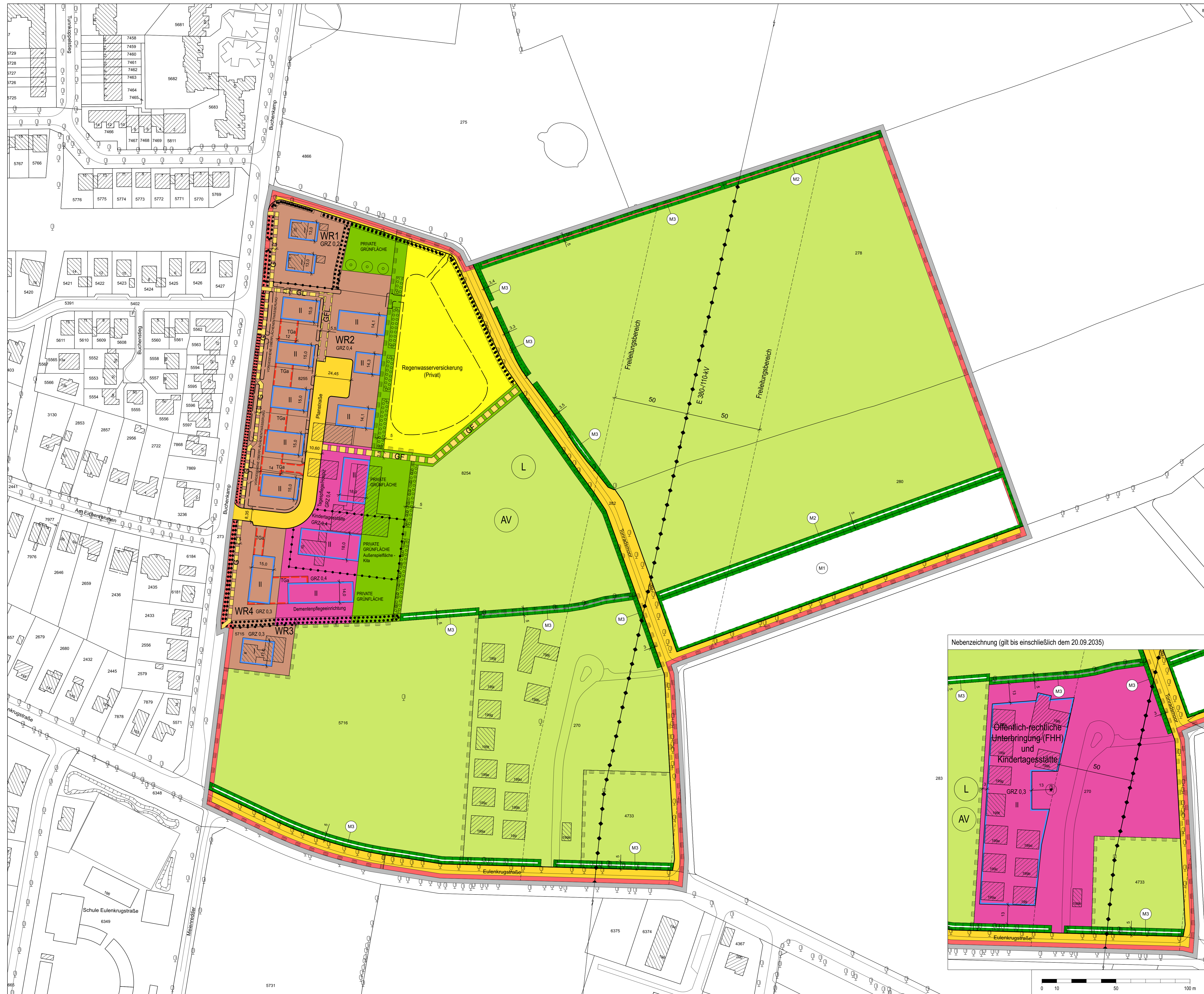


Bebauungsplan Volksdorf 46



Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR** Reines Wohngebiet
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- G Gehrechte (siehe § 2 Nummer 3)
- GF Geh- und Fahrrechte (siehe § 2 Nummer 4)
- GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (siehe § 2 Nummer 5)
- GL Geh- und Leitungsrechte (siehe § 2 Nummer 6)

- TGa** Fläche für Tiefgaragen und ihre Zufahrten
- private Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Fläche für den Erhalt von Knicks
- Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- (M1) Kraut- und Staudenflur
- (M2) Knickneuanlage
- (M3) Knickerhalt
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Erhaltung von Einzelbäumen

