

**Verordnung  
über den Bebauungsplan Rahlstedt 132  
vom ...**

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726, 1738), 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 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetz in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 21), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402) zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92) sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 4 Nummern 2 und 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328) wird verordnet:

**§ 1**

- (1) Der Bebauungsplan Rahlstedt 132 für den Geltungsbereich südlich der Stellau, östlich und westlich der Amtsstraße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) wird festgestellt:

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordgrenze des Flurstücks 798 – Amtsstraße – Nordgrenze und über das Flurstück 722 (Stellau), Ostgrenzen der Flurstücke 722 und 2854, über die Flurstücke 2854, 1984 und 1983, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1982 – Amtsstraße – Südgrenze des Flurstücks 1864, über das Flurstück und Westgrenze des Flurstücks 1864, über das Flurstück 1863, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 798, über die Flurstücke 7060, 1859, 4648 (Klettenstieg), 6092, 1857, 1856, 1855, 6091, 5787 und 1852, West- und Nordwestgrenze des Flurstücks 1852, über das Flurstück 798 (Stellau) dieses und alle zuvor aufgelisteten Flurstücke sind in der Gemarkung Alt-Rahlstedt (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) belegen.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuches werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung können beim Bezirksamt Wandsbek 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 Bekanntmachung 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:

1. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbe-  
reich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Ge-  
biets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nut-  
zungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar  
auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht er-  
forderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung und zur Nutzungsänderung  
darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit  
anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städ-  
tebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Ge-  
nehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städ-  
tebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt  
wird.
2. In den allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Län-  
den nur ausnahmsweise zulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten sind Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in was-  
ser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die nach Satz 1 hergestellten Fahr-  
wege sowie ebenerdigen Stellplätze können Ausnahmen von der nach § 19 Absatz 4  
Satz 2 BauNVO möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugelassen wer-  
den.
4. In den allgemeinen Wohngebieten sind durch Anordnung der Baukörper oder durch ge-  
eignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäu-  
deseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Woh-  
nung 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 ge-  
schaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind  
wie Schlafräume zu beurteilen.
5. Für Terrassen kann die festgesetzte Grundfläche um 30 m<sup>2</sup> als Höchstmaß überschritten  
werden.
6. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1  
Satz 1 BauNVO unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur offenen Oberflächenentwässer-  
ung und notwendige Zufahrten bleiben hiervon unberührt. Ausnahmen können zugelas-  
sen werden.

7. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.
8. Für festgesetzte Baumanpflanzungen und Ersatzanpflanzungen gilt: Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 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. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
9. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Ausnahmen bei wohnungsbezogenen Terrassen und ebenerdigen Stellplätzen sind möglich.
10. In dem allgemeinen Wohngebiet westlich der Amtsstraße sind Dachflächen bis zu einer Neigung von 20 Grad mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Bei Ausfall der Begrünung ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Ausnahmen von der Begrünung können bei wohnungsbezogenen Terrassen und technischen Anlagen zugelassen werden.
11. Das in den allgemeinen Wohngebieten anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte eine Versickerung im Einzelfall nicht möglich sein, ist es nach Maßgabe der zuständigen Dienststelle in ein Oberflächengewässer oder Siel einzuleiten.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.