

**Bebauungsplan Tonndorf 27**

**Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauungsplans
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- z.B. GRZ 0.6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 1.8 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II z.B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß zwingend
- g Geschlossene Bauweise
- z.B. (1),(a) Besondere Festsetzung (siehe §2)
- Baulinie
- Baugrenze
- Auskragung
- Durchgang, Tunnel
- GTGa Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen
- Umgrenzung der Grundstücke, für die GTGa bestimmt sind
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Durchgang mit Gehrecht
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- LH mind. Lichte Höhe, als Mindestmaß
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen

**Nachrichtliche Übernahmen**

- Oberirdische Bahnanlagen
- Höhengleiche Kreuzung Straße-Bahnanlage
- Wasserflächen
- Festgestellte Ausgleichsflächen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz zur Aufhebung von Bahnübergängen

**Kennzeichnungen**

- Vorhandene unterirdische Leitungen
- Fernmeldewesen
- Abwasser
- Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet
- Vorgesehene Brückenanlage
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Vorhandene Gebäude

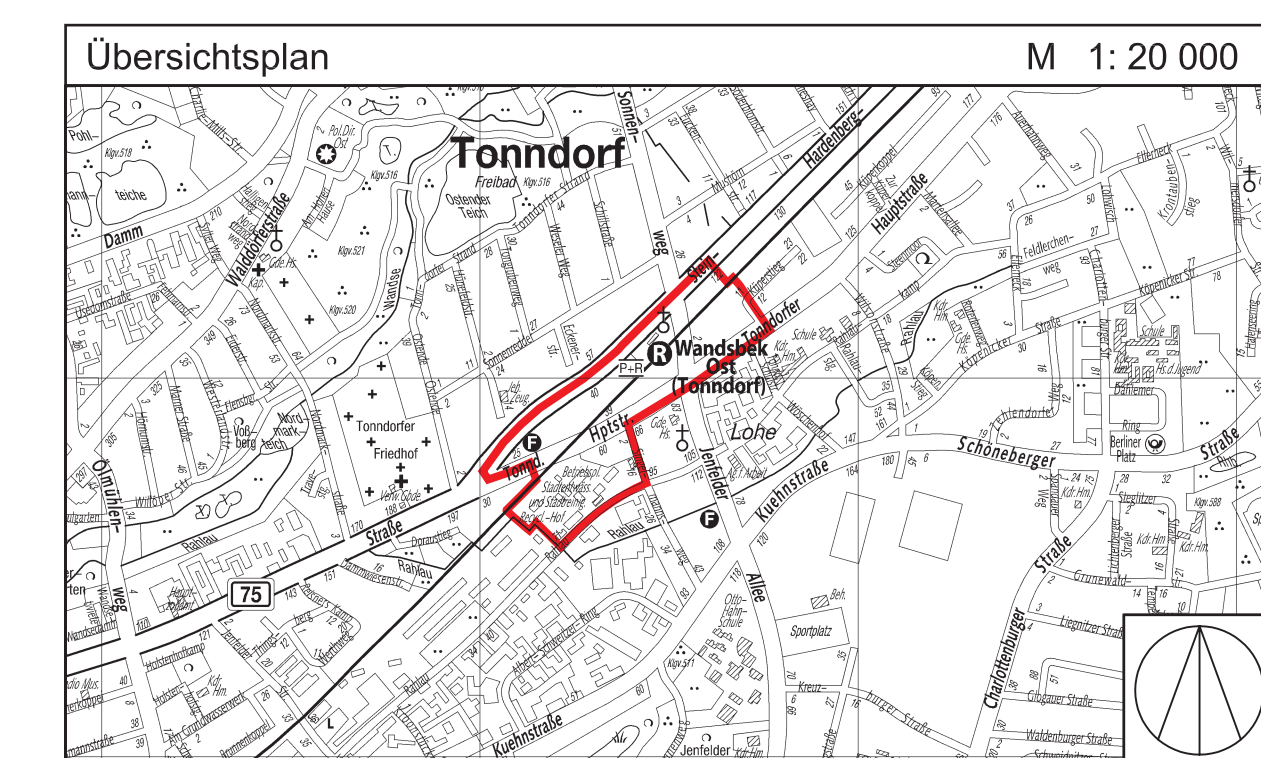
**Hinweise**

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 und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bauungsplans dem Stand vom April 2004

