

- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Reines Wohngebiet
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Gewerbegebiet
 - Z Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - z.B.(1), Z4** Besondere Festsetzung (siehe § 2)
 - z.B. GRZ 0,4** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - z.B. GFZ 1,2** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
 - z.B. II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - z.B. GH 7** Gebäudehöhe bezogen auf Straßenebene, als Höchstmaß
 - o** Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - g** Geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
 - Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Grünfläche
 - Fläche für Wald
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - Sonstige Abgrenzung
 - Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - z.B. (Z1)** Zuordnung zusammengehöriger Flächen

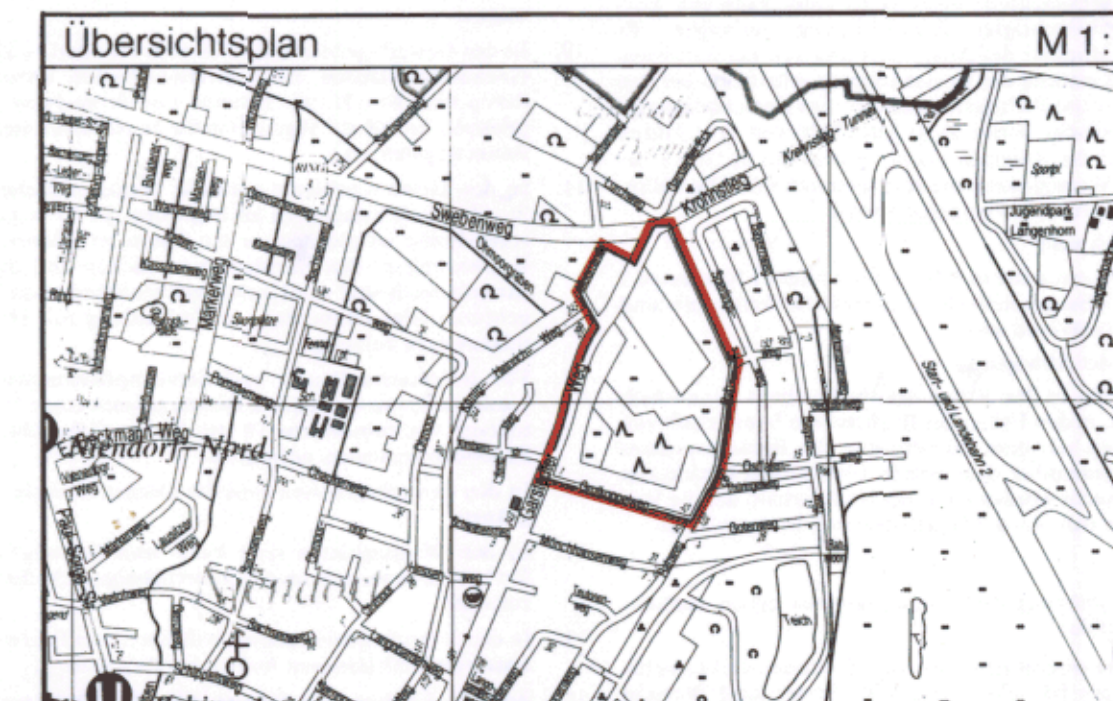
