

Verordnung über den Bebauungsplan Blankenese 33 / Sülldorf 16

Vom

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015, (BGBl. I S. 1722, 1731) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetz in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) 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 (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 540, 542) sowie §§ 1, 2 Absatz 1, 3 und 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Blankenese 33 / Sülldorf 16 für den Geltungsbereich zwischen Sülldorfer Kirchenweg, Babendiekstraße und der Straße Eichengrund, nördlich begrenzt von dem Friedhof Blankenese wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Eichengrund - Nordwestgrenze des Flurstücks 855, Nordostgrenzen der Flurstücke 855, 854, 2121, 2129 und 2593, Nordwestgrenzen der Flurstücke 2562, 850, 849, 848, 847, 2746, 844, 843, 842 und 831 der Gemarkung Sülldorf - Sülldorfer Kirchenweg - Babendiekstraße (Bezirk Altona, Ortsteile 224 und 226).

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuches werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf folgendes hingewiesen:
 1. Ein Abdruck des Bebauungsplans 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 Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Altona unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den Reinen Wohngebieten sind die nach § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
3. In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,5 m auf insgesamt 30 vom Hundert (v.H.) der jeweiligen Fassadenlänge und durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 5 m ausnahmsweise zulässig.
4. In den Reinen Wohngebieten wird bei Neubildung von Baugrundstücken eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt. Abweichend hiervon wird bei Neubildung von Baugrundstücken in dem Reinen Wohngebiet und in den Allgemeinen

Wohngebieten entlang der Straßen Ohlwöhren und Eichengrund eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festgesetzt.

5. Entlang des Sülldorfer Kirchenwegs sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern die Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außentüren und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
6. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
7. Für Wohngebäude mit einem Vollgeschoss beträgt die höchstzulässige traufseitige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Dachhaut) 4,5 m sowie die höchstzulässige Firsthöhe 9 m. Für Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen beträgt die höchstzulässige traufseitige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Dachhaut) 7,5 m sowie die höchstzulässige Firsthöhe 10,5 m. Unterer Bezugspunkt für diese Höhenregelung ist die jeweils auf dem Baugrundstück festgesetzte Höhenlage der Geländeoberfläche bezogen auf NHN.
8. In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten müssen die Dächer von Hauptgebäuden eine Neigung zwischen 20 Grad und 55 Grad aufweisen. Geringfügige Abweichungen können für Mansarddächer, Gauben und sonstige untergeordnete Dachflächenanteile ausnahmsweise zugelassen werden; Pultdächer sind unzulässig. Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind als Flachdach oder mit einer Neigung von bis zu 15 Grad herzustellen, mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
9. In dem westlich der Straße Ohlwöhren befindlichen reinen Wohngebiet WR I und in dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten WA I und WA II darf die straßenbegleitende Gebäudelänge maximal 14 m betragen.

10. In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind in Angleichung an die bestehende Bebauung für die Außenwände der Wohngebäude rote Ziegelsteine, roter Klinker oder heller Putz beziehungsweise helle Fassadenverkleidungen zu verwenden.
11. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
12. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird, auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.
13. Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenflächen mit Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gemäß § 14 Abs. 1 S.3 BauNVO nicht zulässig. Notwendige Zuwegungen sind zulässig. Standplätze für Abfallbehälter können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie die Gestaltung der Vorgartenflächen nicht beeinträchtigen. Die Standorte für Abfallbehälter sind so einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Wegen aus nicht einsehbar sind.

Stellplätze und Garagen sind auf den Flächen ohne Ausschluss im Sinne des Satz 1 zulässig.

14. Fensterlose Fassaden, Garagen sowie die Stützen von Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
15. Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass das Erscheinungsbild und der Umfang der Pflanzung erhalten bleibt. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
16. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte und einheimische Laubgehölze, auf Grundstücken mit denkmalgeschützten Objekten standortgerechte Gehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² Größe anzulegen und zu begrünen.
17. In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Hecken in einer Breite von mindestens 0,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig.

18. In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ist innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche als Unterstand eine zweckgebundene bauliche Anlage einer maximalen Gebäudehöhe von 4 m, gemessen oberhalb des Niveaus der gewachsenen Geländeoberfläche, zulässig. Außerhalb dieses Baufensters sind weitere bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in der privaten Grünfläche nicht zulässig.

§ 3

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.