

Stand: 18.04.2019

Verfahrensstand: Entwurf Zustimmung zur öffentlichen Auslegung

**Verordnung
über den Bebauungsplan Niendorf 92
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) 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 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Niendorf 92 für den Geltungsbereich zwischen Garstedter Weg und der Straße Tibarg (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 318) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Garstedter Weg – Südgrenze der Flurstücke 10674, 10779 und 10201 – Tibarg – Zum Markt – Nordgrenze des Flurstücks 9445 der Gemarkung Niendorf.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien 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 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 inner-

halb 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 des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende planungsrechtliche Vorschriften:

1. In den Kerngebieten sind Wohnungen nur oberhalb der Erdgeschosse zulässig.
2. Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind in den Kerngebieten unzulässig.
3. In den Kerngebieten sind Tankstellen unzulässig.
4. In den Kerngebieten ist oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kein weiteres Geschoss zulässig.
5. In den Kerngebieten kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Loggien und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf bis zu einem Drittel der Fassadenfläche ausnahmsweise zugelassen werden.
6. In den Kerngebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Platz- und Marktfläche“ innerhalb

der mit „(A)“ bezeichneten Fläche zulässig, sofern sie einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen.

7. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches als Erhaltungsbe-
reich bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Ge-
biets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt die Errichtung, der Rückbau, die Änderung
oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann,
wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforder-
lich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf
nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das
Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder
künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf
nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte
bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
8. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Brüstung des
zweiten Vollgeschosses zulässig. Großwerbetafeln von mehr als 20 m² sind unzulässig.
9. Dach- und technische Aufbauten sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, wenn sie
einen Mindestabstand von 2,0 m zu den Gebäudeaußenwänden einhalten. Dach- und
Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen und Windsegeln sind zusammenzu-
fassen und auf maximal 20 vom Hundert (v.H.) zusammenhängende Dachfläche eines
Gebäudes begrenzt anzuordnen und einzuhausen.
10. In den Kerngebieten entlang des Garstedter Weges sind die Wohn- und Schlafräume
durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmab-
gewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlaf-
räume 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 bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der
Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kin-
derzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabge-
wandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel
verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten
Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine
Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zuge-
hörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

11. In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen der Kerngebiete mit den Ordnungsnummern 1
und 5 ist der Erschütterungsschutz durch bauliche Maßnahmen (zum Beispiel an Wän-
den, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150
(Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabel-
le 1, Zeile 4 (Wohngebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die
baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall
die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.
August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT
08.06.17 B5), Abschnitt 6.2, nicht überschreitet. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie
und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Immissionsschutz
und Betriebe, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuthverlag GmbH, Berlin.

12. Innerhalb der Fläche für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der Charakter einer geschlossen mit Gehölzen bestandenen Fläche zu erhalten oder eine Neuanpflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Bei einer Neuanpflanzung ist ein Abstand zwischen den Gehölzen von 1,5 m einzuhalten. Es sind 10 vom Hundert (v.H.) Bäume und 90 v. H. Sträucher zu pflanzen. Für Baumpflanzungen sind Heister mit einer Höhe von mindestens 2,0 m zu verwenden. Für Strauchpflanzungen sind Sträucher oder Heckenpflanzen, Pflanzengröße mindestens 1,0 m, zu verwenden. Es sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden.
13. In den Kerngebieten sind Dachflächen der Gebäude zu begrünen. Die Dachbegrünungsflächen sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu unterhalten. Von einer Begrünung kann auf maximal 50 vom Hundert der jeweiligen Gebäudegrundfläche in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen (zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten, Klimatechnik) dienen oder als Dachgärten/Dachterrassen genutzt werden.
14. Innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Fläche sind bauliche Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig.
15. Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet wird der bisher bestehende Bebauungsplan aufgehoben.