

## Verordnung

### über den Bebauungsplan Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26

Vom .....

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 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), § 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 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19) 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 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26 für den Geltungsbereich südlich des Staatsforstes Klövensteen, westlich der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein, nördlich der S-Bahntrasse und östlich des Klövensteenwegs (Bezirk Altona, Ortsteile 225, 226 und 227) wird festgestellt.

Das Gebiet des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

Klövensteenweg - Südgrenze des Flurstücks 39 (Babenwischenweg) der Gemarkung Rissen - Landesgrenze - Nordgrenze des Flurstücks 32, Westgrenze des Flurstücks 3135, West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 3008, Ostgrenze des Flurstücks 31 (Feldweg 92), Nordgrenzen der Flurstücke 3212, 16, 15 und 14, West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 3211, Ostgrenze des Flurstücks 13, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 6167 (Feldweg 90) - Nordgrenze des Flurstücks 25 (Feldweg 90/91) der Gemarkung Rissen, Nordgrenze des Flurstücks 1347 (Feldweg 90), Ostgrenze des Flurstücks 1280 (Feldweg 65) der Gemarkung Sülldorf - Landesgrenze - Schenefelder Landstraße - Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1976, Südgrenze des Flurstücks 2035 der Gemarkung Dockenhuden – Lütt Iserbrook - Iserbrooker Weg - Sülldorfer Knick - Westgrenzen der Flurstücke 1228 (Sülldorfer Knick) und 32, Süd-, Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 30, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 25, Südwestgrenze des Flurstücks 24, über das Flurstück 1214 (Ellernholt) der Gemarkung Sülldorf - Feldweg 65 - über das Flurstück 3310, Westgrenzen der Flurstücke 3310 und 2545, Süd- und Ostgrenzen des Flurstücks 2543, Südgrenze des Flurstücks 1207, Ost- und Südgrenze der Flurstücke 1206 und 1205 der Gemarkung Sülldorf - Schlankweg - Südgrenzen der Flurstücke 2220 und 2219, Ostgrenze des Flurstücks 1192 der Gemarkung Sülldorf - Lehmkuhlenweg – Westgrenze des Flurstücks 1189, über das Flurstück 3486 (Feldweg 60) – Westgrenze des Flurstücks 2014, Ostgrenze des Flurstücks 2015 (Feldweg 60), Nordgrenzen der Flurstücke 1182 und 1183, Ostgrenze des Flurstücks 1183, Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1174, Südgrenze des Flurstücks 2226, über die Flurstücke 2078, 1176 und 1177, über das Flurstück 1140 (Sieversstücken), Westgrenze des Flurstücks 1140, Süd- und Westgrenzen des Flurstücks 1178 der Ge-

