

Anlage ____ zum Genehmigungsschreiben

der BSW vom _____

Festgestellt am

.....
Bezirksamtsleiter

Verordnung

über den Bebauungsplan Ohlsdorf 30

Vom.....

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 S. 1), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 09. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563) zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280) zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328) wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Ohlsdorf 30 für den Geltungsbereich zwischen dem Erna-Stahl-Ring, und dem Friedhof Ohlsdorf (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 430) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Nord- und Westgrenzen des Flurstücks 1856 (Erna-Stahl-Ring), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1860 (Am Anzuchtgarten) der Gemarkung Ohlsdorf - Nordgrenze des Flurstücks 65 (Große Horst), über das Flurstück 65, Südgrenze des Flurstücks 65 der Gemarkung Klein Borstel - Südgrenzen der Flurstücke 1860 und 3747, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1855, über die Flurstücke 1855 und 1852, Nord- und Westgrenze des Flurstücks 1852, über das Flurstück 1856 der Gemarkung Ohlsdorf.

(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 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 der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verlet-

zung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den mit „(a)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind oberhalb der ausgewiesenen Geschossanzahl weitere Geschosse, z.B. Staffelgeschosse, die bis zu zwei Drittel der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen, unzulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Balkone bis zu einer Tiefe von 1,8 m zulässig und dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers überschreiten.
3. Im allgemeinen Wohngebiet sind Überschreitungen der südlichen Baugrenzen für Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,8 m und einer Breite bis zu 2 m zulässig.
4. Im allgemeinen Wohngebiet sind für die dreigeschossig ausgewiesenen Baukörper Überschreitungen der Baugrenzen zu den Blockinnenhofbereichen für Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,8 m und einer Breite bis zu 2 m zulässig.
5. Im allgemeinen Wohngebiet ist an der mit „(e)“ bezeichneten Fassade des dreigeschossig ausgewiesenen Baukörpers eine Überschreitung der Baugrenze für Balkone bis zu einer Tiefe von 1,8 m und einer Breite bis zu 2 m zulässig, wenn der Erschließungsweg nicht beeinträchtigt wird.
6. Im allgemeinen Wohngebiet sind an den mit „(f)“ bezeichneten Fassaden Überschreitungen der Baugrenze für Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,8 m und einer Breite bis zu 2 m zulässig.
7. Im allgemeinen Wohngebiet ist an der mit „(g)“ bezeichneten Fassade eine Überschreitung der Baugrenze für eine gemeinschaftlich genutzte Terrasse bis zu einer Tiefe von 4 m und für einen Balkon bis zu einer Tiefe von 1,8 m zulässig.
8. Das Oberflächenwasser der mit „(c)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiete ist in das Gewässer im Erna-Stahl-Ring zu leiten.
9. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den gemeinschaftlichen Flächen bis zur Einleitung in die Regenrückhalteeinrichtung bzw. bis zur Einleitung in den

Graben am Erna-Stahl-Ring oberirdisch abzuleiten. Die Mulden müssen in der Nutzungsphase regelmäßig gewartet werden und jederzeit in vollem Umfang nutzbar sein.

10. In den mit „(b)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
11. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur zwei voneinander getrennte Tiefgaragen und zwei Tiefgaragenzufahrten zulässig: Eine Tiefgaragenzufahrt im Nordwesten des Plangebiets am Erna-Stahl-Ring und eine Tiefgaragenzufahrt im Südosten des Plangebiets an der Großen Horst.
12. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
13. Im mit „(d)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3787) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
14. Tiefgaragen sind unter Erdgleiche herzustellen. Ihre Oberkante muss mindestens 50 cm unter Gelände liegen. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Gehölzpflanzungen vorgesehen sind muss die Bodenüberdeckung im Bereich der Gehölze mindestens 80 cm durchwurzelbaren Substrataufbau betragen. Im Bereich von Baumpflanzungen über Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² der durchwurzelbare Substrataufbau mindestens 1 m betragen.
15. Im allgemeinen Wohngebiet sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige nicht überdachte Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
16. Der vorhandene Baumbestand am Erna-Stahl-Ring ist zu erhalten und in die Vorgartengestaltung der privaten Gärten zu integrieren. Können diese Bäume dort aus zwingenden Gründen nicht erhalten werden, sind sie auf den privaten Grundstücken am Erna-Stahl-Ring mit derselben Art unter Berücksichtigung des Zuwachses zu ersetzen.
17. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dafür sind standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.

18. Um erhebliche Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz oder eine indirekte Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz von Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, ist das unmittelbare Umfeld der alten Eiche und des südlich an das Plangebiet angrenzenden Großbaumbestands soweit möglich von intensiven baulichen Nutzungen und Baustellentätigkeiten freizuhalten.
19. Im allgemeinen Wohngebiet sind für die Beleuchtung der privaten und öffentlichen Außenflächen nur Beleuchtungsanlagen wie zum Beispiel Niederdrucklampen oder LED-Lampen zulässig, die ein für Insekten und Fledermäuse wirkungsarmes Spektrum entsprechend des Standes der Technik aufweisen. Die Lichtquellen sind zu den umgebenden Grünflächen und zum Baumbestand hin abzuschirmen.
20. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die ausgewiesenen Flachdächer als Flachdach oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad auszubilden, wobei mindestens 80 vom Hundert mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen ist.
21. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den

Das Bezirksamt Hamburg-Nord