

Verordnung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eilbek 13

Vom 19. November 2013

(HmbGVBl. S. 479)

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 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), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Eilbek 13 für den Geltungsbereich nördlich der Schellingstraße und westlich der Maxstraße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 502) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Maxstraße – Schellingstraße – West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 547, Nordgrenzen der Flurstücke 842 und 442 der Gemarkung Eilbek.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen 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. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag 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 keine Ansprüche 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 allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren

Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten, obersten Geschosse dürfen keine weiteren Geschosse errichtet werden.
3. Die festgesetzte Grundfläche von 1950 m² kann durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 2780 m² überschritten werden.
4. An den Fassaden zur Maxstraße und zur Schellingstraße sowie an den zum Innenhof ausgerichteten Fassaden sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Erker und Vorbauten um bis zu 2,5 m und durch Terrassen um bis zu 5 m zulässig. An den übrigen Fassaden sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Erker und Vorbauten um bis zu 1,5 m und durch Terrassen um bis zu 5 m zulässig.
5. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. Dachaufbauten sind, mit der Ausnahme von Zäunen für Dachgärten, in einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig und müssen mindestens 3 m hinter den Gebäudekanten zurückbleiben.
7. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist auf mindestens 12 m² ein 1 m starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen. Bei Ausfall der Begrünung ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
8. Für je 400 m² der zu begrünenden Grundstücksflächen, auch solcher, die durch Tiefgaragen unterbaut sind, ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Für Baumpflanzungen sind standortgerechte, kleinkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Die Baumanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
9. Dachflächen mit einer Neigung bis zu 20 Grad sind mit einem mindestens 13 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Bei Ausfall der Begrünung ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Ausnahmen von der Begrünung sind bei wohnungsbezogenen Terrassen und technischen Anlagen möglich.
10. Im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen dem Flurstück 444 der Gemarkung Eilbek und den südlich im Plangebiet angrenzenden Flurstücken 842 und 442 sind geringfügige Überlagerungen der Abstandsflächen zwischen der Blockrandbebauung entlang der Maxstraße und dem Bestandsgebäude im rückwärtigen Grundstücksteil des Flurstückes 444 zulässig. Im Übrigen sind die Abstandsflächen des Vorhabens im Plangebiet nachzuweisen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.