

Verordnung über den Bebauungsplan Farmsen-Berne 39

Vom 8. Juli 2025

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) 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 und § 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 Bebauungsplan Farmsen-Berne 39 für das Gebiet zwischen Lienaustraße und Berner Allee (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 514) wird festgestellt. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Lienaustraße bis zur Straßenmitte im Westen, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 5444, Ostgrenzen der Flurstücke 5253 und 5254, über das Flurstück 3170, Westgrenze des Flurstücks 1322, Berner Allee bis zur Straßenmitte, Westgrenze des Flurstücks 5400 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 Ver-

hältnis 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 BauGB beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig.
3. Im allgemeinen Wohngebiet können Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,50 m ausnahmsweise zugelassen werden. Für Terrassen können die Baugrenzen um bis zu 3 m überschritten werden. Überschreitungen der Baugrenzen sind unzulässig im Kronenbereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzen.
4. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahrwege, oberirdische Stellplätze sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
5. In den mit (A) gekennzeichneten Bereichen sind die Wohn- und Schlafräume durch Anordnung der Gebäude oder durch geeignete Grundrissgestaltungen den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung

- an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
6. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Hauptanlagen als geneigte Dächer mit unterschiedlichen Dachneigungen herzustellen. Im allgemeinen Wohngebiet ist auf den der Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen zugewandten Dachseiten eine Neigung von 10 bis 20 Grad und auf den abgewandten Dachseiten eine Neigung von 25 bis 35 Grad herzustellen.
 7. Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 30 Grad sowie Dachflächen von Nebenanlagen sind mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für Flächen zur Belichtung oder technische Anlagen mit Ausnahme von Solaranlagen zugelassen werden unter der Maßgabe, dass mindestens 75 vom Hundert der Dachflächen extensiv begrünt werden.
 8. Im Kronenbereich zu erhaltender Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu erhalten. Außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig. Im Einzelfall können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die langfristige Erhaltung des betroffenen Baumes dadurch nicht gefährdet ist.
 9. Für Ersatzpflanzungen bei Abgang zu erhaltender Bäume sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 10. Bei Abgang der mit Erhaltungsgeboten belegten Einzelbäume sind Ersatzpflanzungen mit Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können als Ausnahme zugelassen werden.
 11. Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind bei Abgang von Gehölzen Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzfläche erhalten bleibt.
 12. Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Stau- oder Schichtenwassers führen, sind unzulässig.
 13. Im allgemeinen Wohngebiet ist das Niederschlagswasser, sofern und soweit es nicht gesammelt und genutzt wird, über naturnah zu gestaltende, standortgerecht zu bepflanzende Rinnen, Mulden, Gräben oder Regenrückhaltebecken zurückzuhalten und in die öffentliche Vorflut abzuleiten. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sofern und soweit eine oberirdische Rückhaltung nicht möglich ist, kann die Rückhaltung ausnahmsweise auch durch unterirdische Anlagen (zum Beispiel Mulden-Rigolen-Systeme, Rigolen) erfolgen.
 14. Außenleuchten sind zum Schutz von wild lebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
 15. Im allgemeinen Wohngebiet sind vor dem Abriss des mit (B) gekennzeichneten Gebäudes drei Fledermauskästen fachgerecht zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.
 16. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche als Geh- und Radweg hergestellt und dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr, den Entsorgungsbetrieben sowie der Feuerwehr zur Verfügung gestellt und unterhalten wird. Weiterhin umfasst es die Befugnis der Leitungsträger der Ver- und Entsorgungsbetriebe, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
 17. Auf der festgesetzten Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen sind Nebenanlagen ausgeschlossen, sofern sie nicht dem Kinderspiel dienen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 8. Juli 2025.

Das Bezirksamt Wandsbek