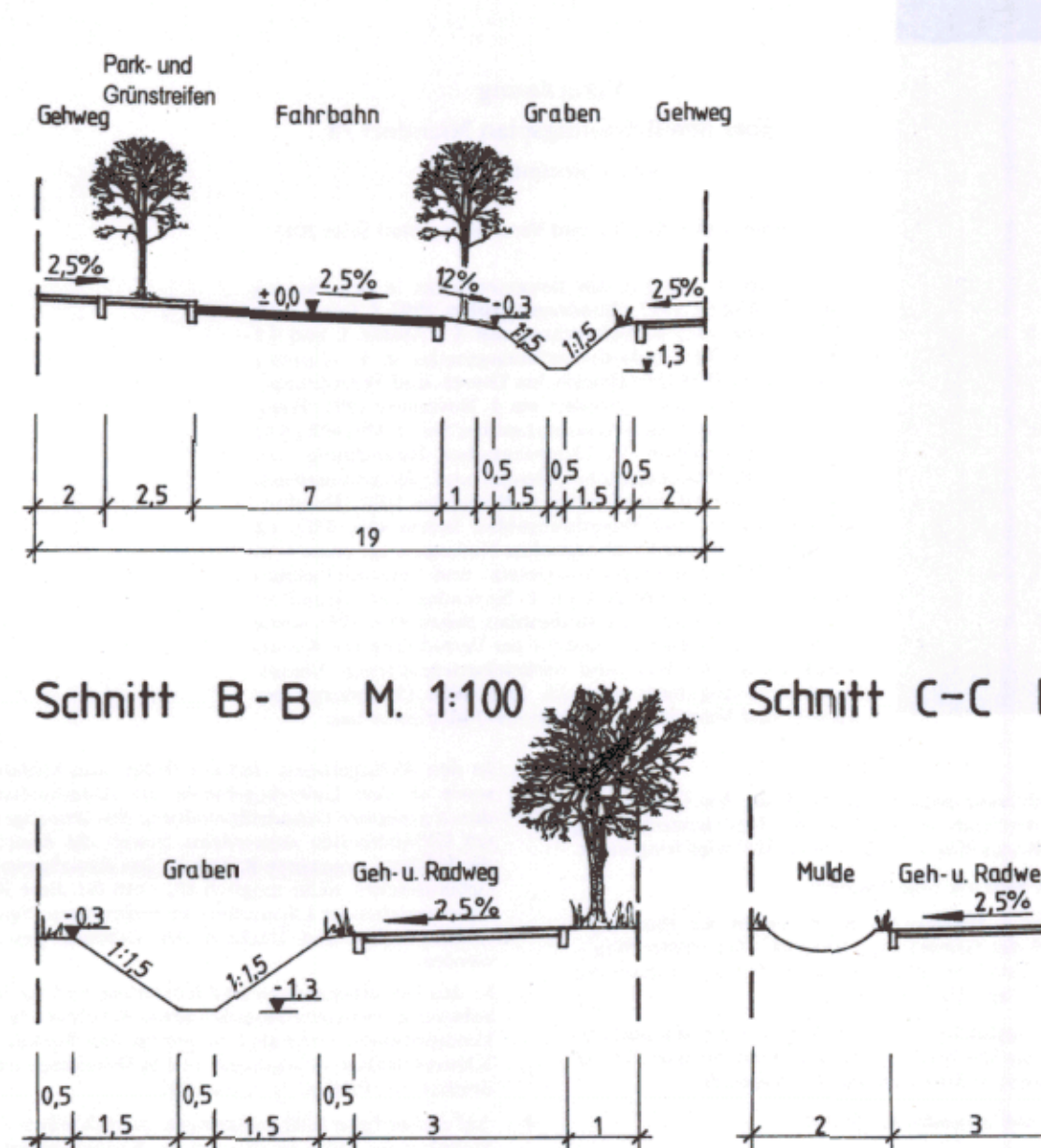
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Lärmschutzbereich (Schutzzone 1 und 2)
 - Abgrenzung der Schutzzone
 - Festgestellte Ausgleichsfläche im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Ortsumgebung Fuhrbüttel
 - Schutzwand

- Kennzeichnungen**
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
 - Vorhandene Gebäude

Hinweise
Maßgebend ist die Bauordnungsverordnung 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 Januar 1997

Schnittzeichnungen (nicht bindend)



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan
Niendorf 78
Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Eimsbüttel Ortsteil 318

R 24338

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

Nr. 33	MITTWOCH, DEN 23. SEPTEMBER	1998
Tag	Inhalt	Seite
3. 9. 1998	Verordnung über den Bebauungsplan Niendorf 78	201
3. 9. 1998	Verordnung über den Bebauungsplan Niendorf 81	203

