

	<b>RA</b>		<b>BSU/LP</b>		<b>B</b>
Siegel	Stempel	Siegel	Stempel	Siegel	Stempel

## Bebauungsplan Sinstorf 22

### Festsetzungen

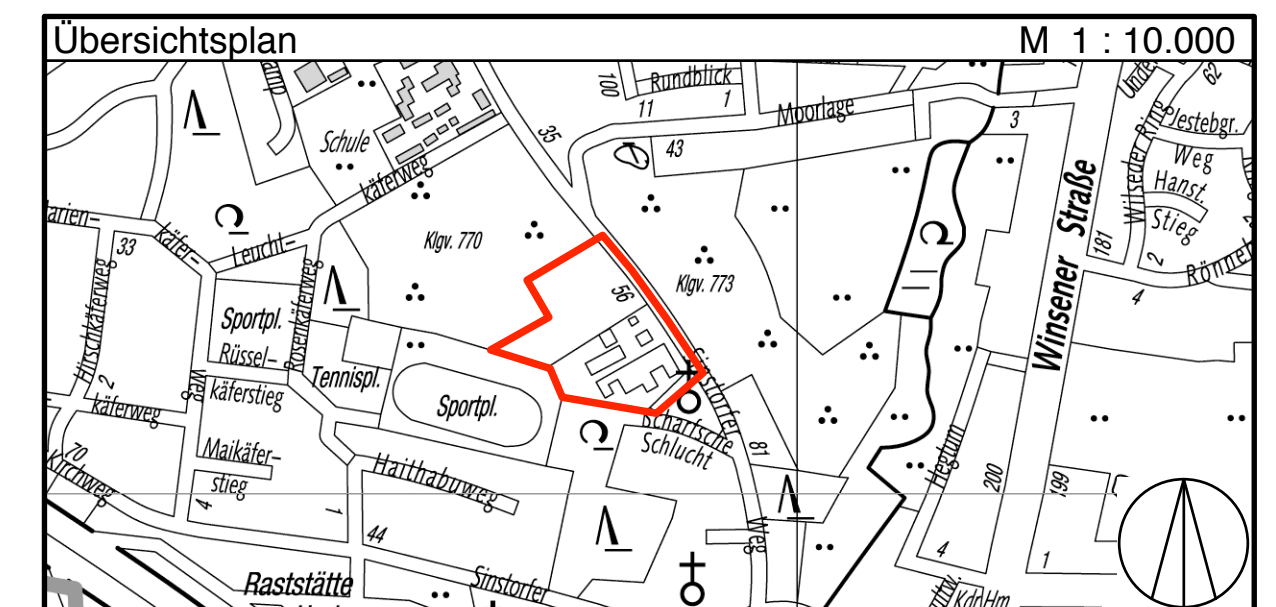
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- GFZ 1,2 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- GH 12 Gebäudehöhe bezogen auf Oberkante Erdgeschossfußboden
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
- (A), (B) Besondere Festsetzung (siehe § 2)

### Kennzeichnungen

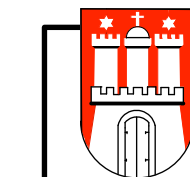
- Vorhandene unterirdische Elektrizitätsleitung (E)
- Straßenhöhe bezogen auf NN
- Vorhandene Gebäude
- Archäologische Vorbehaltsfläche

### Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)  
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern  
 Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Oktober 2013.  
 Zu diesem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



## FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

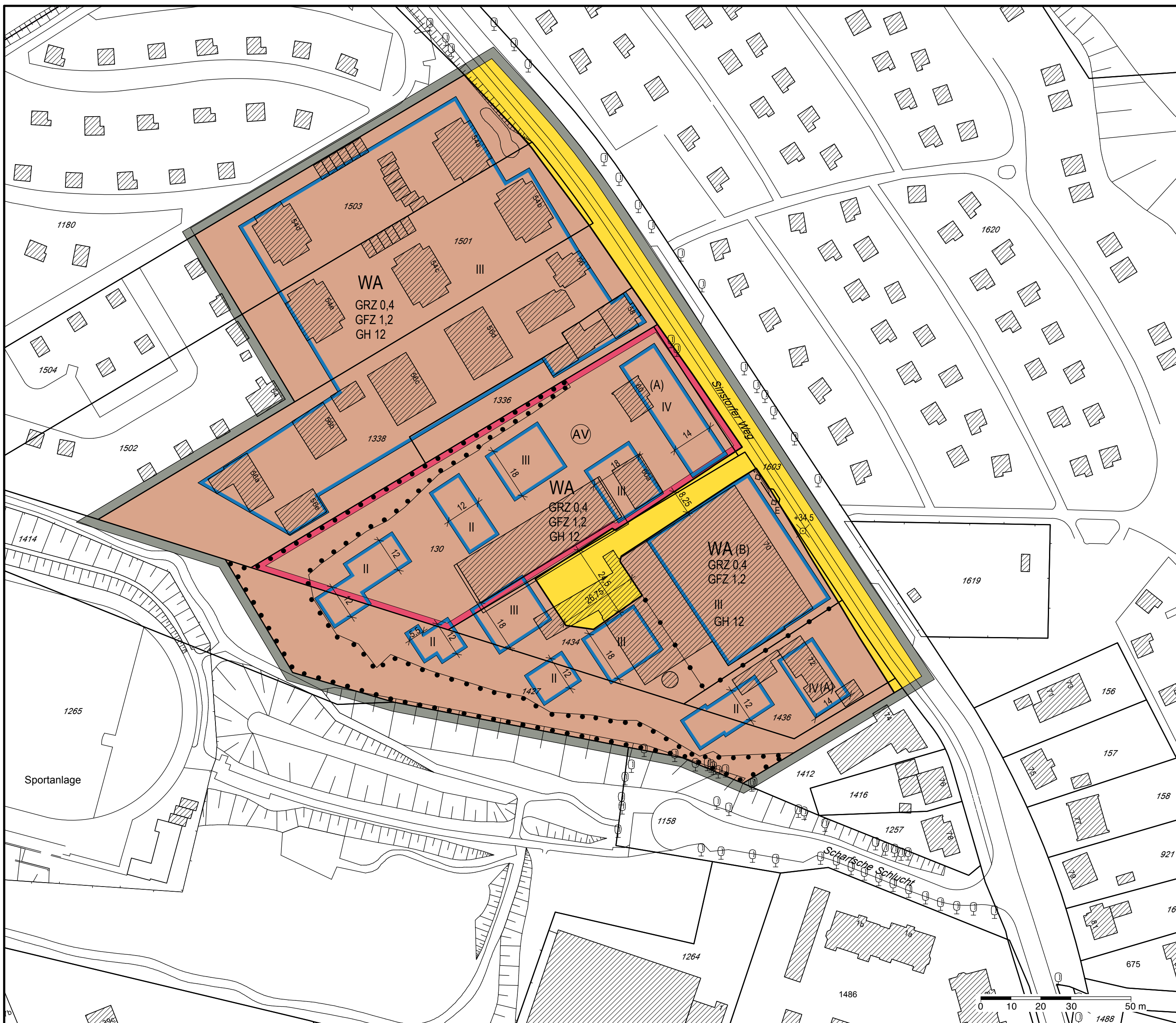


### Bebauungsplan Sinstorf 22

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Harburg

Ortsteil 708



## Verordnung über den Bebauungsplan Sinstorf 22

Vom 20. November 2015

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absätze 1 und 3 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 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 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536), sowie § 1, § 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 Sinstorf 22 für den Geltungsbereich zwischen Sinstorfer Weg und Sportanlage „Scharfsche Schlucht“ (Bezirk Harburg, Ortsteil 708) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Sinstorfer Weg – Südost-, Süd- und Südwestgrenze des Flurstücks 1427, Südwest- und Nordgrenze des Flurstücks 1338, Westgrenzen der Flurstücke 1501 und 1503, Nordgrenze des Flurstücks 1503 der Gemarkung Sinstorf.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans, die ihm beigegebene Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 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 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 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 Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), ausgeschlossen.
2. In dem mit „(B)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet darf für gewerbliche Nutzungen die festgesetzte GRZ von 0,4 bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
3. In den allgemeinen Wohngebieten ist bei den mit „(A)“ bezeichneten Gebäuden das oberste Vollgeschoss mit Ausnahme des Treppenhauses allseitig um mindestens 1 m zurückzustaffeln.
4. In den allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone auf je einem Drittel der Fassadenlänge bis zu 2 m und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu 4 m zulässig. In den Straßenraum auskragende Bauteile müssen eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m aufweisen.
5. Tiefgaragen sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
6. Für Wohngebäude ist bis zu einem Abstand von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie des Sinstorfer Wegs 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 in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) wäh-

- rend 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. Dies gilt nicht für Schlafräume mit Fenstern an straßenabgewandt nach Südwesten ausgerichteten Fassaden.
7. Die Dächer von Gebäuden und oberirdischen Garagen im allgemeinen Wohngebiet sind zu mindestens 50 vom Hundert der Dachfläche eines Gebäudes mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Eine Kombination von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie mit Gründächern ist flächendeckend möglich.
  8. In den allgemeinen Wohngebieten ist für je 150 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder sind zwei Obstbäume oder ist je 300 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Als Vegetationsflächen hergerichtete unterbaute Flächen sind dabei mitzurechnen.
  9. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen befestigten Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen, Platz- und Kinderspielflächen. Für Bäume auf Garagen oder Tiefgaragen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus für kleinkronige Bäume mindestens 70 cm und für großkronige Bäume mindestens 1 m betragen.
  10. Auf ebenerdigen, nicht überdachten Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.
  11. Für die festgesetzten Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote gelten folgende Vorschriften:
    - 11.1 Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden.
    - 11.2 Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
    - 11.3 Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
    12. Für zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten.
    13. Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und auf Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume, Baumreihen und Gehölzgruppen unzulässig.
    14. Rad- und Fußwege sowie ebenerdige Stellplätze und Feuerwehraufstellflächen außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
    15. Gräben und Mulden der offenen Oberflächenentwässerung sind vegetationsfähig und mit abgeflachten Uferböschungen anzulegen.
    16. In den Baugebieten sind für den Mauersegler im Falle von Abbruch oder Sanierung von Gebäuden geeignete Nisthilfen zu schaffen. Die Anzahl der Nisthilfen bemisst sich bei Abbruch oder Sanierung insbesondere nach der Anzahl der durch die Maßnahme verloren gehenden Nisthabitate.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 20. November 2015.

**Das Bezirksamt Harburg**