








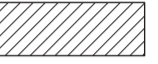
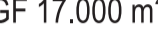
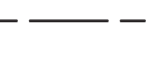



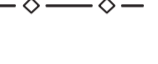





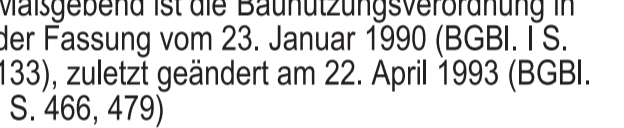



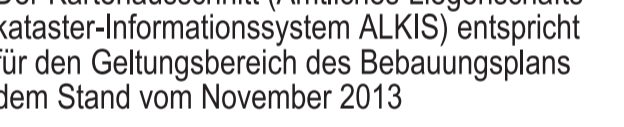



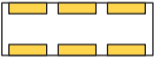

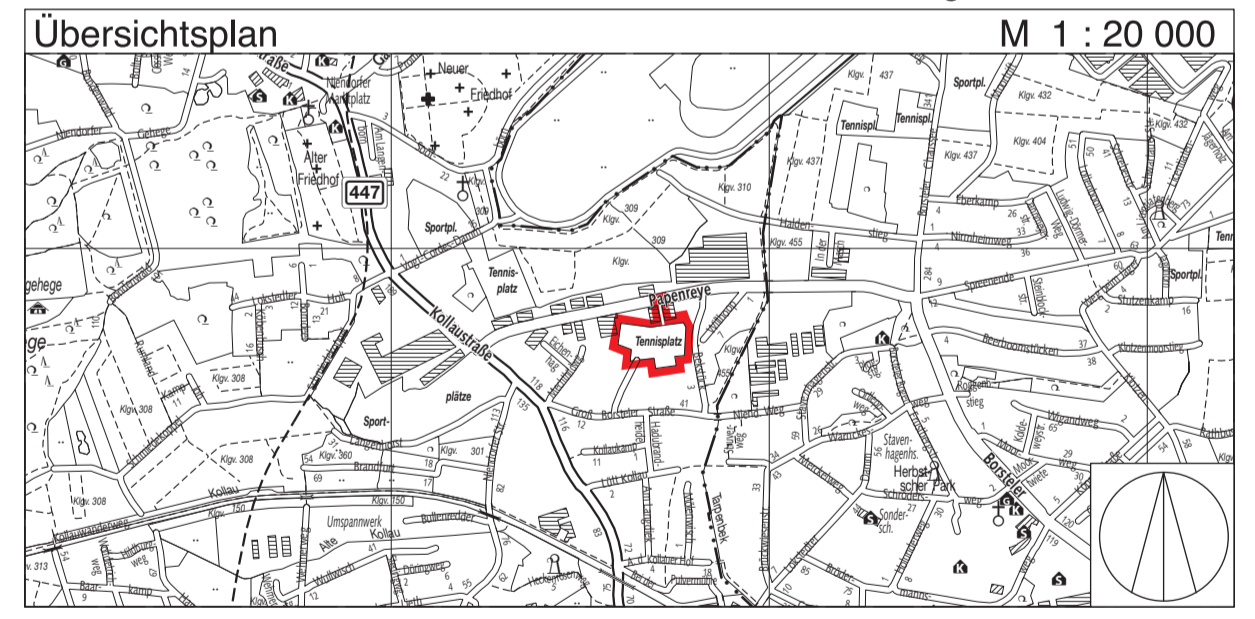
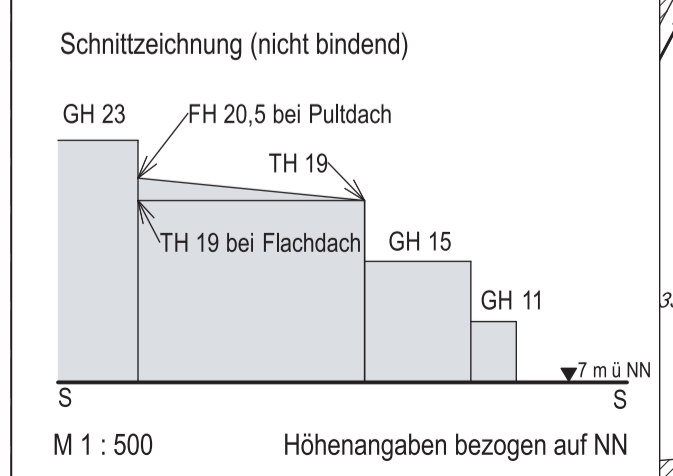
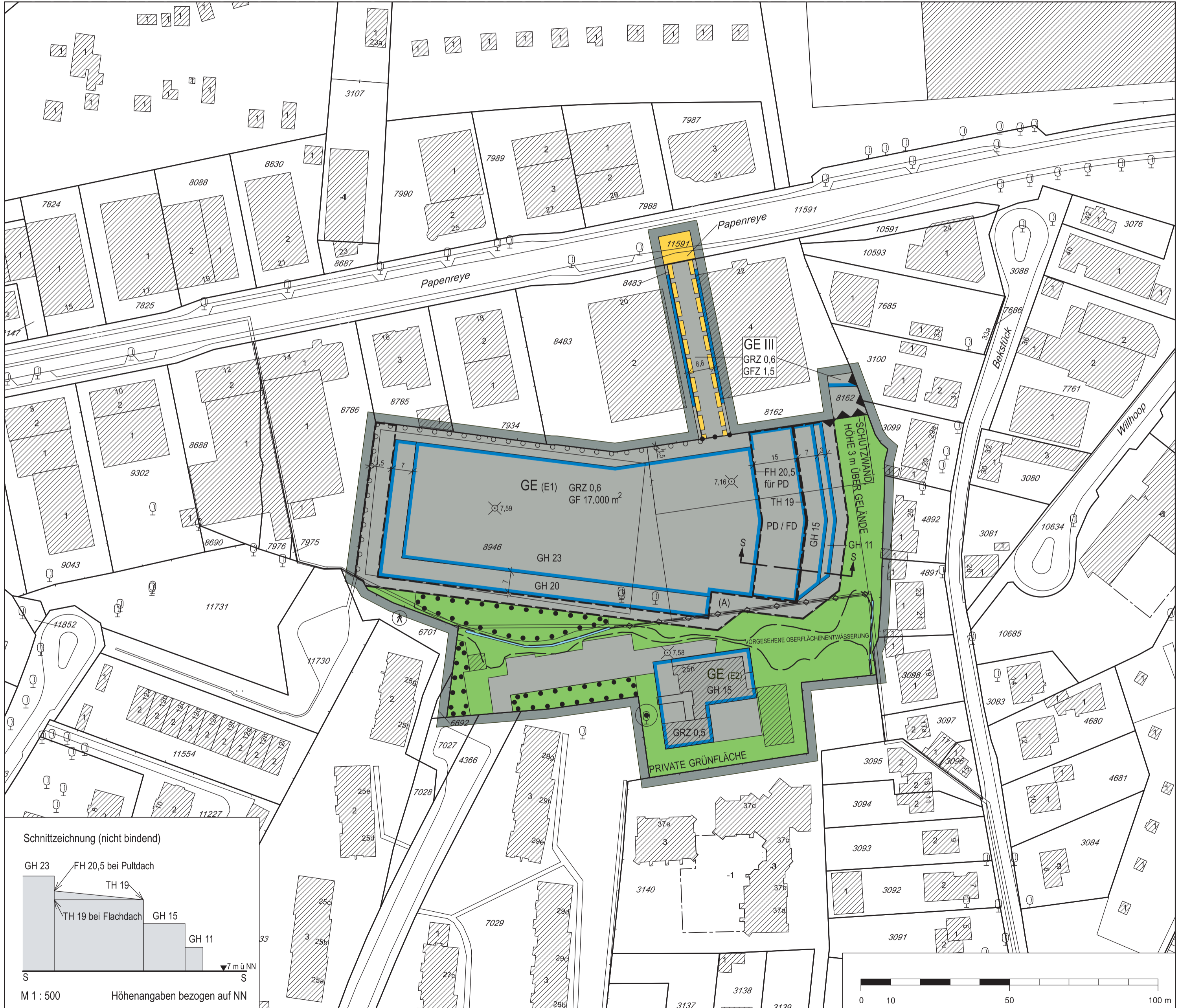


