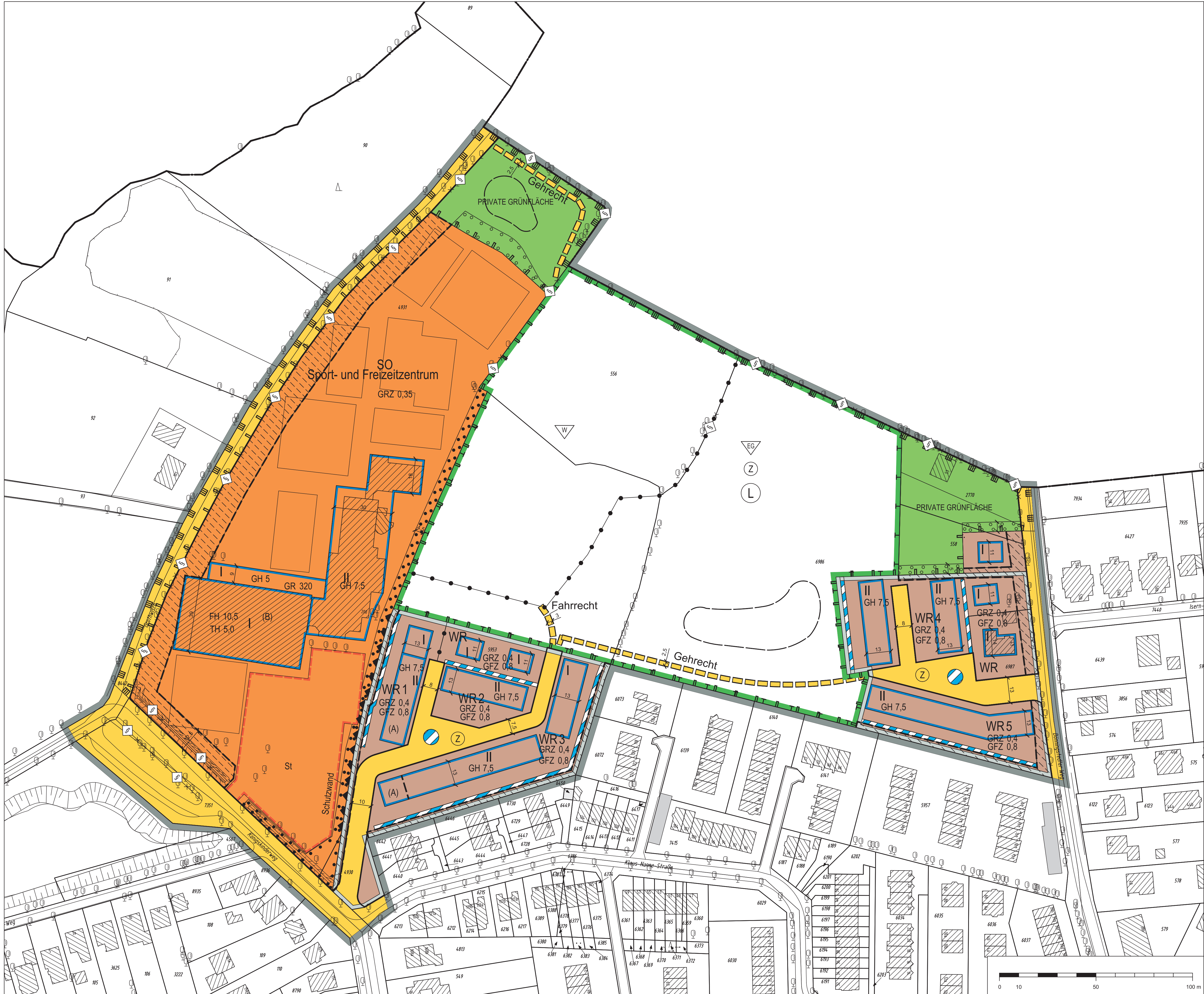




Bebauungsplan Schnelsen 79
Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR** Reines Wohngebiet
- SO** Sondergebiet
- GR 320 m² Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- GFZ 0,8 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 7,5 Gebäudehöhe über Geländeoberfläche, als Höchstmaß
- FH 10,5 Firsthöhe über Geländeoberfläche, als Höchstmaß
- Baugrenze
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- TH 5 Traufhöhe, als Höchstmaß über Geländeoberfläche
- St** Fläche für Stellplätze
- Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
- (Z)** Zuordnung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Grünfläche
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Schutzwand
- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Naturnaher Wald
- W** Extensives Grünland
- EG** Geänderte Grenze des Landschaftsschutzgebietes

z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

- L** Landschaftsschutzgebiet
- ×** **S** **×** Gesetzlich geschütztes Biotop (linienhaft)

