

Festsetzungen

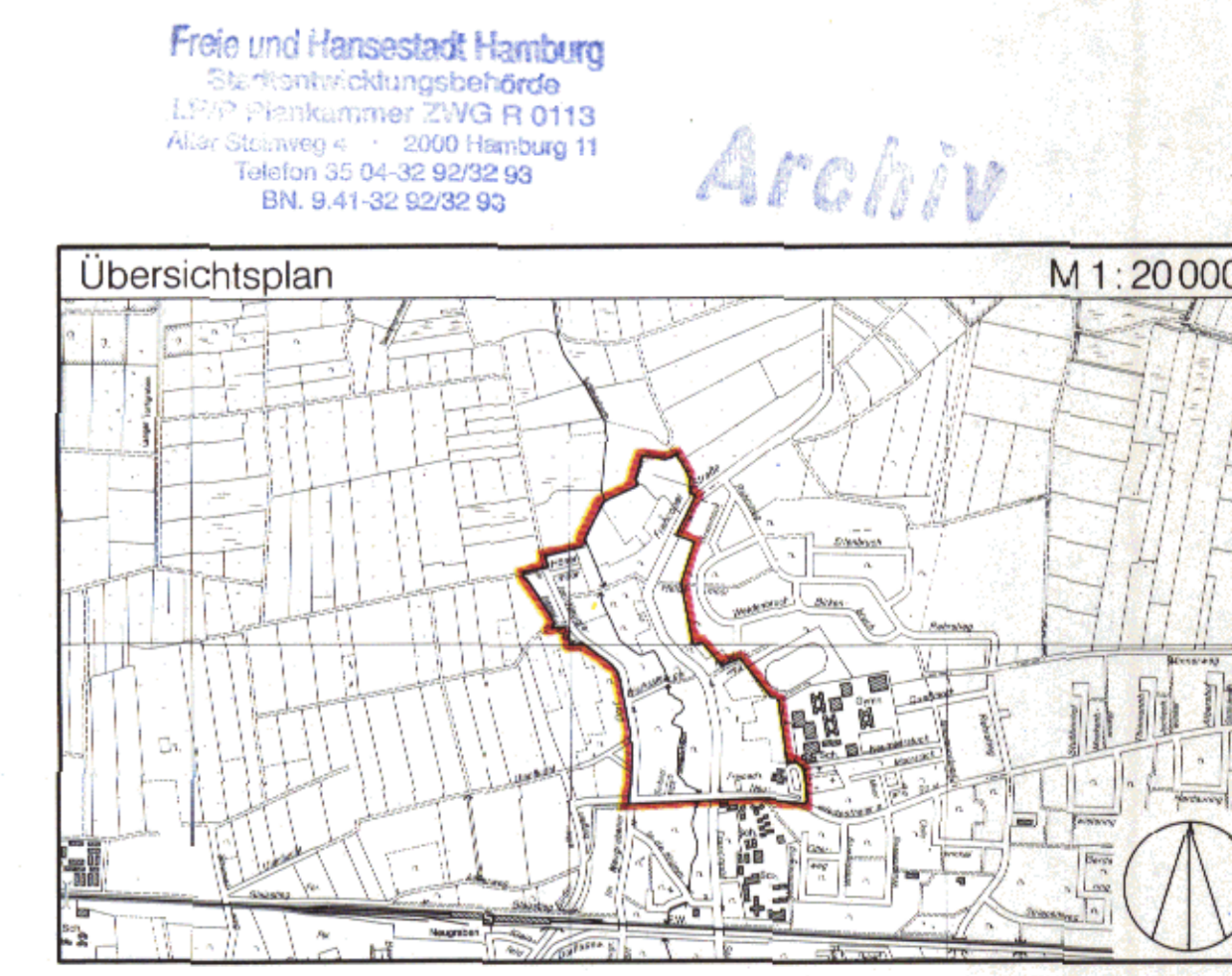
- Legend for planning symbols: Grenz des räumlichen Geltungsbereichs, WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, MD Dorfgebiet, GRZ Grundflächenzahl, GFZ Geschosflächenzahl, Baugrenze, Fläche für den Gemeinbedarf, etc.

