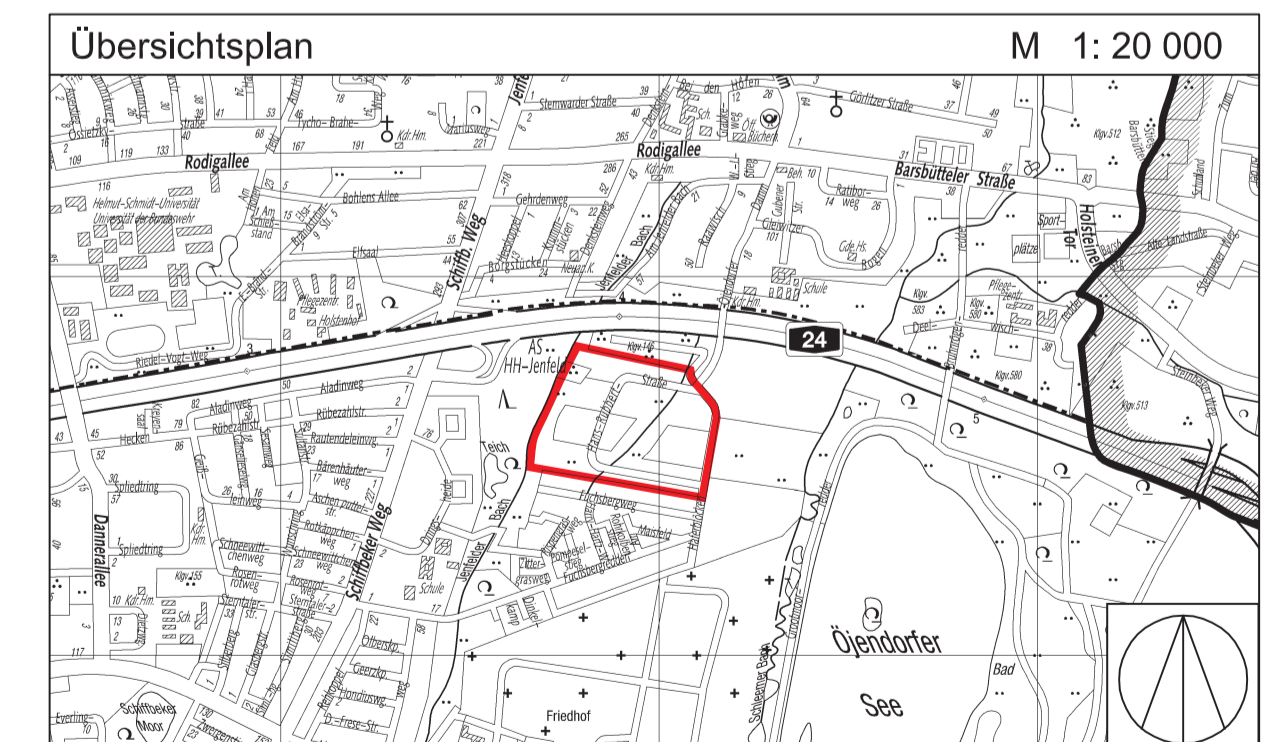


# Bebauungsplan Billstedt 103

Festsetzungen

- |  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans   |   | Sonstige Abgrenzung  |
|  | WR<br>Reines Wohngebiet<br>z.B. GRZ 0,4<br>Grundflächenzahl, als Höchstmaß<br>Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß<br>zwingend |   | Schutzwand   |
|  | z.B. III<br>II<br>Offene Bauweise   |   | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  |
|  | E<br>nur Einzelhäuser zulässig  |   | Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern   |
|  | D<br>nur Doppelhäuser zulässig  |   | Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |
|  | ED<br>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig   |   | Extensiv - Grünland  |
|  | ED<br>Geschlossene Bauweise   |   | Feucht - Grünland  |
|  | g<br>Reihenhäuser   | <b>Nachrichtliche Übernahmen</b>  |  |
|  | Rh<br>Baugrenze   |   | Wasserfläche   |
|  | Brücke  |   | Landschaftsschutzgebiet  |
|  | Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen   |   | Gesetzlich geschütztes flächenhaftes Biotop  |
|  | Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind                      | <b>Kennzeichnungen</b>  |  |
|  | z.B. Z<br>Zuordnung zusammengehöriger Flächen   |   | Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung  |
|  | z.B. (1)<br>Besondere Festsetzungen (siehe §2)  |   | Vorhandene Gebäude   |
|  | Straßenverkehrsfläche   | <b>Hinweise</b>   |  |
|  | Straßenbegrenzungslinie   | Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) |  |
|  | Fläche für die Wasserwirtschaft   | Längsmaße in Metern   |  |
|  | Versorgungsfläche   | Der Kartenausschnitt (digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Mai 2005                          |  |
|  | Grünfläche  |   |  |
|  | Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche  |   |  |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen  |   |  |

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Bebauungsplan  
Billstedt 103**  
Maßstab 1 : 1000 ( im Original )

