

Gez. über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 58
Von 23. Juni 1988

1. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nach dem Stand der Dinge zu verstehen. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden.

2. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nach dem Stand der Dinge zu verstehen. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden.

3. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nach dem Stand der Dinge zu verstehen. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden.

4. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nach dem Stand der Dinge zu verstehen. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden.

5. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nach dem Stand der Dinge zu verstehen. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden.

6. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nach dem Stand der Dinge zu verstehen. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden.

7. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nach dem Stand der Dinge zu verstehen. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden.

8. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nach dem Stand der Dinge zu verstehen. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden.

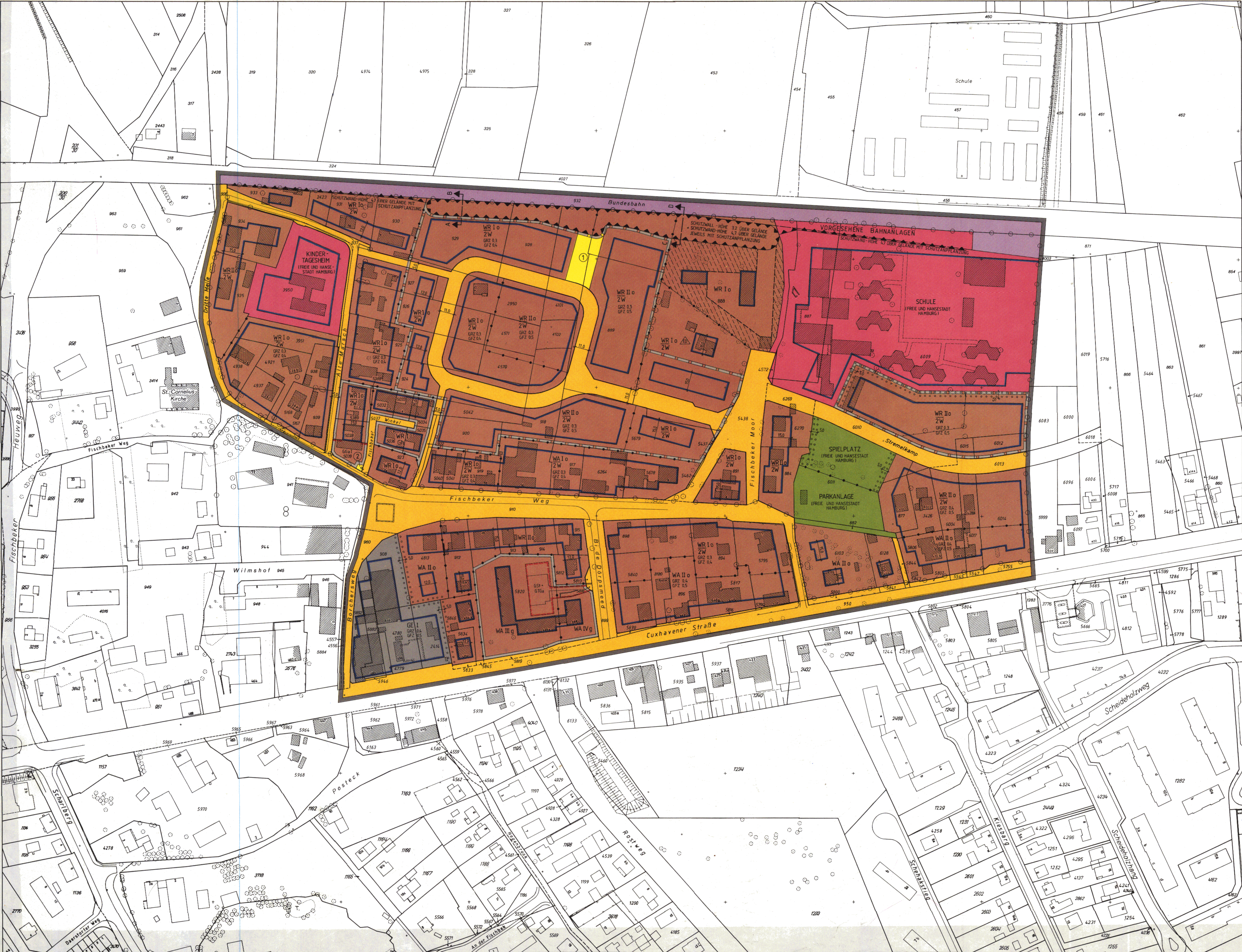
9. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nach dem Stand der Dinge zu verstehen. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden.

10. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nach dem Stand der Dinge zu verstehen. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden.

11. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nach dem Stand der Dinge zu verstehen. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden.

