

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GF 1650m<sup>2</sup> Geschossfläche, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 2,0 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse
- z.B. V als Höchstmaß
- z.B. (II) zwingend
- GH 5 Gebäudehöhe bezogen auf WK, als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Durchgang, Durchfahrt, Brücke
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- St Fläche für Stellplätze
- z.B. (A) Besondere Festsetzung (siehe S.2)
- Fläche für den Gemeinbedarf
- (7) Gemeinbedarf (ev.-am. einm.)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- (2) Fußgänger- und Radfahrerbereich
- (A) Bereich für Fußgänger, Radfahrer und öffentlichen Personennahverkehr
- Straßengrenzlinie
- Rampe
- Versorgungsfläche
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
- (1) Abwasserpumpwerk (FREI UND HANSESTADT HAMBURG)
- (3) Abwasserreinigungsanlage für die **Östliche Binnenbahn** Bundesautobahn (BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND)
- Grünfläche
- (FHU) FREI UND HANSESTADT HAMBURG
- Fläche für die Landwirtschaft
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- z.B. LHmind.7 Lieht Höhe, als Mindestmaß
- Schutzwall
- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche
- Festgestellte Ausgleichsflächen der Deutschen Bahn AG

Kennzeichnungen

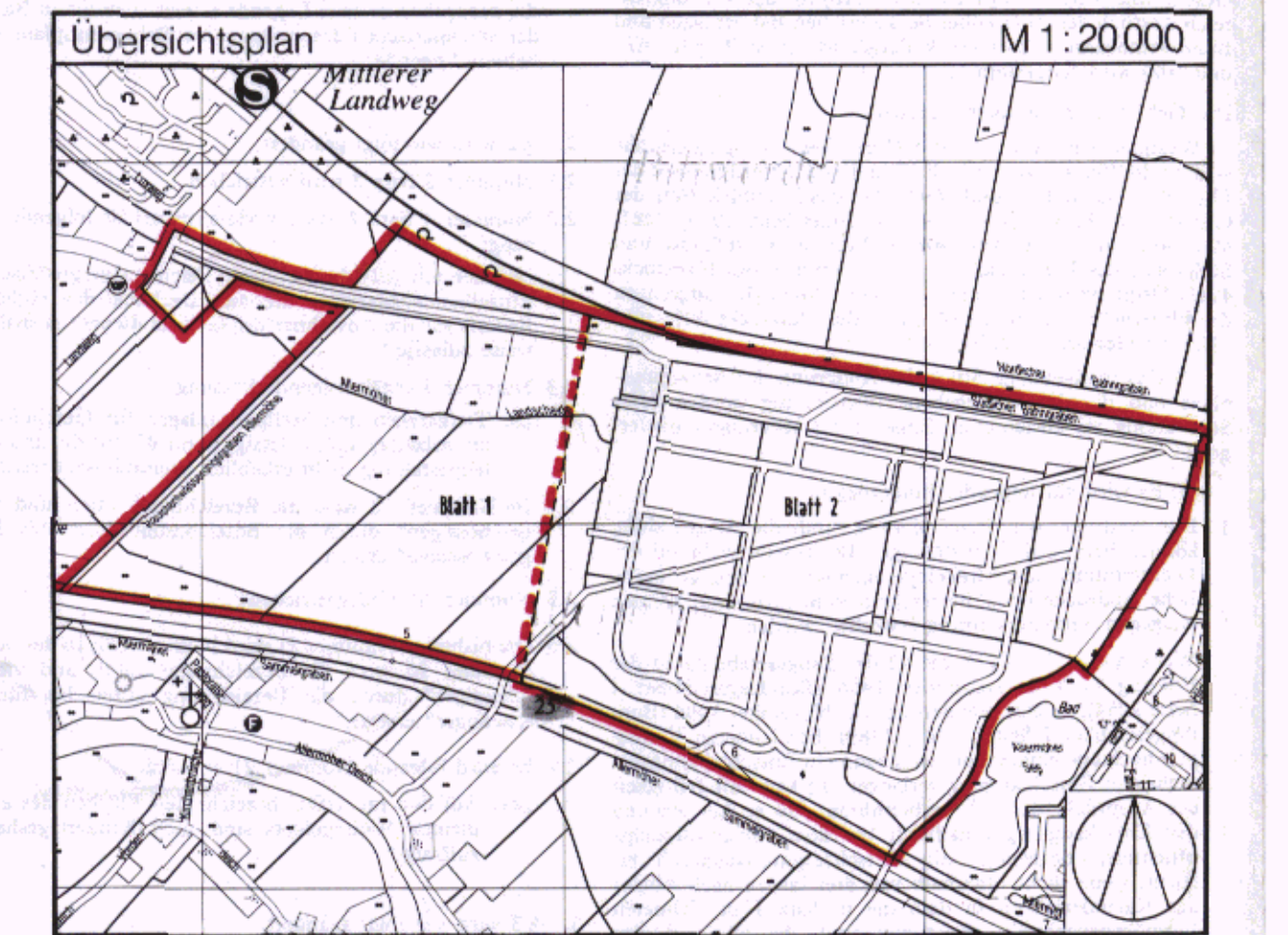
- Begrenzung der unverbindlichen Vorkankung
- (A) Vorgesehene Oberflächenversierung
- Vorhandene Gebäude
- Vorgesehene Brücke

