







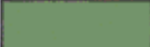





## Bebauungsplan Rahlstedt 95

### Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WR** Reines Wohngebiet
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
- z.B. 2W** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl
- z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o** Offene Bauweise
-  nur Einzelhäuser zulässig
- g** Geschlossene Bauweise
-  Baugrenze
- F mind.** Mindestgröße der Baugrundstücke
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grünfläche
- (FHH)** Freie und Hansestadt Hamburg
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Umgrenzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

### Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude

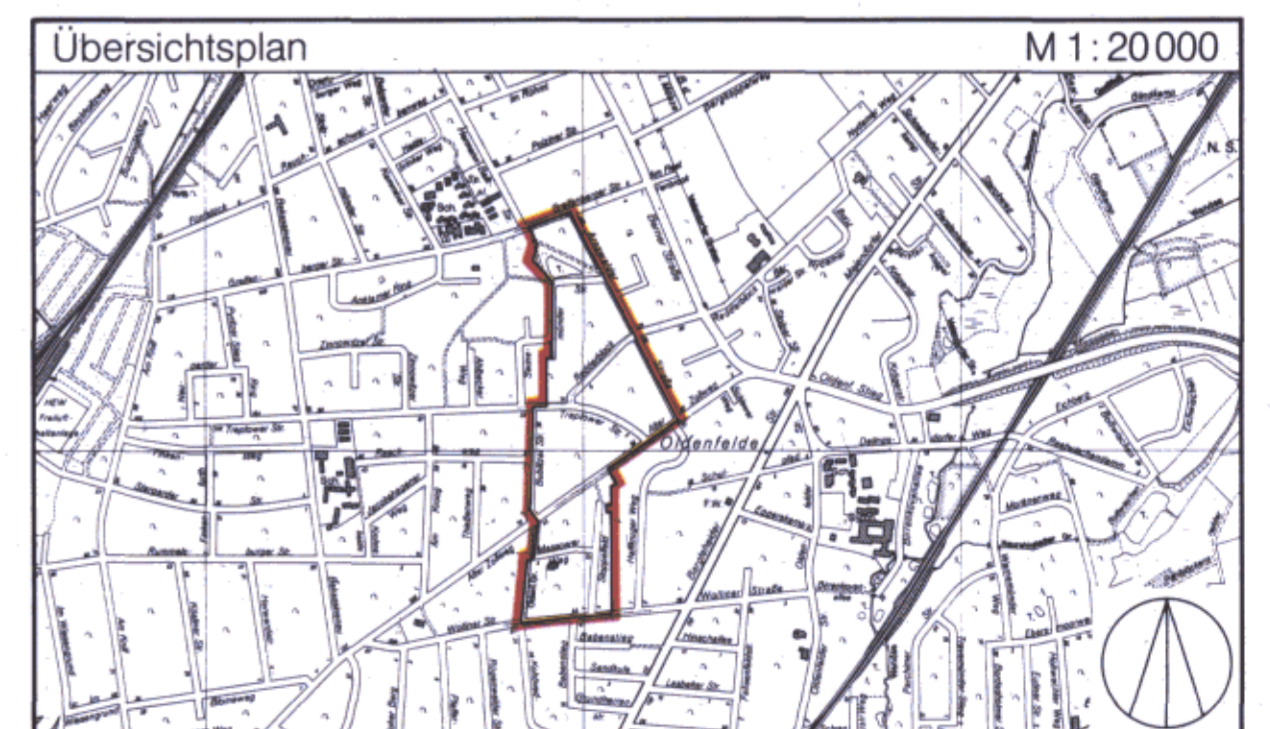
### Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom August 1991

Gesetz siehe Rückseite



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



## Bebauungsplan

Rahlstedt 95

Maßstab 1:2.000

Bezirk Wandsbek

Ortsteil 526

11. Innerhalb von Bauflächen sind Bäume mit mehr als 80 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) zu erhalten, sofern dadurch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben nicht unzumutbar erschwert wird. Für infolge baulicher Maßnahmen zu beseitigende Bäume sind an anderer Stelle des betreffenden Grundstücks Ersatzpflanzungen vorzunehmen; dabei sind für jeden zu beseitigenden Baum drei Bäume zu pflanzen.
12. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
13. 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.
14. Entlang Berner Straße und Fasanenweg sind durch Anordnung der Baukörper oder 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.
15. Im allgemeinen Wohngebiet des Eckbereichs Berner Stieg/Kriegkamp/Alte Berner Straße auf den Flurstücken 698, 699 und 2290 der Gemarkung Oldenfelde sowie auf den Flurstücken 45, 46 und 1966 der Gemarkung Meiendorf sind Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig.
16. Im allgemeinen Wohngebiet auf den Flurstücken 93, 99 und 3820 der Gemarkung Meiendorf am Fasanenweg sowie auf den Flurstücken 864 und 865 der Gemarkung Oldenfelde an der Hermann-Balk-Straße werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) ausgeschlossen.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 15. Januar 1993.

