

Verordnung
über den Bebauungsplan Bahrenfeld 73
Vom ...

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257 S. 1), 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) sowie § 4 Absatz 3 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), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 19. August 2025 (HmbGVBl. S. 506, 508) sowie § 1 und § 2 Absätze 1 und 2 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 19. August 2025 (HmbGVBl. S. 506, 508) wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Bahrenfeld 73 für den Geltungsbereich zwischen der Straße Holstenkamp, der Von-Hutten-Straße, östlich des Flurstücks 1839 (Von-Hutten-Straße 43) sowie östlich des Lutherparks (Bezirk Altona, Ortsteil 216) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

West-, Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 2815 der Gemarkung Bahrenfeld sowie die an der Südostgrenze des Flurstücks 2815 der Gemarkung Bahrenfeld angrenzende Von-Hutten-Straße bis zur Straßenmitte

- (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 Kostenerstattung 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 planungsrechtliche Vorschriften:

1. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) 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. Im allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten zur Anlage von erhöhten Terrassenbereichen und ebenerdige Terrassen bis zur Höhe der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses und bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.
3. Im allgemeinen Wohngebiet sind Kfz-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.
4. Im allgemeinen Wohngebiet sind an den mit „(A)“ bezeichneten Fassadenabschnitten die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung 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 Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
5. Auf den für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Wurzelbereich unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die langfristige Erhaltung der betroffenen Bäume und Sträucher dadurch nicht gefährdet wird.
6. Die für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und durch Anpflanzungen zu ergänzen. Je angefangener 40 m² Fläche sind mindestens ein großkroniger Baum und je angefangener 4 m² Fläche mindestens ein Strauch oder kleinkroniger Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der jeweiligen Pflanzung erhalten bleibt.
7. Auf Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist außerhalb der Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern je angefangener 600 m² Fläche mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anstelle von zwei kleinkronigen Bäumen kann ein großkroniger Baum gepflanzt werden.

8. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sowie für Ersatzpflanzungen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Im Wurzelbereich jedes anzupflanzenden Baumes außerhalb der Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 18 m² anzulegen und zu begrünen. Für Baumpflanzungen im Bereich unterbauter Flächen muss die durchwurzelbare Substratschicht auf einer Fläche von mindestens 18 m² je Baum mindestens 120 cm betragen. Für Hecken sind mindestens dreimal verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen in einer Pflanzgröße von mindestens 100 cm mit vier Pflanzen je Meter Hecke zu verwenden. Für Sträucher sind mindestens dreimal verpflanzte Solitärsträucher mit Ballen in einer Pflanzgröße von mindestens 150 cm zu verwenden.
9. Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedigungen nur als Hecken oder als Hecken in Verbindung mit Zäunen zulässig. Terrassen sind mit Hecken oder mit durchbrochenen Zäunen in Verbindung mit außenseitig angeordneten Hecken einzufrieden.
10. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 70 v. H. der Dachflächen mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind funktionale Flächen für Dachausstiege sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder als Dachterrassen dienen.
11. Im allgemeinen Wohngebiet sind unterbaute Flächen (Tiefgaragen und andere unterirdische Gebäudeteile) mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen können zugelassen werden.
12. Im allgemeinen Wohngebiet sind Terrassen sowie Geh- und Fahrwege mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.

13. Sofern das Niederschlagswasser nicht genutzt wird, ist es im allgemeinen Wohngebiet zu versickern und zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs oberflächlich über naturnah zu gestaltende Rinnen, Mulden, Gräben, Regenrückhaltebecken oder Retentionsgründächern auf den Tiefgaragendecken zurückzuhalten. Ein Notüberlauf der Versickerungsanlagen an das öffentliche Sielsystem ist möglich. 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. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine direkte Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers ins Siel zugelassen werden.
14. Im allgemeinen Wohngebiet sind vor Baubeginn zehn Vogelnisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter in einer Höhe von zwei bis vier Metern und sechs Fledermauskästen in einer Höhe von drei bis sechs Metern im Baumbestand auf dem Grundstück fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
15. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 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 Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
16. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit standortgerechten Sträuchern heimischer Gehölzarten zu bepflanzen und am östlichen Rand zum allgemeinen Wohngebiet mit einer linearen Heckenstruktur abzugrenzen. Je 2 m² Fläche ist ein Strauch zu pflanzen.
17. Zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft wird außerhalb des Plangebiets eine 7.370 m² große mit „Z“ bezeichnete Teilfläche des Flurstücks 32 in der Gemarkung Rissen zugeordnet.

§ 3

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bestehende Bebauungsplan aufgehoben.