



- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
 - MU** Urbanes Gebiet
 - z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - z.B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - III - IV Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
 - g Geschlossene Bauweise
 - z.B. GF 2.200 m² Geschossfläche, als Höchstmaß
 - Baugrenze
 - Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Höhengleiche Kreuzung Straße - Bahnanlagen
 - Grünfläche
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - Sonstige Abgrenzung
 - z.B. (A) Besondere Festsetzung (siehe § 2)

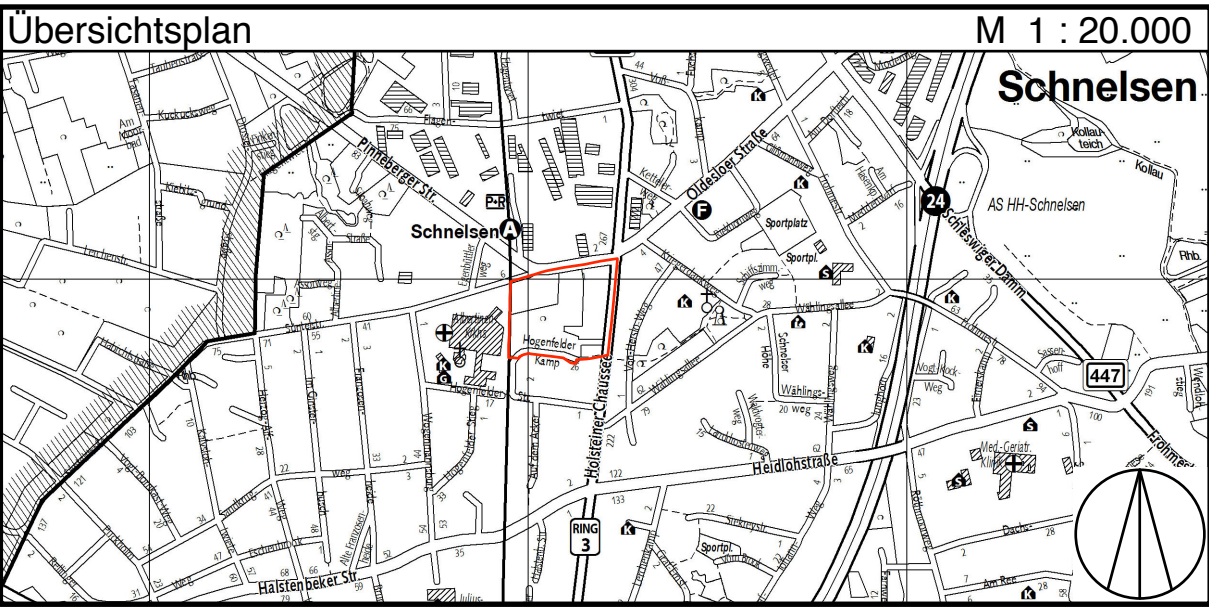
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Oberirdische Bahnanlagen
- Kennzeichnungen**
- Vorhandene Gebäude
 - Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3787). Zu diesem Bebauungsplan existieren städtebauliche Verträge.

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2017.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Schnelsen 86

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Eimsbüttel Ortsteil 319

Verordnung über den Bebauungsplan Schnelsen 86

Vom 25. September 2018

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs 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 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), sowie § 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), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Schnelsen 86 für den Bereich zwischen Pinneberger Straße, Holsteiner Chaussee, Hogenfelder Kamp und AKN-Trasse (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 319) wird festgestellt:

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Süntelstraße – Pinneberger Straße – Holsteiner Chaussee – Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 8894 (Hogenfelder Kamp), über die Flurstücke 8894 und 8932 der Gemarkung Schnelsen – Bahnanlagen (AKN).

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs 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. 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 Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. Im urbanen Gebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6a Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) werden ausgeschlossen.
3. Im urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur ausnahmsweise als der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig. Nahversorgungsrelevante Kernsortimente (gemäß Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel in der Fassung vom 23. Januar 2014) sind: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften. Im urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unzulässig. Zentrenrelevante Kernsortimente sind (gemäß den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel in der Fassung vom 23. Januar 2014): medizinische und orthopädische Geräte, Zoologischer Bedarf, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Künstler- und Bastelbedarf, Bekleidung aller Art, Schuhe, Lederwaren, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Optik- und Fotoartikel, Uhren und Schmuck, Musikinstrumente und Musikalien, Babyausstattung, Hobby- und Freizeitbedarf, Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote), Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf, Telekommunikationsartikel, Computer einschließlich Zubehör und Software, Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik, Leuchten, Lampen, Elektrogroßgeräte, Haushaltswaren, Hausrat, Raumausstattung, Einrichtungszubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen, Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren (ohne Matratzen) und Fahrräder einschließlich Zube-

