N/BA 2/GB 6 November 2004

(Fassung: Öffentliche Auslegung)

Entwurf

Verordnung

über den Bebauungsplan Groß Borstel 6

Vom.....

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), Artikel 3 des Gesetzes über die Ermächtigung des Senats zu Änderung, Ergänzung oder Aufstellung von Gesetzen über Bebauungs- und Landschaftspläne und zur Weiterübertragung dieser Ermächtigung vom 11. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 215,216,222), Artikel 3 des Gesetzes über die Zustimmung der Bezirksversammlungen zur Ergänzung und Aufhebung von Gesetzen über Bebauungs- und Landschaftspläne vom 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 501), geändert am 1. Dezember 1997 (HmbGVBl. S. 524) sowie § 1 Absatz 2 und § 3 Absatz 2 der Weiterübertragungsverordnung - Bau vom 28. Juni 2000 (HmbGVBl. S. 134) wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Groß Borstel 6 für den Geltungsbereich „Pehmöllers Garten“ zwischen Papenreye und Stavenhagenstraße [Papenreye – Ostgrenzen der Flurstücke 2082 und 1077 der Gemarkung Groß Borstel - Stavenhagenstraße –Westgrenze des Flurstücks 2025, West- und Nordgrenze des Flurstücks 2082, Westgrenze des Flurstücks 2026 der Gemarkung Groß Borstel] (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 406) wird festgestellt.
Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Papenreye – Ostgrenzen der Flurstücke 2082 und 1077 der Gemarkung Groß Borstel, - Stavenhagenstraße –Westgrenze des Flurstücks 2025, West- und Nordgrenze des Flurstücks 2082, Westgrenze des Flurstücks 2026 der Gemarkung Groß Borstel

(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 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 sind
   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 von zwei Jahren seit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.“

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den Kerngebieten sind großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für sonstige Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) werden ausgeschlossen.

2. In den Kerngebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Stellplätze für Besucher können ausnahmsweise zugelassen werden.

3. In den Kerngebieten sind Tiefgaragen auch auf nicht überbaubaren Flächen zulässig.

4. Im Kerngebiet sind auf der mit “(a)“ bezeichneten Fläche Wohnungen sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig, sofern sie der Unterbringung von Personen dienen.

5. Im Kerngebiet sind auf der mit “(c)“ bezeichneten Fläche bis zu 3 nord-süd gerichtete Baukörper mit nicht bebauten Zwischenräumen zulässig, deren Schmalseiten zur Privaten Grünfläche orientiert sind.

6. In der mit ‚a’ gekennzeichneten MK-Fläche ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass in den zum Industrie- und Gewerbelärm orientierten Räumen tags ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 40 dB(A) nicht überschritten wird.

7. In der mit “b“ und “c“ gekennzeichneten Fläche ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. besondere Fensterkonstruktionen, Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass in den Schlafräumen nachts ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB(A) nicht überschritten wird.“

8. Die nordöstliche Kerngebietsfläche ist von der Kerngebietsfläche im Nordwesten über die private Grünfläche zu erschließen

9. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen mit Ausnahme von Erschließungsflächen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

10. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

11. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Es sind Laubgehölze mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Gelände-Aufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich anzupflanzender oder zu erhaltender Bäume unzulässig.

12. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasser- oder Schichtwasserspiegels, bzw. zu Staunässe führen, sind unzulässig.

13. Die private Grünfläche ist als landschaftlicher Park zu entwickeln und zu erhalten. In dem vorhandenen Teich ist ein ständiger Wasserstand zu gewährleisten.

14. Das im Kerngebiet festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radwerg anzulegen und zu unterhalten.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Bezirksamt Hamburg-Nord

.....
Bauamtsleiter