

Feststellung und rückwirkende Inkraftsetzung der Verordnung

über den Bebauungsplan Sülldorf 4

im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs

Vom.....

Auf Grund von § 10, § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 und § 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), § 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), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371) 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 Sülldorf 4 vom 9. Dezember 2014 (HmbGVBl. S. 503) für den Geltungsbereich östlich und westlich des Sülldorfer Kirchenweges nördlich der S-Bahnstrecke und der Straße Op'n Hainholt (Bezirk Altona, Ortsteil 226) wird festgestellt und im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs rückwirkend zum 20. Dezember 2014 in Kraft gesetzt.

Das Gebiet des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

Lehmkuhlenweg - West- und Nordgrenze des Flurstücks 1191 – Schlankweg - Nordgrenze des Flurstücks 1204, West- und Nordgrenze des Flurstücks 2751, Nordgrenze des Flurstücks 1210, West- und Nordgrenze des Flurstücks 1211, West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1212, über Flurstück 3310 - Feldweg 65 – Ellernholt - Ostgrenze des Flurstücks 3133, Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2706, Ostgrenze des Flurstücks 2844, Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 33, Ostgrenze der Flurstücke 3321 und 2707 - Op'n Hainholt - Sülldorfer Kirchenweg - Südgrenzen der Flurstücke 2215, 2701, 1172 und 3152, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1173, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2810, Südgrenze des Flurstücks 3486 der Gemarkung Sülldorf - Feldweg 60.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a 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.

Anlage 2

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 örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den Dorfgebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, und eine Größe von höchstens 300 m² Grundfläche nicht überschreiten.
2. Mit Ausnahme des Flurstücks 2540 in der Gemarkung Sülldorf sind in den Dorfgebieten je Wohngebäude höchstens drei Wohnungen zulässig.
3. Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, entspricht die zulässige Grundfläche in den Dorfgebieten und auf den Flächen für die Landwirtschaft den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062), bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen bis zu 20 vom Hundert der durch die Baugrenzen festgesetzten Grundfläche zulässig.
4. In den Dorfgebieten sind Tankstellen unzulässig, Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.
5. Auf den mit „(F)“ bezeichneten Flächen der Dorfgebiete sind sonstige Gewerbebetriebe nach § 5 Absatz 2 Nummer 6 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
6. Innerhalb der Baugrenzen auf den Flächen für die Landwirtschaft sind höchstens zwei Wohnungen ausschließlich in den mit „(B)“ bezeichneten Wohngebäuden zulässig, sofern sie für den jeweiligen landwirtschaftlichen Betrieb notwendig sind.

Anlage 2

7. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unzulässig. Mistplatten ohne Dach und seitliche Begrenzungen sowie notwendige Zufahrten, Stell- und Abstellplätze können ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche kann ausnahmsweise eine erwerbsgartenbauliche Produktionsfläche im Unterglasanbau bis zu einer Grundfläche von höchstens 2260 m² zugelassen werden, soweit sie nicht Verkaufszwecken dient.
8. Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden die mit „Z₁“, „Z₂“, „Z₃“, „Z₄“, „Z₅“ und „Z₆“ bezeichneten Flächen den jeweils ebenfalls mit „Z₁“, „Z₂“, „Z₃“, „Z₄“, „Z₅“ und „Z₆“ bezeichneten Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Bei diesen Ausgleichsflächen handelt es sich um eine Teilfläche des Flurstücks 131 in der Gemarkung Rissen sowie um Teilflächen der Flurstücke 3173, 1229, 1285, 1309 und 1232 in der Gemarkung Sülldorf.
9. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind Baumschul- und Weihnachtsbaumkulturen unzulässig.
10. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind ortsfeste Zäune mit Holzpfählen und Drahtbespannung oder Holzbelattung auszuführen. Die Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Holzteile sind nur in brauner Farbe zulässig. Entlang von Feldhecken und Knicks ist ein Abstand von mindestens 2 m von der äußersten Linie der Gehölzstämme einzuhalten.
11. Mit Ausnahme der mit „(K)“ bezeichneten Flächen ist auf den Flächen für die Landwirtschaft die Anlage von Reit- und Auslauflächen unzulässig und ist ganzjährig eine geschlossene Grasnarbe zu erhalten, soweit diese Flächen nicht ackerbaulich oder gärtnerisch genutzt werden.
12. Auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen zur Freihaltung von Ausblicken sind Zäune und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Hecken sind durch jährliche Rückschnitte auf diese Höhe zu begrenzen.
13. Die Lagerung von Heu- und Strohballen sowie Silage ist nur außerhalb der mit „(C)“ bezeichneten Flächen und nur unmittelbar angrenzend an die Hofstellen zulässig.
14. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenheit des Gebiets aufgrund 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.
15. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Grünlandumbruch oder eine Veränderung der historischen Bodenstruktur unzulässig.

Anlage 2

16. Mit Ausnahme der Flächen für die Landwirtschaft sind als Einfriedigungen an öffentlichen Wegen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig.
17. Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von zu erhaltenen Gehölzen unzulässig. Durchbrechungen der festgesetzten Knicks und Feldhecken für notwendige Zuwegungen und Zufahrten sind zulässig.
18. Für die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 12 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
19. Entlang der Feldhecken und Knicks ist beidseits eine Beweidung, Bodenbearbeitung, Düngung oder Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln in einem Abstand von mindestens 2 m von der äußersten Linie der Gehölzstämme und mindestens 1 m zum Knickfuß unzulässig.
20. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
21. Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, mit Ausnahme notwendiger Zuwegungen, unzulässig.
22. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.
23. Bei dem Gebäude Sülldorfer Kirchenweg 209 sind die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern des Gebäudes geschaffen werden.
24. Die Außenwände von Garagen und die Stützen von Carports, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
25. Die Außenwände von Gebäuden sind in rotem Ziegelstein oder in Holz herzustellen. Holzwände sind nur in grüner oder brauner Farbe zulässig.
26. Dächer der Wohngebäude sind nur als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 20 Grad und 45 Grad zulässig. Die Dächer sind nur in dunkelgrauer Farbe oder als Reetdach zulässig. Für die Dachdeckung von Wohngebäuden sind nur unglasierte Dachpfannen oder Reetdächer zulässig.
27. Horizontale Fensterbänder landwirtschaftlicher Gebäude sind in geeigneter Form durch senkrechte Elemente in Abschnitte zu untergliedern.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.