









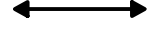



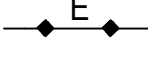


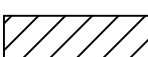



**Bebauungsplan Schnelsen 88**  
**Festsetzungen**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
- z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. V als Höchstmaß
- II - IV als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. GH 18 Gebäudehöhe, bezogen auf NHN, als Höchstmaß
- Baugrenze
-  **St** Fläche für Stellplätze
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Höhengleiche Kreuzung Straße - Bahnanlage
-  Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Extensives Grünland
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
-  Geltungsbereich der textlichen Festsetzung
- Nachrichtliche Übernahmen**
-  Oberirdische Bahnanlage
-  Umgrenzung: Landschaftsschutzgebiet
-  Gesetzlich geschütztes Biotop (linienhaft)

**Kennzeichnungen**

-  **E** Vorhandene oberirdische Elektrizitätsleitung
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
-  Geländeoberfläche bezogen auf NHN
-  Vorhandene Grundwassermessstelle
-  Vorhandene Gebäude

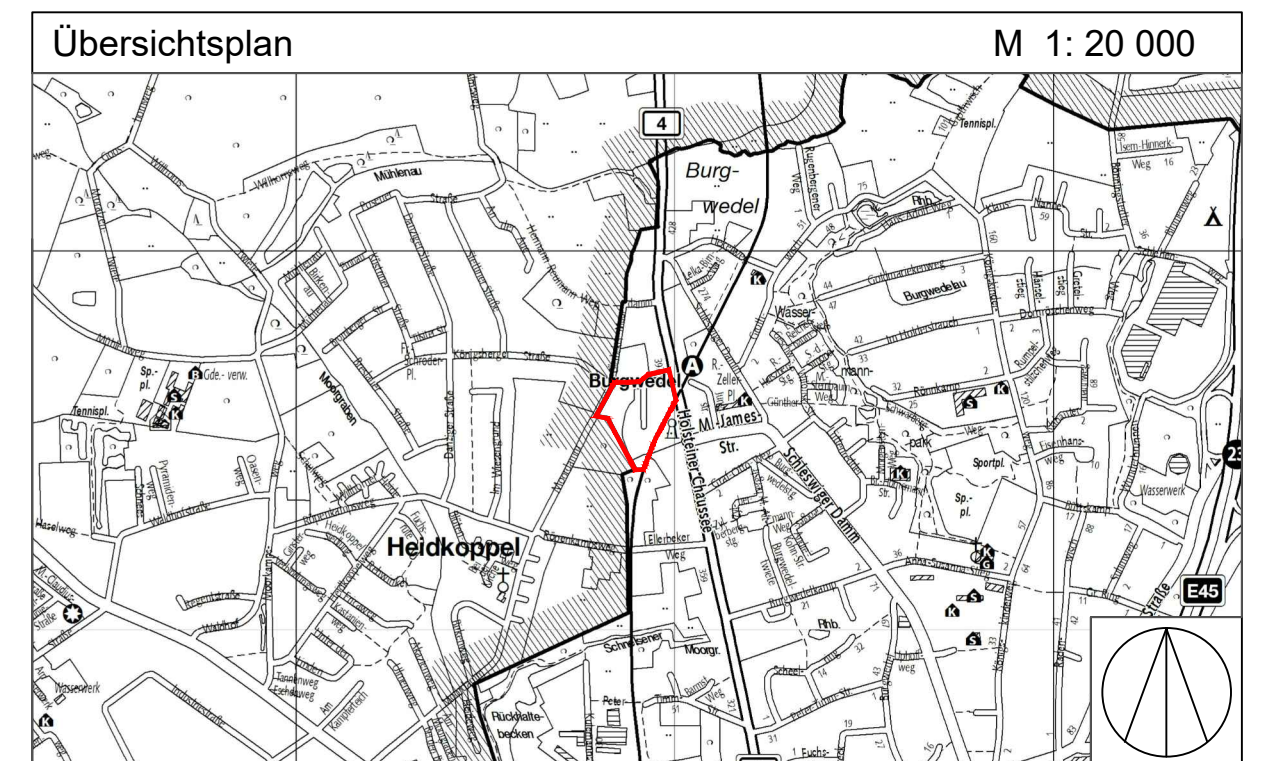
**Hinweise**

Maßgebend ist die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057,1062)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand April 2016 und basiert auf dem Bezugssystem ETRS89 in der UTM Abbildung.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich nach § 12 des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831, 2833) des Hamburger Flughafens Fuhlsbüttel, in dem Baubeschränkungen gelten.



