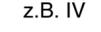


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bramfeld 70



## Festsetzungen

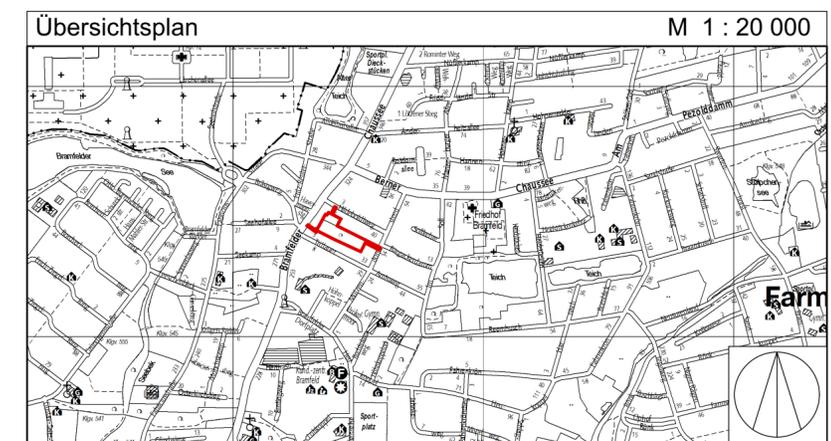
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  **WR** Reines Wohngebiet
-  TH 6 Traufhöhe als Höchstmaß über Gelände
-  GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
-  z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  **TGa** Fläche für Tiefgarage und Zufahrt
-  Private Grünfläche

## Kennzeichnungen

-  Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
-  Vorhandene Gebäude
-  Geländeoberfläche bezogen auf NHN

## Hinweise

Zu diesem Bebauungsplan existieren ein Durchführungsvertrag und ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787). Längenmaße und Höhenangaben in Metern. Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom November 2019.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Bramfeld 70**

Bezirk Wandsbek Maßstab 1 : 1000 (im Original)  
Ortsteil 515





## Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bramfeld 70

Vom 23. November 2022

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726, 1738), 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 9. 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436), § 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Bramfeld 70 für den Bereich zwischen der Bramfelder Chaussee, Hildeboldtsweg, Mützendorpsteed und Trittauwer Amtsweg (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 515) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Nordostgrenzen der Flurstücke 10684, 10682 und 10681 – Mützendorpsteed – über das Flurstück 8005 – Südwestgrenze des Flurstücks 10572 – Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 10682 – Südwest-, Südost-, Nord- und Nordwestgrenze des Flurstücks 10684 – über die Flurstücke 1672 und 1671 – Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 1665 – über das Flurstück 8091 – Nordost- und Südostgrenze des Flurstücks 8091 – Nordostgrenze des Flurstücks 1665 – über das Flurstück 1665 – Südostgrenze des Flurstücks 1665 der Gemarkung Bramfeld.

(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 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs 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 des Baugesetzbuchs 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 des Baugesetzbuchs 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 vorhabenbezogenen 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 des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

### § 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA1“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA1“ sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) werden ausgeschlossen.
3. Im reinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 3 Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen.
4. In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA1“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 für bauliche Anlagen unter der Erdgleiche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
5. In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA1“ sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.
6. In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA1“ sind technische Aufbauten (zum Beispiel Haustechnik, Solaranlagen) bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
7. In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA1“ kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m ausnahmsweise zugelassen werden. Für Terrassen können in diesem Gebiet Überschreitungen der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,5 m zugelassen werden.
8. Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht auf den Flurstücken 10682 und 10684 der Gemarkung Bramfeld umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete private Fläche dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten wird sowie die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Geh- und Leitungsrecht können zugelassen werden.
9. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen und Kellergeschossen müssen inklusive Überdeckung unter der Erdgleiche liegen.
10. Das auf den privaten Grundstücks- und Dachflächen sowie in den privaten Grünflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt und genutzt wird, auf dem jeweiligen Grundstück über die vegetationsbedeckte Bodenzone oder über Rigolen zu versickern.
11. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (beispielsweise Schotterrassen) herzustellen.
12. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen und Kellergeschossen sind mit Ausnahme von Wegen und Müllstandorten, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und Kellergeschossen ist auf mindestens 12 m<sup>2</sup> ein mindestens 1 m starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.
13. In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA1“ sind die Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Ausnahmen von der Begrünung können für Dachaufbauten, Dachterrassen und technische Anlagen – mit Ausnahme von Solaranlagen – zugelassen werden.
14. Für je angefangene 250 m<sup>2</sup> der zu begrünenden, einschließlich der unterbauten Flächen ist ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 500 m<sup>2</sup> mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
15. Für festgesetzte Anpflanzungen und für Ersatzpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind standortgerechte, einheimische Laubgehölzarten oder standortgerechte, einheimische Obstbäume (Hochstamm) zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Laub- und Obstbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 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 und zu begrünen. Heckenpflanzungen müssen mindestens folgende Qualität aufweisen: Zwei mal verpflanzt, Höhe mindestens 60 cm. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Heckenpflanzungen sind in einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze vorzunehmen.
16. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder -abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen und Gehölzgruppen unzulässig.
17. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasser- bzw. Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 23. November 2022.

**Das Bezirksamt Wandsbek**