

# Bebauungsplan Farmsen-Berne 36 Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  **MI** Mischgebiet
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH 37 Traufhöhe bezogen auf NN, als Höchstmaß
- D 35° - 40° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
- SD Satteldach
-  Baulinie
-  Baugrenze
-  Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenhöhe bezogen auf NN
-  Grünfläche
-  Fläche für die Straßenentwässerung
-  Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Sonstige Abgrenzung
-  Erhaltung von Einzelbäumen
- z.B. (A), (a) Besondere Festsetzungen (siehe § 2 der Verordnung)

## Nachrichtliche Übernahmen

- ① Notbrunnen Nummer 42177
- ② Ausgabestelle mit Hydrant des Notbrunnens
-  Denkmalschutz Ensemble

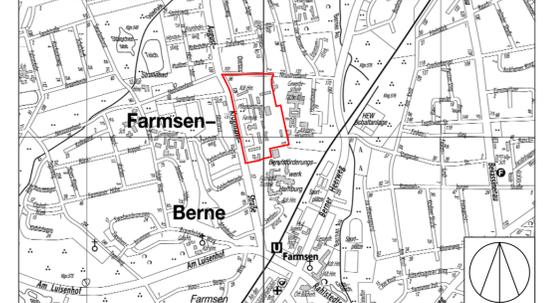
## Kennzeichnungen

-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (vorgesehene Oberflächenentwässerung)
-  Vorhandene Gebäude
-  Vorhandene unterirdische Leitung
- G Gas
- F Fernwärme
- E Elektrizität

## Hinweise

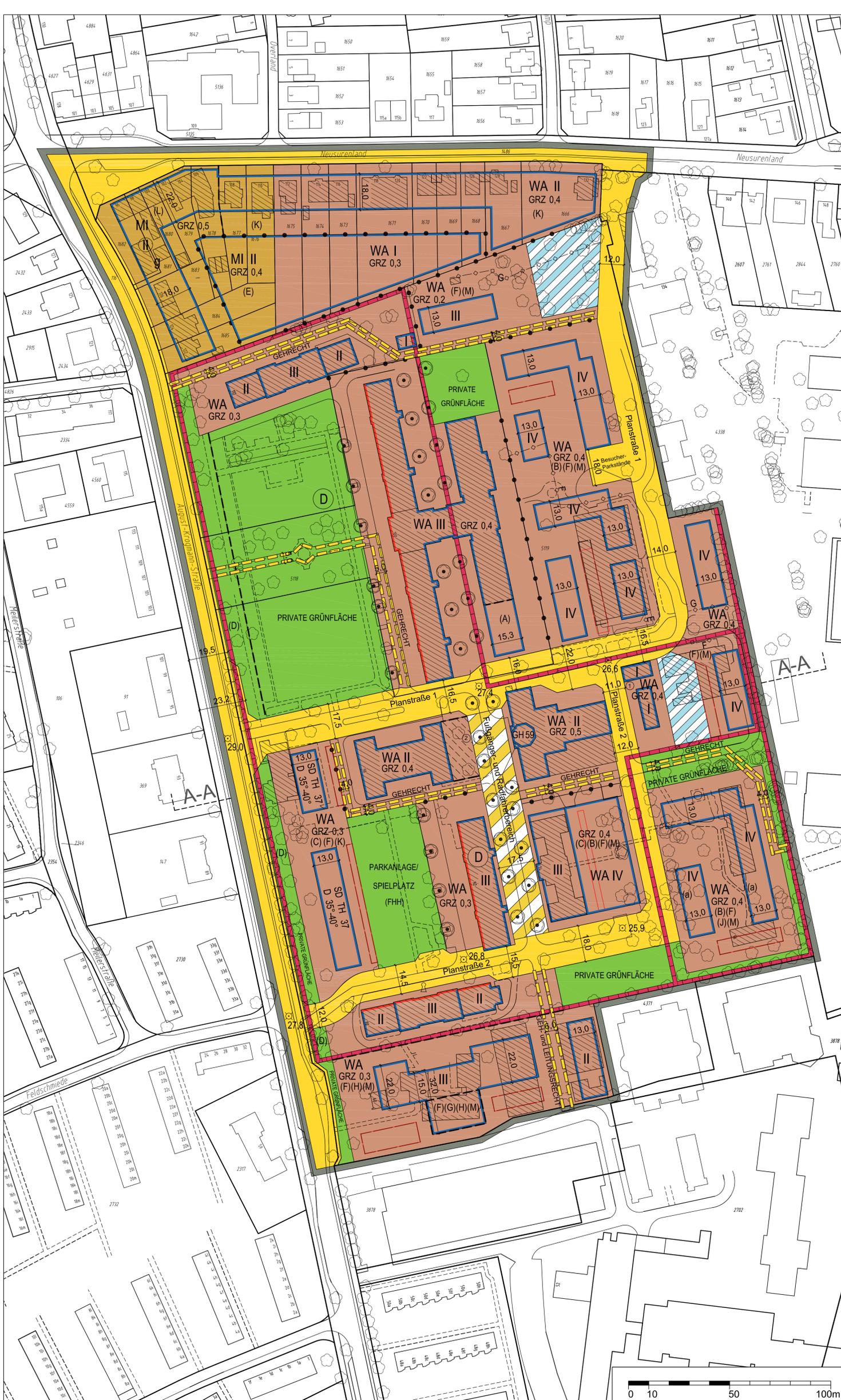
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479). Längenmaße und Höhenangaben in Metern. Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom August 2013.