Hinweise

Maßgebend ist die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt 1 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665)

Gesetz über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 44

Legal text of the planning ordinance, starting with '§ 1 Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 44...' and detailing zoning regulations.



Freie und Hansestadt Hamburg, Bebauungsplan Neugraben - Fischbek 44, Maßstab 1:1000, Bezirk Harburg, Ortsteil 718

# HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

## TEIL I

Nr. 8	DONNERSTAG, DEN 8. MÄRZ	1990
Tag	Inhalt	Seite
27. 2. 1990	Gesetz über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 44.....	45
27. 2. 1990	Gesetz über den Grünordnungsplan Neugraben-Fischbek 44.....	47

### Gesetz

#### über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 44

Vom 27. Februar 1990

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

#### § 1

(1) Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 44 für den Geltungsbereich nördlich Neuwiedenthaler Straße, östlich der Straße Im Neugrabener Dorf und beiderseits Francoper Straße (Bezirk Harburg, Ortsteil 718) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Neuwiedenthaler Straße — Im Neugrabener Dorf — Südgrenze des Flurstücks 4181, über das Flurstück 4181, Westgrenzen der Flurstücke 3786, 3785, 4678 und 682, über das Flurstück 569, Nordgrenzen der Flurstücke 569 und 4292, West- und Nordgrenze des Flurstücks 4421, Nordgrenzen der Flurstücke 4422, 4423 und 4774, West- und Nordgrenze des Flurstücks 747 der Gemarkung Fischbek — Gemarkungsgrenze — Nordgrenze des Flurstücks 138, West- und Nordgrenze des Flurstücks 137, über das Flurstück 132, Ostgrenze des Flurstücks 132 der Gemarkung Fischbek — Francoper Straße — Nordgrenze des Flurstücks 3584, über die Flurstücke 3584 und 3512, Ostgrenzen der Flurstücke 3581 und 149, über die Flurstücke 3723 (Heidemoor), 4229 und 4230, Ostgrenzen der Flurstücke 2617, 2618 und 146, Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 3619, Nordostgrenze des Flurstücks 1986, Nordwestgrenze des Flurstücks 4034 (Redderweg), über das Flurstück 3646, Nordostgrenze des Flurstücks 2005, Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 344, über das Flurstück 3385, Südostgrenze des Flurstücks 3385, Ostgrenze des Flurstücks 350, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2574, Ostgrenze des Flurstücks 2806 der Gemarkung Neugraben.


(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:

- 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.
- Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254) 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.
- Unbeachtlich sind
  - eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
  - 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. Die umgrenzten und mit einem „“ gekennzeichneten Bereiche mit den darauf befindlichen baulichen Anlagen und deren Zubehör sind nach § 7 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466) dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt.  
Es handelt sich um die Gesamtanlagen
  - Francoper Straße 45—57 und 50—64 mit ihrer Umgebung (angrenzender Flurstücksteil 5824 der Gemarkung Fischbek)
  - Francoper Straße 63 einschließlich Teilfläche von Francoper Straße 63 a
  - Francoper Straße 48—48 a
  - Francoper Straße 76
 sowie um die Gebäudegruppe
  - Francoper Straße 67, 82 und 84 mit ihrer Umgebung (unmittelbar angrenzende Flächen).
2. 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) 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 baugeschichtlicher 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.
3. Im Dorfgebiet sind Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Einrichtungen zur Massentierhaltung sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, unzulässig.
4. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