Hinweise

Hilfshand ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466, 479)

Längemaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom März 1995



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Bebauungsplan**  
Allermöhe 25 / Billwerder 21 / Bergedorf 87  
Maßstab 1:2.000 (2 Blätter) Änderung Blatt 2  
Bezirk Bergedorf Ortsteil 610, 611  
602

Reproduktion und Druck: Vermessungsamt Hamburg 1995

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



Nr. 24242 II  
Kv. 24310

## Gesetz

## über den Bebauungsplan Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87

Vom 9. Juni 1992

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

## § 1

(1) Der Bebauungsplan Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87 für den Geltungsbereich östlich Mittlerer Landweg zwischen Bahnanlagen und Bundesautobahn A 25 (Bezirk Bergedorf, Ortsteile 610, 611 und 602) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Mittlerer Landweg — Nordgrenze des Flurstücks 1529, über das Flurstück 3024, Nordgrenzen der Flurstücke 3024, 3025 und 3692 der Gemarkung Billwerder — Nordgrenze des Südlichen Bahngrabens (über die Flurstücke 4648, 4481 und 4418 der Gemarkung Allermöhe) — Ostgrenzen der Flurstücke 2946, 4600 und 3151, Südgrenzen der Flurstücke 3151, 4600, 3120, 4601, 4603, 2569 und 4603 der Gemarkung Allermöhe — Allermöher Pumpwerksgraben (über die Flurstücke 4631, 4630 und 4604 der Gemarkung Allermöhe) — Südgrenze des Südlichen Bahngrabens (Flurstück 4645 der Gemarkung Allermöhe) — Ostgrenze des Flurstücks 2615, über das Flurstück 4630, Südgrenze des Flurstücks 4630 der Gemarkung Allermöhe.

(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 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122), 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 Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
  - b) Mängel der Abwägung,
 wenn sie nicht in den Fällen des Buchstabens a innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Buchstabens b innerhalb von sieben Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Für die Erschließung der Wohn-, Gewerbe- und Kerngebiete sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden auf Antrag in einem Bescheid nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 41, 83), zuletzt geändert am 26. Juni 1989 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 117), festgesetzt oder für Teilbereiche nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.
2. In den Gewerbegebieten sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen und zu betreiben, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes in der Fassung vom 14. Mai 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 881), zuletzt geändert am 10. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2634, 2638), für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind. Büro- und Verwaltungsgebäude der Betriebe sowie Wohnungen für Betriebsangehörige sind entlang der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche anzuordnen; entlang dieser Straße sind in einer Tiefe von 20 m Lagerplätze und offene Produktionsbereiche unzulässig.
3. In den Kerngebieten sind Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.
4. In den Kerngebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorfür- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig. Außerdem sind Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, II Seiten 855, 1124) unzulässig; auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Anwohner des Gebiets dienen, ausnahmsweise zulässig.
5. In den Innenhöfen von Geschoßwohnungsbauten sind offene Stellplätze unzulässig. Tiefgaragen und geschlossene Stellplatzanlagen können zugelassen werden, wenn Wohnruhe und Gartengestaltung nicht erheblich beeinträchtigt werden.
6. Auf den nicht überbaubaren, an den Wasserflächen liegenden privaten Grundstücksflächen sind Mauern, Wände und sonstige bauliche Einfriedigungen sowie Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
7. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen der Wohngebiete muß für die Wohn- und Schlafräume ein ausreichender

Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen; soweit die Anordnung der Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

8. Die Neubebauung ist an ein Blockheizkraftwerk-Fernwärmenetz anzuschließen. In Bereichen, in denen ein Wärmeversorgungsnetz nicht besteht, sind Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig.
9. In den Gewerbegebieten und auf den Gemeinbedarfsflächen sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 8 Grad Neigung mit flächendeckender Einfachbegrünung zu versehen. Die Einfachbegrünung gilt auch für eingeschossige Vorbauten in Kerngebieten sowie für eingeschossige Garagen.
10. In den ein- und zweigeschossigen Wohngebieten sind mindestens 35 vom Hundert der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen Sträuchern und Stauden zu begrünen.
11. In den zweigeschossigen reinen Wohngebieten sind die Uferbereiche der Fleete als naturnahe Uferzonen auszubilden und mit einheimischen, standortgerechten Arten zu bepflanzen.
12. In den drei- und viergeschossigen Wohngebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen, dessen Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand bis zu 6 m beträgt, oder je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum, dessen Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand mehr als 6 m beträgt.
13. In den Gewerbe- und Kerngebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
14. Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen.
15. Die gärtnerisch anzulegenden Flächen oberhalb von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen. Soweit Bäume an-

gepflanzt werden, muß auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen.

16. Wände von Garagen und fensterlose Außenwände von Gebäuden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
17. Auf den privaten Grundstücksflächen sowie auf den Gemeinbedarfsflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze, mit Ausnahme von Sammelstellplätzen, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
18. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für die Landwirtschaft unzulässig.
19. Auf den im Plan ausgewiesenen Spielplatzflächen können eingeschossige Spielhäuser bis zu einer Nutzfläche von jeweils 150 m<sup>2</sup> zugelassen werden.
20. Die als Fußgänger- und Radfahrerbereich festgesetzte Straßenverkehrsfläche darf ausnahmsweise für angrenzende Wohngebiete vollständig als Abstandsfläche herangezogen werden.
21. In den Wohngebieten mit drei- und viergeschossiger Bebauung sind Aufenthaltsräume in Dachgeschossen auf die zulässige Geschoßfläche anzurechnen.

### § 3

Es gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:

1. Der überwiegende Teil der Außenwände der Gebäude darf nur als helle Putz- oder rotbraune Ziegelsteinfassaden ausgeführt werden.
2. Für die Dachdeckung sind rote oder rotbraune Dachpfannen zu verwenden.
3. In den Wohngebieten mit drei- und viergeschossiger Bebauung sind nur Dächer mit beidseitig gleicher Neigung von maximal 40 Grad zulässig. In den reinen Wohngebieten mit zweigeschossiger Bebauung sind die Dächer mit einer Neigung zwischen 40 Grad und 50 Grad auszubilden.
4. In den Kern- und Gewerbegebieten sind Großwerbetafeln nicht zulässig. Oberhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses sind Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig, wenn die Einheitlichkeit der Gesamtfassade nicht beeinträchtigt wird; oberhalb der Gebäudetraufen sind Werbeanlagen unzulässig.

### § 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 9. Juni 1992.

Der Senat

10. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
11. Im reinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sind mindestens 30 vom Hundert (v.H.) der nicht überbauten Grundstücksfläche mit Sträuchern und Stauden zu begrünen. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Baufläche ist im Übergangsbereich zur Parkanlage je 15 m Fassadenlänge ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen.
12. Außenwände von Gebäuden auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des reinen Wohngebiets, deren Fenster- und Türanteil unter 10 v.H. der Wandfläche liegt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
13. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine naturnahe Wiese anzulegen und zu 30 v.H. mit Bäumen zu bepflanzen. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird diese Fläche der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des reinen Wohngebiets zugeordnet.