- hör. Die vorgenannten zentrenrelevanten Kernsortimente sind als Randsortiment auf maximal 10 vom Hundert (v.H.) der jeweiligen Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs zulässig.
4. Im urbanen Gebiet sind im Kreuzungsbereich der Pinneberger Straße und der Holsteiner Chaussee und entlang der Pinneberger Straße sowie der Süntelstraße Wohnungen an der Straßenseite in den Erdgeschossen unzulässig.
 5. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Vordächer, Erker und Sichtschutzwände um bis zu 2 m sowie eine Überschreitung durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3 m ist auf jeweils 50 v.H. der Fassadenlänge eines Gebäudes zulässig.
 6. PKW-Stellplätze sind im Plangebiet nur in Tiefgaragen zulässig. Im urbanen Gebiet sind ausnahmsweise einzelne oberirdische Stellplätze des Wirtschaftsverkehrs zulässig, sofern die Wohnruhe und die Gartengestaltung nicht beeinträchtigt werden. Tiefgaragen sowie andere unterirdische Räume sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 7. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg und eine Zufahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Polizei und des Rettungsdienstes herzurichten und jederzeit zu nutzen sowie unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.
 8. Im allgemeinen Wohngebiet an der Holsteiner Chaussee und an der Bahnstrecke sowie im urbanen Gebiet sind die Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten 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.
 9. Im urbanen Gebiet ist der mit „(A)“ bezeichnete Baukörper zusammenhängend zu errichten. Davon kann abgewichen werden, wenn in einem teilerrichteten Baukörper keine Wohnnutzung stattfindet bis der Baukörper insgesamt in der festgesetzten Geschossigkeit errichtet ist oder gutachterlich nachgewiesen wird, dass eine lärmabgewandte Gebäudeseite besteht, an der die gebietsbezogenen Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269), eingehalten werden.
 10. Auf den Flurstücken 7226 sowie 9035 und 9037 der Gemarkung Schnelsen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, westlich und östlich des eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, die zu errichtenden Gebäude jeweils als zwei Einzelgebäude mit den erforderlichen Abstandsflächen zu errichten.
 11. Im allgemeinen Wohngebiet an der Holsteiner Chaussee und an der Bahnstrecke sowie im urbanen Gebiet sind gewerbliche Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
 12. Im allgemeinen Wohngebiet ist in dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich für Schlafräume an lärmzugewandten Gebäudeseiten durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie 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 Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Davon kann abgewichen werden, wenn zuvor oder zeitgleich im urbanen Gebiet ein vorgelagerter Baukörper in der festgesetzten Geschossigkeit errichtet wird.
 13. Für die mit „(C)“ bezeichneten Bereiche ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel 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 4 (Wohngebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 B5), Nummer 6.2, nicht überschreitet. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Immissionsschutz und Betriebe, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
 14. Im allgemeinen Wohngebiet ist in den mit „(D)“ bezeichneten Bereichen innerhalb der überbaubaren Fläche eine Geschossfläche von maximal 9400 m² zulässig.
 15. Je 300 m² der zu begrünenden Bereiche ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Auf der privaten Grünfläche sind mindestens vier großkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Für die Pflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 16. Im Plangebiet sind die Dachflächen zu mindestens 80 v.H. mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu überdecken und mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die nicht über-

- bauten Grundstücksflächen sowie die Dächer der Tiefgaragen im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet sind mit einem Anteil von mindestens 60 v.H. zu begrünen. Die Tiefgaragen im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet sind in den zu begrünenden Bereichen mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen; für Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 16 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen.
17. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den mit „Z“ bezeichneten Flächen Teile des außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücks 33/3 der Gemarkung Wedel der Stadt Wedel zugeordnet.
18. In den mit „Z“ bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebiets sind sechs Fledermauskästen sowie 33 Nisthilfen für Haussperlinge an den nach Südosten ausgerichteten Gebäudewänden dauerhaft und fachgerecht anzubringen und zu unterhalten.
19. Auf den privaten Grundstücksflächen ist zur Beleuchtung der Wege, Stellplätze und Außenflächen im Bereich der Gebäude nur die Verwendung von monochromatisch abstrahlenden Leuchten zulässig.
- § 3
- Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 25. September 2018.