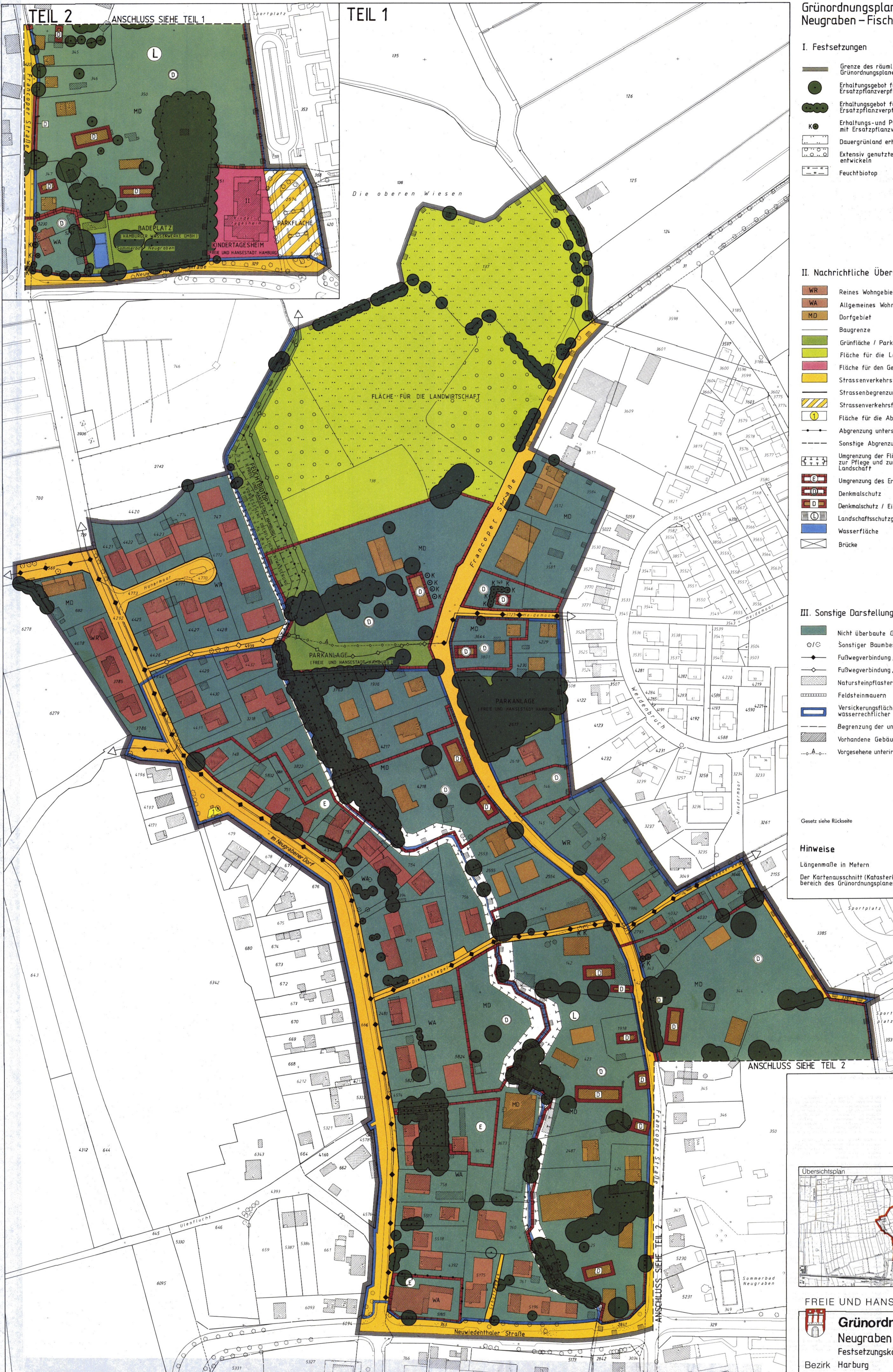
5. Stellplätze und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden und das historisch bedeutsame Erscheinungsbild des Dorfkerns nicht gestört wird.
6. Schutzdächer von Stellplätzen sind zu begrünen. Die Oberkante der Schutzdächer darf 2,5 m Höhe, gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche, nicht überschreiten.
7. Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem dritten Stellplatz ein Laubbaum zu pflanzen.
8. Der Erdgeschoßfußboden von Neubauten darf nicht höher als 0,4 m über vorhandenem Gelände angeordnet werden.
9. In den Wohngebieten außerhalb der „Erhaltungsbereiche“ sind für die Außenwände von Gebäuden nur hellrote bis rotbraune Ziegelsteine zu verwenden. Die Dächer sind mit einer Neigung zwischen 30 Grad und 45 Grad auszubilden. Als Dachdeckung sind nur Pfannen mit roten Farbtönen oder anthrazitfarbene Pfannen zulässig.
10. Im Dorfgebiet und in den „Erhaltungsbereichen“ gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:
  1. Die Dachneigung darf nicht weniger als 47 Grad betragen. Für die Ausführung der Dachdeckung dürfen nur Reet oder rote S-Pfannen verwendet werden.
  2. Für die Außenwände von Gebäuden dürfen nur hellrote bis rotbraune Ziegelsteine verwendet werden.
  3. Die Fenster sind kleinteilig zu gliedern.
11. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Wege- und Platzbefestigungen in wassergebundener Decke oder durch Verwendung von Natursteinpflaster oder Klinker vorzunehmen. Betonpflaster, Beton oder Asphalt sind unzulässig.
12. Als Einfriedigungen der Vorgärten sind Findlingsmauern, rote Steinmauern, Zäune mit rotem Klinker- oder Natursteinsockel, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Hecken zu verwenden. Die Höhe der Einfriedigungen darf 1 m nicht überschreiten.
13. Auf Einzel- und Doppelhausgrundstücken sind je Grundstück ein großkroniger Baum oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 27. Februar 1990.

