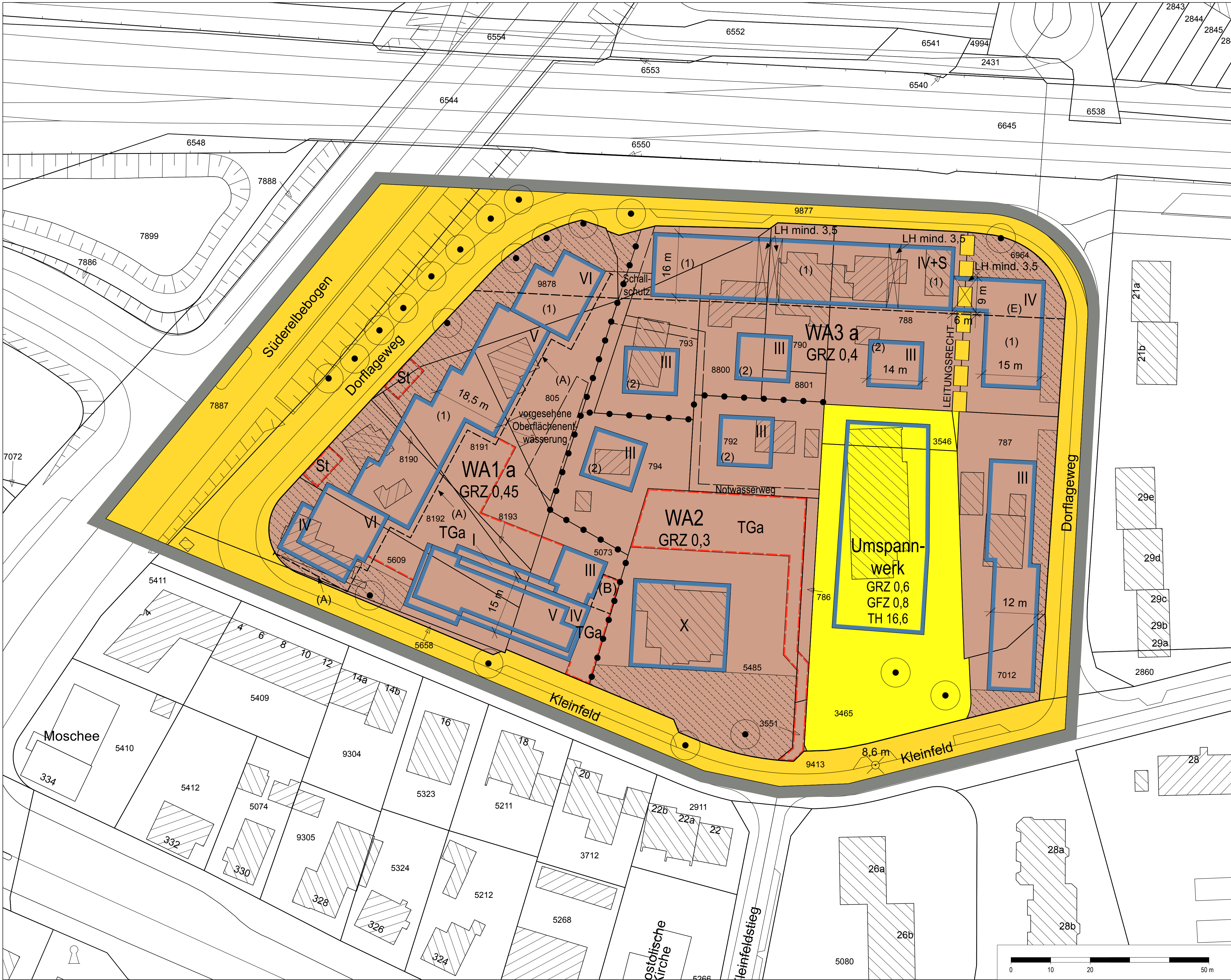


RA
Siegel Stempel

BSW/LP
Siegel Stempel

B
Siegel Stempel



Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 77

Festsetzungen

- WA Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA z.B. GRZ 0,3 Allgemeines Wohngebiet
- z.B. GFZ 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- TH Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. VI Traufhöhe über NHN, als Höchstmaß
- S Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- a Staffelgeschoß
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Durchgang, Durchfahrt
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Versorgungsfläche
- Erhaltung von Einzelbäumen
- LH mind. 3,5 Lichte Höhe als Mindestmaß
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
- TGa Flächen für Tiefgaragen und ihre Zufahrten
- St Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten
- Ausschluss von Nebenanlagen siehe § 2
- z.B. (2) besondere Festsetzungen siehe § 2
- z.B. (A) besondere Festsetzungen siehe § 2
- Sonstige Abgrenzungslinie

