

Verordnung
über den Bebauungsplan Schnelsen 95
Vom

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 23. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 226 S. 1, 55) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 226 S. 1, 55), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563) zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 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 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 87 S. 1, 4), sowie §§ 1 und 2 Absatz 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 3. Februar 2026 (HmbGVBl. S. 58), wird verordnet:

§ 1

- (1) Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen Meddenwarf, Frohmestraße und der A 7 sowie zwischen Wählingsallee, Frohmestraße, Jungborn, A 7, Heidlohstraße und Wählingsweg im Stadtteil Schnelsen (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 319) und wird wie folgt begrenzt:
Meddenwarf – Nordost- und Südostgrenze des Flurstücks 7398 – Ostgrenze des Flurstücks 7399 – Ostgrenzen der Flurstücke 9763, 9764 und 9482 – über das Flurstück 6221 (Frohmestraße) – Jungborn – Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 9705 – Heidlohstraße – Wählingsweg – Nordgrenze des Flurstücks 4524 – Nord- und Westgrenze des Flurstücks 4495 – Westgrenze des Flurstücks 4494 – Südgrenzen der Flurstücke 2247, 2246, 2245 und 2244 – Wählingsweg – Wählingsallee – Frohmestraße der Gemarkung Schnelsen.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung 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. Sofern 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.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), ausgeschlossen.

2. In den urbanen Gebieten sind Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6a Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
3. In den urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig. In dem urbanen Gebiet MU 4 ist auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung unzulässig. Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche ist die Erdgeschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.
4. In dem urbanen Gebiet MU 4 sind auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche oberhalb des Erdgeschosses und auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche ab der Oberkante Erdreich der zu begrünenden Innenhoffläche nur Wohnungen zulässig.
5. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 8, in den urbanen Gebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind nur Gebäude mit Flachdächern (Neigung bis höchstens 10 Grad) und mit umlaufender waagerechter Attika zulässig. Davon ausgenommen sind Nebengebäude.
6. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind die Gebäude in der abweichenden Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Frontlänge von höchstens 30 m zu errichten.
7. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind Staffelgeschosse unzulässig.
8. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 und in den urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 sind die dem seitlichen Grenzabstand zugewandten Fassaden über die drei unteren Vollgeschosse ohne Vor- oder Rücksprünge senkrecht hochzuführen.
9. In den allgemeinen Wohngebieten und in den urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch straßenseitige Balkone um höchstens 1,50 m und durch rückwärtige Balkone um höchstens 2 m sowie durch rückwärtig gelegene Terrassen und Sichtschutzwände um höchstens 4 m zulässig.
10. In dem urbanen Gebiet MU 4 dürfen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen
 - an den mit „(H)“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten auf ein Maß von 0,3 H reduziert werden,
 - auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche in einem Radius von 12 m um die spitzwinklige Innenecke des Hofes herum auf 2,50 m reduziert werden.

11. In dem urbanen Gebiet MU 4

- darf die festgesetzte Auskragung höchstens drei Vollgeschosse umfassen,
- dürfen höchstens 60 vom Hundert von der Gesamtlänge der Auskragung als Erker ausgebildet werden,
- müssen mindestens 30 vom Hundert von der Gesamtlänge der Auskragung als Balkone oder Loggien ausgebildet werden,
- sind an den in der Planzeichnung mit „(A)“ gekennzeichneten Stellen für die Wohnungen in den Obergeschossen Eckbalkone anzuordnen,
- ist an den der Wählingsallee und der Frohmestraße zugewandten Fassaden eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Erker unzulässig,
- dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen durch technisch notwendige Aufbauten um höchstens 1,50 m überschritten werden,
- dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen durch Solaranlagen ausnahmsweise überschritten werden,
- müssen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen und technische Aufbauten einen Abstand von mindestens 1,00 m zum Dachrand einhalten.

12. In den urbanen Gebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen die Brüstung des zweiten Vollgeschosses nicht überschreiten.

13. In dem urbanen Gebiet MU 4 sind bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, mitzurechnen. Davon ausgenommen sind Kellergeschosse.

14. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des BauGB als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung, oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

15. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, einen allgemein zugänglichen Weg für Fuß- und Radverkehr anzulegen und im Sinne des § 25 HWG verkehrssicher zu unterhalten (einschließlich Entwässerung und Beleuchtung). Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Telekom zu verlangen, eine Zufahrt anzulegen, die Zufahrt zu benutzen sowie unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden.
16. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 4 und WA 6 bis 8 sowie in den urbanen Gebieten sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung 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 Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
17. In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 und in den urbanen Gebieten MU 2, MU 3 und MU 4 ist an den mit „(D)“ bezeichneten Gebäudeseiten für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten (z. B. 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.
18. In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 sind für die mit „(E)“ bezeichneten Gebäudeseiten durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. 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 teilgeöffnetem Fenster 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 Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

19. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 8, in den urbanen Gebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen dürfen einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen. Ausnahmsweise sind in den urbanen Gebieten sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf einzelne oberirdische Stellplätze des Wirtschaftsverkehrs in rückwärtiger Lage zulässig, sofern die Gartengestaltung nicht beeinträchtigt wird.
20. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind befestigte Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Wege sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
21. In den urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5 und WA 8 sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In dem urbanen Gebiet MU 4 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 6 und WA 7 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern durch Anlage und Bau der Tiefgarage der Kronen- und Wurzelbereich zu erhaltender Bäume nicht beeinträchtigt wird. In den Baugebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um mehr als 50 v.H. durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, unzulässig.
22. In den Baugebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Dachflächen der Gebäude zu mindestens 70 vom Hundert bezogen auf die Gebäudegrundfläche mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
23. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege beanspruchten Flächen von Tiefgaragen und die Dachfläche der festgesetzten eingeschossigen Bebauung auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
24. In den Baugebieten sind Standplätze für Abfall- und Sammelbehälter vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen und mit Gehölzen in einer Mindestbreite von 60 cm einzugrünen.
25. In den allgemeinen Wohngebieten und auf der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 30 v.H. und in den urbanen Gebieten 15 v.H. der Grundstücksflächen als nicht unterbaute Vegetationsflächen anzulegen und zu begrünen.

26. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Ausgenommen hiervon ist die Fassade nördlich der Einfahrt zur Anlieferung des großflächigen Vollsortimenters im urbanen Gebiet MU 4. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Je Pflanze ist eine offene Pflanzscheibe von mindestens 0,5 m² Fläche, eine Pflanzgrube mit einer Substrattiefe von mindestens 50 cm und durchwurzelbares Bodenvolumen von mindestens 1 m³ vorzusehen. Die festgesetzten Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten.
27. Für zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
28. Auf der Fläche des Anpflanzgebotes ist eine standortgerechte Gehölzreihe aus Sträuchern in der Qualität 3 x verpflanzt, Höhe 80 - 150 cm und mindestens 5 Laubbäumen als Überhälter/ Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 cm anzulegen.
29. In den Baugebieten sind je angefangene 500 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 1000 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
30. Für festgesetzte Gehölzanpflanzungen sind, soweit nicht gesondert festgesetzt, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils 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.
31. Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
32. In den urbanen Gebieten MU 2 und MU 3, auf der Fläche für den Gemeinbedarf sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 7, ist das anfallende Niederschlagswasser überwiegend auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das Siel zugelassen werden.
33. In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 4, sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und WA 8 ist das anfallende Niederschlagswasser vor der Ableitung in das Siel über Retentionsgründächer oder naturnah zu gestaltende Rinnen, Mulden, Gräben oder Rückhaltebecken verdunstungsoffen zu fassen und abzuleiten, sofern es nicht gesammelt und genutzt oder zur Versickerung gebracht wird. Ausnahmsweise kann eine

unterirdische Sammlung und Ableitung zugelassen werden, wenn eine oberirdische Sammlung und Ableitung technisch nicht möglich ist.

34. Außenleuchten sind ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der öffentlichen und privaten Frei- und Verkehrsflächen und nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit warmweißem Farbspektrum kleiner / gleich 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
35. In den urbanen Gebieten MU1, MU 2 und MU 4, den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 6, WA 7 und WA 8 sind auf den mit „(F)“ gekennzeichneten Flächen vor Abbruch oder Sanierung von Gebäuden geeignete Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Brutvögel wie Star und Dohle sowie für Fledermäuse auf dem Grundstück oder auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken zu schaffen. Art und Anzahl der Ersatzquartiere bemisst sich nach der Anzahl und der Art der durch die Maßnahme verloren gehenden Quartiere. Je verloren gehendem Quartier sind drei Ersatzquartiere zu schaffen.
36. In den urbanen Gebieten sind an jedem neu errichteten Gebäude, ausgenommen Nebenanlagen, mindestens eine geeignete Nisthilfe für gebäudebewohnende Brutvögel wie Dohle, Star und Haussperling und ein Quartierskasten für Fledermäuse in das Gebäude zu integrieren oder an der Fassade anzubringen. Ersatzquartiere gemäß § 2 Nr. 35 können angerechnet werden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.