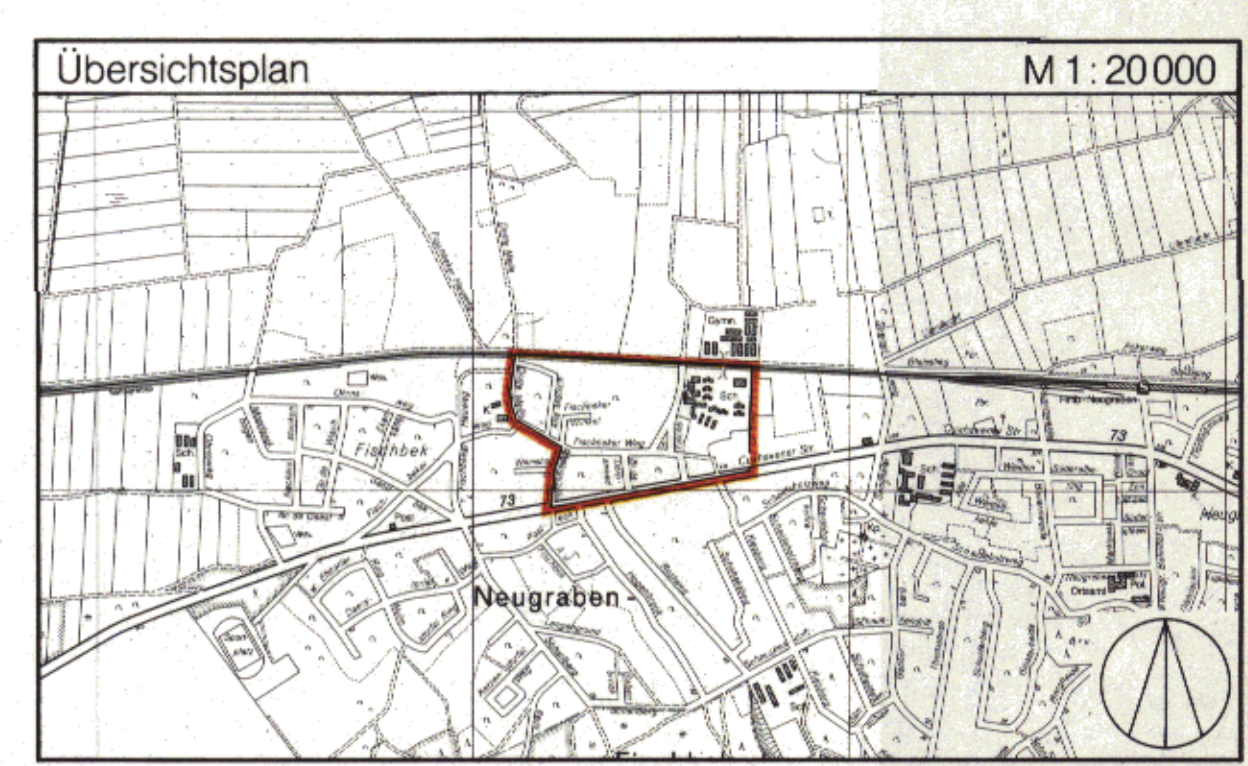
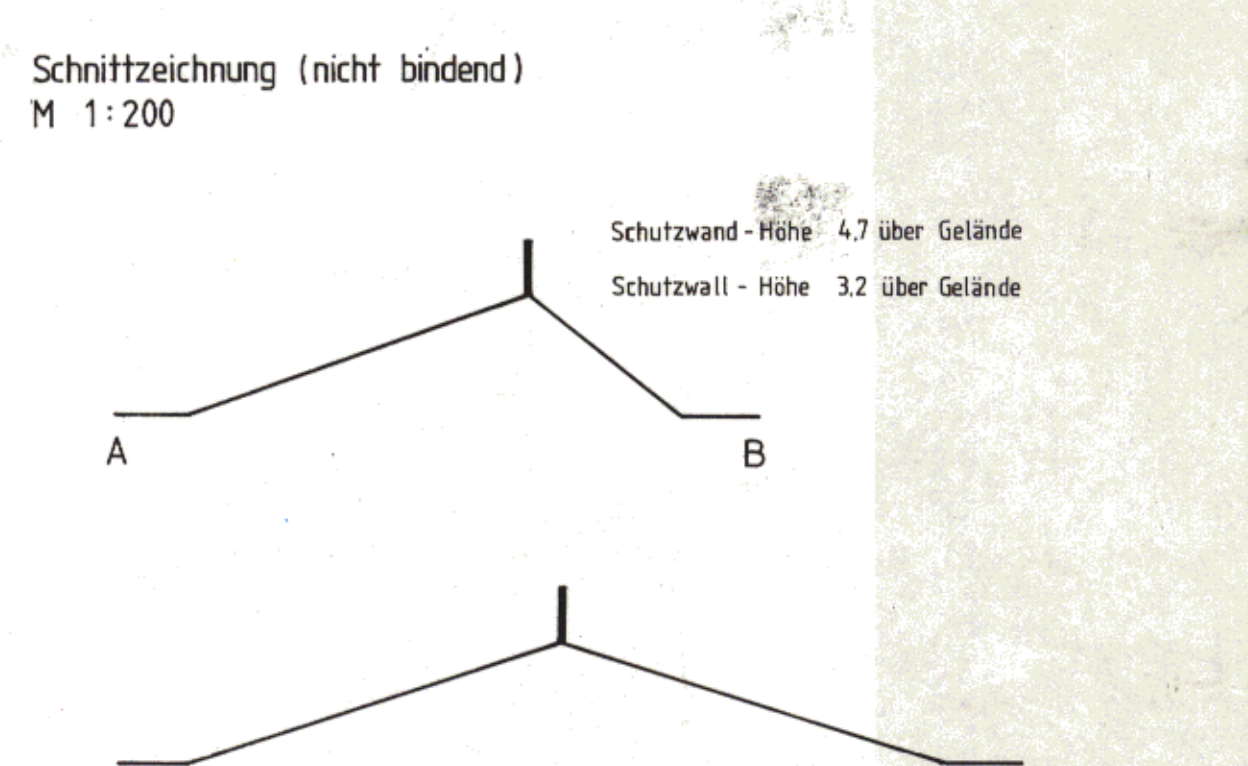
12. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nach dem Stand der Dinge zu verstehen. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden.

13. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nach dem Stand der Dinge zu verstehen. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden. Die Festsetzungen sind nicht an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke gebunden.



Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 58

- #### Festsetzungen
- WR Reines Wohngebiet
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - GE Gewerbegebiet
 - ZW Wohngebiete mit nicht mehr als zwei Wohnungen
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
 - o Offene Bauweise
 - g nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - g Geschlossene Bauweise
 - Gh Gartenhöfe
 - Baugrenze
 - Ausschluss von Nebenanlagen
 - Flächen für Stellplätze oder Garagen
 - GSt Gemeinschaftsstellplätze
 - GGa Gemeinschaftsgaragen
 - GTGa Gemeinschaftstiefgaragen
 - Umgrenzung der Grundstücke für die GSt, GGa oder GTGa bestimmt sind
 - Fläche für den Gemeinbedarf
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Fläche für die Beseitigung von Abwasser
 - 1 Oberflächenwasser (Freie und Hansestadt Hamburg)
 - 2 Pumpwerk (Freie und Hansestadt Hamburg)
 - Grünfläche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - Sonstige Abgrenzung
 - Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes
 - Schutzwand
 - Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher
- #### Nachrichtliche Übernahme
- Oberirdische Bahnanlage
- #### Kennzeichnungen
- Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet
 - Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
 - Vorhandene Gebäude
 - Vorgesehenes Versickerungsgebiet
- #### Hinweise
- Aufgebot ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764)
- Längenmaße und Höhenangaben in Metern
- Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Februar 1985



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan
Neugraben-Fischbek 58
Maßstab 1:1000
Bezirk Harburg Ortsteil 718

Freie und Hansestadt Hamburg
Bauordnungsamt
Landesplanungsausschuss
Hamburg 36, Stadthausbrücke 8
Auf

Archiv 2411 7

Reproduktion und Offsetdruck: Vermessungsamt Hamburg 1988

Gesetz
über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 58

Vom 23. Juni 1986

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 58 für den Geltungsbereich Borchersweg — Fischbeker Weg — Dritte Meile — Bundesbahnanlagen — über das Flurstück 6009, Ostgrenze des Flurstücks 6012, über das Flurstück 6013 (Stremelkamp), Ostgrenze des Flurstücks 6014 der Gemarkung Fischbek — Cuxhavener Straße (Bezirk Harburg, Ortsteil 718) wird festgestellt.

(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 j, 40 und 42 bis 44 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), 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. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Satz 1 gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Verkündung verletzt worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Bei Neubauten sind für die Außenwände nur hellrote bis rotbraune Ziegelsteine zu verwenden. Die Dächer sind als Satteldächer

mit einer Neigung zwischen 30 Grad und 48 Grad auszubilden. Als Dacheindeckung sind nur Pfannen mit roten Farbtönen zulässig.

2. Der Erdgeschoßfußboden von Neubauten darf nicht höher als 0,4 m über Gelände angeordnet werden.
3. Auf Stellplatzflächen ist nach jedem dritten Stellplatz ein Baum zu pflanzen.
4. Im allgemeinen Wohngebiet entlang der Cuxhavener Straße sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen nicht an den lärmabgewandten Gebäudeseiten möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die Sätze 1 und 2 gelten sinngemäß auch für die Obergeschosse der Gebäude im reinen Wohngebiet entlang der Bahnanlagen.
5. Eine Beheizung ist nur durch Sammelheizwerke zulässig, sofern nicht Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Wärmeerzeuger mit elektrischer Energie, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmerückgewinnungsanlagen verwendet werden.
6. Veränderungen der Erdoberfläche sind nicht zulässig, soweit sie nicht für Baugrunduntersuchungen, aus Gründen der öffentlichen Trinkwasserversorgung oder für die Herstellung von Gebäudefundamenten und Gebäudekellern erforderlich sind.
7. Bohrungen und Brunnen zum Aufsuchen und Nutzen von Grundwasser sind verboten; ausgenommen sind Einrichtungen zur Erfassung und Überwachung des Grundwasserhaushaltes und der öffentlichen Wasserversorgung.
8. Für die Erschließung des Flurstücks 889 der Gemarkung Fischbek 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 Wegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 41) festgesetzt.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 23. Juni 1986.