## Übersichtsplan M 1: 20 000

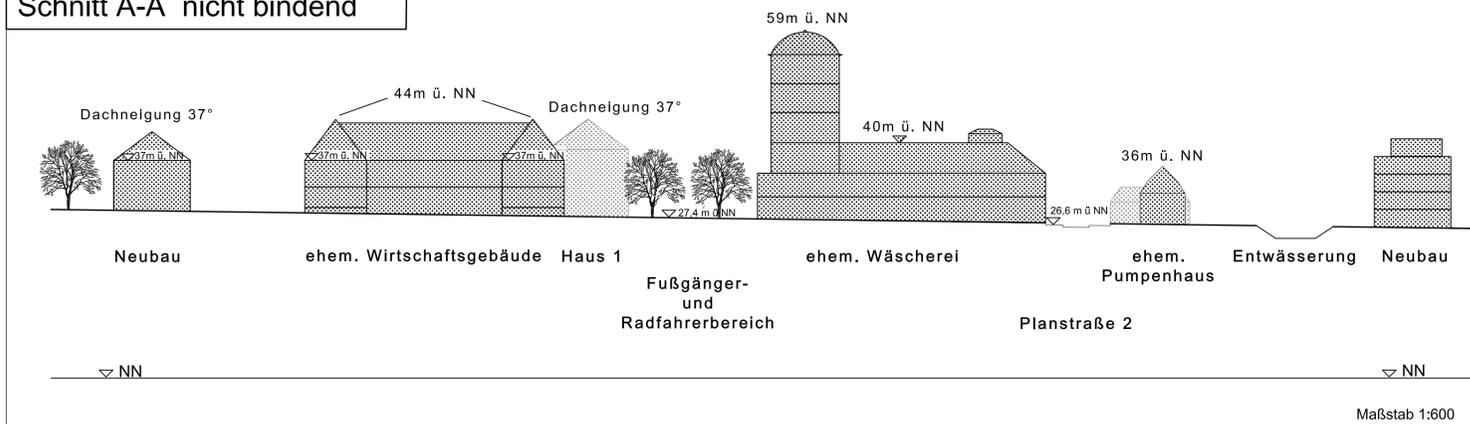


## FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

 **Bebauungsplan Farmsen-Berne 36**  
Maßstab 1:1000 (im Original)  
Bezirk Wandsbek Ortsteil 514



Schnitt A-A nicht bindend



# HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

## TEIL I

HmbGVBl. Nr. 33		DIENSTAG, DEN 24. JUNI		2014	
Tag	Inhalt				Seite
11. 6. 2014	Verordnung über den Bebauungsplan Farmsen-Berne 36 .....				213
17. 6. 2014	Zweite Verordnung zur Änderung der Familieneigenanteilsverordnung .....				216
	860-9-4				
17. 6. 2014	Zweite Verordnung zur Änderung der Teilnahmebeitragsverordnung .....				225
	860-9-5				

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

### Verordnung

#### über den Bebauungsplan Farmsen-Berne 36

Vom 11. Juni 2014

Auf Grund von § 10 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 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 19. Juni 2013 (HmbGVBl. S. 306), sowie § 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), sowie § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), sowie § 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 Bebauungsplan Farmsen-Berne 36 für den Geltungsbereich östlich August-Krogmann-Straße, zwischen Neusurenland und dem Gelände des Berufsförderungswerks sowie dem Schulzentrum Hermelinweg (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 514) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

August-Krogmann-Straße – Neusurenland – über das Flurstück 4338, Ost-, Nord- und Südgrenze des Flurstücks 5119 der Gemarkung Farmsen.

