

- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - WR Reines Wohngebiet
  - MD Dorfgebiet
  - GE Gewerbegebiet
  - 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
  - z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
  - GFZ 0,6 Geschosflächenzahl, als Höchstmaß
  - z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
  - z.B. GH 8 Gebäudehöhe, als Höchstmaß über NN
  - o Offene Bauweise
  - g Geschlossene Bauweise
  - Baugrenze
  - z.B. TH 4,5 Traufhöhe, als Höchstmaß über NN
  - SF Fläche für Stellplätze
  - Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet sind
  - Zuordnung zusammengehöriger Flächen
  - z.B. (C) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
  - Besondere Festsetzungen (siehe § 3)
  - Fläche für den Gemeinbedarf
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Geländeoberfläche bezogen auf NN
  - Versorgungsfläche
  - Grünfläche
  - Fläche für die Landwirtschaft
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
  - Sonstige Abgrenzung
  - Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Anpflanzung von Einzelbäumen
  - Erhaltung von Einzelbäumen
  - Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung des Erhaltungsbereichs

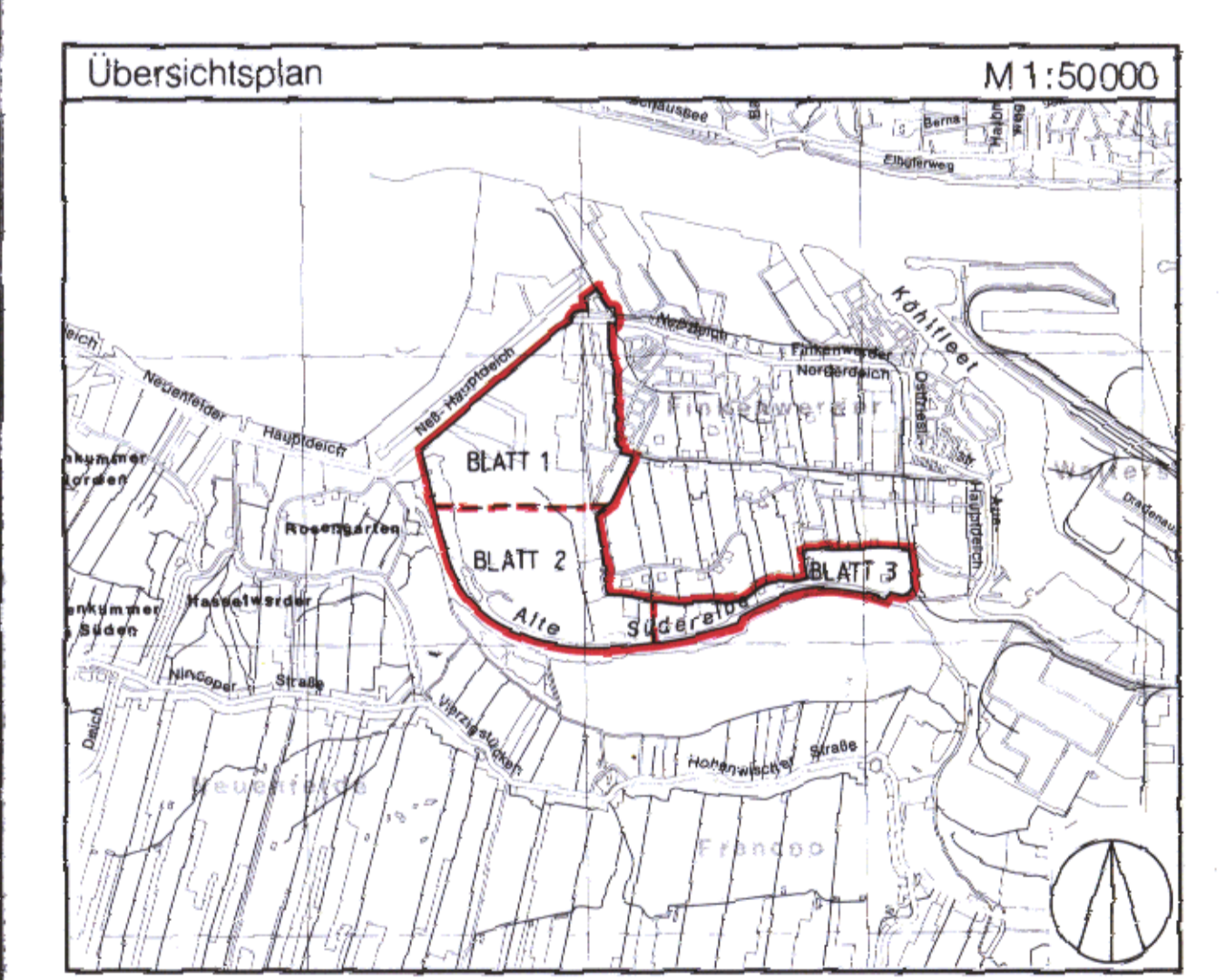
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Wasserrfläche
  - Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen
  - Naturschutzgebiet
  - Beschränkter Bauschutzbereich nach § 17 LuftVG
  - Sonderlandeplatz Finkenwerder
- Kennzeichnungen**
- Vorgesehene Fläche für den Luftverkehr
  - Vorhandene unterirdische Leitungen
  - Abwasser
  - Elektrizität
  - Begrenzung der unverbindlichen Vorzeichnung
  - Vorhandene Gebäude
  - Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