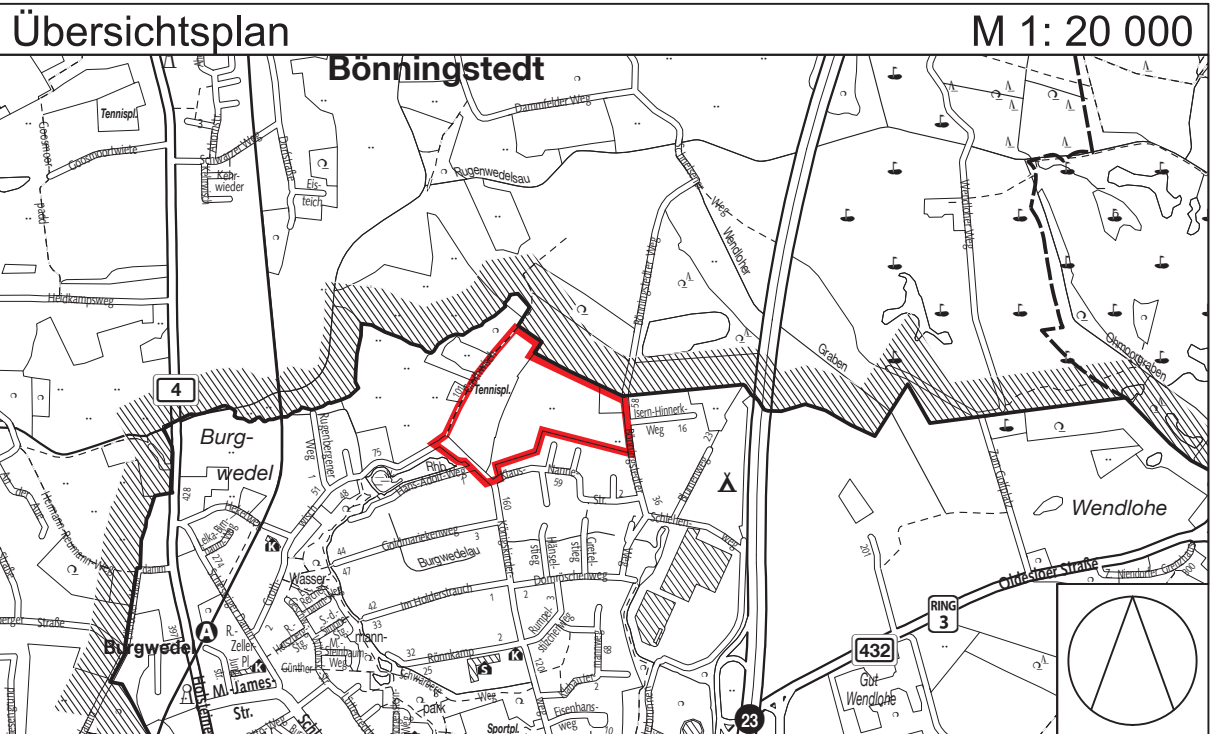
Kennzeichnungen

- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (vorgesehene Oberflächenentwässerung)
- 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 Seite 1548, 1551).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern. Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Dezember 2015.

Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Bebauungsplan
Schnelsen 79**

Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Eimsbüttel

Ortsteil 319

Verordnung über den Bebauungsplan Schnelsen 79

Vom 7. Juni 2016

Auf Grund von § 10 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 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536), § 10 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes, § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), sowie § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 540, 542), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Schnelsen 79 für den Geltungsbereich östlich Grothwisch, nördlich Königskinderweg und Klaus-Nanne-Straße sowie westlich Bönningstedter Weg (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 319) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordwestgrenze des Flurstücks 8442 (Grothwisch) – Landesgrenze – Bönningstedter Weg – Südgrenze des Flurstücks 6986, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 5953 – Klaus-Nanne-Straße – über das Flurstück 7351 (Königskinder Weg), Südwestgrenze des Flurstücks 7351 der Gemarkung Schnelsen.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht 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. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, können Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen. Die Fälligkeit des Anspruchs kann dadurch herbeigeführt werden, dass die Leistung der Entschädigung schriftlich bei den Entschädigungspflichtigen beantragt wird. 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 Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im reinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), ausgeschlossen.
2. Bei allen mit zwei Vollgeschossen festgesetzten Gebäuden sind weitere Voll- und Staffelgeschosse unzulässig.
3. In den reinen Wohngebieten und in dem Sondergebiet sind mindestens 80 vom Hundert der Dachflächen mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Der mit „(B)“ bezeichnete Bereich im Sondergebiet ist davon ausgenommen.
4. Die Dächer der Gebäude sind als Flachdach oder als flach geneigtes Dach mit einer Neigung von 5 Grad bis 20 Grad zu errichten. Der mit „(B)“ bezeichnete Bereich im Sondergebiet ist davon ausgenommen.
5. In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege sowie nicht überdachte Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrumfahrten und Feuerwehraufstellflächen auf zu begrünen-

