

Entwurf

Verordnung

über den Bebauungsplan Niendorf 93

Vom ...

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs 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 Absätze 1 und 3 sowie § 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), § 9 Absatz 4 Hamburgisches Abwassergesetz in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), 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 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155 sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328) wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Niendorf 93 für den Geltungsbereich zwischen Joachim-Mähl-Straße und Graf-Anton-Weg (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 318) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Wendlohstraße – Joachim-Mähl-Straße – Paul-Sorge-Straße – Graf-Anton-Weg.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann 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. 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 der 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 Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), ausgeschlossen.
2. In den allgemeinen Wohngebieten sind Aufbauten (z.B. für Haustechnik und Fahrstuhlüberfahrten) mindestens 2 m von der Außenfassade zurückzusetzen.
3. Im „WA 1“ sind Nicht-Vollgeschosse über dem vierten Vollgeschoss an der Straßenseite der Gebäude um mindestens 2 m zurückzusetzen.
4. Abweichend von der Festsetzung der offenen Bauweise darf im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flurstücken 2006 und 9153 der Gemarkung Niendorf an die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und auf dem Flurstück 9141 der Gemarkung Niendorf an die Grünfläche angebaut werden.
5. Im „WA 2“ sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Oberkante dieser Anlagen, einschließlich ihrer Überdeckung, darf nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen.
6. Im „WA 1“ sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im rückwärtigen Grundstücksteil auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind nur Tiefgaragenzufahrten als bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Die Oberkante dieser Anlagen, einschließlich ihrer Überdeckung, darf nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen.
7. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, straßenseitige Terrassen und durch Sichtschutzwände um höchstens 1,50 m und durch straßenabgewandte Terrassen um höchstens 3 m zulässig, sofern ein Mindestabstand zur Straßenverkehrsfläche bzw. zur rückwärtige Grundstücksgrenze von 2,50 m gewahrt bleibt. Der seitliche Abstand der Balkone und Terrassen zur Grundstücksgrenze darf auf ein Mindestmaß von 1,50 m reduziert werden.
8. In den allgemeinen Wohngebieten sind Standplätze für Abfall- und Sammelbehälter sowie Unterflursysteme vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen und mit Gehölzen in einer Mindestbreite von 0,60 m einzugrünen.

9. In den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmangewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Ist eine Orientierung der Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich, so 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 Fenstern 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.
10. Im „WA 1“ sind die Dachflächen als Flachdächer zu errichten und mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbauextensiv mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Dächer sind als Retentionsgründächer zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen. Ausgenommen sind genehmigungsfreie Nebengebäude sowie Flächen für Dachterrassen, für Belichtung oder für die Aufnahme technischer Anlagen bis maximal 30 von Hundert (v. H.) bezogen auf die Gebäudegrundfläche.
11. Im „WA 2“ sind die Dachflächen als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer bis höchstens 20 Grad Dachneigung zu errichten und mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind genehmigungsfreie Nebengebäude sowie Flächen für Dachterrassen, für Belichtung oder für die Aufnahme technischer Anlagen bis maximal 30 v. H. bezogen auf die Gebäudegrundfläche.
12. In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 70 v. H. der Vorgartenflächen der jeweiligen Grundstücke zu begrünen. Für Tiefgaragenzufahrten ist eine Verringerung dieses Anteils ausnahmsweise zulässig.
13. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege beanspruchten Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Sofern Bäume angepflanzt werden, muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus im Bereich der Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum mindestens 1 m betragen.
14. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrassen, Rasenfugenpflaster) herzustellen.
15. Im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sowie Nebenanlagen und Garagen unzulässig. Ausnahmsweise können die in Satz 1 bezeichneten Maßnahmen zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass diese Maßnahmen den langfristigen Fortbestand des jeweiligen Baumes nicht gefährdet. Für die zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben.
16. Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Für anzupflanzende Bäume sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und

- zu begrünen. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig.
17. Leuchten, die nicht der Innenbeleuchtung dienen, sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern 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 Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolute notwendige Maß zu beschränken.
 18. Im „WA 1“ ist auf jedem an der Paul-Sorge-Straße liegenden Grundstück im Falle der Neubebauung ein für den Star geeigneter Nistkasten anzubringen, sofern die Grundstücksbreite von der Straße aus gesehen weniger als 30 m beträgt. Bei Grundstücksbreiten ab 30 m Länge sind je Grundstück zwei, bei Grundstücksbreiten ab 60 m Länge drei Staren-Nistkästen anzubringen. Die Nistkästen sind auf etwa 4 bis 6 m Höhe an Gebäuden oder Bäumen mit Ausrichtung nach Osten oder Südosten anzubringen. Bei Verlust der angebrachten Nistkästen sind diese gleichwertig zu ersetzen.
 19. Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig.
 20. Im Plangebiet ist nicht versickerbares Niederschlagswasser über offene Rinnen, Mulden, Gräben und Rückhaltebecken abzuleiten, sofern es nicht auf dem Grundstück gesammelt und genutzt wird. In Bereichen von Wegequerungen sind Verrohrungen im erforderlichen Umfang zulässig. Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind als naturnahe Gewässer oder als Vegetationsflächen anzulegen und standortgerecht zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.