(2) Das maßgebliche Stück des 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 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. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Tankstellen ausgeschlossen.
2. In den allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Soweit die vorgenannten Bauteile in die Straßenverkehrsfläche hinein ragen, ist mindestens eine lichte Höhe von 4 m einzuhalten.
4. In der mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Fläche dürfen dort zu errichtende Gebäude die Höhe des direkt nördlich angrenzenden Bestandsgebäudes nicht überschreiten.
5. In den mit „(B)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Staffelgeschosse allseitig um mindestens 1,5 m zurückzusetzen.
6. In den mit „(C)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten ist für alle Außenwände rotes Ziegelmauerwerk zu verwenden.
7. In den allgemeinen Wohngebieten sind den Straßenverkehrsflächen zugewandte Einfriedungen nur in Form von Hecken oder Drahtzäunen in Verbindung mit Hecken zulässig. Auf dem mit „(D)“ bezeichneten Teil der privaten

Grünflächen an der August-Krogmann-Straße sind Einfriedungen unzulässig.

8. In den Mischgebieten sind Tankstellen unzulässig.
9. In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 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), unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
10. In dem mit „(E)“ bezeichneten Bereich des Mischgebiets sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
11. In den mit „(F)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen. Im mit „(H)“ bezeichneten Bereich können offene Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn Wohnruhe, Gartenanlagen, Kinderspiel- und Freizeitflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Ausnahmen für Terrassen sind möglich.
12. Das festgesetzte Leitungsrecht auf dem Flurstück 5119 der Gemarkung Farmsen umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Die festgesetzten Gehrechte auf den Flurstücken 5119 und 5118 umfassen die Befugnisse der Freien und Hansestadt Hamburg allgemein zugängliche Rad- und Gehwege anzulegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung beziehungsweise Verlegung sowie Unterhaltung beeinträchtigen, sind unzulässig.
13. Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nachweislich unmöglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht zurückhaltbaren Niederschlagswassers nach Maßgabe der zuständigen Stelle in ein Siel zugelassen werden.
14. Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die der Versickerung von Oberflächenwasser dienen, kann die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
15. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO unzulässig. Anlagen zur offenen Oberflächenentwässerung und -versickerung bleiben hiervon unberührt. Spiel- und Fitnessgeräte können ausnahmsweise zugelassen werden.
16. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
17. Für je angefangene 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Vorhandene Bäume in entsprechender Qualität werden angerechnet.
18. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich eines jeden anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.

19. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
20. Fensterlose Gebäudefassaden sowie Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Dies gilt nicht für die Gebäude innerhalb des Denkmalensembles.
21. Die Dächer von Garagen, Schutzdächer von Stellplatzanlagen und Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und flächendeckend extensiv zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden.
22. Am verbleibenden Gebäudebestand sind vor Beginn von Abbruch- oder Bauarbeiten mindestens 16 künstliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse zu installieren.
23. In den Baugebieten sind Fahrwege sowie ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
24. Für den mit „(G)“ bezeichneten Bereich gilt: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden oder verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) ist sicherzustellen, dass der Tagpegel an der Fassade nicht über 55 dB(A) liegt.
25. Für die mit „(H)“ bezeichneten Bereiche gilt: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist 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) 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.
26. Für den mit „(J)“ bezeichneten Bereich gilt: Zum Schutz während des Nachtzeitraums sind Schlafräume an den mit „(a)“ gekennzeichneten Gebäudeseiten anzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
27. Für die mit „(K)“ gekennzeichneten Bereiche gilt: Wohn- und Schlafräume sind den lärmabgewandten Gebäudeseiten 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 die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) 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.
28. Für die mit „(L)“ bezeichneten Bereiche gilt: Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) 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.
29. In den mit „(M)“ bezeichneten Bereichen sind je Gebäude auf mindestens 20 vom Hundert der Dachfläche Solaranlagen zu errichten. Ausnahmen können zugelassen werden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 11. Juni 2014.

**Das Bezirksamt Wandsbek**