**Hinweise**

Maßgebend ist die Bauutzungsverordnung 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 Mai 1995



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Bebauungsplan**

Finkenwerder 35

Maßstab 1:2000 (im Original) (3 Blätter) Blatt 2

Bezirk Hamburg - Mitte Ortsteil 139



# HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

## TEIL I

Nr. 35	MONTAG, DEN 21. JULI	1997
--------	----------------------	------

Tag	Inhalt	Seite
8. 7. 1997	Verordnung über den Bebauungsplan Finkenwerder 35 .....	347
8. 7. 1997	Ausbildungs- und Prüfungsordnung für die Laufbahn des gehobenen allgemeinen Verwaltungsdienstes bei der Landesversicherungsanstalt Freie und Hansestadt Hamburg (APOgehVerw-LVA) .....	350

### Verordnung

#### über den Bebauungsplan Finkenwerder 35

Vom 8. Juli 1997

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 20. Dezember 1996 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2049, 2076), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89), zuletzt geändert am 11. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 205, 212), sowie des § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 11. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 205, 213), wird verordnet:

#### § 1

(1) Der Bebauungsplan Finkenwerder 35 für den Geltungsbereich südlich Neß-Hauptdeich zwischen Pamirweg, Finkenwerder Westerdeich, Finkenwerder Süderdeich und Osterfelddeich sowie der Alten Süderelbe (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 139) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Neßdeich — Pamirweg — über die Flurstücke 2089 und 4430, über das Flurstück 3024 (Neßkatenweg), Ostgrenzen der Flurstücke 2492 und 2493 (Rundtörn) der Gemarkung Finkenwerder Nord — Rundtörn — Rudolf-Kinow-Allee — Nordgrenze des Flurstücks 1567 der Gemarkung Finkenwerder Süd — Finkenwerder Westerdeich — Finkenwerder Süderdeich — über

das Flurstück 464 (Süderkirchenweg), Nordgrenze des Flurstücks 1375 (Osterfelddeich) der Gemarkung Finkenwerder Süd — Osterfelddeich — Ostgrenze des Flurstücks 589 (Hafengebietsgrenze), über das Flurstück 1552 (Hafengebietsgrenze) — Südgrenzen der Flurstücke 1552 und 1559 (Hafengebietsgrenze), über das Flurstück 1642 (Hafengebietsgrenze/Alte Süderelbe) der Gemarkung Finkenwerder Süd — Bezirksgrenze — Nordwestgrenzen der Flurstücke 1287, 1290, 1293 und 1638 der Gemarkung Finkenwerder Süd — Nordwestgrenze des Flurstücks 4011, Westgrenze des Flurstücks 4010 (Neß-Hauptdeich) — Nordwestgrenze des Flurstücks 4254, Nordgrenze des Flurstücks 4255, über das Flurstück 4045 (Hochwasserschutzanlage) — West- und Nordwestgrenze des Flurstücks 4239, über das Flurstück 4239, Ostgrenzen der Flurstücke 4341 und 2848 (Kreetslag) der Gemarkung Finkenwerder Nord.

