

**Verordnung  
zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan  
Rahlstedt 78 / Volksdorf 25**

**Vom ...**

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 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 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371) sowie § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 17, 27) wird verordnet:

**§ 1**

Die „Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25“ und die Begründung zur Änderung des Bebauungsplans sowie die zusammenfassende Erklärung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck der Anlage 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,
  - 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**

Das Gesetz über den Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 vom 30. November 1982 (HmbGVBl. S. 373) wird einschließlich Planzeichnung wie folgt geändert:

(1) Die beigefügte „Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25“ wird dem Gesetz hinzugefügt.

(2) Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) werden auf den Flächen aufgehoben, die in der Anlage mit den Buchstaben „(A)“, „(B)“ oder „(C)“ bezeichnet werden.

(3) Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern werden aufgehoben.

(4) Der zweite Satz der Festsetzung § 2 Nr. 3 des Gesetzes über den Bebauungsplan bezogen auf die Gebäudetiefe zwischen der Straßenseite und der Rückseite der Gebäude wird aufgehoben.

(5) § 2 wird wie folgt geändert:

(5.1) Nummer 9 erhält die folgende Fassung:

9. Im gesamten Plangebiet wird das Höchstmaß für die Drenpelhöhe für eingeschossige Gebäude allseitig auf maximal 1,0 m und für zweigeschossige Gebäude allseitig auf maximal 0,5 m festgesetzt.“

(5.2) Die nachfolgenden Nummern 11.-18. werden angefügt:

11. In den Wohngebieten ist je Baugrundstück auf den in der Anlage mit „(A)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 175 m<sup>2</sup>, auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 225 m<sup>2</sup> und auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 275 m<sup>2</sup> jeweils als Höchstmaß zulässig.

Für Terrassen kann eine Überschreitung der nach Satz 1 festgesetzten Grundfläche um bis zu 30 m<sup>2</sup> als Höchstmaß zugelassen werden, sofern die Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

12. In den Wohngebieten sind nur Einzelhäuser zulässig. Ausgenommen sind die mit „(Y)“ bezeichneten Wohngebiete, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig sind und die mit „(Z)“ bezeichneten Wohngebiete, in denen zwingend nur Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig sind.

13. Innerhalb vorderer und hinterer Baugrenzen wird der Abstand zwischen vorderen und rückwärtigen Wohngebäuden sowie zwischen rückwärtigen Wohngebäuden untereinander, auf mindestens 10,0 m festgesetzt.

14. In den Wohngebieten sind Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die nach Satz 1 hergestellten erforderlichen Fahrwege sowie für ebenerdige Stellplätze können für eine Überschreitung von der maximal zulässigen Grundfläche Ausnahmen zugelassen werden. Das Höchstmaß für eine solche Überschreitung liegt bei einer GRZ von 0,8.

15. In den allgemeinen und reinen Wohngebieten am Meiendorfer Weg sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

16. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

17. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers und zu Stauwasser führen, sind unzulässig.

18. Zwischen den Flurstücken 365 und 5968 ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 6 m zur Grundstücksgrenze zum Volksdorfer Wald einzuhalten. Für den Ersatz von bestehenden rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen können Ausnahmen zugelassen werden.

19. Für die Wohngebiete gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).

### **§ 3**

Die im Geltungsbereich vorhandenen Bodendenkmäler Ringstraße 99 (Flurstück 2614), Ringstraße 131c-d (Flurstück 6033), Ringstraße 120-126 (Flurstücke 1012, 1009, 6180, 6179, 6081), Ringstraße 152-152a (Flurstück 5233), Ringstraße 203-203c und 205-205b (Flurstücke 1130, 5923, 5924, 1131), Pusbackstraße 58-56a (Flurstücke 1010, 963, 2160), Egilskamp Nr. 18 (Flurstück 472), Lehárstraße 26 und Egilskamp 1-3 (Flurstück 2053-2054) werden nachrichtlich übernommen.

### **§ 4**

Für das Plangebiet bleiben die bisher bestehenden und nicht geänderten weiteren Festsetzungen und die Planzeichnung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 bis auf die Änderungen bestehen.