

V e r o r d n u n g
über den Bebauungsplan
Tonndorf 35 / Rahlstedt 139

Vom...

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221, S. 1), 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 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 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 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), § 81 Absatz 1 Nr. 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der Fassung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155) sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Tonndorf 35 / Rahlstedt 139 für den Geltungsbereich östlich und südlich der Straße Ellerneck, westlich der Straße Lohwisch und nördlich des Feldlerchenwegs (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 513) wird festgestellt:

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Ellerneck im Norden bis zur Straßenmitte, Lohwisch im Osten, Feldlerchenweg im Süden bis zur Straßenmitte, Ellerneck im Westen bis zur Straßenmitte.

- (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:

Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim Bezirksamt Wandsbek 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 Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen
2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je Baugrundstück eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 150 m² und in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 ist je Baugrundstück eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 100 m² als Höchstmaß zulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten kann für Terrassen eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um bis zu 10 m² als Höchstmaß zugelassen werden, wenn diese in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.
4. In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 gilt eine abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausgruppen darf höchstens 30 m betragen.
5. In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den privaten Grundstücksflächen Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die nach Satz 1 hergestellten erforderlichen Fahrwege sowie für ebenerdige Stellplätze kann ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche zugelassen werden. § 19 Absatz 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung ist nicht anzuwenden.
6. In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA3 und WA4 sind Dächer von Hauptgebäuden als Flachdach herzustellen.
7. Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer zulässigen Neigung von bis zu 15 Grad auszuführen.

8. In den allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortgerechten, einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind funktionale Flächen für technische Dachaufbauten. Nicht ausgenommen sind Flächen für Solaranlagen. Es sind mindestens 75 v. H. der Dachflächen eines Gebäudes zu begrünen. Die Flachdächer von Hauptgebäuden sind als Retentions Gründächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszuführen.
9. Sofern das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht gesammelt und genutzt wird, ist es in dem durch (A) gekennzeichneten Bereich zu versickern. Sollte in diesem Bereich im Einzelfall, ebenso wie auf den übrigen Grundstücken eine Versickerung nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser mittels offener Entwässerungssysteme wie z.B. Mulden, Mulden-Rigolen sowie Retentions Gründächer zurückzuhalten und gedrosselt in das nächstliegende Gewässer einzuleiten. Ist das nächstliegende Gewässer nicht erschließbar, kann ausnahmsweise eine gedrosselte Einleitung ins Siel zugelassen werden.
10. Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung von vegetationsverfügbarem Stau- oder Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.
11. Einfriedungen sind nur als Hecke oder als Hecken in Verbindung mit Zäunen zulässig. Von Hecken ist zum Straßenraum ein Abstandsmaß von 0,4 m einzuhalten.
12. In den Baugebieten ist für je angefangene 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² mindestens ein mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.
13. Zu pflanzende kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, mittelkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten zu verwenden. Ausnahmsweise sind standortbezogen auch solche Arten verwendbar, die im Hinblick auf ihre Klimaresilienz ökologisch und gestalterisch besser geeignet sind. Heckenpflanzungen sind mit zweifach verpflanzte Heckensträucher, Pflanzhöhe 100-125 cm mit drei Pflanzen je Heckenmeter vorzunehmen.
14. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Außenbeleuchtung ist auf das zur verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.