

## Verordnung

### über den Bebauungsplan Rissen 45 / Sülldorf 22

#### § 1

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) 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 3. April 2007 (HmbGVBl. S. 119, 134), § 7 Absatz 6 Hamburgisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 3. April 2007 (HmbGVBl. S. 119), sowie § 1 Absatz 2, § 3 Absatz 2 und § 4 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481) wird verordnet:

- (1) Der Bebauungsplan Rissen 45 / Sülldorf 22 für das Gebiet Suurheid / Sieversstücken (Bezirk Altona, Ortsteile 225, 226) wird festgestellt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Langensaal – Feldweg 77 – Ostgrenze des Flurstücks 5686, Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 312, über die Flurstücke 313 und 312, Nordgrenze des Flurstücks 4439 der Gemarkung Rissen – Lehmkuhlenweg – Nordost- und Südostgrenzen der Flurstücke 5083 und 5084 der Gemarkung Rissen – über die Flurstücke 1140, 1177, 1176 und 2078 der Gemarkung Sülldorf – Nordostgrenzen des Flurstücks 1140 der Gemarkung Sülldorf, über das Flurstück 1140 der Gemarkung Sülldorf – Südgrenze des Flurstücks 2222 der Gemarkung Sülldorf – Südgrenze des Flurstücks 4791, über die Flurstücke 4993, 5002, 5001 und 3562 (Bahnanlagen) der Gemarkung Rissen – Sülldorfer Landstraße – über die Flurstücke 5007, 5000 und 4993 (Bahnanlagen), Südgrenze des Flurstücks 4791, über die Flurstücke 4791, 453 (Suurheid) und 452 der Gemarkung Rissen – Südgrenze des Flurstücks 4347 der Gemarkung Rissen (Marschweg) – Nordostgrenze des Flurstücks 409 der Gemarkung Rissen (Achter Sand), über das Flurstück 409 der Gemarkung Rissen, Nordwestgrenze des Flurstücks 409 der Gemarkung Rissen, über die Flurstücke 3839 und 366 (Marschweg) der Gemarkung Rissen – Nordgrenze des Flurstücks 366 (Marschweg) der Gemarkung Rissen.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuches 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 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 sind
  - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
  - 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 von innerhalb von zwei Jahren seit dem In - Kraft - Treten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## § 2

1. Im Gewerbegebiet sind ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Tankstellen sind unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.
2. Die Neubebauung ist an ein Blockheizkraftwerk - Fernwärmenetz anzuschließen. In Bereichen, in denen ein Wärmeversorgungsnetz nicht besteht, sind Feuerstätten für leichtes Heizöl, gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig.
3. Die festgesetzten Gehrechte auf den Flurstücken 5083, 5084 und 5132 der Gemarkung Rissen umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden. Die Leitungsrechte auf den Flurstücken 5051 und 5052 der Gemarkung Rissen umfassen die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Leitungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
4. Die festgesetzten Leitungsrechte auf den Flurstücken 5131 und 5132 der Gemarkung Rissen umfassen die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten,

ferner die Befugnis der E.ON Hanse AG, der Vattenfall Europe HH AG, der Hamburger Wasserwerke GmbH und der Deutschen Telekom AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

5. In den allgemeinen Wohngebieten am Marschweg sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn – und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn – und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen von Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
6. Auf den mit „(A) bis „(D)“ bezeichneten Flächen der Wohngebiete sind Flachdächer oder einseitig geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad zulässig. Die zusammengehörigen Gebäudegruppen sind jeweils unter der Verwendung einheitlicher Materialien und Farben für Außenwände und Dachdeckung sowie einer einheitlichen Dachform und Dachneigung zu errichten.
7. Auf der mit „(H)“ bezeichneten Fläche für Sportanlagen ist in den Wintermonaten von Oktober bis April eine temporäre Nutzung mit einer Traglufthalle zulässig.
8. Auf den privaten Grünflächen ( Sportanlage ) sind Gebäude außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unzulässig.
9. Die Anlage eines Jugendspielfeldes auf der Fläche „(J)“ bezeichneten privaten Grünfläche ist nur als Rasenfläche zulässig.
10. Zur Beleuchtung der Sportplätze ist nur die Verwendung von Natrium – Niederdruckleuchten zulässig. Die Lichtquelle ist zur offenen Feldmark hin abzuschirmen.
11. Auf den mit „ ( E)“ bezeichneten privaten Grünflächen sind notwendige Stellplätze für PKW und Stellplatzzufahrten in 3 m Breite ausnahmsweise zulässig. Bei Doppelhäusern sind gemeinsame Stellplatzzufahrten anzulegen. Die Lage der Stellplätze und Stellplatzzufahrten richtet sich nach dem Baumbestand. Garagen sind in diesem Bereich unzulässig.
12. Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
13. Ebenerdige Stellplatzflächen sind in wasserundurchlässigem Aufbau, sowie Geh – und Fahrwege in wasser - und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Das auf ebenerdigen Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet herauszubringen.
14. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Stellplatzanlagen sind mit Hecken oder dicht wachsenden Gehölzen einzufassen.

15. In den Wohngebieten sind Grundstückseinfriedigungen nur als Hecken oder als durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig.
16. Auf dem Baufeld „(I)“ ist je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstückfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder je 300 m<sup>2</sup> der zu überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
17. In den Wohngebieten ist entlang der öffentlichen Straßen je Hauseinheit oder bei Mehrfamilienhäusern je 7 m Straßenlänge ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.
18. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, fensterlose Fassaden sowie Stützen von Pergolen und Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
19. Für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
20. Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 12 cm, in 1m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12m<sup>2</sup> anzulegen.
21. Bauliche und technische Anlagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. zu Staunässe führen, sind unzulässig.
22. Das auf privaten Grundstücksflächen mit Ausnahmen von ebenerdigen Stellplätzen, anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über belebte Bodenzonen zu versickern.
23. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den im Plan mit „(Z 1)“ bis „(Z 4)“ bezeichneten Flächen jeweils anteilig Teilflächen des Flurstückes 2868 (ANLAGE 1) der Gemarkung Sülldorf zugeordnet.
24. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den im Plan mit „(Z 5)“ bis „(Z 7)“ bezeichneten Flächen jeweils anteilig Teilflächen des Flurstückes 24 (ANLAGE 2) der Gemarkung Rissen zugeordnet.
25. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den im Plan mit „(Z 8)“ bezeichneten Flächen die entsprechend bezeichnete Teilfläche des Flurstück 5131 der Gemarkung Rissen zugeordnet.

### **§ 3**

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.