





















Neuengamme 9




Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  MD Dorfgebiet
- z.B. 4Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- z.B. GR 100 m² Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0,2 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. HA 8 Höhe baulicher Anlagen über Gelände, als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  Baugrenze
- z.B.  (b) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Private Grünfläche, Garten
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Sonstige Abgrenzung
-  Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche
-  Umgrenzung des Erhaltungsbereichs
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nachrichtliche Übernahmen

-  Wasserfläche
-  Festgestelltes Wasserschutzgebiet, Schutzzone III
-  Landschaftsschutzgebiet
-  gesetzlich geschütztes flächenhaftes Biotop
-  Denkmalschutz

Kennzeichnung

- (A) Archäologische Vorbehaltsfläche
-  Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
-  Vorhandene Gebäude

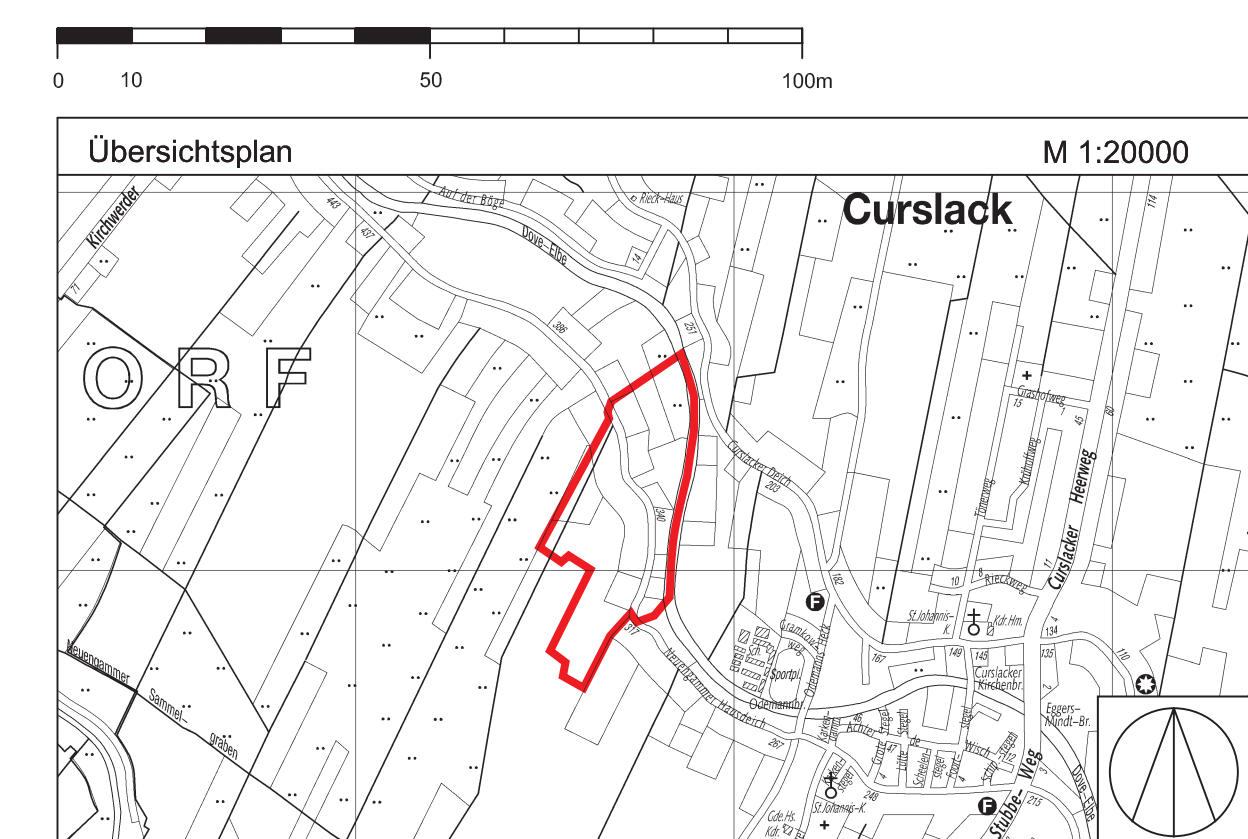
Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung 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 2005

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

 **Bebauungsplan**
Neuengamme 9
 Maßstab 1:1000 (im Original)
 Bezirk Bergedorf Ortsteil 606

über den Bebauungsplan Neuengamme 9

Vom 23. Juni 2006

(HmbGVBl. S. 357)

