

V e r o r d n u n g

über den Bebauungsplan Schnelsen 97

Vom...

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189 S. 1, 9), 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 23. Mai 2025 (HmbGVBl. S. 351), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 270), § 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 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), sowie §§ 1, 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 14. September 2024 (HmbGVBl. S. 490), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Schnelsen 97 für den Geltungsbereich südlich des Ellerbeker Wegs, westlich der Holsteiner Chaussee, nördlich des Schnelsener Moorgrabens und östlich der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 319) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Ellerbeker Weg – Holsteiner Chaussee – Südgrenze der Flurstücke 390 und 8130, über das Flurstück 8130, über das Flurstück 399 Richtung Norden, Westgrenze des Flurstücks 399 der Gemarkung Schnelsen.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) 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 Kostenerstattung erworben werden.

2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. 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 BauGB 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 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des BauGB 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. In den Allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), ausgeschlossen.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ und „WA 2“ kann ausnahmsweise eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m und bis zu einer Gesamtbreite von höchstens einem Drittel der Fassadenlänge zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird und die Balkone keine wesentliche Verschattung des Gebäudes und der Umgebung bewirken.
3. In den Allgemeinen Wohngebieten kann ausnahmsweise eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m und bis zu einer Gesamtbreite von höchstens einem Drittel der Fassadenlänge zugelassen werden.

4. In den Allgemeinen Wohngebieten „WA 3“, „WA 4“ und „WA 5“ sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig.
5. Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind in dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich ebenerdige Sportanlagen wie z.B. Spielfelder oder Laufbahnen zulässig.
6. Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.
7. Das festgesetzte Gehrecht auf den Flurstücken 388 und 8383 der Gemarkung Schnelsen umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.
8. Das festgesetzte Leitungsrecht auf dem Flurstück 390 der Gemarkung Schnelsen umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten.
9. Dach- und Technikaufbauten wie Treppenräume, Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen können nur ausnahmsweise über der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe zugelassen werden, wenn sie eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und mindestens 2 m von der Außenfassade zurückgesetzt sind. Darüber hinaus können Dach- und Technikaufbauten auch bis zu einer Höhe von 3 m zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und nachgewiesen wird, dass diese keine wesentliche Verschattung des Gebäudes und der Umgebung bewirken. Die mit „(B)“ bezeichneten Bereiche sind von Dach- und Technikaufbauten freizuhalten. Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen und Anlagen für die Energiegewinnung durch Wind sind gruppiert anzuordnen und einzuhausen.
10. Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind ebenerdige Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.
11. In den Allgemeinen Wohngebieten sind durch Anordnung der Baukörper oder 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. In Schlafräumen, die zur lärmzugewandten Gebäudeseite orientiert sind, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel (z. B.) Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen

sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für sonstige schutzbedürftige Räume, die zur lärmzugewandten Gebäudeseite orientiert sind, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

12. In dem mit „(C)“ bezeichneten Teil des Allgemeinen Wohngebiets „WA 1“ ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (z.B. an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 4 (Allgemeine Wohngebiete) 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 vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BANz. AT 08.06.2017 B5), Nummer 6.2, für die jeweils im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) oder Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) schutzwürdigen Aufenthaltsräume nicht überschreitet. Die DIN 4150 ist zu kostenfreier Einsicht im Staatsarchiv niedergelegt.
13. Sofern das Niederschlagswasser nicht genutzt wird, ist es vor Ableitung in die öffentliche Vorflut zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs oberflächlich über naturnah zu gestaltende Rinnen, Mulden, Gräben, Regenrückhaltebecken oder Retentions Gründächer auf den Baugrundstücken zurückzuhalten. Die genannten Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser sind, solange keine technischen Gründe entgegenstehen, standortgerecht zu bepflanzen, die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
14. In den Allgemeinen Wohngebieten „WA 2“, „WA 3“, „WA 4“ und „WA 5“ sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf sind Dachflächen als Flachdach oder als flach geneigte Dächer bis 15 Grad Neigung zu errichten und zu mindestens 60 v.H. der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes i.S.v. § 19 Abs. 2 BauNVO, mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
15. Im Plangebiet sind Standplätze für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sowie Unterflursysteme vom öffentlichen Straßenraum mit Gehölzen in einer Mindestbreite von 0,6 m abzuschirmen.

16. Geh- und Fahrwege sowie Terrassen und Parkplatzflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.
17. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je angefangene 500 m² ein kleinkroniger oder je angefangene 1.000 m² ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
18. Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich anzupflanzender Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich anzupflanzender und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.
19. Die nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
20. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
21. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den gesetzlich geschützten Biotopen „Feldhecke“ und „Feldgehölz“ auf der Fläche für Gemeinbedarf, der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) und der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses Teile der außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 9266 und 7285 der Gemarkung Schnelsen zugeordnet.
22. Für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden der Fläche für Gemeinbedarf, den Allgemeinen Wohngebieten und den neuen Straßenverkehrsflächen Teile des außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücks 9266 der Gemarkung Schnelsen zugeordnet.
23. Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind 15 künstliche Quartiere für Fledermäuse an geeigneten Standorten dauerhaft und fachgerecht anzubringen oder in die Gebäudefassade zu integrieren. Die Quartiere sind in einer Höhe von mindestens 4 m mit freiem Anflug zu

installieren und auf drei besonnte und verschiedenen Himmelsrichtungen zugewandten Gebäudeseiten der neu zu errichtenden Gebäude zu verteilen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.