Verordnung über den Bebauungsplan Niendorf 78

Vom 3. September 1998

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492), § 81 Absatz 1 Nummer 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492), § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 493), sowie § 1 Absatz 2, § 3 Absatz 2 und § 4 der Verordnung zur Weiterübertragung von bau- und naturschutzrechtlichen Verordnungsermächtigungen vom 23. Juni 1998 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 97) wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Niendorf 78 für den Geltungsbereich südlich der Straße Krohnstieg zwischen Garstedter Weg und Rahweg (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 318) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Garstedter Weg – Moorrand – Nordgrenzen der Flurstücke 6298 und 6296 der Gemarkung Niendorf – Garstedter Weg – Krohnstieg – Ostgrenze des Flurstücks 792 der Gemarkung Niendorf – Rahweg – Grotkoppelweg.

(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 den 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. In den Gewerbegebieten sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Ferner sind Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (wie Fuhrunternehmen und Speditionen), Lagerplätze und Tankstellen sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.
2. In den Gewerbegebieten sind im Bereich der Erschließungsstraße notwendige Zufahrten über die mit einem Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen belegten Flächen zulässig.
3. In den Gewerbegebieten sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad zulässig.
4. In den Gewerbegebieten sind die zum Garstedter Weg und zum Einmündungsbereich der Erschließungsstraße orientierten Außenwände der Gebäude mit rotem Ziegelmauerwerk zu verblenden.
5. In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen, die nach Richtung, Größe oder Höhenlage zum Garstedter Weg hin ausgerichtet sind, unzulässig. Werbeanlagen sind nur unterhalb der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig.
6. In den Wohngebieten sind die Wohn- und Schlafräume sowie in den Gewerbegebieten die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
7. In den Gewerbegebieten sind fensterlose und zur Wohnbebauung orientierte Fassaden sowie Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 2 m beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

8. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.

9. Die Dachflächen der Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen; bei Anpflanzung von Bäumen muß die Schichtstärke mindestens 1 m betragen.

10. In den Gewerbegebieten sind 20 vom Hundert (v. H.) der Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen; davon sind 40 v. H. mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 200 m² Vegetationsfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

11. In den Gewerbegebieten sind die Vorgartenflächen mit Stauden und Sträuchern zu begrünen. Je 25 m Grundstücksbreite ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Als Begrenzung zu den Nachbargrundstücken und im Vorgartenbereich sind nur Hecken aus einheimischen Laubgehölzen oder Drahtzäune in Verbindung mit Heckenpflanzungen zulässig.

12. Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.

13. In den Gewerbegebieten sind die Dächer extensiv zu begrünen.

14. In den Wohngebieten sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

15. In den Gewerbegebieten sind Stellplätze und Fahrwege in wasserundurchlässigem Aufbau herzurichten.

16. Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelten nachstehende Vorschriften:

16.1 Auf der mit „(1)“ bezeichneten Fläche ist ein 7,5 m breiter Knicksaum zu erhalten oder durch Anpflanzen von Sträuchern und einzelnen Bäumen herzustellen. Daneben ist ein 7,5 m breiter Gras- und Krautstreifen zu erhalten oder herzustellen und einmal jährlich nach dem 1. September zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen.

16.2 Auf der mit „(2)“ bezeichneten Fläche sind dichtwachsende Sträucher anzupflanzen.

16.3 Auf den mit „(3)“ und „(4)“ bezeichneten Flächen ist ein 6 m breiter Waldsaum zu erhalten oder durch Anpflanzen von Sträuchern herzustellen. Daneben sind ein 9 m breiter Gras- und Krautstreifen und zwei Wiesen zu erhalten oder herzustellen und einmal jährlich nach dem 1. September zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 3. September 1998.

Das Bezirksamt Eimsbüttel