Der Senat

1) Der Grünordnungsplan bildet neben dem Text
den Grundlagenteil und die Festsetzungen. Eine
Reproduktion ist im Anhang.

2) Die Maßstäbe sind im Grünordnungsplan und
den Anlagen festgelegt. Die Festsetzungen sind
in der Anlage 1 festgelegt.

3) Die im Grünordnungsplan festgelegten Flächen
sind im Anhang des Grünordnungsplans und
den Anlagen festgelegt. Die Festsetzungen sind
in der Anlage 1 festgelegt.

4) Die im Grünordnungsplan festgelegten Flächen
sind im Anhang des Grünordnungsplans und
den Anlagen festgelegt. Die Festsetzungen sind
in der Anlage 1 festgelegt.

5) Die im Grünordnungsplan festgelegten Flächen
sind im Anhang des Grünordnungsplans und
den Anlagen festgelegt. Die Festsetzungen sind
in der Anlage 1 festgelegt.

6) Die im Grünordnungsplan festgelegten Flächen
sind im Anhang des Grünordnungsplans und
den Anlagen festgelegt. Die Festsetzungen sind
in der Anlage 1 festgelegt.

7) Die im Grünordnungsplan festgelegten Flächen
sind im Anhang des Grünordnungsplans und
den Anlagen festgelegt. Die Festsetzungen sind
in der Anlage 1 festgelegt.

8) Die im Grünordnungsplan festgelegten Flächen
sind im Anhang des Grünordnungsplans und
den Anlagen festgelegt. Die Festsetzungen sind
in der Anlage 1 festgelegt.

9) Die im Grünordnungsplan festgelegten Flächen
sind im Anhang des Grünordnungsplans und
den Anlagen festgelegt. Die Festsetzungen sind
in der Anlage 1 festgelegt.

10) Die im Grünordnungsplan festgelegten Flächen
sind im Anhang des Grünordnungsplans und
den Anlagen festgelegt. Die Festsetzungen sind
in der Anlage 1 festgelegt.

11) Die im Grünordnungsplan festgelegten Flächen
sind im Anhang des Grünordnungsplans und
den Anlagen festgelegt. Die Festsetzungen sind
in der Anlage 1 festgelegt.

12) Die im Grünordnungsplan festgelegten Flächen
sind im Anhang des Grünordnungsplans und
den Anlagen festgelegt. Die Festsetzungen sind
in der Anlage 1 festgelegt.

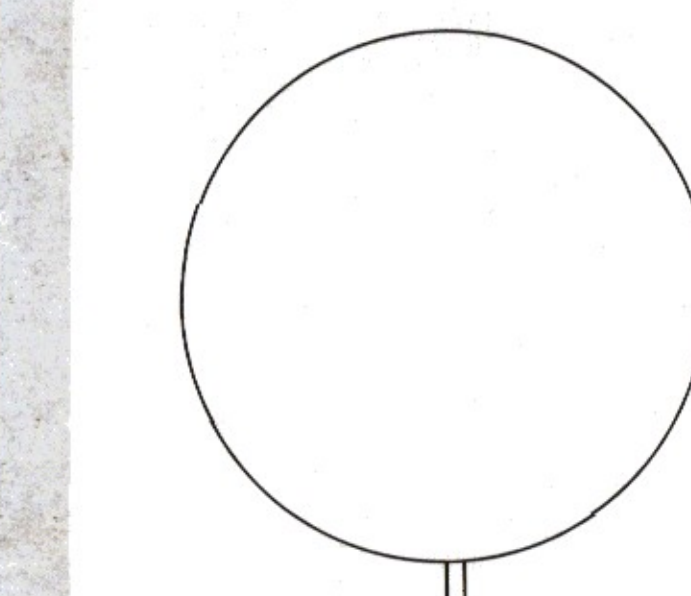
13) Die im Grünordnungsplan festgelegten Flächen
sind im Anhang des Grünordnungsplans und
den Anlagen festgelegt. Die Festsetzungen sind
in der Anlage 1 festgelegt.

14) Die im Grünordnungsplan festgelegten Flächen
sind im Anhang des Grünordnungsplans und
den Anlagen festgelegt. Die Festsetzungen sind
in der Anlage 1 festgelegt.

15) Die im Grünordnungsplan festgelegten Flächen
sind im Anhang des Grünordnungsplans und
den Anlagen festgelegt. Die Festsetzungen sind
in der Anlage 1 festgelegt.

