

Verordnung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Billstedt 111

Vom ...

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2018 (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 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), Artikel 6 Absatz 2 Nummer 4 des Gesetzes zur Änderung des Hamburgischen Naturschutzgesetzes sowie zur Aufhebung und Änderung weiterer Vorschriften vom 3. April 2007 (HmbGVBl. S. 119), § 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), sowie § 1, § 2 Absätze 1 und 2 sowie § 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 Billstedt 111 für den Geltungsbereich Steinbeker Marktstraße, - Nord-, West-, Ost- und Südgrenzen des Flurstücks 804 der Gemarkung Kirchsteinbek, Steinbeker Berg (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 130) wird festgestellt.
- (2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
 1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung 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. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 BauGB aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag nach § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 BauGB gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche bei Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte 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 den §§ 39 bis 42 BauGB 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 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a BauGB beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet) sind im allgemeinen Wohngebiet im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2018 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen.
3. Im allgemeinen Wohngebiet sind in den mit „A“ bezeichneten Bereichen Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge eines Geschosses um bis zu 2 m sowie Überschreitungen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3 m zulässig. In dem mit „B“ bezeichneten Bereich sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone oder Terrassen unzulässig.
4. Tiefgaragen sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.
5. Im allgemeinen Wohngebiet sind ebenerdige Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sind unzulässig.
6. Im allgemeinen Wohngebiet ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste 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 Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
7. Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern.
8. In den festgesetzten Flächen zum Ausschluss von Nebenanlagen sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Bodenversiegelungen unzulässig; entlang der Steinbeker Marktstraße sind drei Zuwegungen mit einer Breite bis jeweils 2 m zulässig.
9. In den festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie in den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind Nebenanlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Bodenversiegelungen unzulässig.
10. In den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist je 5 m² mindestens ein Strauch zu pflanzen.
11. Für zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten.

12. Für die festgesetzten An- und Ersatzpflanzungen von Bäumen gelten folgende Vorschriften:
 - 12.1. Es sind standortgerechte, einheimische, großkronige Laubbaumarten zu verwenden.
 - 12.2. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
 - 12.3. Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.
13. Die Dächer von Gebäuden sind zu mindestens 60 vom Hundert, bezogen auf die Gebäudegrundfläche, sowie überdachte Stellplätze (Carports) vollständig mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
14. Nicht überbaute Untergeschosse sind mit Ausnahme von Terrassen, erforderlichen Müllstandorten und Fahrradstellplätzen sowie Zuwegungen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
15. Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen sowie ebenerdige Stellplätze und Feuerwehraufstellflächen mit Ausnahme der privaten Straßenverkehrsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Stellplätze im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume sind darüber hinaus in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.
16. Es sind mindestens zwei Sperlingskoloniekästen mit jeweils drei Nistmöglichkeiten sowie mindestens acht Fledermausquartierskästen unterschiedlicher Art an artenschutzfachlich geeigneten Orten an Gebäuden anzubringen.

§ 3

1. Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.
2. Das Gesetz über den Grünordnungsplan Billstedt 88 vom 20. Juli 1994 (HmbGVBl S. 209), zuletzt geändert am 29. September 2015 (HmbGVBl S. 250, 257) wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.