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Bebauungsplan Tonndorf 27**  
 Maßstab 1 : 1000 (im Original)  
 Bezirk Wandsbek Ortsteil 513

# Verordnung

## über den Bebauungsplan Tonndorf 27

Vom 13. September 2005

(HmbGVBl S. 396)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), geändert am 6. September 2004 (HmbGVBl. S. 356), sowie § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), wird verordnet:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan Tonndorf 27 für den Geltungsbereich beiderseits der Tonndorfer Hauptstraße, zwischen Stein-Hardenberg-Straße und der Straße Rahlau (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 513) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Stein-Hardenberg-Straße – Nordostgrenze des Flurstücks 3010, über die Flurstücke 718 (Bahnanlagen) und 3328 (alt: 694) der Gemarkung Tonndorf – Küperstieg – Tonndorfer Hauptstraße – Singelmannsweg – Rahlau (Straße) – Südwest- und Südostgrenze des Flurstücks 1545 (Rahlau – Gewässer), Nordwestgrenze der Flurstücke 1545 und 2031, über das Flurstück 718, Westgrenze des Flurstücks 1558 der Gemarkung Tonndorf – Tonndorfer Hauptstraße.

(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 Kostenersatzung 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 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 von zwei Jahren seit dem Inkrafttreten 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. Im allgemeinen Wohngebiet und auf den mit „(1)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind im Blockinnenbereich ebenerdige Stellplätze und oberirdische Garagen unzulässig.
2. Auf der mit „(2)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Vergnügungsstätten unzulässig.
3. Auf den mit „(3)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
4. Auf der mit „(4)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind in dem mit „(a)“ bezeichneten Baukörper ab dem vierten Geschoss, in dem mit „(b)“ bezeichneten Baukörper ab dem dritten Geschoss und in dem mit „(c)“ bezeichneten Baukörper ab dem zweiten Geschoss ausschließlich Wohnungen zulässig.
5. Dächer von ein- und zweigeschossigen Gebäuden sind bis zu einer Neigung von 15 Grad mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und

extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden oder der Belichtung dienen. Im Kerngebiet östlich Sonnenweg und südlich der Bahnanlagen sind Dächer von vier- und fünfgeschossigen Gebäuden nur mit einer Neigung bis zu 15 Grad zulässig. Diese sind mit einem 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

6. Pergolen sowie Außenwände von Gebäuden, deren Fenster- und Türanteil unter 10 vom Hundert (v. H.) der Wandfläche liegt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
7. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, soweit ihr Dach nicht als Parkdeck oder Terrasse genutzt wird oder mit einem Gehrecht belegt ist.
8. Auf Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.
9. Für die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. 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 – außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen – zu begrünen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
10. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit nicht Gründe der Betriebssicherheit oder des vorbeugenden Umweltschutzes dem entgegenstehen.
11. Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind im allgemeinen Wohngebiet die Wohn- und Schlafräume sowie im Kerngebiet die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume 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.
12. Auf der mit „(5)“ bezeichneten Fläche des Gewerbegebiets können noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich werden. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.
13. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen öffentlichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
14. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden.
15. Auf den Kerngebietsflächen an der Stein-Hardenberg-Straße sowie in den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
16. Großflächiger Einzelhandel ist im Kerngebiet nur im Erdgeschoss auf den mit „(6)“ bezeichneten Flächen zulässig. Auf diesen mit „(6)“ bezeichneten Flächen im Kerngebiet darf die Summe der Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe nicht mehr als 6.500 m<sup>2</sup> betragen; hierzu gehören auch Optiker, Apotheken und Sanitätshäuser.
17. Im Kerngebiet sind auf dem Flurstück 693 der Gemarkung Tonndorf die zum Wohngebiet gerichteten Außenwände geschlossen auszuführen. Bei Dachstellplätzen muss die Außenwand die Oberkante des Gebäudes um mindestens 2 m überragen.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.