Der Senat



Grünordnungsplan  
Neugraben - Fischbek 44

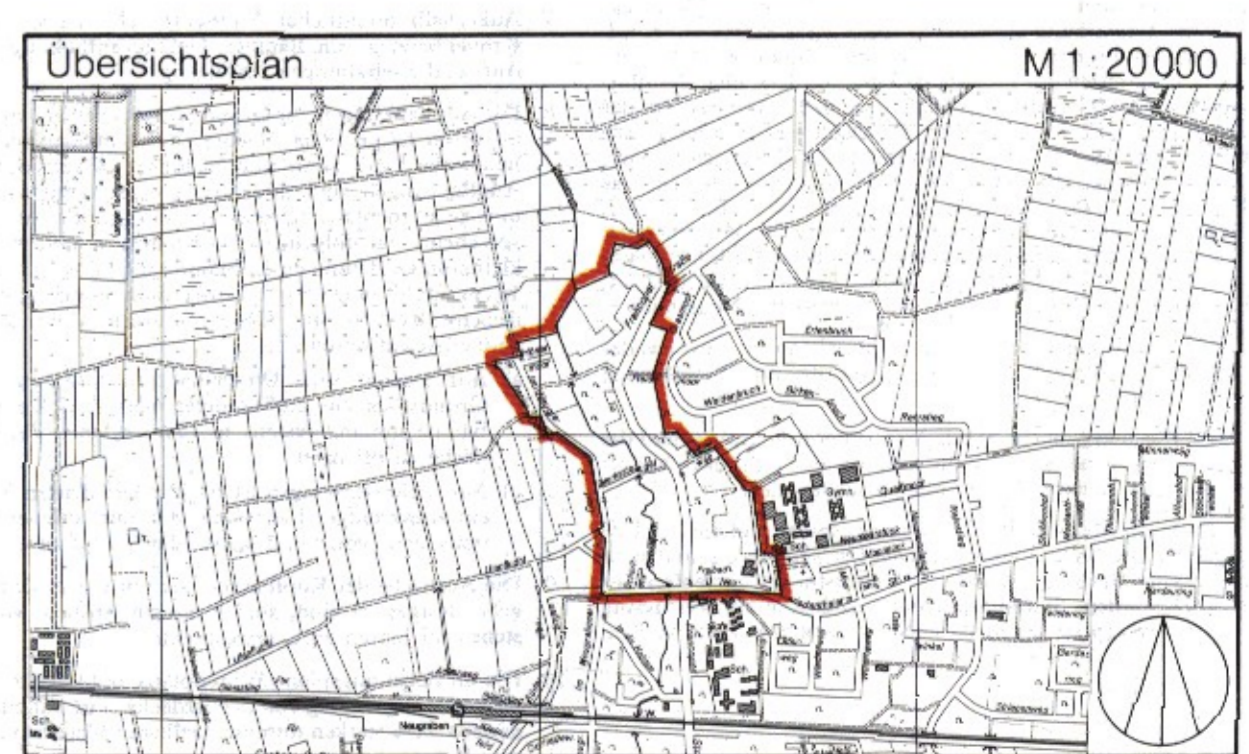
- I. Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Grünordnungsplanes
  - Erhaltungsgebot für Bäume mit Ersatzpflanzverpflichtung
  - Erhaltungsgebot für Gehölzgruppen mit Ersatzpflanzverpflichtung
  - Erhaltungs- und Pflegegebot für Kopfbäume mit Ersatzpflanzverpflichtung
  - Dauergrünland erhalten und entwickeln
  - Extensiv genutzte Obstbauflächen erhalten und entwickeln
  - Feuchtbiosphäre
- II. Nachrichtliche Übernahme**
- Reines Wohngebiet
  - Allgemeines Wohngebiet
  - Dorfgebiet
  - Baugrenze
  - Grünfläche / Parkanlage
  - Fläche für die Landwirtschaft
  - Fläche für den Gemeinbedarf
  - Strassenverkehrsfläche
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Fläche für die Abwasserbeseitigung (Freie und Hansestadt Hamburg)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
  - Sonstige Abgrenzungen
  - Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Denkmalschutz
  - Denkmalschutz / Einzelanlagen
  - Landschaftsschutzgebiet
  - Wasserfläche
  - Brücke
- III. Sonstige Darstellungen und Kennzeichnungen**
- Nicht überbaute Grundstücksflächen
  - Sonstiger Baumbestand
  - Fußwegverbindung, Bestand
  - Fußwegverbindung, geplant
  - Natursteinpflasterflächen
  - Feldsteinmauern
  - Versickerungsfläche im Zusammenhang mit wasserrechtlicher Erlaubnis
  - Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
  - Vorhandene Gebäude
  - Vorgesehene unterirdische Abwasserleitung

Gesetz siehe Rückseite

**Hinweise**

Längenmaße in Metern

Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Grünordnungsplanes dem Stand vom April 1989.



Reproduktion und Offsetdruck: Vermessungsamt Hamburg 1991

