



## **V e r o r d n u n g**

### **über den Bebauungsplan Eißendorf 47**

#### **Vom ...**

Auf Grund von § 10 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), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), in Verbindung mit § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetz vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), wird verordnet:

#### **§ 1**

- (1) Der Bebauungsplan Eißendorf 47 für den Geltungsbereich zwischen den Straßen Am Großen Dahlen, Dahlegrund, Marmstorfer Weg, Heino-Marx-Weg und Eißendorfer Grenzweg (Bezirk Harburg, Ortsteil 710) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Eißendorfer Grenzweg – Am Großen Dahlen – Westgrenze des Flurstücks 1445, Süd- und Westgrenzen des Flurstücks 1434 der Gemarkung Eißendorf – Dahlegrund – Marmstorfer Weg – Heino-Marx- Weg – Westgrenzen der Flurstücke 1529, 1527 und 1685 der Gemarkung Eißendorf.

- (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. Die Begründung kann auch 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.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Die höchstzulässige Traufhöhe (TH), mit Ausnahme der Flurstücke 114 bis 118 der Gemarkung Wilstorf, beträgt 3,5 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden. Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut beziehungsweise der Oberkante der Attika.
2. Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH), mit Ausnahme der Flurstücke 114 bis 118 der Gemarkung Wilstorf, beträgt 8 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden. Für gleichschenklige Satteldächer (gleiche Neigung beider Schenkel) beträgt die maximale GH 9 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden. Für Pultdächer beträgt die maximale GH 5,5

- m über der Oberkante Erdgeschossfußboden. Die maximale Dachneigung darf 50 Grad nicht überschreiten.
3. Talseitig darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens eine Höhendifferenz von 3,5 m über der vorhandenen Erdgleiche nicht überschreiten.
  4. Bei Gebäuden können für Geschosse oberhalb des ersten Vollgeschosses Überschreitungen der festgesetzten Traufhöhen zugelassen werden. Diese müssen gegenüber der ausgebildeten Oberkante des darunter befindlichen Geschosses ohne Berücksichtigung von Brüstungen, Geländern oder Einfassungen an allen Außenseiten der Gebäude so weit zurücktreten, dass der Neigungswinkel der Tangente an der ausgebildeten Oberkante des darunterliegenden Geschosses und an der Oberkante des Geschosses oberhalb des ersten Vollgeschosses einen Winkel von 50 Grad nicht überschreitet. Ausnahmen für die Erweiterung von Bestandsgebäuden können zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen des Satzes 2 talseitig sowie an zwei weiteren Außenseiten gemäß eingehalten werden.
  5. Auf den Flurstücken 114, 115, 116, 117 und 118 der Gemarkung Wilstorf ist straßenseitig jeweils ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig. Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 7 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden; Nummer 1 Satz 2 gilt entsprechend. Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 11,5 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden. Für gleichschenklige Satteldächer (gleiche Neigung beider Schenkel) beträgt die maximale GH 12,5 m über Oberkante Erdgeschossfußboden. Für Pultdächer beträgt die maximale GH 9 m über Oberkante Erdgeschossfußboden. Die maximale Dachneigung darf 50 Grad nicht überschreiten.
  6. Die Größe der Grundfläche von baulichen Anlagen darf 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die höchstzulässige Größe der Grundflächen gilt jeweils unabhängig auch für mehrere bauliche Anlagen auf einem Baugrundstück.
  7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als Hausform sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die der Straßenverkehrsfläche zugewandte Gebäudeseite (Länge) der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.
  8. Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ausnahmen für genehmigungspflichtige Umbauten in Bestandsgebäuden, die bereits mehr als zwei Wohnungen aufweisen, können zugelassen werden.
  9. Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen, die höher als 1,5 m über mittlerer Geländeoberkante sind, dürfen in den Vorgartenzonen der Grundstücke nur errichtet werden, wenn sie mindestens 5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks entfernt sind.

10. Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen, gemessen an ihrer längsten Stelle, insgesamt eine Länge haben, die höchstens der Hälfte der Länge der darunterliegenden Traufe entspricht. Bei der Ausbildung von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten darf die jeweilige Traufe nicht unterbrochen werden. Eine zweite Reihe Gauben ist unzulässig.
11. Entlang des Marmstorfer Weges sind bei Wohngebäuden durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den Verkehrslärm abgewandten 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 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.
12. Vorgartenzonen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten sowie die gemäß Nummer 9 zulässigen Anlagen.
13. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein mittel- oder ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume, die unter die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369), fallen, können angerechnet werden.
14. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungsgebote gelten folgende Vorschriften:
  - 14.1 Es sind standortgerechte Baumarten zu pflanzen.
  - 14.2 Mittelkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
15. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Baustufenplans Harburg bestehen.

### **§ 3**

Der Teilbebauungsplan 688 (Blatt 1 und 2) in der Fassung vom 9. Februar 1960 (HmbGVBl. S. 90) wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Eißendorf 47 aufgehoben.