

Entwurf

## Verordnung

### über den Bebauungsplan Lokstedt 67

Vom .....

## Präambel

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793), 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 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HamBNatSchAG) 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 (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362), § 81 Abs. 2a HBauO der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155) sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 08. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155) wird verordnet:

## §1

- (1) Der Bebauungsplan Lokstedt 67 für den Geltungsbereich südlich des Lohkoppelwegs, östlich des Ansgarwegs sowie nördlich und südlich des Rimbartwegs (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 317) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Lohkoppelweg - Ostgrenzen der Flurstücke 2598 und 3227, Südostgrenze des Flurstücks 3224 – Rimbartweg - Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2603, Süd- und Westgrenzen des Flurstücks 2604 – Rimbartweg - Ansgarweg - Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2582 der Gemarkung Lokstedt des Bezirkes Eimsbüttel, Ortsteil 317.

- (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. Ein Abdruck des Plans und der Begründung sowie der 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 Baugesetzbuches 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 Kalenderjahrs, 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 Baugesetzbuches beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuches beachtliche Verletzung des Bebauungsplanes 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 planungsrechtliche Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), ausgeschlossen.
2. In dem mit WA 3 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m und eine Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen.
4. In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im mit WA 1 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze für gewerbliche Nutzungen ausnahmsweise auch oberirdisch zulässig.
5. Das festgesetzte Gehrecht auf dem Flurstück 2603 umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Gehweg zu Gunsten der Allgemeinheit anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
6. In den mit (A) und (B) gekennzeichneten Bereichen der Fassaden ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Für den Bereich (B) kann nach Fertigstellung des Gebäudes im WA 1 im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht werden, dass schalltechnische Maßnahmen nicht notwendig sind.

7. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen von Gebäuden auf mindestens 50 vom Hundert der Gebäudegrundfläche mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
8. In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 500 m<sup>2</sup> mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Anstelle eines Baumes können auch Hecken gepflanzt werden. Die Pflanzung eines Baumes entspricht der Anpflanzung einer Hecke von 15 m Länge.
9. Im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sowie Nebenanlagen, Erschließungsflächen und Garagen unzulässig. Für die zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben.
10. Für die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 16 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden, betragen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Heckenpflanzungen müssen in der Qualität 100-125 cm, 2x verpflanzt, mit Ballen, 4 Pflanzen pro laufenden Meter erfolgen.
11. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege beanspruchten Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus im Bereich der Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum mindestens 1m betragen.
12. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- und Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig.
13. Auf den Flurstücken 2569, 2612, 2549, 2604 und 2603 ist je ein als Ganzjahresquartier geeigneter Fledermauskasten vor Beginn bauvorbereitender Maßnahmen an geeigneter Stelle aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten. Hierüber ist bei Bauantragstellung für alle Neu- und Umbauten, die Baumfällungen erforderlich machen, ein Nachweis zu erbringen.
14. Leuchten, die nicht der Innenbeleuchtung von Gebäuden dienen, sind ausschließlich als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im Ultravioletten Bereich zulässig (zum Beispiel Natriumdampf-Hochdruck oder Niederdrucklampen, Halogen-Metall dampflampen mit entsprechenden UV-Filtern oder LED ohne UV-Strahlungsanteil). Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen und nach oben und zu den angrenzenden Flächen und Gehölzstrukturen abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden. Die Beleuchtung ist zeitlich und in der Anzahl der Leuchtkörper auf das für die Beleuchtung der aktiv genutzten Flächen notwendige Mindestmaß zu beschränken.

### **§3**

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.