# TEIL 2

ANSCHLUSS SIEHE TEIL 1

Sportplatz



## Gesetz über den Grünordnungsplan Neugraben-Fischbek 44

Vom 27. Februar 1990

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

### § 1

(1) Der Grünordnungsplan Neugraben-Fischbek 44 für den Geltungsbereich nördlich Neuwiedenthaler Straße, östlich der Straße Im Neugrabener Dorf und beiderseits der Francoper Straße (Bezirk Harburg, Ortsteil 718) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Neuwiedenthaler Straße — Im Neugrabener Dorf —, Südgrenze des Flurstücks 4181, über das Flurstück 4181, Westgrenzen der Flurstücke 3786, 3785, 4678, 682, über das Flurstück 569, Nordgrenzen der Flurstücke 569 und 4292, West- und Nordgrenze des Flurstücks 4421, Nordgrenzen der Flurstücke 4422, 4423, 4774, West- und Nordgrenze des Flurstücks 747 der Gemarkung Fischbek — Gemarkungsgrenze — Nordgrenze des Flurstücks 138, West- und Nordgrenze des Flurstücks 137, über das Flurstück 132, Ostgrenze des Flurstücks 132 der Gemarkung Fischbek — Francoper Straße —, Nordgrenze des Flurstücks 3584, über die Flurstücke 3584 und 3512, Ostgrenzen der Flurstücke 3581 und 149, über die Flurstücke 3723 (Heidemoor), 4229 und 4230, Ostgrenzen der Flurstücke 2617, 2618 und 146, Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 3619, Nordostgrenze des Flurstücks 1986, Nordwestgrenze des Flurstücks 4034 (Redderweg), über das Flurstück 3646, Nordostgrenze des Flurstücks 2005, Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 344, über das Flurstück 3385, Südostgrenze des Flurstücks 3385, Ostgrenze des Flurstücks 350, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2574, Ostgrenze des Flurstücks 2806 der Gemarkung Neugraben.

