

## Verordnung

### Über den Bebauungsplan Othmarschen 42

Vom .....

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 Absätze 1 und 3 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, 1362) sowie § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155) wird verordnet:

#### § 1

- (1) Der Bebauungsplan Othmarschen 42 für den Geltungsbereich südlich des Othmarscher Kirchenwegs sowie westlich des Othmarscher Mühlenweges (Bezirk Altona, Ortsteil 219) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Westgrenze des Flurstücks 3241, über die Flurstücke 3255 und 3277 (Othmarscher Kirchenweg), Nordgrenze des Flurstücks 3277 (Othmarscher Kirchenweg), über die Flurstücke 3277 (Othmarscher Kirchenweg) und 1094, über das Flurstück 994 (Othmarscher Mühlenweg), Ostgrenze des Flurstücks 994, über das Flurstück 994 (Othmarscher Mühlenweg), Nordost-, Südost- und Südgrenze des Flurstücks 3242, Südgrenze des Flurstücks 3241 der Gemarkung Othmarschen.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuches werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf folgendes hingewiesen:
1. Ein Abdruck des Plans und der Begründung sowie der 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 Baugesetzbuches 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 Kalenderjahrs, 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 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuches beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - b. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuches beachtliche Verletzung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans und
  - c. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr 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 planungsrechtliche Vorschriften:

1. In den Allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet 1 „WA 1“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für Grundstücke, auf denen Gebäude beidseitig ohne seitlichen Grenzabstand (sogenannte Reihemittelhäuser) errichtet werden, bis 0,6 überschritten werden.
3. In den Allgemeinen Wohngebieten sind oberhalb von vier festgesetzten Vollgeschossen keine weiteren Geschosse zulässig.
4. In den Allgemeinen Wohngebieten müssen Dach- und Technikaufbauten mindestens 1,5 m hinter den Fassaden zurückbleiben. Eine Überschreitung der festgesetzten Vollgeschosse durch Dach- und Technikaufbauten ist um höchstens 1,5 m zulässig.
5. In den Allgemeinen Wohngebieten können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Loggien um bis zu 1,5 m zugelassen werden, wenn die Balkone insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand einnehmen und mehr als 2,5 m von den Nachbargrenzen entfernt sind. Für die mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Flächen und Gebäudeseiten können Überschreitungen der Baugrenzen durch ebenerdige, zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 2 m zugelassen werden, im Übrigen können Überschreitungen durch

ebenerdige, zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 3 m ausnahmsweise zugelassen werden.

6. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze, mit Ausnahme von Stellplätzen die als E-Ladestationen ausgeführt werden, ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.
7. In den Allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundfläche für Tiefgaragen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
8. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg allgemein zugängliche Gehwege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.
9. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen. Ausgenommen hiervon sind die Tiefgaragen-einfahrten, die Tiefgaragenentlüftungen sowie erforderliche Treppenaufgänge.
10. Entlang der mit „(B)“ bezeichneten Fläche ist für die Energieversorgung des Gebietes ein Energiezaun aus zweiteiligen Kollektorelementen mit einer Höhe von maximal 1,4 m über Geländeoberfläche zulässig. Die Energiekollektoren sind beidseitig durch Hecken aus Laubgehölzen einzugrünen. Das erforderliche Betriebsgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> kann außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden und ist dauerhaft zu begrünen.
11. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in den Allgemeinen Wohngebieten darf ein 2,5 m breiter Übergang für Fußwege errichtet werden.
12. Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind – außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen – im Kronenbereich zu erhaltender Bäume, Baumreihen und Gehölzgruppen unzulässig.
13. Für die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sind standortgerechte und heimische Laubgehölze zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. 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. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
14. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist für je angefangene 150 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
15. In den Allgemeinen Wohngebieten sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen nur Einfriedungen in Verbindung mit Hecken aus Laubgehölzen, in die gartenseitig durchbrochene Holzzäune oder Drahtzäune integriert sein können, zulässig.
16. Standplätze für Abfall- und Sammelplätze sind zu mindestens zwei Seiten mit Gehölzen in einer Mindestbreite von 70 cm einzugrünen.

17. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen des obersten Geschosses als Flachdach oder als flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung zu errichten und zu mindestens 80 vom Hundert (v. H.) mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind zu mindestens 50 v. H. zu begrünen. Sie sind in den zu begrünenden Bereichen mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Für Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 16 m<sup>2</sup> je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen.
18. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Außenleuchten mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln, zum Beispiel in Form von Natrium-Niederdruck-, Natrium-Hochdruck- oder LED-Lampen, auszustatten. Die Leuchtanlagen sind staubdicht auszuführen und nach oben und zu den äußeren Grünflächen und Baumbeständen hin abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden. Die Beleuchtung ist zeitlich und in der Anzahl der Leuchtkörper auf das für die Beleuchtung der Flächen notwendige Mindestmaß zu beschränken.
19. In dem Wohngebiet „WA 1“ sind in die Außenfassaden der Wohngebäude jeweils zwei Fledermausspalkkästen mit Quartierseignung sowie zwei Niststeine für Halbhöhlenbrüter an fachlich geeigneter Stelle baulich zu integrieren und dauerhaft zu erhalten. In dem zu erhaltenden Baumbestand innerhalb der privaten Grünfläche sind mindestens vier Fledermausspalkkästen mit Quartierseignung sowie vier Nischenbrüterhöhle in unmittelbarer Nähe der Fledermausspalkkästen an fachlich geeigneter Stelle anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.