





















# Bebauungsplan Neuengamme 12




## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  MD Dorfgebiet
-  MI Mischgebiet
-  MK Kerngebiet
- z.B. 4Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- z.B. GR 467m<sup>2</sup> Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  o Offene Bauweise
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  Baugrenze
-  Firstrichtung
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Private Grünfläche
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Anpflanzung von Einzelbäumen
-  Erhaltung von Einzelbäumen
- z.B. (b) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
-  Umgrenzung der Erhaltungsbereiche

## Nachrichtliche Übernahmen

-  Wasserflächen
- Denkmalschutz
-  D Gesamtanlagen
-  D Einzelanlagen
-  ED Erkanntes Denkmal

## Kennzeichnungen

-  Vorhandene unterirdische Leitung
- K Kabel
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- (A) Archäologische Vorbehaltsfläche
-  Vorhandene Gebäude

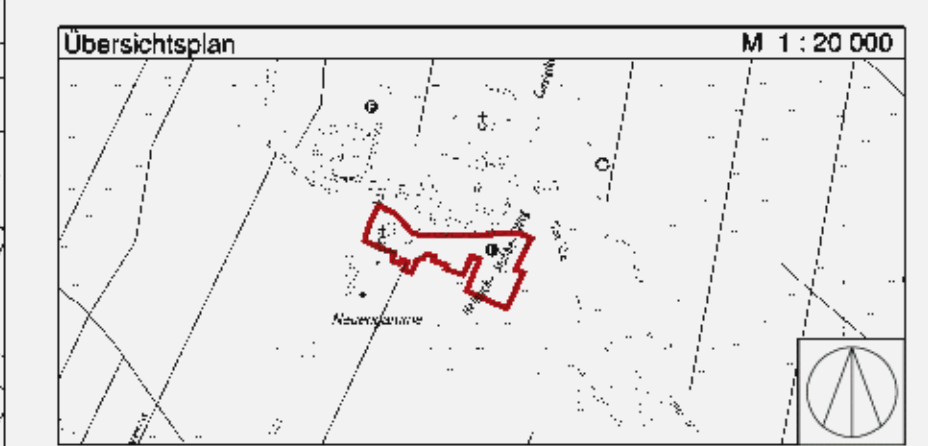
## Hinweise

Maßgebend ist die Bebauungsverordnung 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 August 2006

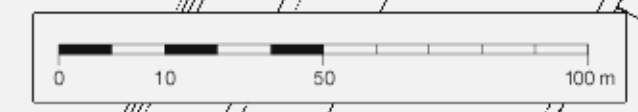
Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**

 **Bebauungsplan**  
**Neuengamme 12**  
 Maßstab 1 : 1000 ( im Original )

Bezirk Bergedorf Ortsteil 606



Technikbüro FHM - Landesbetrieb Geodäsie und Vermessung 2007

- |     |   |     |                                     |
|-----|---|-----|-------------------------------------|
| 4.7 | Alt-Katholische Kirchengemeinde Hannover-Niedersachsen, | 5.1 | Freireligiöse Landesgemeinde Baden, |
| 4.8 | Alt-Katholische Kirchengemeinde Saarland,               | 5.2 | Freireligiöse Landesgemeinde Pfalz, |
| 4.9 | Alt-Katholische Kirchengemeinde Schleswig-Holstein;     | 5.3 | Freireligiöse Gemeinde Mainz,       |
| 5.  | Freireligiöse Gemeinden                                 | 5.4 | Freie Religionsgemeinschaft Alzey.  |

Gegeben in der Versammlung des Senats,  
Hamburg, den 27. Januar 2009.