(2) Der Grünordnungsplan besteht neben dem Text aus der Grundlagenkarte und der Festsetzungskarte. Eine Begründung ist beigegeben.

(3) Das maßgebliche Stück des Grünordnungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(4) Je ein Abdruck des Grünordnungsplans und die ihm beigegebene Begründung können bei der Umweltbehörde und beim Bezirksamt Harburg während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke zur Verfügung stehen, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

### § 2

Für die Ausführung des Grünordnungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Auf den privaten Grundstücksflächen und auf den Flächen für Gemeinbedarf 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.
2. Im Plangebiet dürfen außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen keine wassergefährdenden, auswasch- oder auslaugbaren Baumaterialien, insbesondere zur Platz- und Wegebefestigung, verwendet werden.
3. Auf allen nicht überbauten Flächen außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.
4. Tausalze und tausalzhaltige Mittel dürfen außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht ausgebracht werden.
5. Die Ufer des Scheidebaches sind naturnah zu gestalten und mit Erlen und Röhricht zu bepflanzen. Faschinen, Flechtwerk und Spreitlagen sind zulässig; Baumaterialien wie Betonteile, Spundwände, Bongossihölzer und Steinschüttungen sind ausgeschlossen. Die im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesene Fläche ist als Hochstaudenflur zu entwickeln, die höchstens einmal jährlich gemäht und nicht gedüngt werden darf.
6. Für Bäume, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind einheimische, großkronige Arten mit einem Mindestumfang von 18 cm in einer Höhe von einem Meter über dem Erdboden zu pflanzen.
7. Außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind im Kronenbereich von Bäumen Geländeaufhöhungen sowie Auf- und Abgrabungen unzulässig.
8. Für Anpflanzungen auf Grund entsprechender, im Bebauungsplan festgesetzter Gebote sind standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Die Anpflanzungen sind ihrer Art entsprechend zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen. Für Anpflanzungen entsprechend nachfolgender Buchstaben a und b müssen kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm in einer Höhe von einem Meter über dem Erdboden aufweisen.
  - a) Auf Einzel- und Doppelhausgrundstücken sind je Grundstück ein großkroniger oder zwei kleinkronige Bäume mit mindestens je 15 m<sup>2</sup> offener Vegetationsfläche zu pflanzen.
  - b) Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem dritten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> zu pflanzen.
9. Die Austriebe der Kopfbäume, die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt sind, sind in einem Abstand von höchstens drei Jahren zurückzuschneiden.
10. Die im Bebauungsplan für Stellplätze festgesetzte flächendeckende Begrünung von Schutzdächern ist auf einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen.
11. Auf Vegetationsflächen ist die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.
12. Für die extensiven Obstbaumbestände, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, daß der Charakter einer Obstwiese erhalten bleibt.
13. Auf den als extensives Grünland ausgewiesenen Flächen sind Wiesen und Weiden zu erhalten.

14. Auf den im Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen darf eine organische oder mineralische Düngung nur innerhalb der Vegetationszeit vorgenommen werden.
15. Auf den im Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen wird die Ausbringung von Wirtschaftsdünger auf zwei Dungeinheiten je Hektar beschränkt.

Ausgefertigt Hamburg, den 27. Februar 1990.

Der Senat