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 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), 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 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 166), § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), sowie § 1 Absatz 2, § 2 Satz 1 Nummer 2, § 3 Absatz 2 und § 4 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 28. Juni 2000 (HmbGVBl. S. 134), geändert am 1. Februar 2005 (HmbGVBl. S. 21), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Neuengamme 9 für den Geltungsbereich Neuengammer Hausdeich Mitte/Ost (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 606) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Dove-Elbe – Südgrenze des Flurstücks 3967 der Gemarkung Neuengamme – Neuengammer Hausdeich – Südgrenze des Flurstücks 3978, Ostgrenze des Flurstücks 3979, Südgrenzen der Flurstücke 3979, 3899, 3900 und 2148, Westgrenze des Flurstücks 2148, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 3937, Südgrenzen der Flurstücke 3950, 249, 4512, 3955 und 3923, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1142, Westgrenze des Flurstücks 3926 der Gemarkung Neuengamme – Neuengammer Hausdeich – Nordgrenzen der Flurstücke 4452 und 3920 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 sind
 - 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 von zwei Jahren seit dem Inkraft-Treten 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. 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 zu 0,6 zulässig.
3. Auf den mit „(c)“ bezeichneten Dorfgebieten sind nur Nebenanlagen für Wohnnutzungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,1, sowie bauliche Anlagen, die Gartenbaubetrieben oder Gewerbebetrieben dienen, wie zum Beispiel Lagerhallen, Werkstattgebäude, Maschinenhallen und Stellplatzanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.
4. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen nur zulässig, wenn sie

der landwirtschaftlichen Erzeugung, der landwirtschaftlichen Verarbeitung oder dem Vertrieb landwirtschaftlicher Produkte dienen, wie zum Beispiel Gewächshäuser, Stallgebäude, Maschinenhallen. Befestigte landwirtschaftliche Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden von Gebäuden dürfen nicht höher als 0,4 m über den an die jeweiligen Baugrundstücke angrenzenden Straßenverkehrsflächen liegen. Geländeaufhöhungen sind nur zulässig für
 - a) zur Erschließung notwendige Rampen oder
 - b) bis zur Oberkante der für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche, sofern der Abstand zwischen Hauptgebäude und Straßenverkehrsfläche weniger als 6 m beträgt.

Auf Flächen im Außendeichsbereich, die tiefer als 2 m über Normalnull (NN) liegen, sind für Wohngebäude die Erdgeschossfußbodenoberkanten in einer Höhe von 2 m über NN auszuführen.

6. In den Dorfgebieten darf die Gebäudehöhe von eingeschossigen Gebäuden 9 m über vorhandenem oder aufgehöhtem Gelände nicht überschreiten.
7. Im Dorfgebiet sind Dächer von Wohngebäuden und Zwerchhäusern als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit beiderseits gleicher Neigung zwischen 40 Grad und 50 Grad auszuführen. Balkone, Dachaufbauten und -einschnitte (zum Beispiel Loggien) dürfen insgesamt eine Länge haben, die höchstens ein Drittel der Länge ihrer zugehörigen Gebäudeseite entspricht. Es sind nur rote, braune, graue und schwarze Dacheindeckungen in nicht glänzender Ausführung, Reetdächer und begrünte Dächer zulässig.
8. Die Außenwände von baulichen Anlagen sind in rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen; für Nebengebäude und für untergeordnete Teile von Außenwänden von Wohngebäuden ist Putz oder Holzverblendung zulässig. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen, die ausschließlich der landwirtschaftlichen Produktion dienen (zum Beispiel Stallgebäude, Maschinenhallen, Gewächshäuser).
9. Auf den privaten Grünflächen – Gärten – sind notwendige Zuwegungen beziehungsweise Zufahrten für die Dorfgebiete in einer Breite bis zu 3 m sowie nicht überdachte Stellplätze bis 25 m² je Grundstück zulässig. Die Zuwegungen beziehungsweise Zufahrten für landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Grundstücke können als Ausnahme in einer Breite bis 4,25 m zugelassen werden.
10. Auf den Grundstücksflächen, die ausschließlich dem Wohnen dienen, sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
11. Außenwände von Gebäuden mit Ausnahme von Wohngebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind mit Sträuchern oder Schling- und Kletterpflanzen einzugrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
12. Pro Wohngebäude ist mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.
13. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit gleichartigen Bäumen vorzunehmen.
14. Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt:
 - 14.1 Der mit „“ bezeichnete Uferstreifen ist naturnah zu entwickeln. Zulässig sind einheimische, standortgerechte Stauden, Sträucher und Gehölze sowie extensive Grünlandnutzung beziehungsweise Mähwiese.
 - 14.2 Die mit „“ bezeichnete Fläche ist mit Obstbaumhochstämmen zu bepflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten. Je 100 m² ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Fläche ist standortgerecht als Wiese zu begrünen. Ein Pflegeumbruch ist unzulässig. Die Fläche darf nicht gedüngt werden. Für die zu erhaltenden oder anzupflanzenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
15. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Terrassen, Wintergärten und Sichtschutzwände kann bis zu 2,5 m, durch Erker und Treppenhausvorbauten bis zu 1,5 m zugelassen werden.
16. Das anfallende Oberflächenwasser ist den Sielgräben des Ent- und Bewässerungsverbands der Marsch- und Vierlande beziehungsweise über offene Entwässerungsgräbe der Dove-Elbe zuzuführen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.