

**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), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28), 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), § 4 des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 78/Volksdorf 25 vom 30. November 1982 (HmbGVBl. S. 373), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), 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), in Verbindung mit § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), wird verordnet:

**§ 1**

(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.

(2) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck der Anlage und der Begründung sowie der zusammenfassenden 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 der Änderung 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), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505), wird wie folgt geändert:

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

2. Die in der Planzeichnung 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 in der Planzeichnung vorgenommenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern werden aufgehoben.

4. § 2 wird wie folgt geändert:

4.1 Nummer 3 erhält folgende Fassung:

„3. Für die Bebauung entlang der Straßen wird eine straßenparallele Randbebauung festgesetzt.“

4.2 Nummer 9 erhält folgende Fassung:

„9. Im gesamten Plangebiet wird die Drempelhöhe für eingeschossige Gebäude allseitig auf 1 m und für zweigeschossige Gebäude allseitig auf höchstens 50 cm begrenzt.“

4.3 Es werden folgende Nummern 11 bis 19 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 für bauliche Anlagen von 225 m<sup>2</sup> und auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 275 m<sup>2</sup> 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 in der Anlage mit „(Y)“ bezeichneten Wohngebiete, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind und die in der Anlage mit „(Z)“ bezeichneten Wohngebiete, in denen nur Doppelhäuser zulässig sind.

13. Innerhalb vorderer und hinterer Baugrenzen wird der Abstand zwischen hintereinander liegenden Wohngebäuden untereinander auf mindestens 10 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 kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche als Ausnahme zugelassen werden. Das Höchstmaß für eine solche Überschreitung liegt bei einer Grundflächenzahl 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 bauli-

che 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. Sollte eine Versickerung im Einzelfall nicht möglich sein, ist es nach Maßgabe der zuständigen Dienststelle in ein Oberflächengewässer oder Siel einzuleiten.

17. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren **Stauwassers** führen, sind unzulässig.

18. Zwischen den Flurstücken 365 und 5968 der Gemarkung Meiendorf ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 6 m von der Grundstücksgrenze zum Volksdorfer Wald (Flurstücke 458, 5300, 7886, 6000, 6110, 6749, 4364, 4374, 4378 der Gemarkung Volksdorf) einzuhalten. Für den Ersatz von bestehenden rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen können Ausnahmen zugelassen werden.

19. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).“

### § 3

**Das im Geltungsbereich vorhandene Baudenkmal Schneisenstraße 17 (Flurstück 1000) sowie die Bodendenkmäler Ringstraße 99 (Flurstück 2614), Ringstraße 131c und 131d (Flurstück 6033), Ringstraße 120 bis 126 (Flurstücke 1009, 1012, 6179, 6180 und 6081), Ringstraße 152 und 152a (Flurstück 5233), Ringstraße 203 bis 203c und 205 bis 205b (Flurstücke 1130, 1131, 5923 und 5924), Pusbackstraße 58 bis 56a (Flurstücke 963, 1010 und 2160), Egilskamp 18 (Flurstück 472), Lehárstraße 26 und Egilskamp 1 bis 3 (Flurstücke 2053 und 2054 der Gemarkung Meiendorf) werden nachrichtlich übernommen.**

### § 4

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 bleiben im Übrigen die bisherigen Festsetzungen bestehen.