

## **Verordnung über den Bebauungsplan Steilshoop 11**

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, 61), wird verordnet:

### **§ 1**

- (1) Der Bebauungsplan Steilshoop 11 für den Bereich zwischen dem Uferbereich des Bramfelder Sees und dem Borcherring, westlich eines öffentlichen Spielplatzes und östlich der Anlagen des Sportvereins und der Sportanlage (FHH) (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 516) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordwestgrenze des Flurstücks 910 - Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 903 - Nordostgrenze des Flurstücks 1511 (Borcherring) - Borcherring - über das Flurstück 1511 (Borcherring) – Westgrenze des Flurstücks 1511 (Borcherring) – über das Flurstück 906 - Südostgrenze des Flurstücks 1110 - über das Flurstück 1110 - West- und Nordwestgrenze des Flurstücks 906 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 Urbanen Gebiet sind im Erdgeschoss Wohnungen ausgeschlossen.
3. Im Urbanen Gebiet sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig.
4. 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.
5. Im Allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch Nebenanlagen sowie durch Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.
6. Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig. Oberhalb der Oberkante des letzten Geschosses sind 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. Ausnahmen von Satz 2 und Satz 3 können für Anlagen von Kinderspielflächen und deren Sicherung zugelassen werden.

7. Im Allgemeinen Wohngebiet und im Urbanen Gebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen können für notwendige oberirdische Stellplätze zugelassen werden.
8. 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.
9. Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung von vegetationsverfügbarem Stau- oder Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.
10. 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.
11. Die mit „(A)“ gekennzeichnete 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.
12. Die mit „(B)“ gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit Sträuchern und vereinzelt mittelkronigen Bäumen so zu bepflanzen, dass ein geschlossener Gehölzstreifen entwickelt wird. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
13. Im Allgemeinen Wohngebiet und im Urbanen Gebiet 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 m<sup>2</sup> mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> 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.
14. In der Fläche für Sportanlagen ist auf ebenerdigen, nicht überdachten Stellplatzanlagen je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
15. 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.
16. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup>

anzulegen.

17. 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. Ausnahmen von der Dachbegrünung können in der mit "(C)" gekennzeichneten Fläche zugelassen werden, sofern hier Kinderspielflächen eingerichtet werden. Die Dächer von Hauptanlagen sind als Retentionsgründächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszuführen.
18. 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.
19. Im Urbanen Gebiet sind Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
20. In den Baugebieten und in der Fläche für Sportanlagen sind Geh- und Fahrwege, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Terrassen und Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Rettungswege sowie Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen außerhalb von Wegeflächen sind begrünt in vegetationsfähigem Aufbau auszubilden.
21. 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 Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
22. In den Baugebieten sind die Außenwände der Gebäude in rotem, orange-rotem oder rotbraunem 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.