

V e r o r d n u n g

über den Bebauungsplan Farmsen-Berne 40 (Marie-Bautz-Weg)

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB

Vom

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (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 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), § 85 Absatz 7 der Hamburgischen Bauordnung vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), 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) und § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280) zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), sowie § 1, § 2 Absatz 1, und § 3 und § 4 Nr. 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 3. Februar 2026 (HmbGVBl. S. 58), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Farmsen-Berne 40 für den Geltungsbereich östlich der August-Krogmann-Straße, westlich des Bahndamms und nördlich des Swebengrunds, wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

August-Krogmann-Straße – Nordgrenzen der Flurstücke 5375 und 5374, Nordwest- und Nordgrenze des Flurstücks 5508, West- und Nordgrenze des Flurstücks 4371, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 5738, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 4337, Nord- und Nordostgrenze des Flurstücks 5739, über das Flurstück 3788 und Ostgrenze des Flurstücks 3788, über das Flurstück 3788, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2704, Westgrenzen der Flurstücke 5379 und 5587, Südgrenzen der Flurstücke 5587 und 5586 der Gemarkung Farmsen.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung 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. 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 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB 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. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. Im WA1 sind in den mit „a“ gekennzeichneten Bereichen in den Erdgeschossen nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
3. Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.
4. Oberhalb des letzten Geschosses können ausnahmsweise technische oder erforderliche Aufbauten, wie Treppenträume, bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen werden. Aufbauten und deren Einhausungen sind mindestens 2 m von der Außenfassade zurückzusetzen. Ausgenommen von Satz 2 sind Aufzugsüberfahrten sowie Anlagen zur Gewinnung solarer Energie.

5. In den allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Nebenanlagen sowie Tiefgaragen, oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
6. Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der jeweiligen Fläche für den Gemeinbedarf dienen, können auf den Flächen für den Gemeinbedarf auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Einhausungen sind einzugrünen.
7. In den allgemeinen Wohngebieten können Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 3 m und durch Balkone um bis zu 1,50 m zugelassen werden.
8. In dem allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die Außenwände von Hauptanlagen in rotem bis rotbraunem, grauen bis gelbgrauem oder grauen bis anthrazitfarbenem Klinker auszuführen. Andere Materialien und Farben können in untergeordnetem Umfang zugelassen werden.
9. In den allgemeinen Wohngebieten sind Tiefgaragen sowie unterirdische Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sowie unterirdische Nebenanlagen zulässig.
10. Die festgesetzten Geh-, und Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten wird. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Flächen für Geh-, und Fahr- und Leitungsrechte können zugelassen werden.
11. Die Dachflächen der obersten Geschosse der Hauptanlagen sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15 Grad zu errichten und mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für technische Anlagen mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung solarer Energie zugelassen werden.
12. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
13. Für die Aufenthaltsräume an den mit „c“ gekennzeichneten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
14. In den mit „d“ gekennzeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebiets WA 1 ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, Ausgabe 2025-08, Tabelle 1, Zeile 4 (allgemeine Wohngebiete nach BauNVO), eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 B 5), nicht

überschreitet. Die DIN 4150-2, Ausgabe 2025-08, ist zur kostenfreien Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt.

15. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist vor Ableitung eine offene Rückhaltung vorzuhalten. Sofern eine Versickerung sowie eine offene Rückhaltung technisch nicht möglich sind, kann die Rückhaltung ausnahmsweise auch durch unterirdische Anlagen erfolgen.
16. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sowie den Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte“ und „Kindertagesstätte und Einrichtungen der Kinder- und Familienhilfe“ sind nicht überbaute Flächen auf den Tiefgaragen sowie Dächer von Hauptanlagen als Retentionsgründächer herzustellen.
17. In den Baugebieten sowie den Gemeinbedarfsflächen sind Gehwege, Terrassen, Feuerwehrezufahrten und Feuerwehrebewegungsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
18. Die nicht überbauten Flächen auf den Tiefgaragen und unterirdischen Nebenanlagen sind mit einem mindestens 60 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Für Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.
19. In den Baugebieten sowie den Gemeinbedarfsflächen ist für je angefangene 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der unterbauten Flächen mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
20. Für festgesetzte Anpflanzungen und für Ersatzpflanzungen sind standortgeeignete, heimische Laubgehölzarten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, klein- und mittelkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm jeweils in 1 m Höhe, über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen. Für zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen, sodass der Charakter und der Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung erhalten bleibt.
21. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronen- und Wurzelbereich zu erhaltender Bäume unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der langfristige Erhalt des betroffenen Baumes dadurch nicht gefährdet ist.
22. Innerhalb der mit „b“ bezeichneten Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen können Nebenanlagen für Nutzungen, die dem Aufenthalt und der Freizeitnutzung dienen, zugelassen werden. Vorhandene Bäume dürfen durch diese Nutzung nicht beschädigt oder gerodet werden.
23. Vor Beginn von Rodungs- und Abrissarbeiten im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind 30 künstliche Nisthilfen mit Eignung für Mauersegler an den umliegenden Gebäuden und 4

Fledermauskästen (Höhlen- und Spaltenkästen) an den umliegenden Gebäuden oder zu erhaltenden Bäumen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

24. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3.000 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.
25. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Stau- und Schichtenwassers führen, sind unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.