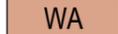
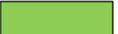
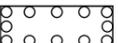
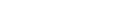


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Farmesen-Berne 37 / Tonndorf 34



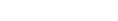
Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
-  WA Allgemeines Wohngebiet
- z.B. GRZ 0,5 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Mit Gehrechten zu belastende Flächen
-  Grünfläche
-  Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Sonstige Abgrenzung
- (A) Besondere Festsetzung (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

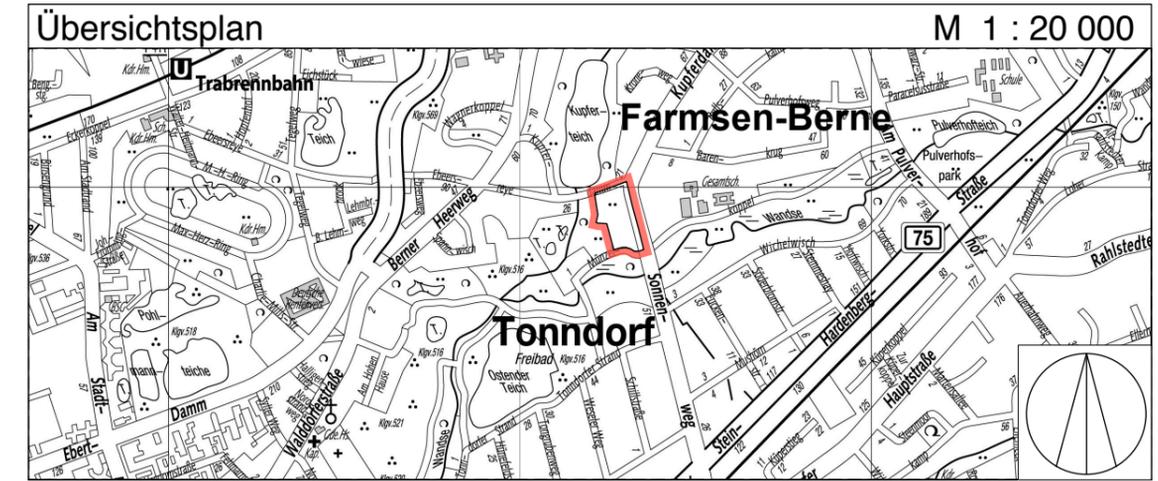
-  Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen (Überschwemmungsgebiet)
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Denkmalschutz, Einzelanlage

Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (vorgesehene Oberflächenentwässerung)

Hinweise

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag
 Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1548, 1551)
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern
 Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom November 2011



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Farmesen-Berne 37 / Tonndorf 34

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Wandsbek

Ortsteile 513, 514

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 34	FREITAG, DEN 4. JULI	2014
Tag	Inhalt	Seite
26. 6. 2014	Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Farmsen-Berne 37/Tonndorf 34	245
30. 6. 2014	Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Marienthal 33	247
1. 7. 2014	Zehnte Verordnung zur Änderung der Umweltgebührenordnung	249
	202-1-34	

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Verordnung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Farmsen-Berne 37/Tonndorf 34

Vom 26. Juni 2014

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), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), 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), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 540, 542), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 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 Farmsen-Berne 37/Tonndorf 34 für den Geltungsbereich zwischen Kupferdamm, Sonnenweg und Münzelkoppel (Bezirk Wandsbek, Ortsteile 513 und 514) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Kupferdamm-Sonnenweg – Süd- und Westgrenzen der Flurstücke 399 und 398 der Gemarkung Tonndorf, Westgrenze des Flurstücks 251 der Gemarkung Farmsen.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen 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 Kosten-erstattung 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.

§ 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. In den als „WA1“ und „WA4“ bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebiets kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), bezeichneten Anlagen sowie Straßen und Wege bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. In den als „WA2“ und „WA3“ bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebiets kann die festgesetzte GRZ durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie Straßen und Wege bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
3. Für die Gebäude, deren Geschossigkeit als Höchstmaß auf „IV“ festgesetzt ist, wird die Fläche des vierten Vollgeschosses auf höchstens 75 vom Hundert der Fläche des darunter liegenden Geschosses begrenzt. Ein weiteres Geschoss über dem vierten Vollgeschoss ist unzulässig.
4. Im allgemeinen Wohngebiet sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,5 m sowie Überschreitungen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3 m auf jeweils 50 vom Hundert der Fassadenlänge eines Geschosses zulässig.
5. Pkw-Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sowie andere unterirdische Räume sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugänglicher Gehweg. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
7. Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist in Wohnungen in dem durch „Sonstige Abgrenzung“ umrandeten und mit „(A)“ gekennzeichneten Bereich des allgemeinen Wohngebiets sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffnetem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
8. Innerhalb der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Absatz 1 HBauO unzulässig. Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung bleiben hiervon unberührt.
9. Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind in den Wurzelbereichen der Bäume Geländeaufhöhungen, Abgrabungen und Ablagerungen außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen unzulässig. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
10. Für Baumanpflanzungen und Ersatzpflanzungen gilt: Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
11. Im allgemeinen Wohngebiet sind Dachflächen von Wohngebäuden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen für technische Aufbauten sowie Verglasungen sind zulässig. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
12. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, in Bereichen für Baumpflanzungen auf mindestens 12 m² mit einem mindestens 1 m starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Ausnahmen für wohnungsbezogene Terrassen, Wege, Freitreppen und Kinderspielflächen sind zulässig. Die

- Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
13. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
 14. Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Stauwasser führen, sind unzulässig.
 15. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (Oberflächen- und Dachwasser) ist über offene Gräben und Mulden zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in ein Siel oder eine Vorflut nach Maßgabe der zuständigen Dienststelle zugelassen werden. Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind als naturnahe Gewässer oder als Vegetationsflächen anzulegen und standortgerecht zu bepflanzen.
 16. Für Ausgleichsmaßnahmen wird dem allgemeinen Wohngebiet das außerhalb des Plangebiets liegende Flurstück 2985 (teilweise) der Gemarkung Tonndorf zugeordnet.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 26. Juni 2014.

Das Bezirksamt Wandsbek