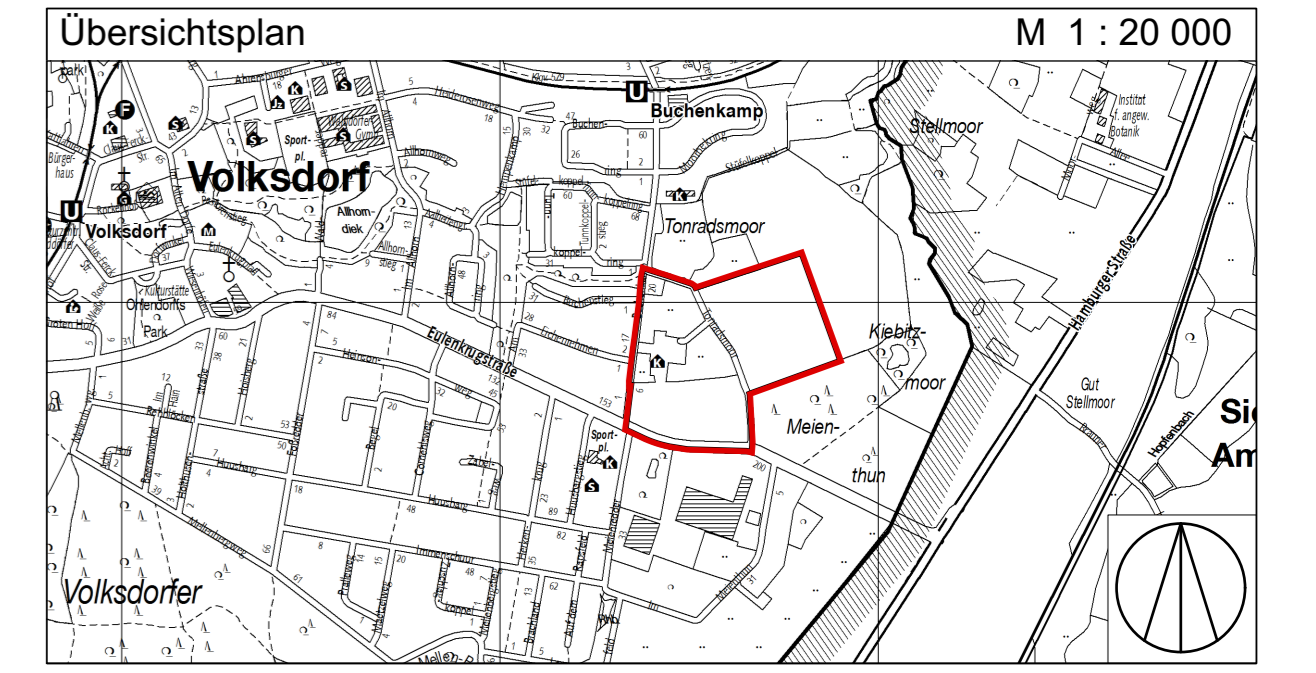
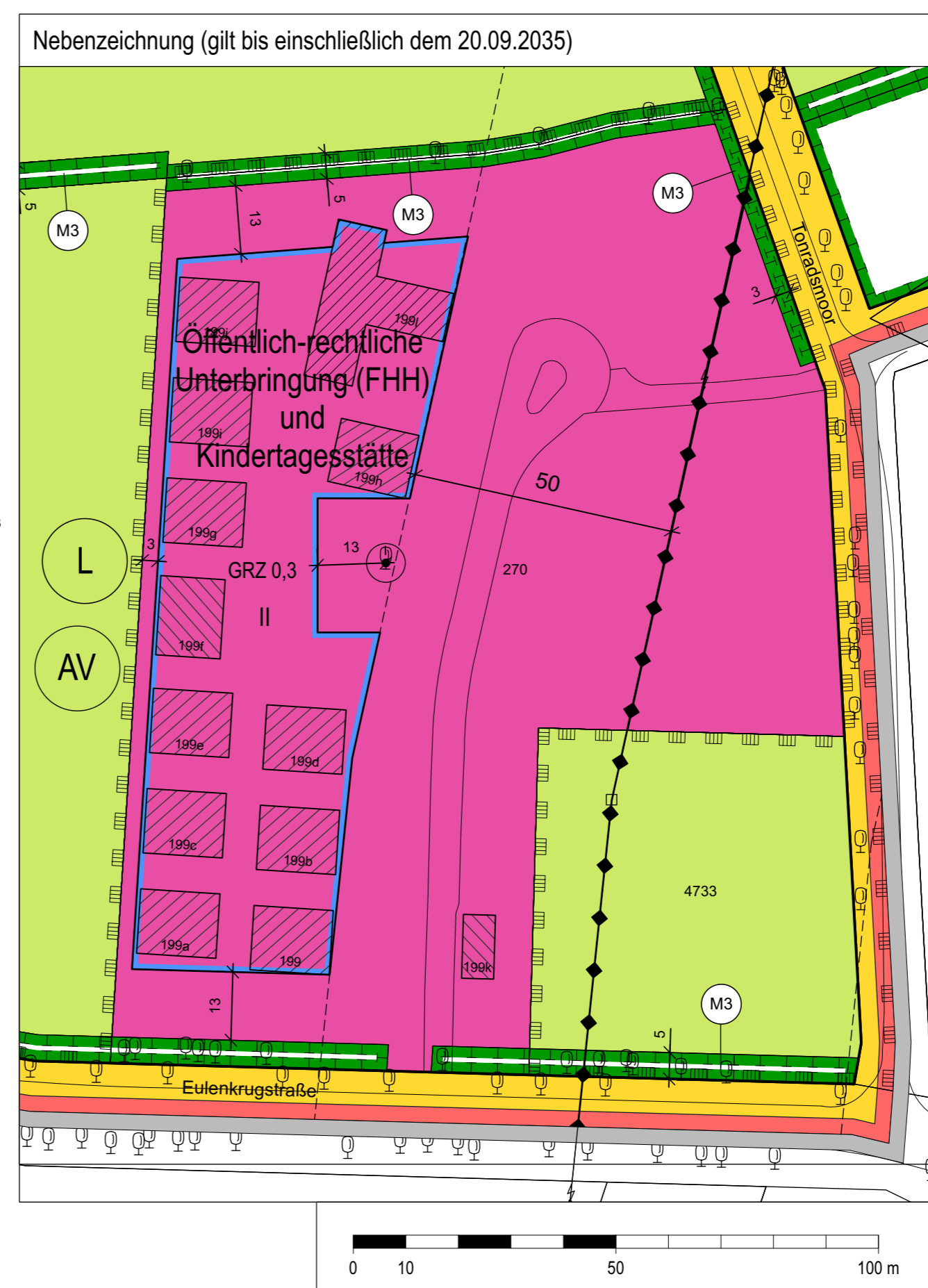
Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Schutzgebieten, Landschaftsschutzgebiet
- Vorhandene 380-/110-kV-Freileitung
- Freileitungsbereich von 50 m beidseitig der Trassenachse

