

Verordnung über den Bebauungsplan Eilbek 14

Vom 22. November 2013

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), 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 19. Juni 2013 (HmbGVBl. S. 306), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. 2012 S. 3), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185), 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 Eilbek 14 für den in der Anlage durch eine durchgehende schwarze Linie umgrenzten Geltungsbereich zwischen dem Eilbeker Weg, der Maxstraße und beiderseits der Schellingstraße in Eilbek (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 502) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Eilbeker Weg – Maxstraße – Süd- und Westgrenze des Flurstücks 444, Südgrenzen der Flurstücke 87 und 84, Ostgrenze des Flurstücks 543 – Schellingstraße – Maxstraße – Südgrenzen der Flurstücke 426, 2455, 694, 556, 469, 555, 306, 451, 661, 450, 449, 448, 441 und 458, Westgrenzen der Flurstücke 458, 548, 549 und 343 der Gemarkung Eilbek.

(2) Die Begründung des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Die Begründung kann auch 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 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 2 a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird in der zeichnerischen Darstellung des Durchführungsplans D 186/52 vom 27. Mai 1955 (HmbGVBl. S. 188) die Festsetzung „Wohngebiet“ in die Festsetzung „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), geändert. Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, ausgenommen die Flurstücke 562 (bisher: 562, 552, 733) und 2353 (bisher: 77) der Gemarkung Eilbek, für die eine GRZ von 0,5 festgesetzt wird.
2. Für das Flurstück 2455 (bisher: 554 bis 560) der Gemarkung Eilbek wird in der zeichnerischen Darstellung des Durchführungsplans D 186/52 die Festsetzung „Geschäftsgebiet“ in die Festsetzung „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO geändert. Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
3. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird in der zeichnerischen Darstellung des Durchführungsplans D 186/52 die Festsetzung „Flächen für Läden“ in die Festsetzung „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO geändert. Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
4. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der zeichnerischen Darstellung des Durchführungsplans D 186/52 die Festsetzung „Geschäftsgebiet“ in die Festsetzung „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO geändert. Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der zeichnerischen Darstellung des Durchführungsplans D 186/52

- die Festsetzung „Mischgebiet“ in die Festsetzung „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO geändert. Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der zeichnerischen Darstellung des Durchführungsplans D 186/52 die Festsetzung „Flächen für Garagen im Erdgeschoss“ in die Festsetzung „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO geändert. Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
 8. In den Mischgebieten sind innerhalb der in der Anlage mit „(A)“ oder „(C)“ bezeichneten Bereiche Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandels- und Internethandelsbetrieben unzulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsnutzungen zulässig, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und nicht störendem, verarbeitendem Gewerbe stehen und in ihrer Größe untergeordnet sind.
 9. In den Mischgebieten sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig. Außerdem sind in den Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505) unzulässig. Ausnahmen von Vergnügungsstätten in den übrigen Teilen der Mischgebiete werden ausgeschlossen.
 10. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird innerhalb der in der Anlage mit „(A)“ oder „(C)“ bezeichneten Bereiche auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für die in der Anlage mit „(B)“ bezeichneten Bereiche wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.
 11. Innerhalb der in der Anlage mit „(C)“ bezeichneten Bereiche wird zum Plangebiet der Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eilbek 13 eine offene Bauweise festgesetzt.
 12. Das Flurstück 1974 (Hochbunker) der Gemarkung Eilbek wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Die vordere Baugrenze wird in einem Abstand von 6 m zur Straßenlinie, die hintere Baugrenze in einem Abstand von 18 m zur Straßenlinie festgesetzt. Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
 13. In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind entlang des Eilbeker Weges durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume 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 in den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
 14. In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist entlang des Eilbeker Weges für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel 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.
 15. In den Mischgebieten sind entlang des Eilbeker Weges die Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen, insbesondere die Pausen- und Ruheräume, durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Seiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
 16. Dachflächen mit einer Neigung bis zu 20 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Begrünung können zugelassen werden.
 17. In den Baugebieten muss der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 20 vom Hundert betragen. Für je angefangene 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 18. In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn Wohnruhe, Gartenanlagen, Kinderspiel- und Freizeittflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Für Tiefgaragen kann die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Tiefgaragen sind außerhalb der überbauten Flächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft standortgerecht zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden.
 19. Für festgesetzte Baumanpflanzungen und für Ersatzanpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume zu verwenden und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Geländeaufhöhungen oder -abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig.

§ 3

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben im Übrigen die bisherigen Festsetzungen bestehen.

Hamburg, den 22. November 2013.

Das Bezirksamt Wandsbek