## Anlage 2

markung Sülldorf - Südgrenze des Flurstücks 305 der Gemarkung Rissen - Lehmkuhlenweg - Südgrenze des Flurstücks 309, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 313, Südgrenze des Flurstücks 312, über die Flurstücke 312 und 313, Nordwestgrenze des Flurstücks 313, Südwestgrenze des Flurstücks 318, Südostgrenze des Flurstücks 320, über das Flurstück 320 der Gemarkung Rissen - Feldweg 77 - Langensaal - Marschweg - West- und Südgrenzen des Flurstücks 3881 der Gemarkung Rissen- Langensaal – über das Flurstück 5362 der Gemarkung Rissen - Hexentwiete - Nordgrenzen der Flurstücke 6394, 6391, 6392 und 6393, Westgrenze des Flurstücks 325, über das Flurstück 325, Westgrenzen der Flurstücke 266 und 5053, über die Flurstücke 5053 und 5052, Westgrenze Flurstück 5788, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 4553, über das Flurstück 4553, Nordgrenze des Flurstücks 4553, West- und Nordgrenze des Flurstücks 4267, Westgrenze der Flurstücke 6368 und 6367, über die Flurstücke 6367 und 6366, Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 281, über das Flurstück 209 (Hobökentwiete), Südwestgrenze des Flurstücks 6473, Südgrenzen der Flurstücke 6474, 4896 und 4868, Westgrenze des Flurstücks 4868, Südgrenze des Flurstücks 4894 der Gemarkung Rissen.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 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 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
- b) 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 dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenheit 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 den 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.
2. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch ebenerdige Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m zulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen.
4. Auf der als „Ausfluglokal“ festgesetzten Fläche sind innerhalb der überbaubaren Fläche nur eine Schank- und Speisewirtschaft, im Obergeschoss und im rückwärtigen Teil des Hauptgebäudes auch Betriebswohnungen im Sinne von § 8 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung zulässig.
5. Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, entspricht die zulässige Grundfläche auf den Flächen für die Landwirtschaft den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.
6. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unzulässig. Mistplatten ohne Dach und seitliche Begrenzungen, notwendige Stell- und Abstellplätze und Zufahrten sowie Terrassen an Wohngebäuden können ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen innerhalb der mit „(C)“ bezeichneten Flächen zugelassen werden.
7. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind Wohnungen nur innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Flächen zulässig und nur, wenn sie für den landwirtschaftlichen Betrieb notwendig sind.
8. Auf den Flächen für die Landwirtschaft ist die Anlage von Reit- und Auslauflächen außerhalb der mit „(C)“ bezeichneten Flächen unzulässig.
9. Auf den Flächen für die Landwirtschaft, mit Ausnahme der Flurstücke 6197, 191, 190, 6181 und 117 der Gemarkung Rissen, sind Baumschul- und Weihnachtsbaumkulturen unzulässig.
10. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

11. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit großkronigen Laubbäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen und durch geeignete Zäune vor Weidetieren zu schützen.
12. Für die zum Anpflanzen und zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter und Umfang der Pflanzung erhalten bleibt. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von zu erhaltenden Gehölzen unzulässig.
13. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, 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.
14. Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt:
  - 14.1. Die mit „“ bezeichneten Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf den Flächen sind der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, die Anlage und der Betrieb von Bodendrainagen sowie ein Umbruch der Grasnarbe unzulässig. Eine Düngung ist höchstens einmal jährlich mit Stallmist in geringer Gabe zulässig. Eine Beweidung ist vom 15. November bis zum 30. April unzulässig und ab dem 1. Mai bis zum 15. Juni ist eine Beweidung höchstens mit 2 Rindern, 6 Schafen, 1,5 Pferden oder 1,5 Ponys je ha zulässig. Bei einer Beweidung der Flächen sind die Uferbereiche der Gewässer in einer Mindestbreite von 2 m abzuzäunen. Vom 15. März bis zum 15. Juni ist eine maschinelle Bearbeitung der Flächen unzulässig. Die Flächen sind mindestens einmal jährlich zwischen dem 1. September und dem 15. Oktober zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen.
  - 14.2 Die mit „“ bezeichneten Flächen sind als Obstwiesen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.
  - 14.3 Auf den mit „“ bezeichneten Flächen sind Stillgewässer mit naturnahem Uferbereichen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - 14.4 Die mit „“ bezeichneten Flächen sind als Gehölzflächen mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
15. Die als Fläche für Wald festgesetzten Flächen sind als naturnaher Laubwald, Heide oder Moor zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
16. Auf den privaten Grundstücksflächen außerhalb der mit (C) bezeichneten Flächen sind Geh- und Fahrwege in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.
17. Auf den privaten Grundstücksflächen sind zur Beleuchtung der Außenanlagen nur Leuchten zulässig, die ein für Insekten wirkungsarmes Lichtspektrum aufweisen. Die Lichtquellen sind nach oben sowie seitlich abzuschirmen.
18. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind die Außenwände von Gebäuden in rotem Ziegelstein oder in Holz herzustellen. Holzwände sind nur in grüner oder brauner Farbe zulässig.
19. Die Dächer von Gebäuden sind nur als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwi-

## Anlage 2

schen 15 Grad und 45 Grad, in dunkelgrauer, nicht glänzender Ausführung oder als Reetdach zulässig.

### **§ 3**

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.