Bezirk Hamburg Mitte Ortsteil 131

# Verordnung

## über den Bebauungsplan Billstedt 103

Vom 18. September 2007

(HmbGVBl. S. 299)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 3. April 2007 (HmbGVBl. S. 119, 134), § 7 Absätze 2, 3 und 6 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 3. April 2007 (HmbGVBl. S. 119), Artikel 6 Absatz 2 Nummer 4 des Gesetzes zur Änderung des Hamburgischen Naturschutzgesetzes sowie zur Aufhebung und Änderung weiterer Vorschriften vom 3. April 2007 (HmbGVBl. S. 119), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 157), § 4 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414), sowie § 1, § 2 Absatz 2, § 3 und § 4 Nummer 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), geändert am 19. Juni 2007 (HmbGVBl. S. 168), wird verordnet:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan Billstedt 103 für den Geltungsbereich zwischen der Bundesautobahn A 24, Haferblöcken, Fuchsbergweg und dem Jenfelder Bach in Billstedt (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 131) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Haferblöcken – Südgrenze des Flurstücks 2059, über das Flurstück 2059, Westgrenzen der Flurstücke 2059, 1616, 1615 und 1207, über das Flurstück 1207, Nordgrenze des Flurstücks 1207 der Gemarkung Öjendorf.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung 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 eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

### § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Es sind nur Dächer mit einer Neigung bis 35 Grad zulässig. Als Dachdeckung sind, mit Ausnahme der Dächer mit einer Neigung bis 20 Grad, rote Ziegel, rote Betonpfannen oder eine Metalldeckung zu verwenden.
2. Auf den mit „(1)“ bezeichneten Flächen der reinen Wohngebiete sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an der lärmabgewandten Seite nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
3. Für die Heizung und Warmwasserversorgung ist für die Neubebauung ein Wärmenetz in Kraft-Wärme-Kopplung zu errichten oder an ein bestehendes Wärmenetz in Kraft-Wärme-Kopplung anzuschließen.
4. Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung und der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sied- und Straßenentwässerungsanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhal-

tung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden.

5. Die als Feucht-Grünland festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Nasswiesen mit Gewässerbiotopen zu entwickeln und höchstens einmal jährlich zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen. Eine Beweidung ist unzulässig. Das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln ist untersagt. Aufschüttungen sind unzulässig; ausgenommen hiervon ist die Anlage einer die Flächen querenden fußläufigen Wegeverbindung.
6. Die als Extensiv-Grünland festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind höchstens zweimal jährlich zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen. Eine Beweidung ist unzulässig. Das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln ist untersagt.
7. Dächer von Gebäuden bis zu einer Neigung von 20 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Dächer von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
8. Entlang der Grundstücksgrenzen von Einzel- und Doppelhäusern sind Hecken anzupflanzen. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche mit Erhaltungs- und Anpflanzgebieten sowie notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu den Grundstücken.
9. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind verschiedene standortgerechte einheimische Gehölze zu pflanzen. Je m<sup>2</sup> ist eine Pflanze zu verwenden.
10. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind bei Abgang von Gehölzen und in Bestandslücken verschiedene standortgerechte einheimische Gehölze zu pflanzen. Je m<sup>2</sup> ist eine Pflanze zu verwenden.
11. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen, Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen, Gehölzgruppen und Knicks unzulässig.
12. Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch in das offene Oberflächenentwässerungssystem einzuleiten, sofern es nicht versickert oder gesammelt und genutzt wird.
13. In den reinen Wohngebieten dürfen die Entwässerungsgräben, Entwässerungsmulden und ein beidseitiger 2 m breiter Gewässerrandstreifen nicht überbaut werden. Ausgenommen hiervon ist die Überbauung durch notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu den Wohngebäuden.
14. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, Stellplätze in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.
15. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig. Keller sind unzulässig.
16. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den mit „Z“ bezeichneten Wohngebieten die mit „Z“ bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die im geltenden Teilbereich des Bebauungsplans Billstedt 90 mit „(M)“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

### § 3

(1) Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

(2) Das Gesetz über den Grünordnungsplan Billstedt 90 vom 4. März 1997 (HmbGVBl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 378), wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

**Verordnung  
zur Änderung der Verordnung  
über den Bebauungsplan Billstedt 103**

Vom 3. Mai 2011

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 12. April 2011 (BGBl. I S. 619, 633), 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 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), § 4 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414), sowie § 1 und § 4 Nummer 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), wird verordnet:

§ 1

§ 2 Nummer 3 der Verordnung über den Bebauungsplan Billstedt 103 vom 18. September 2007 (HmbGVBl. S. 299) erhält folgende Fassung:

„3. Für die Beheizung und die Wasserversorgung gilt:

- 3.1 Neu zu errichtende Gebäude sind für Beheizung und Warmwasserversorgung an ein Wärmenetz anzuschließen und über dieses zu versorgen. Die Wärme muss überwiegend aus erneuerbaren Energien, Abwärme oder Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt werden.
- 3.2 Vom Anschluss- und Benutzungszwang nach Nummer 3.1 wird ausnahmsweise abgesehen, wenn der berechnete Jahres-Heizwärmebedarf der Gebäude nach der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert am 29. April 2009 (BGBl. I S. 954), den Wert von 15 kWh (m<sup>2</sup>a) Nutzfläche nicht übersteigt.
- 3.3 Vom Anschluss- und Benutzungsgesbot nach Nummer 3.1 kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung kann zeitlich befristet werden.“

§ 2

Die Begründung der Änderung des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 3

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Die Begründung können auch beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen 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.

Hamburg, den 3. Mai 2011.

**Das Bezirksamt Hamburg-Mitte**