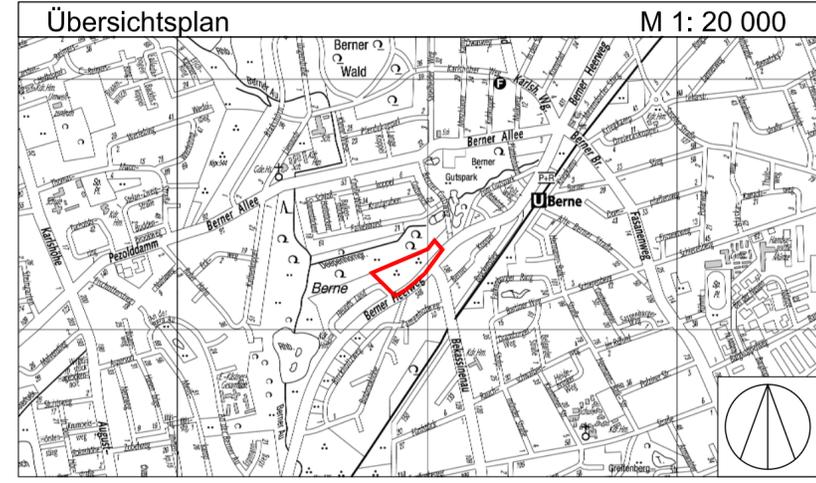


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Farmsen-Berne 38  
Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Reines Wohngebiet
-  Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
-  Baugrenze
- FD Flachdach
- SD Satteldach
-  Fläche für Stellplätze, Tiefgaragen
- St Stellplätze
- TGa Tiefgaragen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grünfläche
-  Mit Gehrechten zu belastende Flächen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Schutzwand
-  Anpflanzung von Einzelbäumen
- Kennzeichnungen**
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung: Vorgesehene Oberflächenentwässerung
-  Archäologische Vorbehaltsfläche
- z.B. (1a) Ordnungsnummer
- z.B. ● 25,7 Straßenhöhe bezogen auf NHN
-  Vorhandene Gebäude



**Hinweise**  
 Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1548, 1551).  
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern.  
 Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2014.  
 Zu dem Bebauungsplan existiert ein Städtebaulicher Vertrag.



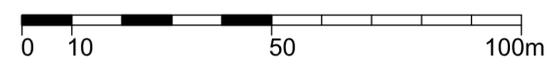
**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Farmsen-Berne 38

Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Wandsbek Ortsteil 514



## Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Farmsen-Berne 38

Vom 10. Januar 2017

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), 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 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 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 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258, 2348), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 4. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

### § 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Farmsen-Berne 38 für das Gebiet nördlich Berner Heerweg (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 514) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Berner Heerweg – Südwest- und Nordgrenze des Flurstücks 4663, Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 1783 der Gemarkung Farmsen.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuch 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 Kostenersatzung erworben werden.
2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag 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 Planes 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.

### § 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den Wohngebieten sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. In dem reinen Wohngebiet mit der Ordnungsnummer „(3a)“ sind zwischen den Baukörpern geringfügige Überlagerungen der Abstandsflächen in einer Tiefe von höchstens 1,5 m zulässig.
3. Innerhalb der Wohngebiete können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Erker und Loggien um bis zu 1,5 m sowie Überschreitungen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3 m zugelassen werden.

4. In dem reinen Wohngebiet mit der Ordnungsnummer „(2a)“ sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.
5. In dem reinen Wohngebiet mit der Ordnungsnummer „(1a)“ sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Für Tiefgaragen und deren Zufahrten kann die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.
6. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
7. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Verkehrsfläche dem allgemeinen Fußgängerverkehr als Gehweg zu Verfügung gestellt wird.
8. In den reinen Wohngebieten mit den Ordnungsnummern „(2a)“ und „(3a)“ sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
9. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Ordnungsnummer „(4a)“ sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
10. In dem reinen Wohngebiet mit der Ordnungsnummer „(2a)“ und in dem allgemeinen Wohngebiet mit der Ordnungsnummer „(4a)“ ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie 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.
11. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig. Ausnahmen für Abgrabungen zum Zweck der Oberflächenentwässerung (Mulden) können zugelassen werden.
12. In dem reinen Wohngebiet mit der Ordnungsnummer „(1a)“ sind mindestens 20 vom Hundert (v. H.) der nicht überbauten Grundstücksfläche mit Sträuchern und Stauden zu begrünen. Für je angefangene 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein klein-kroniger Baum oder für je angefangene 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
13. In den reinen Wohngebieten mit den Ordnungsnummern „(2b)“ und „(3b)“ sind auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze insgesamt neun großkronige Bäume zu pflanzen.
14. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölzarten zu verwenden. Ausnahmen können zugelassen werden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Für festgesetzte Bäume in privaten Grünflächen ist ein Stammumfang von mindestens 30 cm vorzusehen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
15. Der Lärmschutzwall mit Schutzwand ist zu begrünen.
16. An Straßenverkehrsflächen angrenzende private Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken oder durchbrochenen Zäunen in Verbindung mit Hecken zulässig. Pflanzungen haben in einem Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze zu erfolgen.
17. In den Wohngebieten sind ebenerdige Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen. Pflanzungen haben in einem Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze zu erfolgen.
18. Die festgesetzten Flachdächer sowie Dächer von Garagen, Schutzdächer von Stellplatzanlagen und Fahrradhäusern sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und flächendeckend intensiv zu begrünen.
19. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit Ausnahmen von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
20. Auf den privaten Grundstücken sind Wege sowie ebenerdige, nicht überdachte Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Flächen, für die ein Gehrecht festgesetzt ist, können ausnahmsweise befestigt werden.
21. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers beziehungsweise zu Stauwasser führen, sind unzulässig.
22. Für Ausgleichsmaßnahmen wird den Wohngebieten, den privaten Grünflächen und der Planstraße 1 das außerhalb des Plangebietes liegende Flurstück 1946 der Gemarkung Duvenstedt zu 33 v. H. zugeordnet.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 10. Januar 2017.

**Das Bezirksamt Wandsbek**