HINWEIS AUF VORGEGEHENE ERSCHLISSUNGSDURCHFÜHRUNG M 1:100

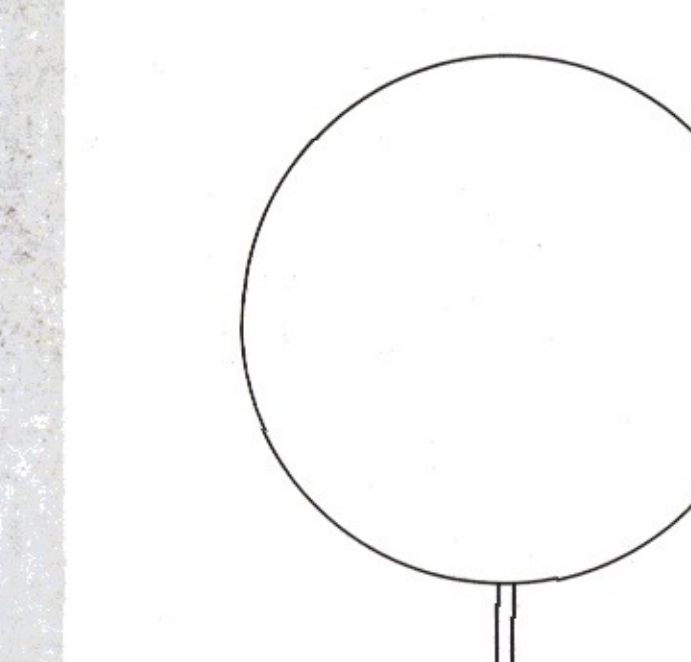
S1 DRITTE MEILE



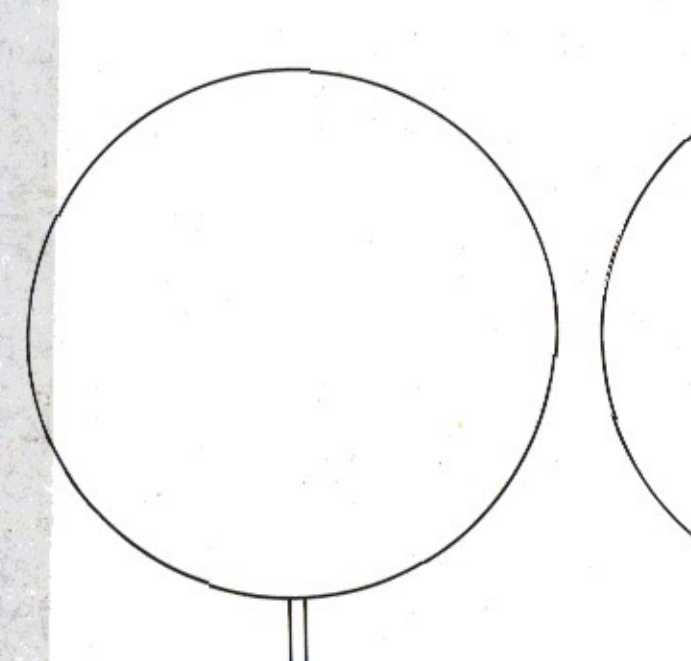
S2 BI DE DÖRPSMEED



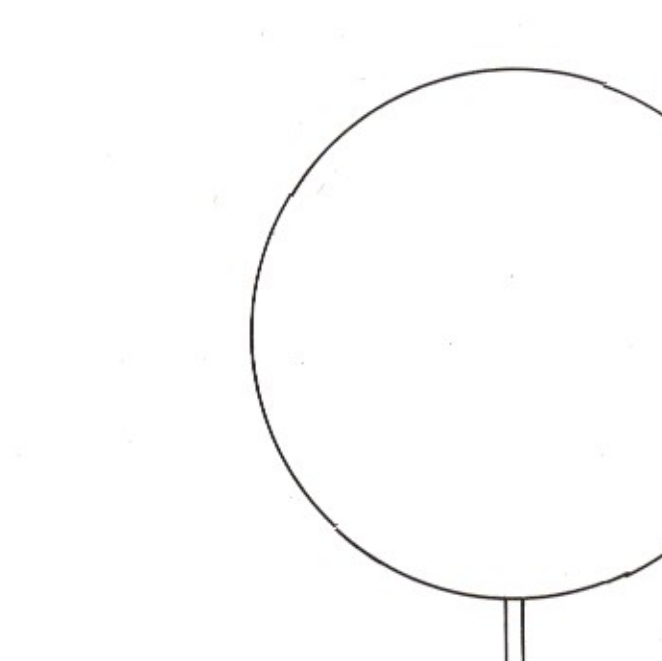
S3 FISCHBEKER WEG



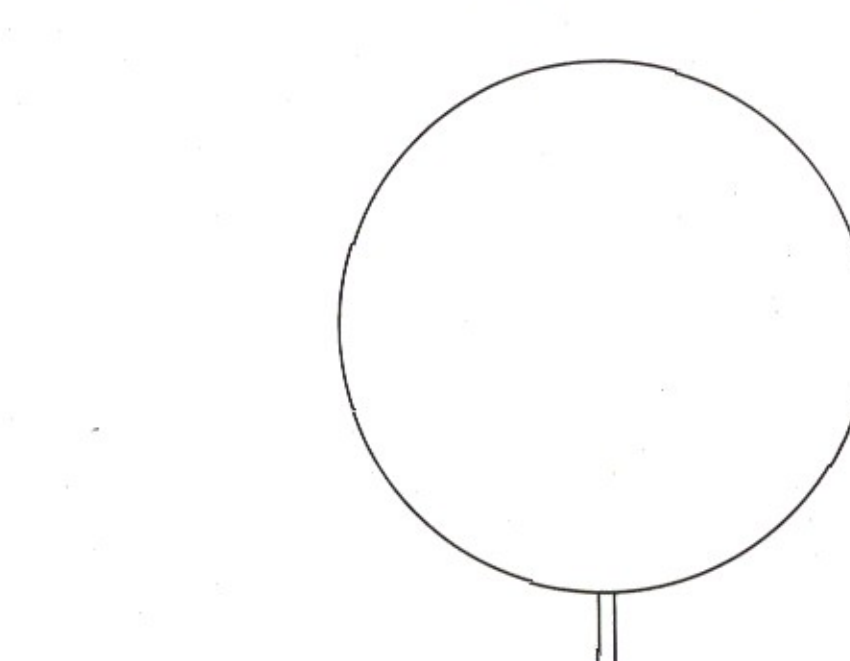
