Verordnung

über den Bebauungsplan Blankenese 52

Vom…

Entwurf - Stand: 06.06.2022

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674, 677) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 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), § 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 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), § 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 Nummern 1 und 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328) wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Blankenese 52 für den Geltungsbereich westlich Björnsonweg und nördlich Notenbarg (Bezirk Altona, Ortsteil 223) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

– Südwestgrenze des Flurstücks 1609 – über das Flurstück 60, Björnsonweg – über das Flurstück 1287, Notenbarg – über das Flurstück 1289, Waldfläche des Waldparks Marienhöhe, der Gemarkung Blankenese –

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a 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 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 Bezirksamt Altona unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1 bis 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807) für Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenräume mitzurechnen.

3. Im allgemeinen Wohngebiet können Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf insgesamt 50 von Hundert der jeweiligen Fassadenlänge und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Fahrrechten können zugelassen werden.

5. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15 Grad zulässig. Diese Dächer sind mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die als Dachterrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen, mit Ausnahme der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Die zu begrünende Fläche muss mindestens 50 von Hundert der Dachfläche betragen.

6. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Außenwände von Gebäuden zu mindestens 30 von Hundert. der Wandflächen mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 1 m Wandlänge der zu begrünenden Wandfläche ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Pflanzen sind in den anstehenden Boden zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

7. Standplätze für Abfall- und Sammelbehälter sind mit Hecken oder dicht wachsenden Gehölzen in mindestens gleicher Höhe wie die Behälter einzufassen.

8. Im allgemeinen Wohngebiet und auf den privaten Grünflächen sind für die an den Björnsonweg und die Wege Brinkstücken und Notenbarg angrenzenden Einfriedungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zuwegungen sind zulässig.

9. Im allgemeinen Wohngebiet und auf den privaten Grünflächen sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehraufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind im vegetationsfähigen Aufbau herzustellen.

10. Das auf den privaten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird, auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

11. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland ist je Gartenparzelle nur eine Laube in einfacher Ausführung aus Holz, ohne Heizungen oder Feuerstätten, mit höchstens 24 m^2 Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz und nur eine befestigte Terrasse mit höchstens 16 m^2 sowie befestigte Wege nur bis zu 20 m^2 Grundfläche zulässig. Die Gebäudehöhe der Laube darf 3,2 m nicht überschreiten. Ein Dauerbewohnen der Laube ist unzulässig.

12. Auf der Fläche für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die bestehenden einheimischen Gehölze zu erhalten und durch die Anpflanzung von Gehölzen zu ergänzen. Je 50 m^2 Fläche ist mindestens ein großkroniger Baum und je 4 m^2 Fläche mindestens ein Strauch oder kleinkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten.

13. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens vier großkronige Bäume zu pflanzen und zu erhalten.

14. Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss im allgemeinen Wohngebiet mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m^2 anzulegen.

15. Für festgesetzte Bäume, Sträucher und Hecken sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass das Erscheinungsbild und der Umfang der Pflanzung erhalten bleiben. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Wurzelbereich zu erhaltener Bäume und Sträucher sind unzulässig.

16. Im allgemeinen Wohngebiet und auf den privaten Grünflächen sind die Leuchtmittel von Außenleuchten mit einer Wellenlänge zwischen 540 und 700 Nanometern und einer korrelierten Farbtemperatur bis maximal 3000 Kelvin auszustatten. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Lichtquellen sind nach oben sowie seitlich abzuschirmen.

17. Im allgemeinen Wohngebiet sind an den Außenfassaden der Gebäude oder an den Bäumen mindestens fünf Nistkästen für Halbhöhlenbrüter, fünf Nistkästen für Höhlenbrüter und zehn Quartiere für Fledermäuse an artenschutzfachlich geeigneten Stellen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

18. Zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft werden der mit „Z 1“ bezeichneten Fläche die ebenfalls mit „Z 1“ bezeichneten Teilflächen des Flurstücks 3/10 der Flur 20 in der Gemarkung Wedel sowie der Flurstücke 5851 und 6288 in der Gemarkung Rissen außerhalb des Bebauungsplangebiets zugeordnet.

19. Die mit „(A)“ bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche mit Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft in ihrer Gesamtstruktur als Waldrand zu erhalten: Je 100 m^2 Fläche ist ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über den Erdboden, und je 4 m^2 Fläche ein Strauch oder kleinkroniger Baum zu pflanzen. Die Fläche ist mit einem 1,2 m hohen Stabgitterzaun zu den Gartenparzellen hin abzugrenzen.

20. Die mit „(B)“ bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als extensives Grünland mit einer Heckeneinfassung zum Björnsonweg und zum Notenbarg zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie ein Umbruch der Grasnarbe sind unzulässig. Die Fläche ist mindestens einmal jährlich zwischen August und Oktober zu mähen und das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.