

V e r o r d n u n g

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Jenfeld 29

Vom ...

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und Absatz 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 09. 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 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455) sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Jenfeld 29 für den Bereich südlich der Wegeverbindung zwischen Bekkamp und Charlottenburger Straße, westlich der Sportanlage Bekkamp 25 und nordwestlich der Straße Bekkamp (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 512) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Westgrenze des Flurstücks 2070, über das Flurstück 2070, Nordgrenze des Flurstücks 2070, über das Flurstück 2070, Ostgrenze des Flurstücks 3049 (Bekkamp), über das Flurstück 3049, West- und Südgrenze des Flurstücks 3049, Südgrenze des Flurstücks 3422, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2532, West- und Nordgrenze des Flurstücks 3422 der Gemarkung Jenfeld.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht 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. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 BauGB aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 BauGB gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche bei Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte 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 den §§ 39 bis 42 BauGB 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. Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
3. Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.
4. Aufbauten, wie Treppenräume sowie technische Anlagen und deren Einhausung sind über dem festgesetzten letzten zulässigen Vollgeschoss, nur ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig und mindestens 2 m von der Außenfassade zurückzusetzen.
5. Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte GRZ für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer

GRZ von 0,7 überschritten werden.

6. Im allgemeinen Wohngebiet können Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Loggien um bis zu 1,50 m zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird. Für ebenerdige Terrassen können Überschreitungen der Baugrenzen um bis zu 2,8 m zugelassen werden.
7. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
8. Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Innerhalb festgesetzter Fläche für Tiefgaragen sind neben der Hauptnutzung als Tiefgarage auch Zufahrten, Neben- und Abstellräume bis zu einer Geschossfläche von insgesamt 350 m² zulässig. Geringfügige Überschreitungen der umgrenzten Flächen für Tiefgaragen und unterirdische Nebenanlagen durch untergeordnete Bauteile wie Licht- und Belüftungsschächte sowie erforderliche Fluchttreppen können zugelassen werden.
9. In der privaten Grünfläche sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig. Ausgenommen davon sind Kinderspielgeräte- und -flächen.
10. Im Wurzelbereich des zum Erhalt festgesetzten Einzelbaums sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die langfristige Erhaltung des betroffenen Baumes dadurch nachweislich nicht gefährdet ist.
11. Im allgemeinen Wohngebiet ist für je angefangene 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der unterbauten Flächen ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
12. Zu pflanzende kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, mittel- und großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 25 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten zu verwenden. Ausnahmen von Satz 2 können zugelassen werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
13. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Bei der Pflanzung von Bäumen in Zweier- oder Dreiergruppen kann die Pflanzfläche ausnahmsweise reduziert werden, wenn weiterhin ausreichende Wuchsbedingungen sichergestellt sind.
14. Im allgemeinen Wohngebiet sind ebenerdige Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen.
15. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad zulässig. Die Dächer sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für technische Aufbauten und Dachterrassen, ausgenommen Solaranlagen, zugelassen werden.

16. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Gebäudeteilen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.
17. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von 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 Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
18. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
19. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern und soweit es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung in ein Siel zugelassen werden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.