S4 FISCHBEKER MOOR



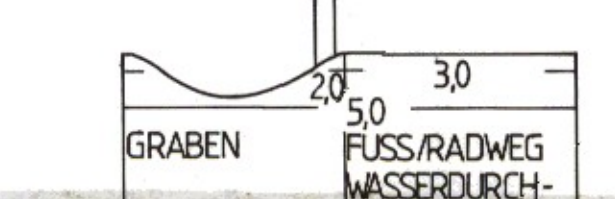
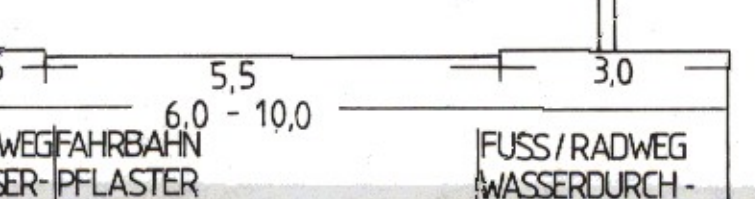
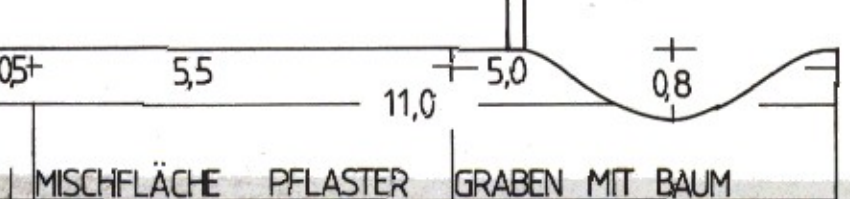
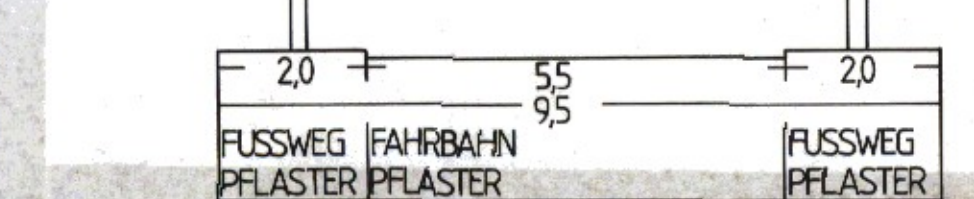
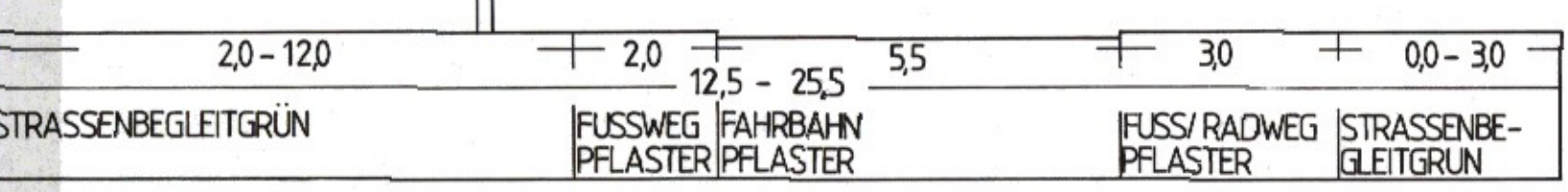
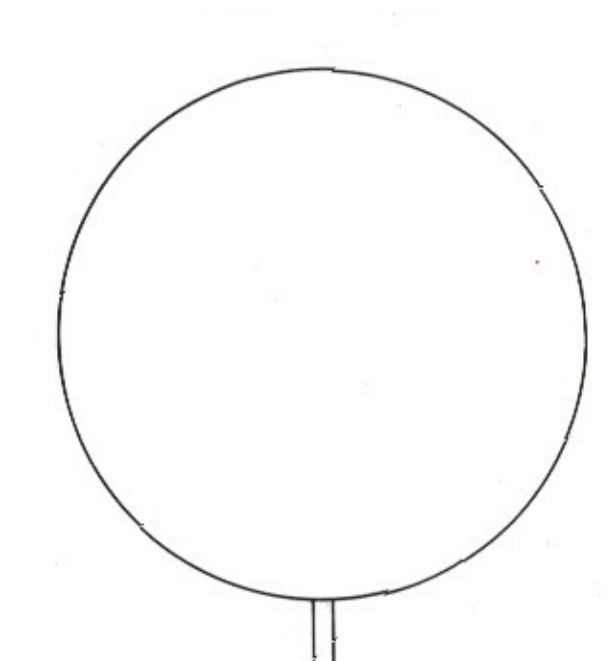
S5 WOHNSTRASSE