- den Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.
6. Die festgesetzten Gehrechte auf den Flurstücken 4931, 5953, und 6986 der Gemarkung Schnelsen umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichneten Verkehrsflächen dem allgemeinen Geh- und Radverkehr zur Verfügung gestellt werden. Das festgesetzte Fahrrecht auf dem Flurstück 5953 umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg eine Zufahrt zur Maßnahmenfläche (naturnaher Wald) anzulegen und zu unterhalten.
 7. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen des reinen Wohngebiets sind einseitig nach Westen ausgerichtete Wohnungen unzulässig. An diesen Gebäudeseiten sind entweder vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen oder Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder in den Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Tagzeit nicht überschritten wird.
 8. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen des reinen Wohngebiets sind die nach Westen orientierten Gebäudefassaden durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffnetem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschritten wird. Wohn- und Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
 9. Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche im Sondergebiet ist ausschließlich die Errichtung einer Sporthalle oder offene Sportfläche zulässig.
 10. Im Sondergebiet „Sport und Freizeitzentrum“ sind nur Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie ein Hotel mit Schank- und Speisewirtschaft zulässig. Eine Überschreitung der im Sondergebiet festgesetzten Grundflächenzahl um 0,3 für offene Tennisplätze ist möglich.
 11. Das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser ist über offene Gräben und Mulden abzuleiten und zu versickern.
 12. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken über die vegetationsbedeckte Bodenzone und Mulden oder über Mulden-Rigolen-Systeme zurückzuhalten, einer Mulde zuzuführen und zu versickern.
 13. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.
 14. Im reinen Wohngebiet sind mindestens 15 vom Hundert der Grundstücksfläche mit Stauden und Sträuchern zu bepflanzen. Weitere festgesetzte Anpflanzungen sind hierauf anrechenbar.
 15. Je Wohneinheit ist ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.
 16. Auf den Privatgrundstücken sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Enthüllung von der Bodennatur und Landschaft für Einfriedigungen ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen, in die gartenseitig transparente Holz- oder Drahtzäune integriert sein können, zulässig.
 17. Notwendige Grundstückszufahrten auf einer Breite von maximal 3 m je Grundstück im Bereich der Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen in den reinen Wohngebieten am Bönningstedter Weg sind zulässig.
 18. Für die festgesetzten Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote sind standortgerechte, einheimische Laubbäume, Sträucher und Heckenpflanzen zu verwenden. Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
 19. Für die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Gehölzpflanzung erhalten bleiben. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich zu erhaltender und zu pflanzender Bäume unzulässig.
 20. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den reinen Wohngebieten und den neuen Straßenverkehrsflächen Teile der im Plangebiet liegenden Flurstücke 6986 und 5953 in der Gemarkung Schnelsen zugeordnet.
 21. Der mit „ $\sqrt[EG]{}$ “ bezeichnete Bereich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als extensives und artenreiches Grünland (Wiese, Mähweide) zu entwickeln und zu erhalten. Eine zweimalige Mahd ist erforderlich, wobei der erste Mahdtermin kein Regelungsgehalt nach dem 30. Juni, der zweite Mahdtermin im September/Oktobre liegen muss. Das Mähgut ist jeweils abzufahren. Ein Pflegeumbruch ist nicht erlaubt.
 22. Der mit „ $\sqrt[W]{}$ “ bezeichnete Bereich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als „Naturnaher Wald“ zu entwickeln und zu erhalten.
 23. Für festgesetzte Knicks (Wallhecken) sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleibt.
 24. In den reinen Wohngebieten und im Sondergebiet sind Außenleuchten mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln in Form von Natriumdampf-Niederdrucklampen oder Natriumdampf-Hochdrucklampen oder vergleichbaren Leuchtmitteln auszustatten. Die Leuchtanlagen sind so zu erstellen, dass sie geringstmöglich in die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Enthüllung von Boden, Natur und Landschaft einwirken und einen geschlossenen Glaskörper aufweisen.
- § 3
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-r), zuletzt geändert am 19. April 2016 (HmbGVBl. S. 184), für die neuen Wohnbauflächen

nördlich des Königskinderwegs und westlich des Bönningstedter Weges sowie für das Sondergebiet nördlich des Königskinderwegs und östlich Grothwisch und die neuen Straßenverkehrsflächen aufgehoben.

§ 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 7. Juni 2016.