

ENTWURF
Verordnung
über den Bebauungsplan Stellingen 64
Vom

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), 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 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung 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 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) und § 8 Absatz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148) wird verordnet:

§1

- (1) Der Bebauungsplan Stellingen 64 für den Geltungsbereich nördlich und südlich Spannskamp sowie östlich Basselweg (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 321) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Westgrenze des Flurstücks 3623, über das Flurstück 2481 (Spannskamp), Westgrenzen der Flurstücke 4171 und 4169, Süd-, West-, Nord- und Ostgrenzen des Flurstücks 4171, Nordgrenzen der Flurstücke 4171, 4170, 2504 und 4180, über das Flurstück 4180, Ostgrenzen der Flurstücke 4180 und 4181 der Gemarkung Stellingen - Spannskamp - , Ostgrenzen der Flurstücke 2481 (Spannskamp) und 3623, über das Flurstück 3623, Südgrenze des Flurstücks 3623 der Gemarkung Stellingen.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a 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 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 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 Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1 bis 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) für Tiefgaragen und ihre Zufahrten, Kellergeschosse sowie erforderliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten mit den Ordnungsnummern 1 und 2 bis zu einer GRZ von 0,7 und im allgemeinen Wohngebiet mit der Ordnungsnummer 4 bis zu einer GRZ von 0,65 zulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten ist oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kein weiteres Geschoss zulässig.
4. In den allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Vorbauten einschließlich Balkone sowie Überschreitungen durch ebenerdige, zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. An den mit „(A)“ bezeichneten Fassadenseiten der Gebäudekörper sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten einschließlich Balkone und die Anlage von Terrassen unzulässig.
5. In den allgemeinen Wohngebieten müssen Dach- und Technikaufbauten mindestens 1,5 m hinter der Fassade zurückbleiben. Eine Überschreitung der festgesetzten Vollgeschosse durch Dach – und Technikaufbauten ist um höchstens 1,5 m Höhe zulässig.
6. In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Die Errichtung von Tiefgaragen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
7. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen als allgemein zugängliche Geh- und Radwege und für die Erschließung der Flurstücke für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Polizei und des Rettungsdienstes hergestellt und unterhalten werden sowie

die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Versorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden.

8. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die Geländeoberfläche herausragen. Ausgenommen hiervon sind die Tiefgarageneinfahrten sowie erforderliche Treppenaufgänge.
9. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrasen) herzustellen.
10. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist für je angefangene 150 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
11. Für die unter den Nummern 10 und 13 festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von 14 cm, jeweils in 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
12. Auf der Fläche für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist im Abstand von je 8 m ein Apfelbaum als Hochstamm alter Sorten (siehe Pflanzliste) zu pflanzen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter der Obstbaumreihe gewahrt bleibt. Der Stammumfang muss mindestens 18 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
13. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine flächige, bis zu einer maximale Höhe von 1,2 m gehaltene Bepflanzung aus Stauden, Gräsern und vereinzelt höheren Sträuchern vorzunehmen.

14. Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind – außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen – im Kronenbereich zu erhaltender Bäume, Baumreihen und Gehölzgruppen unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen für die Bodensanierung.
15. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen des obersten Geschosses als Flachdach oder als flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung zu errichten und zu mindestens 80 v. H. mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Ausgenommen davon ist die mit „(B)“ bezeichnete Baufläche im allgemeinen Wohngebiet mit der Ordnungsnummer 5. Hier sind die Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen zu mindestens 30 v. H. mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
16. Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind zu mindestens 50 v. H. zu begrünen. Sie sind in den zu begrünenden Bereichen mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Für Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
17. Tiefgarageneinfahrten sind mit einer Pergola zu überdachen und mit Schling- oder Kletterpflanzen in einem Pflanzabstand von 0,5 m dauerhaft zu begrünen.
18. In den allgemeinen Wohngebieten sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sowie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Einfriedungen nur in Verbindung mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen, in die gartenseitig transparente Holz- oder Drahtzäune integriert sein können, zulässig. Die Höhe der Zäune darf 1,2 m nicht überschreiten.
19. Standplätze für Abfall- und Sammelplätze sind zum öffentlichen Raum und auf mindestens drei Seiten mit einheimischen Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 80 cm einzugrünen.
20. Zur Beleuchtung der Außenflächen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete sowie der Wegeflächen innerhalb der Grünflächen ist nur die Verwendung von Beleuchtungsanlagen

durch insektenfreundliche LED-Lampen mit maximal 3.000 Kelvin und einer Wellenlänge zwischen 585 und 700 Nanometern zulässig. Die verwendeten Lampengehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind so anzubringen, dass direkte Lichteinwirkungen zur umgebenden Landschaft und zum Baumbestand vermieden werden. Die Beleuchtung ist auf das für die Beleuchtung der Flächen notwendige Mindestmaß zu beschränken.

21. In den allgemeinen Wohngebieten mit den Ordnungsnummern 1, 2, 4 und 5 sind in die Außenfassaden der Wohngebäude jeweils ein Fledermausspaltkasten und mit der Ordnungsnummer 3 zwei Fledermausspaltkästen mit Quartierseignung baulich zu integrieren. In den allgemeinen Wohngebieten mit den Ordnungsnummern 1 bis 5 sind jeweils sechs Niststeine für Halbhöhlenbrüter und sieben Niststeine für Höhlenbrüter an fachlich geeigneter Stelle baulich zu installieren. Alle Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
22. In den allgemeinen Wohngebieten sind je Ordnungsnummer jeweils 1 m² offenen Bodenstellen an fachlich geeigneter Stelle zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.
23. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den mit „(Z)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten und den Straßenverkehrsflächen die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 10827, 10828, 10829, 10830, 10832, 10833, 10834 und 11388 der Gemarkung Niendorf zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden zu 85,5 v. H. den allgemeinen Wohngebieten und zu 14,5 v. H. den ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen zugordnet.
24. Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers gilt:

Neu zu errichtende Gebäude sind an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien oder Abwärmenutzung versorgt wird.

Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Satz 1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Heizwärmebedarf der Gebäude nach der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert am 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789, 1790), den Wert von 15 kWh / m² Nutzfläche nicht übersteigt.

Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Satz 1 kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden.

25. In den allgemeinen Wohngebieten sind passive bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen sowie Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.