E N T W U R F

Verordnung

über den Bebauungsplan Neuenfelde 17

Vom .....

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 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), § 81 Absatz 1 Nummer 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), § 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 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706, 724), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), § 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) sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. April 2019 (HmbGVBl. S. 109), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Neuenfelde17 für den Geltungsbereich östlich des Nincoper Deichs und südlich des Nincoper Orts (Bezirk Harburg, Ortsteil 717) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Nincoper Ort -Ostgrenze des Flurstücks 1568, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1699, über das Flurstück 1017, über das Flurstück 1239, Westgrenze des Flurstücks 1239 (Nincoper Deich) der Gemarkung Nincop. (Bezirk Harburg, Ortsteil 717)

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

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

ENTWURF

1. Ein Abdruck des Plans, 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 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.

ENTWURF

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen.

2. In den allgemeinen Wohngebieten sind Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluss an die Hauptnutzung zulässig.

3. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker, Loggien, Wintergärten, Balkone und Sichtschutzwände bis zu 2 m kann zugelassen werden.

4. In den allgemeinen Wohngebieten ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,1 m bis maximal 0,3 m über der Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes herzustellen.

5. In dem mit „$WA_{(D)}$“ bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets sind nur bauliche Anlagen für den vorhandenen Kfz-Betrieb zulässig. Die Erweiterung, Änderung und Erneuerung der vorhandenen Anlage ist allgemein zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete gemäß Ziffer 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 B 5) an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten gemäß Anhang A.1.3 der TA Lärm, nicht überschritten werden. Nutzungsänderungen sind nicht zulässig.

6. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen in der ersten Baureihe entlang des Nincoper Deichs sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Schlafräume möglichst den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Aufenthaltsräume 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 Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

7. Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

ENTWURF

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

8. Eine geringfügige Abweichung von der Lage und der Größe des Gemeinschaftsstandplatzes für Abfallbehälter kann zugelassen werden

9. Es gelten folgende gestalterische Festsetzungen:

   9.1 Für die Außenwände der Gebäude ist rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile können in anderen Materialien ausgeführt werden, wenn das Ziegelmauerwerk vorherrschend bleibt. Für die Fassaden und Fensterrahmen sind je Gebäude oder Gebäudegruppe einheitliche Farben zu verwenden.

   9.2 Dächer von Wohngebäuden sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38 Grad und 45 Grad auszubilden.

   9.3 Für die Dachdeckung der Hauptgebäude sind bei einer Verwendung von Dachpfannen oder Dachsteinen nur rote Farbgebungen ohne glänzende oder glasierte Oberfläche zulässig.

   9.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhäuser giebelständig zur Straße zu errichten.

   9.5 Die Fenster sind so zu gliedern, dass keine liegenden Formate entstehen. Verglaste Fassadenflächen dürfen 60 vom Hundert (v. H.) der jeweiligen Gebäudeseiten nicht überschreiten.

10. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind innerhalb der Flächen zum Ausschluss von Nebenanlagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, die Gebäude sind, Stellplätze und Garagen unzulässig.

11. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen bei der Errichtung von Hausgruppen ausnahmsweise Stellplätze zugelassen werden.

ENTWURF

12. Innerhalb der privaten Grünflächen, ausgenommen die privaten Grünflächen an der Straße Nincoper Deich, sind bauliche Anlagen, Mauern, Wände und sonstige Einfriedungen sowie Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.

13. Das festgesetzte Gehrecht zwischen dem Flurstück 976 am Nincoper Deich und der inneren Erschließung des Plangebietes umfasst die Befugnis für die Nutzer des Flurstücks 976, einen Fußweg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.

14. In den allgemeinen Wohngebieten sind für je 150 m² der nicht überbaubaren, bepflanzbaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum beziehungsweise zwei Obstbäume oder für je 300 m² der nicht überbaubaren, bepflanzbaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Als nicht bepflanzbar gilt die Grundstücksfläche im Bereich des Schutzstreifens der gekennzeichneten vorhandenen unterirdischen Ölleitung. Die zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind anrechenbar.

15. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.

16. Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen gelten folgende Vorschriften:

    16.1. Es sind, mit Ausnahme der Obstgehölze, standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden.

    16.2. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.

    16.3. Sträucher müssen mindestens zweimal verpflanzt sein und eine Höhe von mindestens 60 cm aufweisen.

    16.4. Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu erhalten.

17. Für zu pflanzende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten.

18. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als naturnahe Gehölzstreifen anzulegen und zu entwickeln. Es sind 2 v.H. Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m und 98 v.H. Sträucher zu pflanzen. Dabei ist je 2 m² eine Pflanze zu verwenden.

ENTWURF

19. Die mit „①“ bezeichneten privaten Grünflächen (vorgesehene Oberflächenentwässerung) sind als standortgerechte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Das Ausbringen von Düngemitteln und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Die Fläche ist von jeglichem Baum- und Strauchaufwuchs freizuhalten.

20. Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) und Kellerersatzräumen sind mit einer Neigung von bis zu 15 Grad auszuführen sowie mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

21. Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,20 m herzustellen. Überfahrten sind hiervon ausgenommen. Grundstücksseitig können Zäune zugelassen werden, wenn diese in ihrer Höhe die Hecken nicht überragen.

22. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege und ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

23. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch in das offene Oberflächenentwässerungssystem einzuleiten, sofern es nicht versickert, gesammelt oder genutzt wird.

24. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gräben und Mulden der offenen Oberflächenentwässerung vegetationsfähig und mit abgeflachten Uferböschungen anzulegen.

25. Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsfähigen Grundwassers führen, sind unzulässig.

26. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den mit „Ⓩ“ bezeichneten Flächen die außerhalb des Bebauungsplangebiets liegenden Flurstücke 111 und 114 der Gemarkung 0705 (Fischbek) den Wohngebieten zu 55 v. H., den Straßenverkehrsflächen zu 21 v. H., den privaten Grünflächen zu 15 v. H. und den Flächen mit wasserrechtlichen Regelungen zu 9 v. H. zugeordnet.

27. Zur Beleuchtung der Außenflächen wird zum Schutz von Vögeln, Insekten und Fledermäusen festgesetzt, dass nur monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln und möglichst geringen Strahlungsanteilen im Ultravioletten Bereich, zum Beispiel in Form von Natrium-

ENTWURF

Hochdrucklampen, Halogen-Metalldampflampen mit entsprechenden UV-Filtern oder LED ohne UV-Strahlungsanteile eingesetzt werden. Die Leuchtkörper sind staubdicht auszuführen und nach oben sowie zu den Seiten abzuschirmen. Die Beleuchtung ist zeitlich und in der Anzahl der Leuchtkörper auf das für die Beleuchtung der Außenflächen notwendige Mindestmaß zu beschränken.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

ENTWURF