

V e r o r d n u n g
über den Bebauungsplan Bergedorf 116

Vom ...

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), 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 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258, 2348) sowie § 1 und § 2 Absatz 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Bergedorf 116 für ein Gebiet im Übergang vom Bergedorfer Gehölz zum Bergedorfer Villengebiet südlich des Billtal-Stadions, östlich der Straße Pfingstberg und nördlich des Reinbeker Wegs (Bezirk Bergedorf, Ortsteile 602 und 603) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Pfingstberg – Reinbeker Weg – Westgrenze des Flurstücks 3793, West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 305, Nordwest- und Nordostgrenzen des Flurstücks 7612, über das Flurstück 7612, Ost-, Nord- und Südgrenzen des Flurstücks 5983, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 7091 der Gemarkung Bergedorf.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien 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 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. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf und auf der Versorgungsfläche können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befestigte Hofflächen, Zufahrten, Garagen, Stellplätze und Wege sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) zugelassen werden.
2. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 5,00 m zulässig.
3. Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.
4. Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet darf die überbaubare Grundstücksfläche durch den auskragenden Kopf des Wasserturmes überschritten werden.
5. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Wasserwerke GmbH sowie der Stromnetz Hamburg GmbH unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten.
6. Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sowie Ablagerungen sind im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.
7. Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sowie für Ersatzpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu erhalten.

8. Für die zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen vorzunehmen. Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden.
9. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind niedrigwachsende Sträucher anzupflanzen.
10. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf und in den allgemeinen Wohngebieten sind zu Straßenverkehrsflächen und zum Waldgebiet angrenzende Einfriedigungen entweder in Form von Hecken oder als durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken zulässig. Pflanzungen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zu der jeweiligen Grenze der Straßenverkehrsfläche einhalten.
11. In den Allgemeinen Wohngebieten ist für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
12. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen und auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf mindestens 70 vom Hundert der Gebäudedachfläche mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
13. In den allgemeinen Wohngebieten sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
14. Für naturschutzrechtliche Eingriffe auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf sind drei Flachkästen für baumbewohnende Fledermausarten und sechs Nisthilfen für Nischenbrüter an Großbäumen im Plangebiet oder im Bergedorfer Gehölz anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
15. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf ist für die Außenbeleuchtung nur die Verwendung von Lampentypen zulässig, die ein für Vögel und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Die Lichtquellen sind außerdem zum Bergedorfer Gehölz hin abzuschirmen.
16. Für den Waldersatz sowie für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen wird der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf und der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine außerhalb des Plangebiets liegende 5.850 m² große Teilfläche des Flurstücks 2561 der Gemarkung Lohbrügge zugeordnet.
17. Auf der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Platz“ sind Aufenthaltsflächen, Stellplätze sowie Anlagen für die Erschließung der angrenzenden Nutzungen zulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.