

## Verordnung

### über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 96

Vom \_\_\_\_\_

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) 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 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 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 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), sowie § 1, § 2 Absatz 1 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 96 für den Bereich zwischen Bahntrasse und Korallusstraße (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 136) besteht aus den Teilflächen „A“ und „B“ und wird festgestellt.

Die Teilfläche „A“ des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:

Thielenstraße – Westgrenzen der Flurstücke 7920 und 12289, Südgrenzen der Flurstücke 12288 und 1224 (Parallelstraße), über das Flurstück 1224, Westgrenze des Flurstücks 1224 (Parallelstraße), über das Flurstück 1224, Nordgrenze des Flurstücks 12287, über das Flurstück 6853 (Korallusstraße), Ostgrenzen der Flurstücke 13252,

13253 und 13257, Südgrenze des Flurstücks 13257, Ostgrenzen der Flurstücke 12189 und 13321, Nordgrenze des Flurstücks 13324, Ostgrenzen der Flurstücke 13324 und 13326, Nordgrenzen der Flurstücke 12296 und 12295, Westgrenze des Flurstücks 13332, West- und Nordgrenze des Flurstücks 12119, über das Flurstück 6853 (Koralusstraße) der Gemarkung Wilhelmsburg.

Die Teilfläche „B“ des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:

Westgrenze des Flurstücks 12334, Nordwestgrenzen der Flurstücke 12334 und 13150, Ostgrenze des Flurstücks 13150, Südgrenzen der Flurstücke 13150 und 12334 der Gemarkung Wilhelmsburg.

- (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 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 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
    - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
    - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB 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 BauGB beachtlich sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der mit „(1)“ bezeichneten Flächen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig. Ausnahmen für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen werden innerhalb der mit „(1)“ bezeichneten Flächen ausgeschlossen.
3. Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der mit „(2)“ bezeichneten Flächen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur in den Erdgeschossen zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind innerhalb der mit „(2)“ bezeichneten Flächen allgemein zulässig.
4. Im allgemeinen Wohngebiet sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Loggien auf je einem Drittel der Fassadenlänge bis zu 2 m und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu 4 m zulässig. Balkone und Loggien, die in den öffentlichen Straßenraum ragen, sind nur oberhalb einer lichten Höhe von 3,5 m zulässig. Ausgenommen von der Beschränkung auf je ein Drittel der Fassadenlänge sind Balkone, die die Baugrenze des untersten Geschosses nicht überschreiten.
5. Im allgemeinen Wohngebiet ist das Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 für in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bezeichnete Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.
6. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dach- und Technikaufbauten sowie Brüstungen und Einhausungen um 1,5 m zulässig. Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen und

Windsegeln sind zusammenzufassen und auf maximal 20 vom Hundert (v. H.) zusammenhängende Dachfläche eines Gebäudes begrenzt anzuordnen und einzuhausen oder durch eine allseitige Attika zu verdecken.

7. Werbeanlagen sind an Fassaden nur an der Stätte der Leistung unterhalb der Fenster des zweiten Vollgeschosses zulässig.
8. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Aufhöhung des Geländes zulässig. Die als Höchstmaß zulässigen Geländehöhen ergeben sich aus den in der Nebenzeichnung festgesetzten Geländehöhen.
9. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Gehweg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
10. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte umfassen die Befugnis des Eigentümers des Flurstücks 12120 der Gemarkung Wilhelmsburg, für das Flurstück jeweils an die Thielenstraße und die Korallusstraße eine Zu- und Abfahrt anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Fahrrechten können zugelassen werden.
11. Stellplätze sind nur in Garagen und Tiefgaragen zulässig. Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Flächen für Garagen und Tiefgaragen („Ga“, „TGa“) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
12. Im allgemeinen Wohngebiet ist 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 Fenster 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 Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
13. Im allgemeinen Wohngebiet ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Seiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten 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.

14. Innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Flächen sind die Schlafräume den lärmabgewandten Seiten zuzuordnen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
15. Die Aufnahme einer Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet ist erst zulässig, wenn die im Planbild mit „(A)“ bezeichnete Bebauung errichtet ist.
16. Im allgemeinen Wohngebiet ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Mischgebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.17 B5), Nummer 6.2, nicht überschreitet. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Immissionsschutz und Betriebe, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
17. Im Plangebiet sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen sowie Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.
18. Im Plangebiet sind für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden und zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Anzupflanzende Sträucher müssen mindestens folgende Qualität aufweisen: Zwei mal verpflanzt, Höhe mindestens 60 cm. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter und Umfang der Gehölzpflanzung erhalten bleiben.

19. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 25 v. H. der Grundstücksflächen als Vegetationsflächen herzurichten. Als Vegetationsflächen hergerichtete unterbaute Flächen sind dabei mitzurechnen.
20. Im allgemeinen Wohngebiet ist für je 150 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Als Vegetationsflächen hergerichtete unterbaute Flächen sind dabei mitzurechnen.
21. Nicht überbaute Garagen und Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen befestigten Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen, Platz- und Kinderspielflächen. Für Bäume auf Garagen oder Tiefgaragen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus für kleinkronige Bäume mindestens 70 cm und für großkronige Bäume mindestens 1 m betragen.
22. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen der festgesetzten Gebäude mindestens zu 50 v. H. der jeweiligen Gebäudegrundfläche mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
23. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
24. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.
25. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege, Terrassen sowie Platzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (Schotterrasen) herzustellen.
26. Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mindestens 1,20 m hoch einzuzäunen und wie folgt herzurichten:
  - 26.1 Auf der als private Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Teilfläche ist für die Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie als Ersatz für ein gesetzlich geschütztes Kleingewässerbiotop und

als Ersatzlebensraum für die Teichralle und die Stockente ein dauerhaft wasserführendes naturnahes Kleingewässer mit einer Fläche von mindestens 1.000 m<sup>2</sup>, einer Wassertiefe von mindestens 1,5 m im Mittelbereich, wechselnden Böschungsneigungen sowie mit Initialbepflanzungen aus standortheimischen Sumpfpflanzen in der Wasserwechselzone anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

26.2 Auf der gesamten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mindestens 15 kleinkronige und zehn großkronige Bäume, mindestens 500 m<sup>2</sup> Strauchflächen sowie als Ersatzlebensraum für die Dorn- und Gartengrasmücke zwei dichtwachsende dornenbewehrte Gebüsche mit jeweils mindestens 5 m Breite und 10 m Länge anzupflanzen. Für die festgesetzten Anpflanzungen sind insgesamt mindestens 15 unterschiedliche Laubgehölzarten zu verwenden. Für die Strauchflächen sind je 1,5 m<sup>2</sup> mindestens eine Pflanze und für die dornenbewehrten Gebüsche je 1 m<sup>2</sup> mindestens zwei Pflanzen zu verwenden.

26.3 Die Gewässerböschungen sowie die übrigen Flächen außerhalb der Gehölzanpflanzungen sind als artenreiche, standorttypische Gräser-Staudenfluren zu entwickeln und dürfen höchstens einmal im Jahr in der Zeit von Mitte September bis Ende Oktober gemäht werden, wobei das Mähgut abzuräumen ist.

27. Im Plangebiet sind an geeigneten Großbäumen drei künstliche Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter und drei künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter für die Arten Feldsperling, Gartenrotschwanz und Grauschnäpper in mindestens 3 m Höhe anzubringen und zu unterhalten. Im allgemeinen Wohngebiet sind an den nach Süden oder Südosten ausgerichteten Wänden der Neubebauung insgesamt drei Gruppen mit je zwei Fledermausflachkästen für Gebäude bewohnende Fledermausarten anzubringen oder in die Gebäudefassade zu integrieren und zu unterhalten. Die exakten Anbringungsorte sind durch fachliche Begleitung festzulegen.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.