1994

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 8. April 1994 (Bundesgesetzblatt I Seite 766), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283), des § 81 Absatz 1 Nummer 5 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 15. April 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 83), sowie des § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283), wird verordnet:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan Rahlstedt 76 für den Geltungsbereich zwischen Geidelberg und Pahlblöckensredder (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Geidelberg — Gemarkungsgrenze Oldenfelde/Neu-Rahlstedt — Ostgrenzen der Flurstücke 2, 3 und 4, Nordgrenze des Flurstücks 1239 der Gemarkung Neu-Rahlstedt — Pahlblöckensredder — Sieker Landstraße.

(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 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 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. Im Wohngebiet sind auf einer 70 m tiefen Fläche, gemessen vom nördlichen Fahrbahnrand der Sieker Landstraße, durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen 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.
2. Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden.
3. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Balkone, Loggien, Sichtschutzwände und Erker kann bis zu 1,5 m zugelassen werden.
4. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 80 cm über Geländehöhe liegen.
5. Die Gebäudehöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden 10 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 12 m über öffentlichem Gehweg nicht überschreiten.
6. Einfriedigungen im Vorgartenbereich sind nur als Hecken zulässig.
7. Mindestens 35 vom Hundert der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Für jede 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflä-

- chen ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für jede 300 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
8. Es sind standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, großkronige Bäume von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
  9. Auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind für Wallhecken (Knicks) bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, daß der Charakter und Aufbau einer intakten Wallhecke erhalten bleibt. Knicks sind unter Erhaltung von Einzelbäumen (sogenannte Überhälter) alle acht bis zehn Jahre auf den Stock zu setzen (zu knicken). Der Abstand der Einzelbäume soll 30 m bis 40 m betragen.
  10. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
  11. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen unzulässig.
  12. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.
  13. Im Wohngebiet entlang der Straße Geidelberg sind Dächer mit einer Neigung zwischen 35 Grad und 50 Grad auszubilden; Staffelgeschosse werden ausgeschlossen. Die Drempelhöhe von Gebäuden wird beidseitig auf je 50 cm begrenzt.
  14. Für das Flurstück 1239 der Gemarkung Neu-Rahlstedt gilt:
    - 14.1 Die von außen sichtbaren Teile der Außenwände von Wohngebäuden sind in rotem Ziegelmauerwerk oder als verputztes Mauerwerk in hellen Farbtönen auszuführen. Für einzelne Architekturteile der Außenwände wie Stürze, Gesimse, Brüstungen, Giebdreiecke und Erker können andere Baustoffe zugelassen werden, wenn rotes Ziegelmauerwerk oder heller Putz vorherrschend bleibt.
    - 14.2 Stellplätze und Garagen dürfen nur auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen angeordnet werden.
    - 14.3 Garagen mit Dachstellplätzen sind um 1,3 m gegenüber der vorhandenen Gehweghöhe abzusenken und in bezug auf den Werkstoff sowie die Farbgebung den Wohngebäuden anzupassen.
    - 14.4 Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen; Stellplatzanlagen sind mit Sträuchern abzapflanzen.
    - 14.5 Garagenwände, Garagen mit Dachstellplätzen und Pergolen auf Stellplatzanlagen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,  
Hamburg, den 16. August 1994.