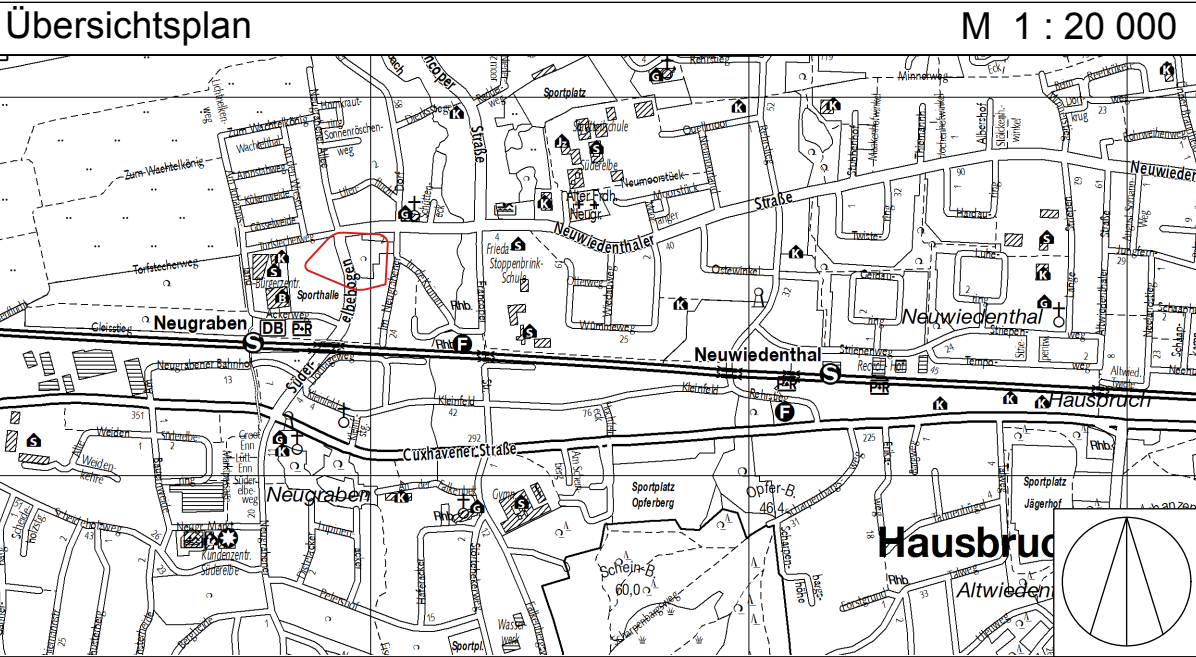
Kennzeichnungen

- Vorhandene Gebäude
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Geländeoberfläche bezogen auf NHN

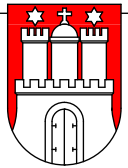
Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6)
Längenmaße und Höhenangaben in Metern
Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand von Januar 2026.

Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 77

Bezirk Harburg

Maßstab 1 : 500 (im Original)

Ortsteil 715

Verordnung über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 77

Vom 3. Februar 2026

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7), 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 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 85 Absatz 7 der Hamburgischen Bauordnung vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), 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 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 19. August 2025 (HmbGVBl. S. 506, 508), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 77 für den Geltungsbereich östlich der Straße Süderelbebogen, südlich der Straße Dorflageweg und nördlich der Straße Kleinfeld (Bezirk Harburg, Ortsteil 715) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Süderelbebogen, Dorflageweg, Kleinfeld in der Gemarkung Fischbek.

(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. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB 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 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB 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 BauGB beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1 bis 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176, S. 1, 6), für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 kann die festgesetzte Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
3. Die Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Geräteschuppen, Gartenhäuser oder ortsfeste Fahrradschuppen sind unzulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sowie Stellplätze in Verbindung mit Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge sind zulässig. Fahrradstellplätze und Standplätze für Abfallbehälter sind bis zu einer Höhe von 1,65 m zulässig.
4. Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig, ausgenommen davon sind die festgesetzten Staffelgeschosse. Aus-

nahmsweise können technische Anlagen, Dachausgänge und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien die Oberkante-Rohdach des obersten zulässigen Geschosses in der Höhe maximal 3 m überschreiten, sofern sie um mindestens 2 m – gemessen von der Innenkante Attika – zurückversetzt errichtet werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

5. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 mit abweichender Bauweise sind straßenseitig zum Dorflageweg Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA3 mit abweichender Bauweise sind straßenseitig Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand mit einer Länge von mehr als 50 m und höchstens 100 m Länge zulässig. Im rückwärtigen Bereich sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 20 m zulässig.
6. In den allgemeinen Wohngebieten sind Tiefgaragen und ihre Zufahrten nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7. Schlafräume sind in den mit „(1)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3 zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. 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.
8. In den mit „(1)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3 ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten 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.
9. Solange die Gebäude in den mit „(1)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA3 nicht errichtet worden sind, ist in den mit „(A)“ bezeichneten Fassadenbereichen 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) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Loggien beziehungsweise Wintergärten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen unterschritten werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
10. In den mit „(2)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 darf die Wohnnutzung erst aufgenommen werden, wenn die Baukörper in den mit „(1)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 in einer Höhe von mindestens drei Geschossen errichtet worden sind.
11. In dem mit „(B)“ gekennzeichneten Teilbereich der Tiefgaragenrampe ist eine dreiseitige nach oben abgeschlossene Einhausung, die an der Unterseite schallabsorbierend ausgeführt ist, vorzusehen.
12. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Stromverteilungsnetzbetreibers, unterirdische Leitungen zu unterhalten, zu erweitern und zu erneuern. Nutzungen, welche die Unterhaltung, Erweiterung und Erneuerung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Rechten können zugelassen werden.
13. Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird, auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu versickern. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht abführbaren Niederschlagswassers in ein Siel zugelassen werden.
14. Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig.
15. Im Plangebiet sind Tiefgaragen und Kellergeschosse sowie andere bauliche Maßnahmen mit einer Konstruktionsunterkante von oberhalb 5,50 m über Normalhöhennull zulässig. Ausnahmen hiervon können nach Maßgabe der zuständigen Stelle gewährt werden.
16. Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedackte Dacheindeckungs- und Fassadenmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig. Darüber hinaus sind bei Gründächern bituminöse Dachabdichtungen, die chemische Durchwurzelungsschutzmittel enthalten, nur dann zulässig, wenn das Niederschlagswasser gereinigt abgeleitet wird.
17. In den allgemeinen Wohngebieten und in der Versorgungsfläche sind die Dachflächen von Gebäuden als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 20 Grad zu errichten. Diese Dächer sind zu 70 vom Hundert (v.H.), bezogen auf die Gebäudegrundfläche, mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau mindestens extensiv mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen können für Dächer mit Neigungen über 10 Grad, für nicht aufgeständerte technische Dachaufbauten, für Dachausstiege sowie für Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung, der Be- und Entlüftung, als Dachterrassen, Gemeinschafts- oder Sportflächen dienen, zugelassen werden. Die Gründächer sind als Retentionsdächer auszuführen.
18. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer von geschlossenen und offenen Kleingaragen, Carports sowie Nebengebäuden mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und flächendeckend dauerhaft extensiv zu begrünen.
19. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege, Terrassen oder für befestigte Spielflächen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Bäume vorgesehen sind, muss auf

- einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen.
20. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterterrassen, Rasengittersteine) herzustellen.
21. In dem allgemeinen Wohngebiet WA1 ist je angefangene 300 m² der unbebauten Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 ist je angefangene 150 m² der unbebauten Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder je angefangene 300 m² der unbebauten Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die zur Anpflanzung oder zum Erhalt festgesetzten Bäume sind anrechenbar. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
22. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Hecken müssen standortgerechte, klimaangepasste sowie vorzugsweise heimische Laubgehölzarten verwendet und dauerhaft erhalten werden. Weiterhin müssen für Ersatz- und Ausgleichspflanzungen von Bäumen und Hecken standortgerechte, klimaangepasste sowie heimische Laubgehölzarten verwendet und dauerhaft erhalten werden. 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. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
23. In den allgemeinen Wohngebieten sind als Abgrenzung zu den öffentlichen Flächen ausschließlich heimische Laubgehölzhecken als geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Grundstücksseitig können Zäune zugelassen werden, wenn diese in ihrer Höhe die Hecken nicht überragen.
24. Standplätze für Abfall- und Sammelbehälter sind von den öffentlich zugänglichen Erschließungsflächen abzuschirmen und mit heimischen Laubgehölzhecken als geschnittene Hecken in einer Höhe von 1,5 m einzugrünen.
25. Im Plangebiet sind für den Haussperling zwölf Nisthilfen (zum Beispiel vier Koloniekästen mit je drei Kammern) und für den Hausrotschwanz vier Nisthilfen an den Gebäuden anzubringen oder als entsprechende Niststeine in die Fassaden zu integrieren.
26. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
27. Gläserne Balkonbrüstungen sind durch wirksame Maßnahmen für Vögel wahrnehmbar zu machen. Dies gilt auch für übrige Glasflächen und an Gebäuden, wenn der Glasanteil der Fassadenseite größer als 75 v. H. ist oder zusammenhängende Glasflächen von mehr als 6 m² vorgesehen sind. Satz 2 gilt nicht für Glasflächen bis 10 m Geländeoberkante, es sei denn, die Glasflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen, Gewässern oder größeren Vegetationsflächen oder ermöglichen eine Durchsicht auf Vegetation, Gewässer oder Himmel.
28. In dem mit „(E)“ bezeichneten Gebiet ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 4 (allgemeine Wohngebiete nach BauNVO) für die jeweils im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) oder Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) schutzwürdigen Aufenthaltsräume eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte gemäß Nummer 6.2. der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 B 5), für die jeweils im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) oder Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) schutzwürdigen Aufenthaltsräume, nicht überschreitet. Die DIN 4150 ist zu kostenfreier Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 3. Februar 2026.

Das Bezirksamt Harburg