

## **Verordnung**

### **über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 72**

**vom .....**

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), § 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 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155) 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), wird verordnet:

#### **§1**

- (1) Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 72 für den Geltungsbereich zwischen der Weidenkehre im Norden, der Bauernweide im Osten und dem Scheideholzweg im Süden (Bezirk Hamburg-Harburg, Stadtteil Neugraben-Fischbek (Ortsteil 715)) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Über das Flurstück 4213 (Weidenkehre), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 4213 (Weidenkehre), Nordgrenze des Flurstücks 9238, Westgrenze des Flurstücks 7105, West- und Nordgrenze des Flurstücks 7104, über das Flurstück 4143 (Bauernweide), Südgrenze des Flurstücks 4158, Südgrenze des Flurstücks 7107, Ost- und Südgrenze

des Flurstücks 9238, Ostgrenze des Flurstücks 9240, über das Flurstück 8914 (Scheidholzweg), Westgrenze des Flurstücks 9240, Westgrenze des Flurstücks 9238 der Gemarkung Fischbek (Bezirk Harburg, Ortsteil 715).

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans 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 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 einem Jahr 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 den Allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 bis 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Treppenhäusvorbauten, Erker, Loggien und Balkone auf je einem Drittel der Fassadenlänge bis zu 2 m und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu 4 m zulässig. Balkone und Loggien, die in den öffentlichen Straßenraum ragen, sind nur oberhalb einer lichten Höhe von 3,5 m zulässig.
3. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) für Tiefgaragen, Garagen und ihre Zufahrten, Kellergeschosse sowie erforderliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
4. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.
5. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnisse der Freien und Hansestadt zu verlangen, dass die bezeichnete private Wegefläche dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt wird. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
6. In den Allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 sind durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäude-seiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn in jeder Wohnung mindestens ein Schlafräum den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet wird.

7. In den Allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 ist in Schlafräumen, die zur lärmzugewandten Gebäudeseite orientiert sind, durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Bei den verglasten Vorbauten muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.
8. In den Allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 ist für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die zur lärmzugewandten Gebäudeseite orientiert sind, durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 40 dB(A) nicht überschritten wird. Bei den verglasten Vorbauten muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.
9. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer des obersten Geschosses von Wohngebäuden sowie Nebengebäuden mit Flach- oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis maximal 5 Grad und mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren, biozidfreien Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Maximal 40 % der Dachfläche des obersten Geschosses, gemessen an der Innenseite der Attika, dürfen für Anlagen genutzt werden, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung, der Aufnahme von technischen Anlagen (zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten, Klimatechnik) dienen oder als Dachterrassen genutzt werden.
10. In den Allgemeinen Wohngebieten sind nicht überbaute Tiefgaragenflächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren, biozidfreien Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon können erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen und Kinderspielflächen sowie an Gebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 50 cm ausgenommen werden. Im Bereich zu pflanzender Bäume muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum der Substrataufbau mindestens 1,0 m betragen.
11. In den Allgemeinen Wohngebieten sind für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren und nicht unterbauten Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum beziehungsweise

zwei Obstbäume oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren und nicht unterbauten Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen.

12. Groß- und mittelkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
13. Für nach dem Bebauungsplan zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind der Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten.
14. Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind - außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.
15. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind auf den Flurstücken 7105 und 7106 Geländehöhen über 10,30 m ü. NHN unzulässig.
16. Es sind insgesamt 15 künstliche Höhlen für den Hausrotschwanz und Haussperling an Fassaden der neuen Wohngebäude des Plangebiets anzubringen. Zur Förderung von Staren sind insgesamt bis zu 5 der Kästen als Starenkästen zu gestalten. Im Allgemeinen Wohngebiet 1 sind 6 künstliche Höhlen anzubringen, davon sind 2 Kästen als Starkästen zu gestalten. In den Allgemeinen Wohngebieten 2, 3 und 4 sind je 3 künstliche Höhlen für Haussperlinge und Hausrotschwanz anzubringen, davon ist je Wohngebiet 1 Kasten als Starenkasten zu gestalten.
17. In den Wohngebieten sind an geeigneter Stelle 10 Fledermauskästen anzubringen. Im Allgemeinen Wohngebiet 1 sind 4 Kästen und in den Allgemeinen Wohngebieten 2, 3 und 4 je 2 Kästen anzubringen.
18. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hochstaudenfluren“ ist eine Fläche von mindestens 800 m<sup>2</sup> Größe als Hochstaudenflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Nach Beendigung der Bauaktivitäten sind ggf. vorhandene Baustoffreste zu entfernen und ggf. entstandene Verdichtungen des anstehenden Bodens aufzulockern. Es sind keine

Einsaaten vorzunehmen, der Standort ist der Eigenentwicklung zu überlassen. Entwicklungsziel ist eine Brennesselflur mit z.B. Mädesüß, Weidenröschen, Knöterich und Beifuß.

19. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig.
20. In den Allgemeinen Wohngebieten ist das anfallende Niederschlagswasser, das nicht genutzt wird und das nicht in das Regen- oder Mischwassersiel eingeleitet werden kann, über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Bei fehlendem Mindestabstand zum Grundwasser von 1 m im Sickerraum ist das Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.
21. Terrassen, Feuerwehraufstellflächen sowie Rad- und Fußwege auf privaten Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
22. Außenleuchten sind ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern, maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Gehölze und Biotope, ist abzuschirmen.
23. In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf der Fläche für die Anpflanzung von Laubgehölzen als Abgrenzung zur öffentlichen Parkanlage Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zu pflanzen. Mögliche Anpflanzungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m herzustellen. Grundstücksseitig können Zäune zugelassen werden, wenn diese in ihrer Höhe die Hecke nicht überragen.
24. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hochstaudenfluren" ist zur öffentlichen Parkanlage, zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und zu dem Allgemeinen Wohngebiet mit einer Laubgehölzhecke oder einem Zaun abzugrenzen.
25. Zum Ausgleich der Beeinträchtigung der gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 14 HmbBNatSchAG gesetzlich geschützten Strauch-Baumhecke (HHM) zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 4 und der Grünfläche ist auf den zugeordneten Flurstücken 8150, 8152 und

8163 der Gemarkung Fischbek eine Feldhecke mit insgesamt mindestens 100 m Länge zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

26. Nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

### **§ 3**

Es gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sind die mit A gekennzeichneten Fassaden der Gebäude entweder in Klinker oder Klinkerriemchen in den Farbtönen Rot oder Rotbraun auszuführen. Die mit B gekennzeichneten Fassaden sind in Putz in den Farbtönen warmen Hell- bis Mittelgrau auszuführen. In den Allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 sind die Fassaden der Gebäude entweder in Klinker oder Klinkerriemchen in den Farbtönen Rot oder Rotbraun oder Putz in den Farben warmen Hell- bis Mittelgrau auszuführen. Untergeordnete Bauteile können in anderen Materialien ausgeführt werden, wenn die in den Sätzen 1 und 2 aufgeführten Baustoffe vorherrschen. Oberirdische Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen.

### **§ 4**

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.