(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 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 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 städtebauliche Vorschriften:

1. In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, 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 das 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.
2. Für die Erschließung des Flurstücks 2725 der Gemarkung Finkenwerder Nord (südlich Neßkatenweg) 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 4. März 1997 (Hamburgisches

Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 35), festgesetzt oder für Teilbereiche nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.

3. Auf den mit „(F)“ bezeichneten Flächen für die Landwirtschaft südlich der Straße Finkenwerder Süderdeich sind je Flurstück maximal zwei Stellplätze zulässig; weitere bauliche Anlagen sind unzulässig.
4. Auf den mit „(A)“, „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Flächen des Gewerbegebiets dürfen zur Einhaltung des für ein reines Wohngebiet in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässigen Beurteilungspegels von  $L_r = 50 \text{ dB(A)}$  nachfolgende flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschritten werden: Fläche „(A)“: maximal  $75 \text{ dB(A)/m}^2$ , Fläche „(B)“: maximal  $60 \text{ dB(A)/m}^2$  und Fläche „(C)“: maximal  $50 \text{ dB(A)/m}^2$ .

Abweichend hiervon dürfen die genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den einzelnen Flächen des Gewerbegebiets überschritten werden, sofern der Nachweis erbracht wird, daß die Summe des von dem Gewerbegebiet (bestehendes Werksgelände und Erweiterungsgelände) ausgehenden Lärms — einschließlich Triebwerkgeräusche, soweit es sich nicht um Fluglärm handelt — in dem angrenzenden reinen Wohngebiet den Immissionsrichtwert von  $50 \text{ dB(A)}$  tagsüber nicht überschreitet.

Sollte im Gewerbegebiet südöstlich Neß-Hauptdeich (Erweiterungsfläche) in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr gearbeitet werden, ist der Nachweis zu erbringen, daß im angrenzenden reinen Wohngebiet ein Beurteilungspegel von  $L_r = 35 \text{ dB(A)}$  eingehalten wird.

5. Auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen des Gewerbegebiets sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig.

## § 3

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende landschaftsplanerische Vorschriften:

1. Für festgesetzte Anpflanzungen sind einheimische standortgerechte Laubholzarten zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
2. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen.
3. In den Gewerbegebieten sind die Dächer von Gebäuden — mit Ausnahme von Hallenkonstruktionen — mit einer mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und extensiv zu begrünen.
4. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Auf den mit „(A)“, „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Flächen des Gewerbegebiets sind nur die zu der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern orientierten Fassaden zu begrünen.
5. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Arten vorzunehmen.
6. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens  $12 \text{ m}^2$  je Baum anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.

7. Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist für je 150 m<sup>2</sup> ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Bäume sind in drei Reihen versetzt anzuordnen. Mindestens 20 vom Hundert der Fläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen.
8. In den Baugebieten sind Fuß- und Radwege in wasser- und luftdurchlässigem, Stellplätze darüber hinaus in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.
9. Die mit „ $\nabla$ “ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als extensives Grünland mit standortgerechten Pflanzen zu entwickeln. Die Fläche darf maximal zweimal jährlich — nicht vor Juli — gemäht und nicht mit Stickstoff gedüngt werden. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Beweidung ist mit höchstens einer Großvieheinheit oder zwei Schafen je angefanenem Hektar während der Zeit vom 1. April bis zum 30. Juni, mit höchstens einer Großvieheinheit oder zwei Schafen je 5000 m<sup>2</sup> während der Zeit vom 1. Juli bis zum 30. Oktober zulässig. Wenn mit einer Beweidung erst nach dem 30. Juni begonnen wird, ist die Fläche innerhalb von drei Wochen vor der Beweidung — jedoch nicht vor dem 1. Juli — zu mähen.
10. Die Grünfläche „Abschirmgrün“ ist als extensives Grünland mit standortgerechten Pflanzen ohne Stickstoffdüngung zu entwickeln. Mindestens alle zwei Jahre und höchstens zweimal jährlich — nicht vor Juli — ist eine Mahd durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Beweidung ist mit höchstens einer Großvieheinheit oder zwei Schafen je 5000 m<sup>2</sup> zulässig. Wenn mit einer Beweidung erst nach dem 30. Juni begonnen wird, ist die Fläche innerhalb von drei Wochen vor der Beweidung — jedoch nicht vor dem 1. Juli — zu mähen.

## § 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,  
Hamburg, den 8. Juli 1997.