

## **V e r o r d n u n g**

### **über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eißendorf 49**

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 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 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 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328), § 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) sowie § 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), wird verordnet:

#### **§ 1**

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Eißendorf 49 für den Bereich südlich und östlich des „Ehestorfer Weg“ sowie westlich und nördlich des „Lichtenauerweg“ (Bezirk Harburg, Ortsteil 710) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordgrenzen der Flurstücke 670, 3116, über das Flurstück 3126 (Lichtenauerweg), Süd- und Westgrenze des Flurstückes 670 der Gemarkung Eißendorf (Bezirk Harburg, Ortsteil 711)

- (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 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 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Eißendorf 49 gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
3. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist für Terrassen ausnahmsweise um 3 m zulässig.
4. Überschreitungen der als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten Gebäudehöhen durch Technikaufbauten und technische Anlagen (bspw. Photovoltaikanlagen) um bis zu 2,0 m sind zulässig, wenn diese Technikaufbauten und technische Anlagen mindestens um das Maß ihrer Überschreitung von allen Gebäudefassaden zurückspringen.
5. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
6. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad zulässig.
7. Pkw-Stellplätze sind ausschließlich in der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Technik- und Nebenräumen und in der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.
8. Die Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist als Baum-Strauchkulisse zu erhalten.
9. Im Plangebiet ist für je 408 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens ein kleinkroniger Baum und für je 1269 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die standörtlich zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind anrechenbar.
10. Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen und für Ersatzpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken gelten folgende Vorschriften:
  - Es sind standortgerechte, einheimische Laubgehölzarten zu verwenden.

- Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
  - Sträucher- und Heckenpflanzen müssen mindestens zweimal verpflanzt und eine Höhe von mindestens 80 cm aufweisen.
  - Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
  - Für zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind der jeweilige Charakter und der Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten.
  - Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind sämtliche bauliche Maßnahmen, Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich unzulässig.
11. Die nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf den Tiefgaragen ist eine mindestens 100 cm tiefe Baumgrube anzulegen.
12. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses zu mindestens 80 v. H. mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Kombination von Dachbegrünungen und Technikaufbauten und technischen Anlagen (bspw. Photovoltaikanlagen) ist zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind ausschließlich aufgeständert über der Dachbegrünung auszuführen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
13. Auf den privaten Grundstücksflächen sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sowie Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
14. Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Veränderung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise Stauwassers führen, sind unzulässig.
15. Im Allgemeinen Wohngebiet sind an geeigneter Stelle Ersatzbruthabitate in Form von vier Nisthöhlen anzubringen. Die Nisthöhlen sind dauerhaft zu erhalten.
16. Außenleuchten sind ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der

Freiflächen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern, maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Gehölze und Biotope, ist abzuschirmen.

### **§ 3**

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den ... .

**Das Bezirksamt Harburg**