

Verordnung
über den Bebauungsplan Steilshoop 12

Vom ...

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und Absatz 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 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 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 87 S. 1, 4), § 85 Absatz 7 Hamburgische Bauordnung in der Fassung vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679) sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 3. Februar 2026 (HmbGVBl. S. 58), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Steilshoop 12 für den Bereich zwischen einer Dauerkleingartenanlage sowie den Grünflächen des Bramfelder Sees und dem Edwin-Scharff-Ring, westlich der Bildungseinrichtung Campus Steilshoop und östlich der Grundschule Edwin-Scharff-Ring (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 516) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Edwin-Scharff-Ring - Nordgrenze des Flurstücks 601 (Edwin-Scharff-Ring) - Nord- und Westgrenze des Flurstücks 766 - Nordgrenze der Flurstücke 922 und 766 - über die Flurstücke 1280 (Kleingartenanlage) - 1099 und 1545 - Ostgrenzen der Flurstücke 1545 und 1550 - Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 1550 - über das Flurstück 1550 - Südgrenze des Flurstücks 1550 - über das Flurstück 766 - Ostgrenze Flurstück 750 (Fritz-Flinte-Ring) - Fritz-Flinte-Ring - Westgrenze des Flurstücks 750 (Fritz-Flinte-Ring) - über das Flurstück 766 - Südgrenze des Flurstücks 922 - über das Flurstück 766 - Ostgrenze 601 (Edwin-Scharff-Ring) der Gemarkung Steilshoop.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Absatz 1 des BauGB 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 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 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 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet können an den zu den Innenhöfen gerichteten Außenwänden Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Loggien um bis zu 1,70 m auf einer Gesamtbreite von höchstens einem Drittel der Fassadenlänge zugelassen werden. Für ebenerdige Terrassen können Überschreitungen der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen werden.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet, in den Flächen für den Gemeinbedarf und der Fläche für Sportanlagen sind oberhalb der Oberkante des letzten Geschosses ausnahmsweise technische oder erforderliche Aufbauten wie Treppenräume bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Aufbauten und deren Einhausungen sind mindestens 2,0 m von der Außenwand des Gebäudes zurückzusetzen, ausgenommen davon sind Aufzugsüberfahrten und Anlagen zur Gewinnung solarer Energie.
4. Im Allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch

Nebenanlagen, Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

5. In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bildung und soziale Zwecke (Freie und Hansestadt Hamburg) sowie in der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Sportanlage (Freie und Hansestadt Hamburg) können Nebenanlagen, andere Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne von §12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.
6. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 766 der Gemarkung Steilshoop umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche als allgemein zugänglicher Fuß- und Radweg zur Verfügung gestellt und unterhalten wird. Weiterhin umfasst es die Befugnis der Leitungsträger und der Ver- und Entsorgungsbetriebe, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.
7. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem Flurstück 1545 der Gemarkung Steilshoop umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen als allgemein zugängliche Fuß- und Radwege zur Verfügung gestellt und unterhalten werden. Weiterhin umfassen sie die Befugnis der Betreibenden des Flurstücks 1099 sowie der Feuerwehr und Rettungsdienste diese Flächen zu betreten und zu befahren. Weiterhin umfassen sie die Befugnis der Leitungsträger und der Ver- und Entsorgungsbetriebe, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden.
8. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück 1550 der Gemarkung Steilshoop umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche als allgemein zugänglicher Fuß- und Radweg zur Verfügung gestellt und unterhalten wird. Weiterhin umfasst es die Befugnis der Betreibenden des Flurstücks 591 und des Flurstücks 1539 der Gemarkung Steilshoop diese Fläche zu befahren. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Fahrrechten können zugelassen werden.
9. Im Allgemeinen Wohngebiet sind ebenerdige Stellplätze unzulässig.
10. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tiefgaragen sowie unterirdische Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sowie unterirdische Nebenanlagen zulässig.
11. An der mit „(A)“ gekennzeichneten Gebäudeseite sind vor den Fenstern der zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume verglaste Vorbauten (z. B. Loggien, Wintergärten) mit einer Mindesttiefe von 0,5 m oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
12. Sofern und soweit keine baulich geeigneten Schallschutzmaßnahmen, die eine Einhaltung des Immissionsrichtwertes für den Nachtzeitraum für Allgemeine Wohngebiete gemäß TA Lärm gewährleisten, wie z.B. Teilüberdachung an den Tiefgaragenzufahrten vorgesehen werden, sind in den mit „(B)“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten die Schlafräume

durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, ist in Schlafräumen, die zur lärmzugewandten Gebäudeseite orientiert sind, durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie 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.

13. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen und Abgrabungen sowie Aufschüttungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die langfristige Erhaltung des betroffenen Baumes dadurch nicht gefährdet ist.
14. Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung von vegetationsverfügbarem Stau- oder Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.
15. Die Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind so zu bepflanzen, dass ein geschlossener, artenreicher, gestufter Gehölzstreifen entwickelt und dauerhaft erhalten wird. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der jeweiligen Pflanzung erhalten bleibt.
16. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist so zu bepflanzen, dass ein geschlossener Gehölzstreifen mit durchschnittlich mindestens einem großkronigen Baum alle 10 m entwickelt wird. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
17. In den Baugebieten ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche – abzüglich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern – für je angefangene 150 m² mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum oder für je 300 m² mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Vorhandene Bäume außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern können angerechnet werden.
18. Auf ebenerdigen, nicht überdachten Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Ausnahmen können für die mit „(C)“ gekennzeichnete Gemeinbedarfsfläche zugelassen werden.
19. Zu pflanzende klein- und mittelkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 100 cm Höhe über dem Erdboden aufweisen. Sträucher sind in der Qualität mindestens zweifach verpflanzt, mit einer Höhe von mindestens 100 cm zu pflanzen. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgeeignete heimische Laubgehölzarten zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
20. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Für Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen muss auf einer Fläche von

12 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.

21. In den Baugebieten sind die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Nebenanlagen mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
22. In den Baugebieten sind Dächer von Hauptanlagen als Flachdach herzustellen. Flachdächer sind auf mindestens 70 vom Hundert der Bruttodachfläche mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten. Die Dächer von Hauptanlagen sind als Retentions Gründächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszuführen.
23. Einhausungen und Dächer von oberirdischen Nebenanlagen sind mit extensiver Dachbegrünung mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten.
24. In den Baugebieten und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Geh- und Fahrwege, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Terrassen, Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrten zu Tiefgaragen. Rettungswege sowie Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen außerhalb von Wegeflächen sind begrünt in vegetationsfähigem Aufbau auszubilden.
25. 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 Grad Celsius nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
26. In den Baugebieten sind die Außenwände der Gebäude in rotem, orange-rotem oder rot-braunem Ziegelmauerwerk oder Verblendmauerwerk auszuführen. Andere Materialien können bei zu einem Innenhof gerichteten Fassaden sowie in untergeordnetem Umfang zugelassen werden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.