

**Verordnung
über den Bebauungsplan Rissen 51**

Vom

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches (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 Bauleitplanfeststellungsgesetzes 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 vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), § 4 Absatz 3 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) sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 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 Bebauungsplan Rissen 51 für den Geltungsbereich zwischen Iserberg, Sülldorfer Brooksweg und Herwigredder (Bezirk Altona, Ortsteil 227) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Iserberg, Sülldorfer Brooksweg und Herwigredder der Gemarkung Rissen.

- (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. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731) 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 vorhabenbezogenen 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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
2. In der mit „WR 1“ bezeichneten Fläche darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 für private Erschließungen und Wege, Stellplätze und Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.
3. Außerhalb der mit (A) bezeichneten Fläche sind oberhalb des festgesetzten Höchstmaßes der Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.
4. In den reinen Wohngebieten können Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf insgesamt 30 v. H. der jeweiligen Fassadenlänge und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m ausnahmsweise zugelassen werden.
5. Auf der mit „WR 1“ bezeichneten Fläche sind mindestens 35 Bäume und auf den privaten Grünflächen mindestens 13 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
6. In den reinen Wohngebieten sind für die an öffentliche Wege angrenzenden Einfriedungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zuwegungen sind zulässig.
7. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind mit Hecken oder dicht wachsenden Gehölzen einzufassen.
8. Standplätze für Abfall- und Sammelbehälter sind von den öffentlich zugänglichen Erschließungsflächen abzuschirmen und mit Hecken oder dicht wachsenden Gehölzen einzufassen.
9. Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume 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 m² anzulegen.

10. Für festgesetzte Bäume, Sträucher und Hecken sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass das Erscheinungsbild und der Umfang der Pflanzung erhalten bleibt. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Wurzelbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
11. In der mit „WR 1“ bezeichneten Fläche sind Satteldächer und Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 20-34° zulässig und mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von der Begrünung ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, für Belichtung oder für die Aufnahme technischer Anlagen bis maximal 50 v. H. der Dachfläche.
12. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einem mindestens 80 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende großkronige Bäume auf den Tiefgaragen muss jeweils auf einer Fläche von 16 m² die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Terrassen, Stellplätze, Wege und Freitreppen sowie Kinderspielflächen.
13. Auf den Baugrundstücken sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrumfahrten und Feuerwehraufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind im vegetationsfähigen Aufbau herzustellen.
14. Auf den Baugrundstücken sind zur Außenbeleuchtung nur Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Die Lichtquellen sind zur Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen.
15. An neu errichteten Gebäuden oder an zu erhaltenden Bäumen auf der mit „WR 1“ bezeichneten Fläche sind mindestens drei Gartenrotschwanz-Nistkästen, drei Grauschnäpper-Nistkästen, drei Sperlingskoloniekästen sowie sechs Fledermausspaltkästen in fachlich geeigneter Weise an artenschutzfachlich geeigneten Stellen anzubringen und für die Bestandsdauer der Wohngebäude zu unterhalten.
16. Zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft wird der mit „Z“ bezeichneten Fläche die ebenfalls mit „Z“ bezeichnete Teilfläche des Flurstücks 5851 der Gemarkung Rissen außerhalb des Bebauungsplangebiets zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.
17. Für die Dachdeckung in der mit „WR 2“ bezeichneten Fläche sind nur unglasierte Dachpfannen, Naturschiefer oder Reetdächer zulässig.
18. In der mit „WR 2“ bezeichneten Fläche müssen die Dächer von Hauptgebäuden eine Neigung zwischen 20 Grad und 55 Grad aufweisen. Geringfügige Abweichungen können für Mansarddächer, Gauben und sonstige untergeordnete Dachteile ausnahmsweise zugelassen werden. 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.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.