

ENTWURF

V e r o r d n u n g

über den Bebauungsplan Wilstorf 44

ENTWURF (Stand 11.12.2024)

Vom ...

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), § 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 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 S. 1, 10), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27) sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 08. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490) wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Wilstorf 44 für den Geltungsbereich zwischen Hohe Straße und Rote-Kreuz-Straße (Bezirk Harburg, Ortsteil 705) wird festgestellt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Hohe Straße – Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 142 – Nordgrenze des Flurstücks 2978 – Rote-Kreuz-Straße – Ostgrenze des Flurstücks 3524, über das Flurstück 3524 der Gemarkung Wilstorf.

- (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 Vorschriften:

1. Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. Nr. 176 S. 1, 6) ausgeschlossen.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Anlagen und technische Aufbauten ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, sofern sie um mindestens 2 m, gemessen von der Innenkante der Attika, zurückgesetzt errichtet werden. Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung auftritt. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.
3. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m allgemein zulässig, hiervon ausgenommen sind die Bereiche im Kronen- und Wurzelbereich zu erhaltender Bäume sowie öffentliche Verkehrsflächen. Bei Vordächern dürfen die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassade des jeweiligen Baukörpers betragen.
4. Im allgemeinen Wohngebiet sind Tiefgaragen und ihre Zufahrten nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind unzulässig.
5. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
6. An den mit „(A)“ bezeichneten Fassaden ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. 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.

7. An den mit „(B)“ bezeichneten Gebäudeseiten sind Schlafräume zu den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
8. An den mit „(C)“ bezeichneten Gebäudeseiten ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) 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. Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht abführbaren Niederschlagswasser in ein Siel zugelassen werden.
10. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen als Flachdächer zu errichten. Mindestens 60 vom Hundert (v. H.) aller Dachflächen der obersten Geschosse eines Gebäudes sind mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Bereiche mit Solaranlagen sind ebenfalls zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Die Kombination von Dachbegrünungen und Technikaufbauten und technischen Anlagen (bspw. Photovoltaikanlagen) ist zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind ausschließlich aufgeständert unter Berücksichtigung der Dachbegrünung auszuführen. Die Dächer sind als Retentions Gründächer zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen.
11. Im allgemeinen Wohngebiet sind geschlossene Fassadenflächen von Gebäuden ab 2 m Breite mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten; je 1 m Wandlänge der zu begrünenden Fassadenflächen ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Je Pflanze ist eine offene Pflanzfläche mit einem Bodenvolumen von mindestens 1 m³ zu versehen.
12. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege, Terrassen oder die befestigten Spielflächen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft intensiv zu begrünen. Flächen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen, sind ausnahmsweise zulässig. Die Dächer sind als Retentions Gründächer zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen.

13. Für die zum Erhalt festgesetzten Bäume und für Ersatzpflanzungen von Bäumen gelten folgende Vorschriften:
1. Es sind standortgerechte, einheimische Laubgehölzarten zu verwenden.
 2. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen.
 3. Für anzupflanzende Bäume auf den Tiefgaragen oder mit Anschluss zum gewachsenen Boden muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
 4. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Sofern von diesen 12 m² zwingend Teilbereiche befestigt werden müssen, sind Tiefen- und Grabenbelüftung einzubauen sowie eine mindestens 14 m³ große durchwurzelbare Baumgrube mit überbaubaren Baumgrubensubstrat herzustellen.
 5. Die natürliche Entwicklung der Bäume hemmende und den artspezifischen Habitus verändernde, verhindernde und zerstörende Schnittmaßnahmen sind unzulässig.
 6. Für zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind der jeweilige Charakter und der Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten.
 7. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind sämtliche bauliche Maßnahmen, Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich unzulässig.
14. Im Plangebiet sind als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF) vier Gruppen mit je drei Fledermauskästen, darunter ein Ganzjahresquartier sowie vier Gruppen mit je drei Höhlenbrüterkästen, in mindestens 4 m Höhe, bevorzugt in Ost- oder Südostexposition, fachgerecht an Großbäumen mit mindestens 40 cm Durchmesser bzw. Gebäudefassaden anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
15. Die Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur, 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.

16. Im Plangebiet sind zur Vermeidung des Vogelschlags Flächen aus Glas durch geeignete Maßnahmen (z. B. mehrschichtiger Fassadenaufbau, Gliederung der Fassade, Aufbringung wirksamer Markierungen, Verwendung transluzenter Gläser und Verwendung von Glasflächen mit einem niedrigem Lichtreflexionsgrad) erkennbar für das Vogelauge zu strukturieren bzw. als Hindernis sichtbar zu machen, wenn der Glasanteil der Fassade größer als 75 v. H. ist oder zusammenhängende Glasflächen mit Glasscheiben von größer 6 m² vorgesehen sind. Satz 1 gilt nicht für Glasflächen bis 10 m über Geländeoberkante, es sei denn, die Glasflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen oder größeren Vegetationsflächen (wie z.B. Wiesen) oder ermöglichen eine Durchsicht auf Vegetation, Gewässer oder Himmel.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.