Kennzeichnungen

- AV** Archäologische Vorbehaltsfläche
- Vorhandene Gebäude
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (Vorgesehene Oberflächenentwässerung)

Hinweise
 Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern über NN.
 Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Februar 2023.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Verordnung über den Bebauungsplan Volksdorf 46

Vom 21. März 2023

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3) 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 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Volksdorf 46 für das Gebiet östlich des Buchenkamps und nördlich der Eulenkrogstraße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 525) wird festgelegt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Tonradsmoor – Nordgrenze des Flurstücks 278, über die Flurstücke 278 und 280 – Tonradsmoor – Eulenkrogstraße – Westgrenzen der Flurstücke 5716, 5715, 8254 und 8255 der Gemarkung Volksdorf.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und der 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 Kostenersatzung 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.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Für das Flurstück 270 der Gemarkung Volksdorf gelten für den Zeitraum bis einschließlich dem 20. September 2035 die Festsetzungen der Nebenzeichnung zum Bebauungsplan.
2. Eine Überschreitung der Oberkante-Rohdach des obersten zulässigen Geschosses durch Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) ist bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, sofern sie in der Höhe unterhalb einer Attika zurückbleiben oder um mindestens 2 m, gemessen von der Außenkante des Daches, zurückgesetzt errichtet werden.
3. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Flächen dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten werden.
4. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Freien Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Flächen dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten werden.

5. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass ein allgemein zugänglicher Geh- und Fahrweg hergestellt und unterhalten wird, die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Ver- und Entsorger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten, sowie die Befugnis der Stadtreinigung, die Flächen zu befahren.
6. Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Flächen dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten werden, die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Ver- und Entsorger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
7. Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
8. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen und Kellergeschossen müssen inklusive der gemäß Nummer 14 erforderlichen Überdeckung unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
9. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Demenzpflegeeinrichtung“, „Kindertagesstätte“ und „Tagespflege/Hospiz“ können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befestigte Zufahrten, Wege, Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3), zugelassen werden. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
10. In den Teilgebieten des reinen Wohngebiets mit den Bezeichnungen „WR2“ und „WR4“ und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad zulässig.
11. In den Teilgebieten des reinen Wohngebiets mit den Bezeichnungen „WR2“ und „WR4“ und auf den Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Demenzpflegeeinrichtung“, „Kindertagesstätte“ und „Tagespflege/Hospiz“ sind auf den gesamten obersten Dachflächen Solaranlagen zu errichten. Ausnahmen für andere technische Anlagen (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Haus- und Klimatechnik) können zugelassen werden.
12. Das innerhalb der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung anzulegende Versickerungsbecken ist naturnah zu gestalten und mit flachen Böschungsneigungen anzulegen.
13. Die nicht mehr als 20 Grad geneigten Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Ausnahmen von der Begrünung können für Dachaufbauten, Dachterrassen und technische Anlagen – mit Ausnahme von Solaranlagen – zugelassen werden.
14. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen und Kellergeschossen sind mit Ausnahme befestigter Flächen und Spielflächen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist auf einer Fläche von mindestens 12 m² ein mindestens 100 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.
15. Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
16. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind naturnahe, mehrstufig aufgebaute Gehölze anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für je 2 m² ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Sträucher sind mit einer Höhe von mindestens 60 cm zu pflanzen.
17. Für festgesetzte Anpflanzungen von Einzelbäumen sind einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Bäume müssen 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.
18. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig.
19. Für die zu erhaltenden Knicks (Wallhecken) sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der Charakter eines intakten Knicks erhalten bleiben. Lücken in der Bepflanzung sind durch Nachpflanzungen zu schließen. Die Knicks sind unter Erhaltung der Einzelbäume (Überhälter) alle 8 bis 12 Jahre auf den Stock zu setzen. Der Abstand der Einzelbäume soll 30 m bis 40 m betragen.
20. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder -abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen und Gehölzgruppen unzulässig. Ausnahmen für Abgrabungen zum Zweck der Oberflächenentwässerung (Mulden) können zugelassen werden.
21. Die mit „M1“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Kraut-/Staudenflur herzurichten und zu pflegen. Die Fläche ist alle zwei bis fünf Jahre zwischen dem 1. September und dem 15. Oktober zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
22. In den mit „M2“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Knicks anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der 3 m breite und 1 m hohe Knickwall ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es ist eine dreireihige Pflanzung im Pflanzabstand von 1 m vorzusehen. Beidseitig des Knickwalls sind 1 m breite Saumstreifen anzulegen. Die Saumstreifen sind nach Herstellung mit einer zertifizierten Regio-Saatgutmischung der natürlichen Eigenentwicklung einschließlich einer Pflegemahd alle 3 bis 5 Jahre ab 1. August zu überlassen.
23. In den mit „M3“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Knicks dauerhaft zu unterhalten. Die Knicks sind bei Erhaltung von Einzelbäumen alle 8 bis 12 Jahre auf den Stock zu setzen. Lücken in der Bepflanzung sind durch Nachpflanzungen zu schließen. Seitlich der Knicks sind Wildkrautsäume zu entwickeln und einmal in der zweiten Jahreshälfte zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen.
24. Die mit „M1“ und „M2“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden für Ausgleichsmaßnahmen den Wohnbaugebieten „WR2“, „WR4“, der

- Gemeinbedarfsfläche und der Straßenverkehrsfläche zugeordnet.
25. Das auf den privaten Grundstücks- und Dachflächen sowie in den privaten Grünflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt und genutzt wird, auf dem jeweiligen Grundstück über die vegetationsbedeckte Bodenzone zu versickern. Überschüssiges Wasser in den Teilgebieten des reinen Wohngebiets mit den Bezeichnungen „WR2“ und „WR4“, auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Dementenpflegeeinrichtung“, „Kindertagesstätte“ und „Tagespflege/Hospiz“ sowie den privaten Grünflächen ist in das vorgesehene Versickerungsbecken abzuführen.
 26. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
 27. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers beziehungsweise von Stauwasser führen, sind unzulässig. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in geschlossenen Leitungssystemen zulässig.
 28. Leuchten, die nicht der Innenbeleuchtung von Gebäuden dienen, sind ausschließlich als monochromatisch abstrahlende Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im Ultravioletten Bereich zulässig (zum Beispiel Natriumdampf-Hochdruck- oder Niederdrucklampen, Halogen-Metallampfen mit entsprechenden UV-Filtern oder LED ohne UV-Strahlungsanteil). Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen und nach oben und zu den angrenzenden sensiblen Flächen wie Feldflur, Gewässer und Gehölzstrukturen abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung notwendige Mindestmaß zu beschränken.
 29. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte“ und „Tagespflege/Hospiz“ sind in die Außenfassaden der Gebäude jeweils zwei Nistkästen je Gebäude mit Quartierseignung für Nischen- und Halbhöhlenbrüter an fachlich geeigneter Stelle baulich zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 21. März 2023.

Das Bezirksamt Wandsbek