Der Senat

## Gesetz

## über den Bebauungsplan Rahlstedt 95

Vom 15. Januar 1993

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

## § 1

(1) Der Bebauungsplan Rahlstedt 95 für den Geltungsbereich zwischen Greifenberger Straße und Wolliner Straße, westlich Arnswalder Straße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Greifenberger Straße — Arnswalder Straße — Alter Zollweg — Nordost- und Südgrenze des Flurstücks 1578, Ostgrenze des Flurstücks 1579, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1580, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1581, Ostgrenzen der Flurstücke 1582, 1583, 2271, 1584 bis 1588, 3908, 3909 und 1501 der Gemarkung Oldenfelde — Wolliner Straße — Westgrenze des Flurstücks 1521, West- und Nordgrenze des Flurstücks 2625 der Gemarkung Oldenfelde — Massower Weg — Alter Zollweg — Bublitzer Straße — Treptower Straße — Westgrenzen der Flurstücke 2398, 2961, 2962 und 3602 der Gemarkung Oldenfelde — Swinemünder Straße — über das Flurstück 2389, Westgrenze des Flurstücks 1085 der Gemarkung Oldenfelde.

(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 in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 14. Juli 1992 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1257, 1284), 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. Die Gebäudehöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden 9 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 11 m über öffentlichem Gehweg nicht überschreiten.
2. Unterschiedliche Drenpelhöhen sind unzulässig.
3. Die Dachneigung darf nicht weniger als 30 Grad betragen.
4. Innerhalb der überbaubaren Flächen ist eine rückwärtige Bebauung zulässig, wenn ein Abstand von 25 m zur vorderen Bebauung eingehalten wird.
5. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 50 cm über Geländehöhe liegen.
6. Im Bereich der vorderen Bebauung sind Garagen und Stellplätze mit Schutzdächern nur zwischen der vorderen Baugrenze und der rückwärtigen Außenwand des Gebäudes zulässig. Im Bereich der rückwärtigen Bebauung sind Garagen und Stellplätze mit Schutzdächern nur in den seitlichen Abstandsflächen zur Nachbargrenze zulässig.
7. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile sind gemeinsame Grundstückszufahrten vorzusehen.
8. Pergolen auf ebenerdigen Stellplätzen sind zu begrünen.
9. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

10. Für die nach der Planzeichnung innerhalb von umgrenzten Flächen zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, daß Charakter und Umfang einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleiben.
11. Innerhalb von Bauflächen sind Bäume mit mehr als 80 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) zu erhalten, sofern dadurch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben nicht unzumutbar erschwert wird. Für infolge baulicher Maßnahmen zu beseitigende Bäume sind an anderer Stelle des betreffenden Grundstücks Ersatzpflanzungen vorzunehmen; dabei sind für jeden zu beseitigenden Baum drei Bäume zu pflanzen.
12. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
13. 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.
14. Im allgemeinen Wohngebiet auf den Flurstücken 1519 bis 1521 und 3983 der Gemarkung Oldenfelde an der Wolliner Straße werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) ausgeschlossen.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 15. Januar 1993.

Der Senat

## Gesetz

## über den Bebauungsplan Rahlstedt 96

Vom 15. Januar 1993

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

## § 1

(1) Der Bebauungsplan Rahlstedt 96 für den Geltungsbereich zwischen Timmendorfer Straße und Wolliner Straße, westlich Bargtheider Straße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Wolliner Straße — Bargtheider Straße — Kohövedstraße — Timmendorfer Straße — über das Flurstück 4545, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2823, Südgrenzen der Flurstücke

2824 bis 2836, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2837 der Gemarkung Alt-Rahlstedt — Timmendorfer Straße — West- und Nordgrenze des Flurstücks 136, Westgrenzen der Flurstücke 196, 200 bis 203, 2596, 204, 3651, 3650 und 206 bis 211, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 214 der Gemarkung Oldenfelde.

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