

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Eißendorf 48

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- WR** Reines Wohngebiet
- z.B. GRZ 0,5 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. VI Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- Offene Bauweise
- Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Durchgang mit Geh- und Leitungsrecht
- z.B. LH mind. 4,0 Lichte Höhe über Geländeoberkante, als Mindestmaß
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Hecken
- Sonstige Abgrenzung
- (A)** Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahme

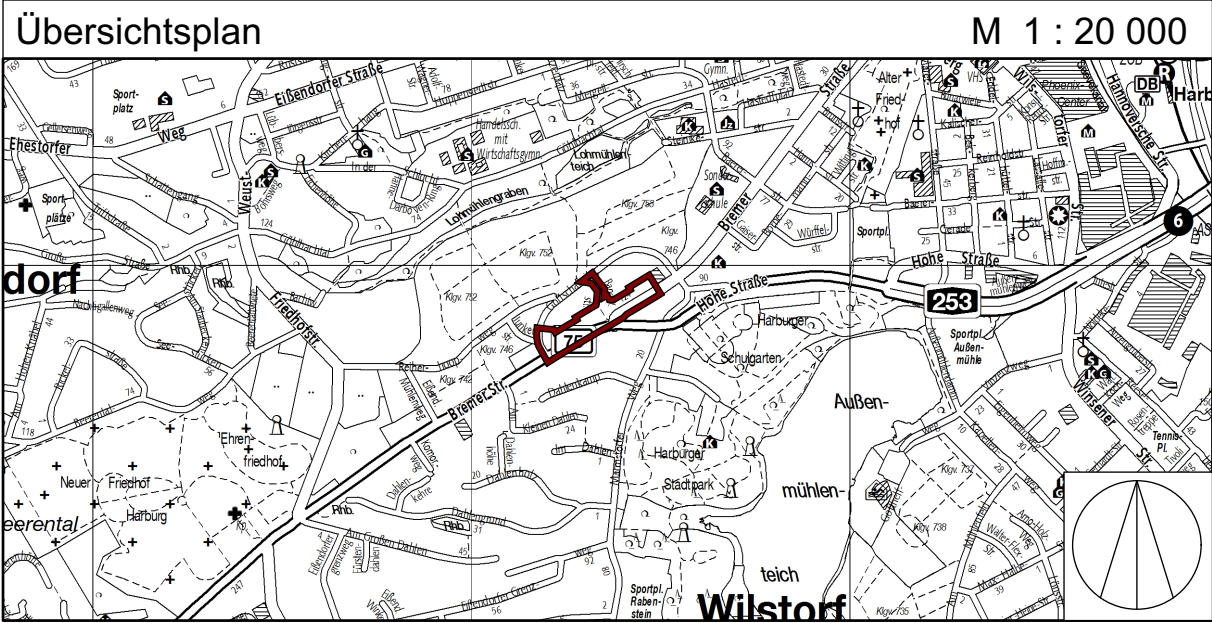
- (D)** Denkmalschutz Ensemble

Kennzeichnungen

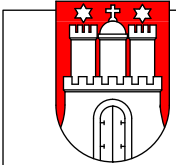
- Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
- Vorhandene Gebäude
- Geländeoberfläche bezogen auf NHN

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).
Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Mai 2025.
Zu dem Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag und ein Vorhaben- und Erschließungsplan.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Eißendorf 48

Bezirk Harburg

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Ortsteil 710

Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eißendorf 48

Vom 20. November 2025

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit den §§ 12 und 13a des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257 S. 1), 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 23. Mai 2025 (HmbGVBl. S. 351), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 270), § 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 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93, 127), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490), wird verordnet.

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Eißendorf 48 für den Geltungsbereich zwischen Gottschalkring, Bremer Straße und Bandelstraße (Bezirk Harburg, Ortsteil 710) wird festgestellt. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Über das Flurstück 3044 (Gottschalkring), über das Flurstück 2684, Nordgrenzen der Flurstücke 2685, 1400 und 1399, über das Flurstück 3045 (Bandelstraße) der Gemarkung Eißendorf, Nordgrenze des Flurstücks 1783, über das Flurstück 1782, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1784, über das Flurstück 5745 (Bremer Straße) der Gemarkung Harburg und über das Flurstück 6138 (Bremer Straße) der Gemarkung Eißendorf.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Vorhaben- und Erschließungsplan 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. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche aus der Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. 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 des Baugesetzbuchs 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 vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Vorhabengebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen.

3. In dem Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA2“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 für bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO um 40 vom Hundert überschritten werden.
4. Im allgemeinen Wohngebiet sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m allgemein zulässig. Bei Balkonen dürfen die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
5. 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. Bei Vordächern dürfen die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassade des jeweiligen Baukörpers betragen.
6. An den mit „(A)“ bezeichneten Fassaden sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Ausnahmsweise sind Schlafräume einer Wohnung auch an den lärmzugewandten Gebäudeseiten zulässig, wenn insgesamt mindestens die Hälfte der Schlafräume dieser Wohnung zur lärmabgewandten Seite orientiert sind und vor den lärmzugewandt orientierten Schlafräumen vor zu öffnenden Fenstern verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubgänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorgesehen werden, die es ermöglichen, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffnetem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss der Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.
7. An den mit „(A)“ bezeichneten Fassaden ist für den Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie verglaste Vorbauten (zum Beispiel 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.
8. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird.
9. Für zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen, so dass der Umfang und Charakter der Gehölzpflanzung erhalten bleibt.
10. Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.
11. Im allgemeinen Wohngebiet ist für je 150 m² der zu begründenden Grundstücksflächen mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der zu begründenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die zur Anpflanzung beziehungsweise zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind anrechenbar.
12. Für festgesetzte Baum- und Heckenanpflanzungen gelten folgende Vorschriften:
 - 12.1 Es sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden.
 - 12.2 Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
 - 12.3 Heckenpflanzen müssen mindestens zweimal verpflanzte Heister sein und eine Höhe von mindestens 120 cm bis 150 cm aufweisen.
 - 12.4 Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu erhalten.
13. Auf der mit „(B)“ gekennzeichneten Fläche ist eine Hecke aus Laubgehölzen in einer Höhe von 120 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind je laufenden Meter vier Sträucher zu verwenden. Die Hecken können durch notwendige Zuwegungen unterbrochen werden.
14. Im Plangebiet sind für den Mauersegler, den Haussperling und dem Hausrotschwanz je zwei Nisthilfen pro Art und Abrisshaus (oder für den Fall der Instandsetzung von Gebäuden je zwei Nisthilfen pro Art und instand zu setzendes Gebäude) an den Gebäuden anzubringen.
15. Im Plangebiet sind Leuchten, die nicht der Innenbeleuchtung von Gebäuden dienen, ausschließlich als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich zulässig (zum Beispiel Natriumdampf-Hochdruck oder Niederdrucklampen, Halogen-Metallampfen mit entsprechenden UV-Filtern oder LED ohne UV-Strahlungsanteil). Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen und nach oben und zu den angrenzenden Flächen und Gehölzstrukturen abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden. Die Beleuchtung ist zeitlich und in der Anzahl der Leuchtkörper auf das für die Beleuchtung der aktiv genutzten Flächen notwendige Mindestmaß zu beschränken.
16. Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 3045 der Gemarkung Eißendorf umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete private Fläche dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten wird sowie die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu unterhalten und zu erneuern. Nutzungen, welche die Unterhaltung und Erneuerung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Geh- und Leitungsrecht können zugelassen werden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 20. November 2025.

Das Bezirksamt Harburg