

ENTWURF

Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Duvenstedt 18 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 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), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), § 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 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27) sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 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 Duvenstedt 18 für das Gebiet westlich Lohe, östlich Tangstedter Weg (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 522) wird festgestellt.
Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:
Nordgrenze des Flurstücks 1076 in der Gemarkung Duvenstedt – Lohe – Südgrenze der Flurstücke 3547, 3548, 3549, 173 in der Gemarkung Duvenstedt – Tangstedter Weg (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 522).
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Absatz 1 des Baugesetzbuchs 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. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs 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 des Baugesetzbuchs 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 des Baugesetzbuchs 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. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich 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. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Beherbergungsgewerbe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

3. In dem mit WR 1 bezeichneten reinen Wohngebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.
4. In dem mit WA 2 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
5. In den reinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 2,5 m zulässig.
6. Im Plangebiet können die nach der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) erforderlichen Abstandsflächen unterschritten werden, sofern ein Mindestabstand von 5 m Metern zwischen den Gebäuden eingehalten wird.
7. Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Leitungsträger und der Ver- und Entsorgungsbetriebe, die Flächen zu befahren, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche der Allgemeinheit als Gehweg zu Verfügung gestellt und unterhalten wird. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht dient den Anliegern des Flurstücks 3547. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden.
8. In den mit „(A)“ bezeichneten Flächen 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 lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
9. In den mit „(B)“ bezeichneten Fassadenabschnitten ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminde- rung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
10. Das in den reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder der zentralen Retentionsfläche zuzuführen, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird.

11. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich zu schützender Bäume unzulässig. Ausgenommen ist die Herstellung offener Gräben- bzw. Mulden zur Ableitung des Oberflächenwassers zur und von der zentralen Retentionsfläche.
12. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind alle Dachflächen von Carports und überdachten Fahrradstellplätzen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.
13. Die Dachflächen in den allgemeinen und reinen Wohngebieten sind mit Anlagen für die Nutzung von Solarenergie zu versehen. Ausnahmen für technische Aufbauten und Oberlichter sowie verschattete Bereiche können zugelassen werden.
14. Für im Vorhabengebiet anzupflanzende Bäume, Sträucher und Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm und großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 20 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Wurzelbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Für Hecken sind mindestens dreimal verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen in einer Pflanzgröße von mindestens 100 cm mit drei Pflanzen je Meter zu verwenden.
15. Auf den mit (H) bezeichneten Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Lücken mit Bäumen und Sträuchern so zu schließen sowie Wall-Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleibt. Knicks sind unter Erhalt von Einzelbäumen (sog. Überhältern) alle acht bis zehn Jahre auf den Stock zu setzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
16. In den allgemeinen Wohngebieten sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind ebenerdige Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen.
17. An Straßenverkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen angrenzende private Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken oder durchbrochenen Zäunen in Verbindung mit Hecken zulässig.
18. Auf nicht überbauten Tiefgaragen sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Vegetationsflächen mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
19. Auf den privaten Grundstücken sind Wege und ebenerdige, nicht überdachte Stellplatzflächen sowie in den reinen Wohngebieten Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (Schotterrassen) herzustellen.

20. Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden den mit „Z1“, „Z2“ und „Z3“ bezeichneten Bauflächen Teilflächen des Flurstücks 1048 der Gemarkung Eidelstedt außerhalb des Bebauungsplangebiets zugeordnet.
21. Für die Beeinträchtigung von Knicks als gesetzliche geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG werden die außerhalb des Plangebiets gelegenen Teilflächen des Flurstücks 1048 der Gemarkung Eidelstedt außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.
22. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnahe Retentionsfläche herzurichten.
23. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und 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.
24. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind die Außenwände aller Gebäude in Klinker auszuführen. Zur Gliederung der Fassade können auch weitere Materialien zugelassen werden.
25. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen mit einer Neigung von 40 bis 45 Grad auszuführen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.