

## **Verordnung**

### **über den Bebauungsplan Billstedt 112**

#### **Vom ...**

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), 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 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, 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) 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 Billstedt 112 für den Geltungsbereich Merkenstraße – Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 866 – Tabulatorweg - Öjendorfer Steinkamp – Möllner Landstraße der Gemarkung Öjendorf (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 130) wird festgestellt.
- (2) Das maßgebliche Stück des 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. Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB 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 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 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 Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a BauGB beachtlich sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den Allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und verglaste Vorbauten um bis zu 2 m auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge jeder einzelnen Fassade jedes Geschosses sowie Überschreitungen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3 m zulässig.
3. In der festgesetzten unterirdischen Baugrenze ist unterirdisch ein Blockheizkraftwerk mit einer Grundfläche von höchstens 250 m<sup>2</sup> zulässig.
4. In dem mit „WA 4“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch Balkone, Terrassen, Nebenanlagen sowie Tiefgaragen und ihre Zufahrten um 0,2 bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 durch eine Feuerwehrezufahrt und –aufstellfläche bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 zulässig.

5. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6 durch Terrassen und Nebenanlagen sowie Tiefgaragen, Stellplätze und ihre Zufahrten um 0,4 bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
6. Tiefgaragen sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wie Licht- und Belüftungsschächte sowie erforderliche Fluchttreppen sind zulässig.
7. Im Allgemeinen Wohngebiet sind ebenerdige Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.
8. Für die mit „(A)“, „(B)“, „(D)“ und „(E)“ bezeichneten Wohngebäude sind nur Satteldächer mit Neigungen zwischen 27 und 42 Grad zulässig. Es sind nur graue oder schwarze Dacheindeckungen zulässig.
9. Die Außenwände der „(A)“, „(B)“, „(D)“ und „(E)“ bezeichneten Gebäude sind nur in rot-bunten Klinker oder Klinkerriemchen auszuführen. Für einzelne Architekturteile wie Stürze, Gesimse, Brüstungen, Giebeldreiecke oder Erker sind andere Baustoffe zulässig, sofern Klinker oder Klinkerriemchen vorherrschend bleiben.
10. An den mit „(F)“ bezeichneten Fassadenabschnitten in den Allgemeinen Wohngebieten 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 Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
11. An den mit „(G)“ bezeichneten Fassadenabschnitten in den Allgemeinen Wohngebieten ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
12. In dem mit „(H)“ bezeichneten Bereich des Allgemeinen Wohngebiets ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technischen Maßnahmen (z. B.

an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Mischgebiete nach BauNVO 2017) eingehalten werden. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Immissionsschutz und Betriebe, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuthverlag GmbH, Berlin.

13. In dem mit „WA1“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 45 vom Hundert (v. H.), in dem mit „WA2“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 46 v. H., in dem mit „WA3“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 53 v. H. und in dem mit „WA4“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 44 v. H. der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.
14. Nicht überbaute Untergeschosse sind mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Ausnahmen für den Quartiersplatz, Pkw-Stellplätze, Tiefgaragenzufahrten, wohnungsbezogene Terrassen, Wege und Kinderspielflächen sowie weitere wohnungsbezogene Nebenanlagen wie Flächen für Müllstandorte und Fahrradstellplätze sind zulässig. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für Bäume im Bereich unterbauter Flächen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.
15. Dächer, ausgenommen untergeordnete Dächer von Gauben oder Erkern, mit einer Neigung bis 20 Grad sind bezogen auf die Gebäudegrundfläche zu mindestens 50 v. H. und Überdachungen von Stellplätzen vollständig mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Die Dächer der mit „(C)“ bezeichneten Gebäude sind bezogen auf die Gebäudegrundfläche zu mindestens 50 v. H. mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
16. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahrwege, Zuwegungen sowie nicht überdachte Stellplatzanlagen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Nicht überdachte Stellplätze sind darüber hinaus mit Vegetationsanteilen von mindestens 50 v. H. herzustellen.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.