

V e r o r d n u n g

über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 97

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 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 (HmbB-NatSchAG) 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 (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706, 724), §§ 1, 2 und 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 Wilhelmsburg 97 für den Geltungsbereich südlich Rahmwerder Straße einschließlich einer Teilfläche des bestehenden Schulgeländes nördlich Rahmwerder Straße sowie zwischen Niedergeorgswerder Deich, dem Weg Buschweide und der Brackwettern (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 136) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Rahmwerder Straße - über das Flurstück 973 (westliche und nördliche Gebäudekante des gründerzeitlichen Schulgebäudes, östliche und südliche Gebäudekante des Schulkomplexes) der Gemarkung Wilhelmsburg - Niedergeorgswerder Deich – über die Flurstücke 9065, 1275, 1276, 11256, 1278, 1279 (entlang der Nordgrenze des Privatweges Buschweide), Westgrenzen der Flurstücke 1279, 9982, 9981 (Straße Langenhövel), 10865 (Straße Langenhövel), 988, 11657, 11655, 976, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 7898, Nordgrenze des Flurstücks 7805 (Rahmwerder Straße) der Gemarkung Wilhelmsburg, Bezirk Hamburg-Mitte (Ortsteil 136).

- (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 die Begründung 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 BauGB 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. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) für Betriebe des

Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

2. Im urbanen Gebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungstätten und Tankstellen nach § 6 a Absatz 3 der BauNVO 2017 werden ausgeschlossen. Einzelhandel ist nur in Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.
3. An den straßenabgewandten Gebäudeseiten sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Erker, Treppenhausvorbauten und Sichtschutzwände um bis zu 1,5 m auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge jedes Geschosses und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen und Kellerersatzräume bis zu 3 m zulässig.
4. Sofern in den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen die als Höchstmaß festgesetzte Geschossigkeit ausgeschöpft wird, ist das oberste Vollgeschoss an mindestens einer Gebäudeseite um mindestens 2 m von der Hauptfassade der darunter liegenden Geschosse zurückzusetzen. Oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind in den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Bereichen keine weiteren Geschosse zulässig.
5. Für Grundstücke, auf denen Gebäude beidseitig ohne seitlichen Grenzabstand (sogenannte Reihenmittelhäuser) errichtet werden, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 um 0,2 bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Darüber hinaus ist für diese Grundstücke eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 zulässig.
6. In den mit „(E)“ bezeichneten Bereichen der allgemeinen Wohngebieten ist je 350 m² anrechenbare Grundstücksfläche, in den allgemeinen Wohngebieten mit der Festsetzung „Rh“ je 120 m² anrechenbare Grundstücksfläche nur ein Wohngebäude mit höchstens einer Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens 40 von Hundert (v.H.) der Geschossfläche im Sinne des § 20 Absatz 2 BauNVO 2017 des Wohngebäudes einnimmt.
7. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen dem Niedergeorgswerder Deich und den Flurstücken 1275 und 1276 umfasst die Befugnis für die Nutzer der genannten Flurstücke, eine Zufahrt von der Straße Niedergeorgswerder Deich anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.
8. Das festgesetzte Gehrecht zwischen der Planstraße B und der öffentlichen Grünfläche an der Brackwettern umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur

Nutzung als allgemein zugänglicher Weg. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

9. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden.
10. In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen des Plangebiets sind keine oberirdischen Pkw-Stellplätze zulässig.
11. Auf den Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, oberirdischen Stellplätzen und Garagen sind nur Stellplatz- und Garagenzufahrten, Wege zu Hauseingängen, Fahrradbügel sowie Kinderspielgeräte zulässig. In den mit „(D)“ bezeichneten Bereichen sind Gebäude zum Abstellen von Fahrrädern zulässig.
12. In den mit „(E)“ bezeichneten Bereichen sind nur Satteldächer mit einer Firsthöhe von maximal 8,5 m über Straßenniveau und einer Dachneigung von 25 bis 35 Grad zulässig. In den mit „(F)“ bezeichneten Bereichen sind nur flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 20 Grad zulässig. In den übrigen Bereichen des Plangebiets sind Satteldächer von 25 bis 45 Grad oder flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 20 Grad zulässig.
13. Für Satteldächer sind nur anthrazitfarbene Dachpfannen zulässig. Flachgeneigte Dächer sind gemäß Nummer 24 zu begrünen. Dacheindeckungen mit hochglänzenden oder glasierten Oberflächen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik.
14. Im Plangebiet sind passive bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen sowie Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.
15. Festsetzungen zum Lärmschutz:
 - 15.1 Für Wohnungen ist zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen 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 teilgeöff-

