

2. Im reinen Wohngebiet sind Räume im Sinne von § 13 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) nicht zulässig; außerdem werden Ausnahmen nach § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.
3. Auf den Flurstücken 1318, 1336, 1342 und 1341 sowie auf dem innerhalb des reinen Wohngebiets liegenden Flurstücksteil 1319 dürfen Stellplätze nur in Tiefgaragen angeordnet werden.
4. Es ist nur Fernheizung zulässig.
5. Das Staffelgeschoß ist allseitig um mindestens 2 m zurückzusetzen.
6. Im Kerngebiet am Mittelweg sind Nutzungen nach § 7 Absatz 2 Nummer 5 der Baunutzungsverordnung sowie Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Läden) unzulässig.
7. Für die viergeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise beträgt die Gebäudetiefe maximal 15 m. Eine Überschreitung der Gebäudetiefe durch Treppenhausvorbauten, Loggien, Erker und Balkone bis zu 1,5 m kann zugelassen werden.
8. Die in den Kerngebieten festgesetzten Gebäudehöhen können durch Aufzugs- und Lüftungsanlagen sowie andere haustechnische Anlagen um 3 m überschritten werden.
9. Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG

und der Deutschen Bundespost, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

§ 3

Für die baulichen Anlagen gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:

1. Auf dem Flurstück 1318 sind nur helle Putz- oder helle Verblendbauten zulässig.
2. Auf den Flurstücken 1318 und 1387 sowie auf dem innerhalb des reinen Wohngebiets liegenden Flurstücksteil 1319 sind die Fassaden der Gebäude architektonisch zu gliedern, insbesondere durch Anordnung von Vor- und Rücksprünge, Balkonen, Loggien und Erkern.
3. Die Fassaden des obersten Vollgeschosses einschließlich der Dachaufbauten der viergeschossigen Wohnbebauung in geschlossener Bauweise müssen von den Fassaden der darunterliegenden Vollgeschosse gestalterisch abgesetzt sein.

§ 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Vorschriften der Außenalster-Verordnung vom 29. Mai 1953 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21301-g) mit den Änderungen vom 10. Dezember 1969 und 15. Oktober 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1969 Seite 249, 1970 Seite 52, 1973 Seite 423), die den getroffenen Festsetzungen entgegenstehen, sind nicht anzuwenden.

Ausgefertigt Hamburg, den 27. September 1989.

Der Senat

Gesetz

über den Bebauungsplan Niendorf 70

Vom 27. September 1989

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Niendorf 70 (2 Blätter) für den Geltungsbereich nördlich Kollau/östlich Niendorfer Gehege (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 318) wird festgestellt. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Lokstedter Holt — Kollaustraße — Niendorfer Straße — Bahnanlagen — über das Flurstück 90 (Kollau), Westgrenze des Flurstücks 6, über das Flurstück 9 (Langenhorst), Westgrenze des Flurstücks 15, über das Flurstück 2, West- und Nordgrenze des Flurstücks 16 der Gemarkung Lokstedt — Bondenwald — Ost- und Nordgrenzen der Flurstücke 3469, 3468, 3467, 3465 und 3464 der Gemarkung Niendorf — Borndeel — West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 4032 der Gemarkung Niendorf — Nordgrenzen der Flurstücke 33 und 39 bis 45, Ostgrenze des Flurstücks 45 der Gemarkung Lokstedt.

(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 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.

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 Vorschriften:

1. Für die Erschließung der Gewerbegebiete 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 Seite 41) festgesetzt.
2. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Dies gilt nicht für die Flurstücke 3274 und 6421 der Gemarkung Niendorf sowie für Betriebe, die Kraftfahrzeuge und sonstige flächenbeanspruchende Artikel handeln, ausstellen oder lagern.
3. In den mit **a** und **b** bezeichneten Gewerbegebieten sind luftbelastende sowie lärm- und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig, von denen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen.
4. In dem mit **b** bezeichneten Gewerbegebiet sind nur kleingewerbliche Handwerksbetriebe zulässig, die dem Bedarf der Anwohner dienen; Lagerhäuser und Lagerplätze sind unzulässig.
5. In den Gewerbegebieten sind 10% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
6. Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.
7. In den Gewerbegebieten sind Außenwände, die zu Wohngebieten sowie Kleingärten orientiert und mehr als 5 m breit sind, mit Rankgewächsen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
8. Innerhalb des Anpflanzungsgebots sowie auf den Schutzwällen sind dichtwachsende großkronige einheimische Laubbäume sowie dichtwachsende Sträucher anzupflanzen.
9. Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen Bäumen vorzunehmen; Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
10. Veränderungen der Erdoberfläche sind nicht zulässig, soweit sie nicht für Baugrunduntersuchungen, aus Gründen der öffentlichen Trinkwasserversorgung oder für die Herstellung von Gebäudefundamenten und Gebäudekellern sowie für den Straßenbau erforderlich sind.
11. Bohrungen und Brunnen zum Aufsuchen und Nutzen von Grundwasser sind verboten, ausgenommen sind Einrichtungen zur Erfassung und Überwachung des Grundwasserhaushalts und der öffentlichen Trinkwasserversorgung.
12. In den Dauerkleingärten sind Abwasserübergabestellen mit Anschluß an das öffentliche Schmutzwassersiel einzurichten.
13. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, für den Anschluß des Flurstücks 7 an die Straße Hagendeel, der Flurstücke 81 und 82 an die Straße Langenhorst und eines Teils des Flurstücks 89 an die Niendorfer Straße (alle Flurstücke Gemarkung Lokstedt) Zufahrten anzulegen und zu unterhalten.
14. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten.
15. Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
16. Auf den mit **c** bezeichneten Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig.
17. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-r), zuletzt geändert am 5. Mai 1987 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 101), mit Ausnahme der Flurstücke 20 und 79 der Gemarkung Lokstedt sowie 3468 und 3469 der Gemarkung Niendorf aufgehoben.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 27. September 1989.

Der Senat