# Bebauungsplan Niendorf 91

## Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		Schutzwand
	GE		Fläche zum Anpflanzen von Laubhecken
	z.B. (E1), (A)		Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Sonstige Abgrenzung		Erhaltung von Einzelbäumen
	z.B. GRZ 0,6		Kennzeichnungen Vorhandene Gebäude
	GF 17.000 m <sup>2</sup>		Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
	GFZ 1,5		Vorhandene Geländeoberfläche bezogen auf NN
	z.B. GH 23		Vorhandene unterirdische Regenwasserleitung
	Baugrenze		Nachrichtliche Übernahme Wasserfläche
	TH 19		Hinweise
	FH 20,5		Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)
	PD / FD		Längenmaße und Höhenangaben in Metern
	Straßenverkehrsfläche		Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom November 2013
	Straßenbegrenzungslinie		<b>Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag</b>
	Grünfläche		
	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen		
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen		

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



## Bebauungsplan Niendorf 91

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Eimsbüttel Ortsteil 318



## Verordnung

### über den Bebauungsplan Niendorf 91

Vom 8. April 2014  
(HmbGVBl. S. 135)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 19. Juni 2013 (HmbGVBl. S. 306), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

#### § 1

(1) Der Bebauungsplan Niendorf 91 für den Geltungsbereich südlich der Straße Papenreye, westlich der Straße Bekstück und nördlich der Groß Borsteler Straße (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 318) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Papenreye – über das Flurstück 8162, Nordgrenze des Flurstücks 8946, über das Flurstück 8162, Ostgrenze des Flurstücks 8162, Ost-, Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 8946, Westgrenze des Flurstücks 8162 der Gemarkung Niendorf.

(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 werden
  - 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 eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

#### § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den Gewerbegebieten sind solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Tischlereien, Brotfabriken, Fleischerzlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen wird.
2. In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.
3. In den Gewerbegebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
4. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an den Endverbraucher verkaufen, unzulässig. Ausnahmsweise können in dem mit

„(E1)“ bezeichneten Gewerbegebiet in den Erdgeschossen Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn sie

- auf höchstens 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern, oder
  - auf höchstens 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche mit Möbeln handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern, oder
  - mit Kraftfahrzeugen, Wohnwagen, Booten oder mit Bodenbelägen einschließlich Zubehör handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern, oder
  - in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
5. In den mit „(E1)“ und „(E2)“ bezeichneten Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen hinsichtlich ihrer Lärmemissionen nicht wesentlich stören.
  6. In den Gewerbegebieten „(E1)“ und „(E2)“ dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
  7. Die festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen können auf einer Fläche von 25 vom Hundert der Dachflächen durch Aufzugs- und Lüftungsanlagen, Lüftungskanäle sowie andere haustechnische Anlagen mit dazugehörigen Einhausungen um 1,5 m überschritten werden, wenn sie mindestens einen Abstand von 1,5 m zu den Gebäudeaußenwänden einhalten.
  8. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Unterhalb des Kronenbereichs dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  9. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleiben.
  10. In dem mit „(E1)“ bezeichneten Gewerbegebiet sind – mit Ausnahme von zurückgestaffelten Fassaden in Obergeschossen – die östlichen, der Straße Bekstück zugewandten Fassaden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Fassadenlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
  11. Werbeanlagen sind nur für Betriebe zulässig, die im Gewerbegebiet ansässig sind. Werbeanlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.
  12. In dem mit „(E1)“ bezeichneten Gewerbegebiet sind Lärmschutzwände nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur bis zur Höhe der jeweils festgesetzten Gebäudehöhen beziehungsweise festgesetzten Traufhöhen zulässig.
  13. In dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Gewerbegebiets sind keine offenen Betriebsanlagen oder offenen Anlieferungen, keine offenen Stellplätze und bis auf Feuerwehrumfahrten auch keine offenen Fahrwege zulässig.
  14. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis des jeweiligen Grundeigentümers des Flurstücks 8946 der Gemarkung Niendorf, für den Anschluss des Flurstücks 8946 an die Papenreye eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten.

#### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.