S6 ERSCHLISSUNGSSTRASSE



S7 FUSS/RADWEG



Grünordnungsplan Neugraben - Fischbek 58 I. Festsetzungen

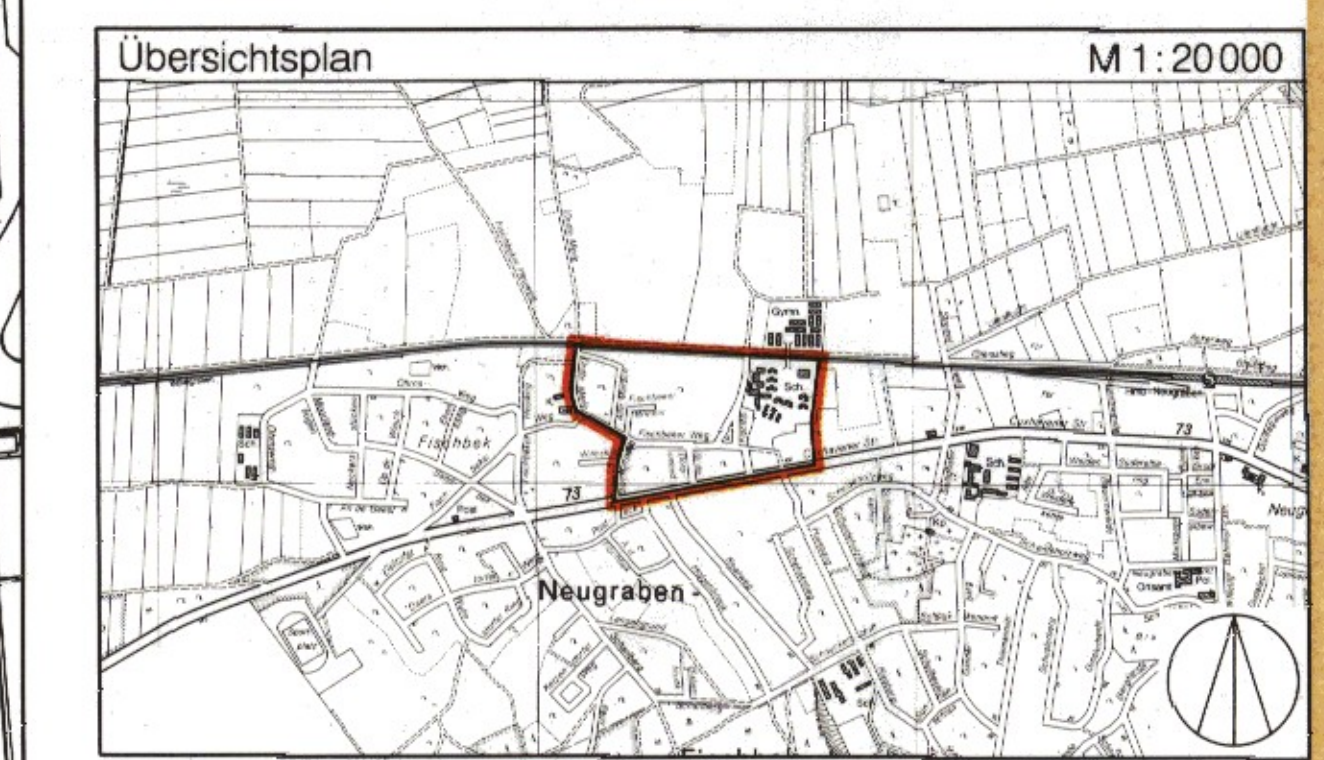
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Grünordnungsplans
- Naturmahd zu begrünende Fläche
- Erhaltungsgebot für Bäume mit Ersatzpflanzverpflichtung
- Erhaltungsgebot für Sträucher mit Ersatzpflanzverpflichtung
- Anpflanzungsgebot mit Ersatzpflanzverpflichtung für großkronige Bäume
- Anpflanzungsgebot mit Ersatzpflanzverpflichtung für klein-kronige Bäume
- Anpflanzungsgebot mit Ersatzpflanzverpflichtung für Sträucher
- Beranklungsgebot mit Ersatzpflanzverpflichtung für Schutzwand
- Anpflanzungsgebot mit Ersatzpflanzverpflichtung für Schutzwand