## § 3

Für die Flurstücke 2242, 2518 sowie Teile der Flurstücke 3229, 3228, 2433, 2520, 2443, 2459 und 2441 der Gemarkung Marienthal wird die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Wandsbek, Jenfeld und Marienthal vom 21. Februar 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 36), zuletzt geändert am 9. Februar 1993 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 45), aufgehoben.

## § 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 23. April 1996.

Der Senat

**Gesetz**  
**zur Änderung des Gesetzes**  
**über den Bebauungsplan Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87**

Vom 23. April 1996

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

## § 1

(1) Die Änderung des Bebauungsplans Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87 vom 9. Juni 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 110) für den Geltungsbereich westlich des Allermöher Sees zwischen Bahnanlagen und Bundesautobahn A 25 (Bezirk Bergedorf, Ortsteile 610, 611 und 602) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Westgrenze des Flurstücks 4991 der Gemarkung Allermöhe — über die Flurstücke 3692, 3025 und 3024, Nordgrenzen der Flurstücke 3024, 3025 und 3692, über das Flurstück 3692 der Gemarkung Billwerder — über die Flurstücke 4990, 4981, 4967, 4965 und 4418, Ostgrenze des Flurstücks 4965, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 4966, Südostgrenze des Flurstücks 4969, Ostgrenzen der Flurstücke 4974 und 3151, Südgrenzen der Flurstücke 3151 und 4975, über die Flurstücke 4975 und 3120 der Gemarkung Allermöhe.

(2) Das maßgebliche Stück der Änderung 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 der Planänderung 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 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489), 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 Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

b) Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen des Buchstabens a innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Buchstabens b innerhalb von sieben Jahren seit dem Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen

Bezirksamt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

§ 2

Das Gesetz über den Bebauungsplan Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87 vom 9. Juni 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 110) wird wie folgt geändert:

1. Blatt 2 der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87 vom 9. Juni 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 110) wird durch die „Änderung Blatt 2“ ersetzt; die dazugehörige neue Legende ersetzt auch die in Blatt 1 der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans enthaltene Legende.
2. § 2 wird wie folgt geändert:
  - 2.1 Nummer 2 Satz 2 wird gestrichen.
  - 2.2 Nummer 4 Satz 2 zweiter Halbsatz erhält folgende Fassung:  
„auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Anwohner des Gebiets dienen, ausnahmsweise zulässig.“
  - 2.3 Nummer 5 erhält folgende Fassung:  
„5. Tiefgaragen und Stellplatzanlagen für Geschosswohnungsbauten sind zulässig, wenn Wohnruhe und Gartengestaltung nicht erheblich beeinträchtigt werden.“
  - 2.4 In Nummer 12 wird die Bezeichnung „drei- und viergeschossigen“ durch die Bezeichnung „drei- bis fünfgeschossigen“ ersetzt.
  - 2.5 Nummer 20 wird gestrichen.
  - 2.6 Die bisherige Nummer 21 wird Nummer 20. In der neuen Nummer 20 wird die Bezeichnung „drei- und viergeschossiger“ durch die Bezeichnung „drei- bis fünfgeschossiger“ ersetzt.
  - 2.7 Es wird folgende Nummer 21 angefügt:  
„21. Auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebiets sind auch Kindertagesheime zulässig.“
3. § 3 wird wie folgt geändert:
  - 3.1 Nummer 1 erhält folgende Fassung:  
„1. Der überwiegende Teil der Außenwände eines jeden Gebäudes darf nur als Ziegelstein- oder helle Putzfassade, auch in Kombination beider Materialien, ausgeführt werden.“
  - 3.2 Nummer 2 wird gestrichen.
  - 3.3 Die bisherigen Nummern 3 und 4 werden Nummern 2 und 3. Die neue Nummer 2 erhält folgende Fassung:  
„2. Im Geschosswohnungsbau sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 23 Grad zulässig; bei Staffelgeschossen, die nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben, ist eine Dachneigung bis zu 15 Grad zulässig. In den reinen Wohngebieten sind die Dächer der ein- und zweigeschossigen Gebäude mit einer Neigung bis zu 50 Grad auszubilden; bei eingeschossigen Wohngebäuden sind Krüppelwalm- und Walmdächer unzulässig.“

Ausgefertigt Hamburg, den 23. April 1996.

Der Senat