

Stand: 04.06.2018

## **Verordnung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Osdorf 48**

Vom .....

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), 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 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), § 9 Abs. 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 Satz 1 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), wird verordnet:

### **§ 1**

- (1) Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Osdorf 48 für den Geltungsbereich zwischen dem Blomkamp im Norden, der Flurstraße im Osten und dem Geranienweg im Südwesten (Bezirk Altona, Ortsteil 221) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Blomkamp – Flurstraße – Geranienweg.

- (2) Das maßgebliche Stück des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die Zusammenfassende Erklärung nach § 10a des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
1. Ein Abdruck des Plans, die Begründung und die Zusammenfassende Erklärung können beim Bezirksamt Altona 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 im Durchführungsvertrag nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil die Trägerin 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 keine Ansprüche 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. Die Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass sie die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Altona unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## § 2

Für die Ausführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet) sind im Reinen Wohngebiet im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im Reinen Wohngebiet werden alle Ausnahmen nach § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen.
3. Im Reinen Wohngebiet können Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten, Erker und Balkone um bis zu 1 m und durch Terrassen um bis zu 2,7 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn zum Erhalt oder zur Anpflanzung festgesetzte Einzelbäume nicht beeinträchtigt werden.
4. Im Plangebiet ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, 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 Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

5. Entlang der mit „(A)“ gekennzeichneten Fassaden ist für den Außenbereich einer Wohnung entweder durch dessen Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel verglaste Vorbauten, Loggien oder Wintergärten mit teilgeöffneten Bauteilen, sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
6. Geh- und Fahrwege sowie Terrassen- und Platzflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Dabei sind nur Baustoffe zu verwenden, die keine auswaschbaren, wassergefährdenden Stoffe enthalten. Feuerwehrumfahrten und Feuerwehraufstellflächen sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.
7. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird.
8. Im Reinen Wohngebiet sind Stellplätze nur innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche zulässig.
9. Innerhalb der östlichen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ ist die Anlage einer 1 m breiten Zuwegung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig.
10. Als an die öffentlichen Wege angrenzende Einfriedungen sind nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig.
11. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.
12. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen vorzunehmen.
13. Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig.
14. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
15. Im Reinen Wohngebiet ist je vier Stellplätze ein großkroniger Baum anzupflanzen. Stellplatzanlagen sind mit Hecken oder frei wachsenden Sträuchern einzufassen.
16. Im Reinen Wohngebiet sind in die Außenfassaden der Wohngebäude mindestens drei Fledermausspaltkästen mit Quartierseignung und zwei Niststeine für Halbhöhlenbrüter an fachlich geeigneter Stelle baulich zu integrieren und dauerhaft zu erhalten. In dem zu erhaltenden Baumbestand sind mindestens drei Nischenbrüterhöhlen an fachlich geeigneter Stelle anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
17. Zur Beleuchtung der Außenanlagen im Vorhabengebiet ist nur die Verwendung von solchen Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Insekten wirkungsarmes Lichtspektrum aufweisen, wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen. Die Lichtquellen sind nach oben sowie zur Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen.

18. Für Ausgleichsmaßnahmen des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft wird der mit „Z“ bezeichneten Fläche die außerhalb des Bebauungsplangebietes in Wedel liegende Fläche des Flurstücks 7/31 der Gemarkung Wedel zugeordnet.

### **§ 3**

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.