**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**

 **Bebauungsplan Schnelsen 88**  
 Maßstab 1 : 1000 ( im Original )

Bezirk Eimsbüttel

Ortsteil 319





## Verordnung über den Bebauungsplan Schnelsen 88

Vom 27. März 2018

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) 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 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 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 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), sowie § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), wird verordnet:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan Schnelsen 88 für den Geltungsbereich zwischen der Holsteiner Chaussee im Osten, der AKN-Trasse im Südosten, der Landesgrenze im Süden und Westen sowie einem Geh- und Radweg im Norden (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 319) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Holsteiner Chaussee – Bahnanlagen (AKN) – Südgrenze des Flurstücks 8825 – Landesgrenze – Nordgrenze des Flurstücks 7603 der Gemarkung Schnelsen.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien 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 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans schrift-

lich 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 Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1, 2, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. Im allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig. Technische Aufbauten sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
3. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Unterkünfte für Wohnungslose, Flüchtlinge und Asylbegehrende“ ist ausnahmsweise öffentlich geförderter Wohnungsbau zulässig.
4. Entlang der mit „(A)“ bezeichneten Fassaden im allgemeinen Wohngebiet sind die Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite (Westseite) zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten 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.
5. Entlang der mit „(B)“ bezeichneten Fassaden auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten (Westseite) 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 Wohn- und Schlafräume an lärmzugewandten Gebäu-

- deseiten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern 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 und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
6. Für die Gebäudeteile parallel zur Bahnstrecke ist der Erschütterungsschutz durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 4 (Wohngebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT. 08.06.2017 B5), Abschnitt 6.2, nicht überschreitet. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Immissionsschutz und Betriebe, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
  7. Im allgemeinen Wohngebiet sind Pkw-Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sowie andere unterirdische Räume sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise einzelne oberirdische Stellplätze für besondere Nutzergruppen zulässig, sofern die Wohnruhe und die Gartengestaltung nicht beeinträchtigt werden.
  8. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Stellplätze nur innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche zulässig.
  9. Für die private Straßenverkehrsfläche (Flurstücke 8825 und 8827) besteht ein Geh- und Fahrrecht. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Grundstücksberechtigten der südlich angrenzenden Flurstücke 8830 und 8832 der Gemarkung Schnelsen (außerhalb des Plangebietes) sowie die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, die Fläche der Flurstücke 8825 und 8827 der Gemarkung Schnelsen zu begehen und zu befahren. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
  10. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Dachflächen zu mindestens 80 vom Hundert (v.H.) mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Dächer von Tiefgaragen sind zu mindestens 50 v.H. zu begrünen. Die Tiefgaragen im allgemeinen Wohngebiet sind in den zu begrünenden Bereichen mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, für Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 16 m<sup>2</sup> je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen.
  11. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 50 v.H. der nicht überbauten Grundstücksfläche als offene Vegetationsfläche herzurichten. Je 200 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Bereiche ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Sträucher müssen in der Größe von mindestens 80 cm gepflanzt werden.
  12. Auf den ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
  13. Für die festgesetzten Anpflanzungsgebote sind standortgerechte, einheimische Laubbäume, Sträucher und Heckenpflanzen zu verwenden. Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
  14. Für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Gehölzpflanzung erhalten bleiben. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich zu pflanzender Bäume unzulässig.
  15. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind insgesamt zehn Fledermauskästen dauerhaft und fachgerecht anzubringen.
  16. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind insgesamt neun Nisthilfen für Gebäudebrüter dauerhaft und fachgerecht anzubringen.
  17. Die als „extensives Grünland“ (EG) festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist in ihrem jetzigen Charakter zu entwickeln und zu erhalten.
  18. Zur Beleuchtung der Wege, Stellplätze und Außenflächen im Bereich der Gebäude und an Straßen ist nur die Verwendung von monochromatisch abstrahlenden Leuchten zulässig. Die Leuchtanlagen sind so zu erstellen, dass sie geringstmöglich in die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einwirken und einen geschlossenen Glaskörper aufweisen.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,  
Hamburg, den 27. März 2018.