neten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

- 15.2 Im urbanen Gebiet ist für einen Außenbereich einer Wohnung, die direkt zum Niedergeorgswerder Deich ausgerichtet ist, entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) 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.
- 15.3 Im urbanen Gebiet sind gewerbliche Aufenthaltsräume innerhalb der an den Niedergeorgswerder Deich angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen – insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
16. Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch in das offene Oberflächenentwässerungssystem einzuleiten, sofern es nicht versickert oder gesammelt und genutzt wird.
17. Im Plangebiet ist die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse mindestens 0,2 m bis maximal 0,5 m über der Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes herzustellen.
18. Die als private Grünfläche bezeichneten Flächen sind als naturnahe Vegetationsflächen mit einem Bewuchs aus standortgerechten, gebietsheimischen Kräutern, Gräsern und einzelnen heimischen Gehölzen sowie einer Röhrlichtzone im Flachwasserbereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen wie Geräteschuppen, Spielgeräte und Lagerflächen sowie Bodenversiegelungen sind unzulässig. Wege und Trittsteine als Querungsmöglichkeiten der Retentionsflächen sowie Treppenelemente sind zulässig.
19. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je volle 200 m² ein Laubbaum zu pflanzen.
20. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, sofern sie nicht überdacht und nach Nummer 24 begrünt werden.

21. Entlang der Grundstücksgrenzen zu Straßenverkehrsflächen, Parkanlagen, privaten Grünflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Hecken anzupflanzen. Durchbrochene Zäune sind in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn sie die Höhe der Hecke nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu den Grundstücken.
22. Für festgesetzte Baum- und Heckenanpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang so zu ersetzen, dass der Umfang und der Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
23. Im Kronenbereich zu pflanzender Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
24. Dachflächen mit einer Dachneigung bis 20 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Dachterrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Anlagen für Photovoltaik, dienen. Mindestens 50 v.H. der Dachflächen, bezogen auf die Gebäudegrundfläche, sind in jedem Fall zu begrünen. Dachflächen von Carports und Garagen sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
25. Die nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu 50 v.H. mit Kleingehölzen, Stauden und Gräsern zu begrünen. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
26. Der Uferbereich der Brackwetter ist naturnah zu gestalten und mit einem Bewuchs aus standortgerechten, gebietsheimischen Kräutern, Gräsern und einzelnen Schwarzerlen zu entwickeln. Erlen sind als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m zu pflanzen. Die Uferstrandstreifen dürfen nicht gedüngt werden und sind nur einmal jährlich zu mähen.
27. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensives Grünland mit zweimaliger Mahd sowie einzelnen standortge-

rechten Obstbäumen zu entwickeln. Der erste Schnitt ist nicht vor Juli vorzunehmen. Das Mähgut ist abzufahren.

28. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Stellplätze sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen, sofern sie nicht überdacht und nach Nummer 24 begrünt werden.
29. Keller- und Tiefgaragengeschosse sind in druckwasserdichter Bauweise (zum Beispiel weißer Wanne) auszuführen. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels bzw. von Stauwasser führen, sind unzulässig.
30. Außenleuchten sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln in Form Natriumdampf-Niederdruck-Lampen oder vergleichbaren Leuchtmitteln zulässig. Die Leuchtanlagen sind staubdicht auszuführen und zu festgesetzten Wohngebieten sowie privaten und öffentlichen Grünflächen hin abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichtwirkungen auf diese Flächen vermieden werden.

§ 3

- (1) Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.
- (2) Das Gesetz über den Grünordnungsplan Wilhelmsburg 71 vom 20. Juli 1994 (HmbGVBl. S. 207) wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.