**Verordnung**  
**über den Bebauungsplan Neuengamme 12**  
**- südlicher Ortskern Neuengamme -**  
Vom 28. Januar 2009

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986, 2998), 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 24. Juni 2008 (HmbGVBl. S. 239), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 157), § 7 Absatz 3 Satz 1 Nummern 4 und 5 in Verbindung mit Absatz 6 Satz 1 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 9. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356, 392), § 6 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 2 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 2. Dezember 2008 (HmbGVBl. S. 408), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Neuengamme 12 für das Gebiet des mittleren Neuengammer Hausdeiches (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 610) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Feldstegel – Neuengammer Hausdeich – Ostgrenze Flurstück 4121 – Nordost- und Ostgrenze des Flurstücks 2610 – Ostgrenzen der Flurstücke 2614 und 2935 – Südgrenze des Flurstücks 2935 – über Heinrich-Stubbe-Weg – Südwest- und Westgrenze des Flurstücks 2697 – Südwestgrenze des Flurstücks 4888 – über das Flurstück 4630, – Südwestgrenzen der Flurstücke 4699, 4700, 4049 und 4050 – Ost- und Südgrenze des Flurstücks 4052 – über das Flurstück 4053 – Westgrenze des Flurstücks 4053 – Südwestgrenze des Flurstücks 4054 – Ost- und Südgrenze des Flurstücks 4197 – Süd- und Westgrenze des Flurstücks 4196 – Süd- Ost- und Südgrenze des Flurstücks 455 der Gemarkung Neuengamme.

(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 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,
- c) nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtliche Fehler und
- d) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

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 nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten 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 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. Im Kerngebiet und im Mischgebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung sowie Tankstellen, Parkhäuser und Großgaragen unzulässig.
3. In den mit „(b)“ bezeichneten Dorfgebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen, die der landwirtschaftlichen Erzeugung, der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Verarbeitung oder dem Vertrieb landwirtschaftlicher Produkte dienen, wie zum Beispiel Gewächshäuser, Stallgebäude, Maschinenhallen mit einer Grundflächenzahl bis 0,6 zulässig.
4. Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkanten über der vorhandenen oder aufgehöhten Geländeoberfläche darf 0,1 m gegenüber dem vor dem jeweiligen Baugrundstück vorhandenen Straßenniveau nicht überschreiten.
5. Im allgemeinen Wohngebiet, in den Dorf- und Mischgebieten darf die Gebäudehöhe von eingeschossigen Gebäuden 9 m, von zweigeschossigen Gebäuden 12 m über vorhandenem oder aufgehöhtem Gelände nicht über-

schreiten. Im Kerngebiet darf die Gebäudehöhe 10,50 m nicht überschreiten.

6. In den Dorf-, Misch- und Wohngebieten sind Dächer von Wohngebäuden als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit beiderseits gleicher Neigung zwischen 40 Grad und 50 Grad auszuführen. Es sind nur rote, braune, graue und schwarze Dacheindeckungen in nicht glänzender Ausführung, Reetdächer und begrünte Dächer zulässig.
7. Balkone, Dachaufbauten und -einschnitte (zum Beispiel Loggien) dürfen insgesamt eine Länge haben, die höchstens einem Drittel der Länge ihrer zugehörigen Gebäude-seite entspricht. Balkone, Loggien und Terrassen sind nur auf den straßenabgewandten Seiten der Gebäude zulässig.
8. Die Außenwände von baulichen Anlagen sind als rotes oder rotbraunes Ziegelmauerwerk, als weiße Putzfassade, mit weißem oder grünem beziehungsweise braunem Holz oder in Kombination der Materialien auszuführen. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen, die ausschließlich der landwirtschaftlichen Produktion dienen (zum Beispiel Stallgebäude, Maschinenhallen, Gewächshäuser).
9. Werbeanlagen sind im Kern- und Mischgebiet nur an der Stätte der Leistung an Fassaden unterhalb des Daches auf einer Länge von einem Drittel der zugehörigen Gebäude-seite zulässig.
10. Auf den Flächen zum Anpflanzen beziehungsweise für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je 2 m<sup>2</sup> eine einheimische, standortgerechte Pflanze zu verwenden, 10 vom Hundert (v. H.) als Bäume und 90 v. H. als Sträucher. Die Flächen können jeweils von einer maximal 3 m breiten Zuwegung unterbrochen werden.
11. Das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist über ein offenes Oberflächenentwässerungssystem abzuleiten.
12. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind entweder mit Sträuchern oder mit Schling- oder Kletterpflanzen einzugrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Dies gilt nicht für Wohngebäude.
13. Je Wohngebäude ist mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.
14. Für die anzupflanzenden beziehungsweise zu erhaltenden großkronigen Bäume beziehungsweise Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit gleichartigen Pflanzen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.
15. Für die festgesetzten Anpflanzgebote auf der mit „▽“ bezeichneten Grünfläche gilt: Es sind hochstämmige Obstbäume einer standortgerechten alten Kultursorte mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen zu pflanzen und zu erhalten.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 28. Januar 2009.

**Das Bezirksamt Bergedorf**