II. Sonstige Darstellungen u. Kennzeichnungen

- Gärtnersch anzulegende Fläche
- Bauflächen mit Begrünung
- Vorgesehenes Versicherungsgebiet
- Flurstücksgrenze in Straßen und Abgrenzung der vorgesehenen Erschließungsbereiche
- Abgrenzung der vorgesehenen Erschließungsbereiche
- Vorhandene Gebäude
- Sonstiger Baumbestand

III. Nachrichtliche Übernahmen

- Gewerbegebiet
- Baugrenze
- Spielplatz
- Parkanlage
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche
- Oberirdische Bahnanlage
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- zB II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o Offene Bauweise
- 2W Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen
- GTGa Gemeinschaftstiefgaragen
- Schutzwand
- Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes
- Flächen für die Beseitigung von Abwasser



Freie und Hansestadt Hamburg
Grünordnungsplan
Neugraben - Fischbek 58
Festsetzungskarte
Maßstab 1:1000
Bezirk Harburg Ortsteil 718

Gesetz
über den Grünordnungsplan Neugraben-Fischbek 58

Vom 23. September 1986

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Grünordnungsplan Neugraben-Fischbek 58 für den Geltungsbereich Borchersweg — Fischbeker Weg — Dritte Meile — Bundesbahnanlage — Ostgrenze des Flurstücks 6009, über das Flurstück 6009, Ostgrenzen der Flurstücke 6009 und 6012, über das Flurstück 6013, Ostgrenze des Flurstücks 6014 der Gemarkung Fischbek — Cuxhavener Straße (Bezirk Harburg, Ortsteil 718) wird festgestellt.

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

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

(4) Je ein Abdruck des Grünordnungsplanes 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 Kostenersatzung erworben werden.

§ 2

Für die Ausführung des Grünordnungsplanes gelten nachstehende Vorschriften:

1. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zur Beseitigung von Abwasser ist als belebte Bodenfläche anzulegen und standortgerecht mit heimischen Pflanzen zu begrünen.
2. Private Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig herzurichten.
3. Die Bepflanzung des im Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 58 festgesetzten Schutzwalls ist mit heimischen und standortgerechten Immissionsschutzpflanzen, die Bepflanzung der im Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 58 festgesetzten Schutzwand ist beidseitig mit standortgerechten Rankern so durchzuführen, daß auf Dauer eine dichte Begrünung gewährleistet ist. Die Bepflanzung des

Schutzwalls und der Schutzwand ist ihrer Art entsprechend zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

4. Für folgende Flächen werden im einzelnen Bepflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern festgelegt; sie sind ihrer Art entsprechend zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen:
 - a) auf der im Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 58 festgesetzten Fläche beiderseits der Grenze zwischen dem Gewerbegebiet und den Wohngebieten,
 - b) auf der im Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 58 festgesetzten Fläche des reinen Wohngebiets südlich der Schulfläche,
 - c) auf privaten Stellplatzsammelanlagen für je drei Stellplätze ein großkroniger Baum mit mindestens 15 m² offener Vegetationsfläche,
 - d) auf Reihenhausgrundstücken je Grundstück ein kleinkroniger Baum, auf Einzel- und Doppelhausgrundstücken je Grundstück ein großkroniger Baum mit einer jeweils ausreichend großen, offenen Vegetationsfläche, soweit nicht in der Festsetzungskarte festgesetzt.
5. Im Plangebiet werden weitere Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgeschrieben:
 - a) Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.
 - b) Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln jeglicher Art ist auf allen nicht überbauten Flächen untersagt.
 - c) Für die Reinigung der privaten Flächen von Schnee und Eis dürfen Tausalze und sonstige Mittel, die sich auf Pflanzen, Boden oder Gewässer schädlich auswirken können, nicht verwendet werden.
 - d) Knickartige Gehölzpflanzungen sind turnusmäßig auf den Stock zu setzen (knicken), so daß sie sich unter Erhaltung der Einzelbäume (sogenannte Überhälter) im Zeitraum von maximal 15 Jahren erneuern.

Ausgefertigt Hamburg, den 23. September 1986.

Der Senat