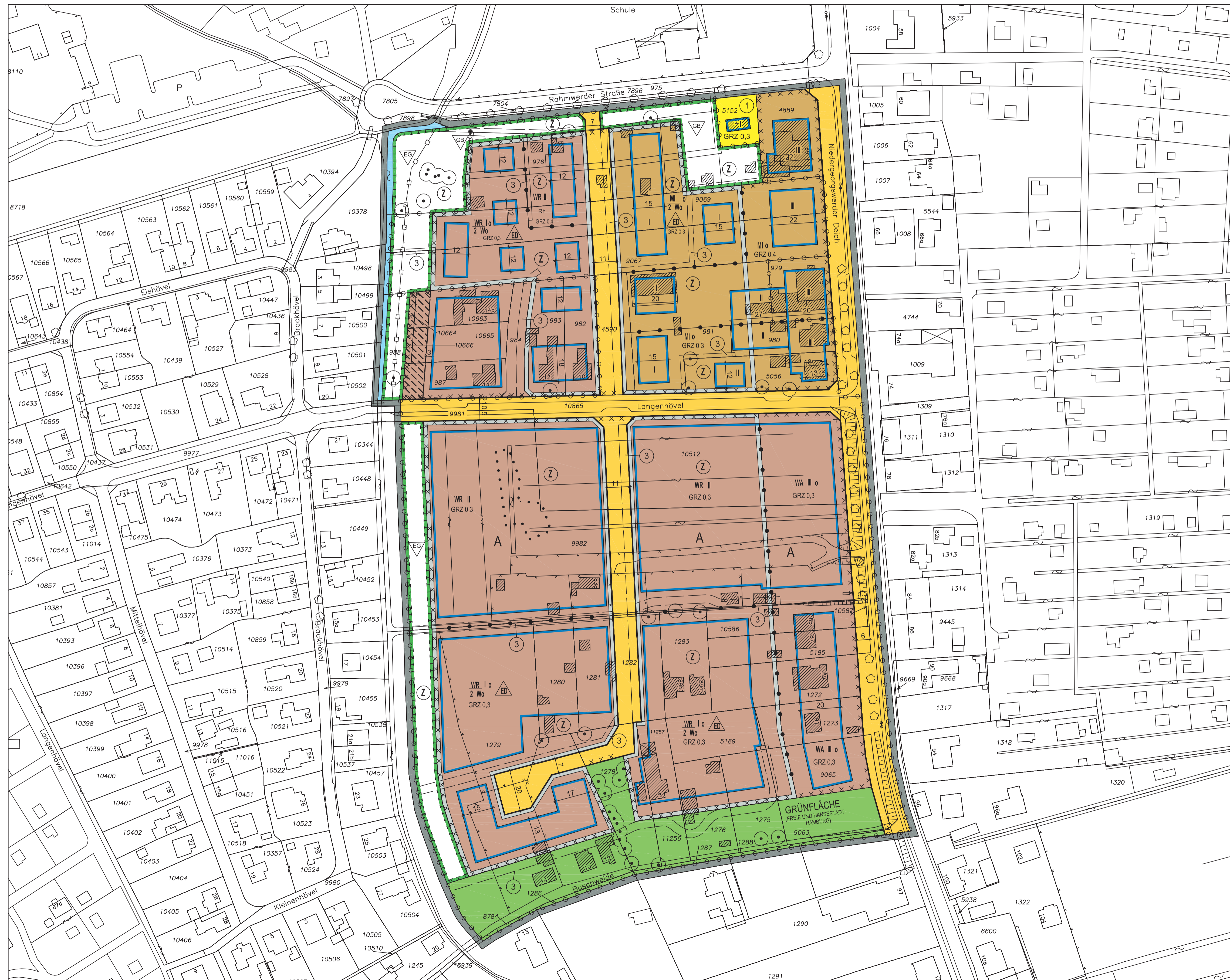


Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 (2 Blätter) Blatt 1

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR** Reines Wohngebiet
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- 2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,4 als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse, z.B. III als Höchstmaß
- 0 Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Rh** Reihenhäuser
- Baugrenze
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
- Zuordnung zusammengehöriger Flächen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Abwasserpumpwerk (Hamburger Stadtwässerung)
- Grünfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Erhaltung von Baumgruppen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Artenreich gestufter Gehölzbestand
- Feuchte Hochstaudenflur / Röhricht
- Extensives Grünland
- Wanderweg
- z.B. A Besondere Vorschriften (vergl. § 2)

Nachrichtliche Übernahme

- Wasserfläche
- Gesetzlich geschütztes Biotop

Kennzeichnungen

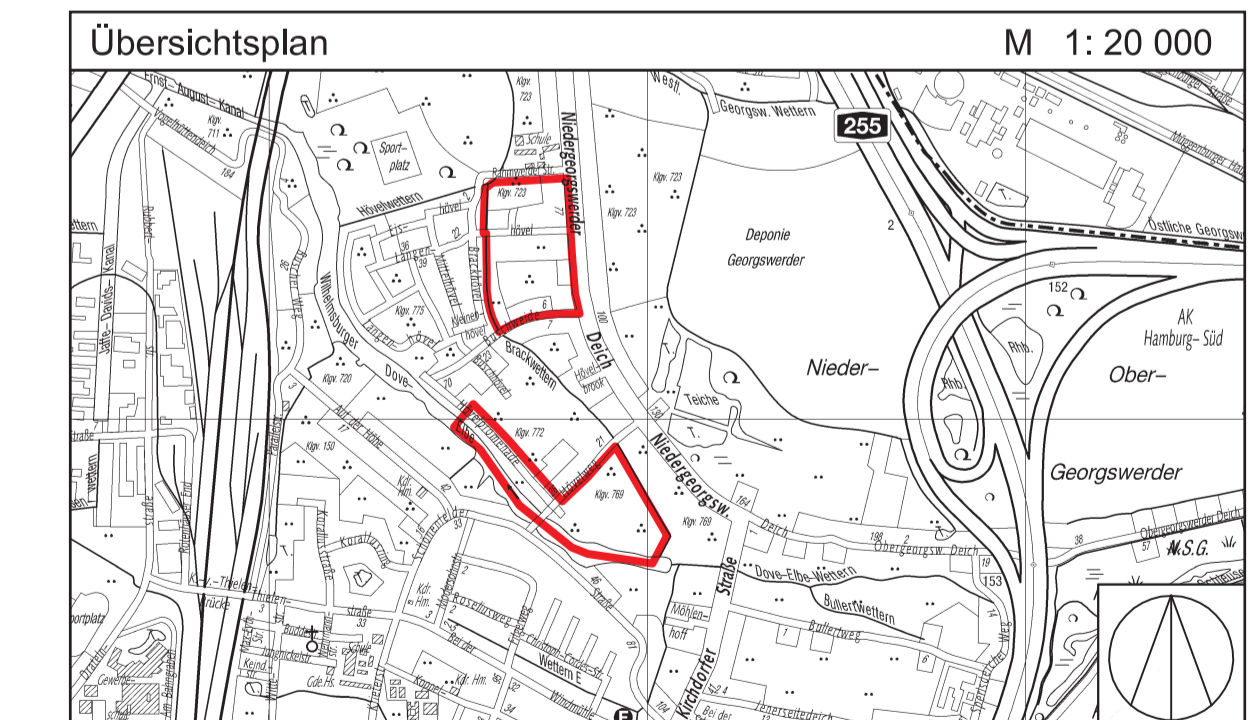
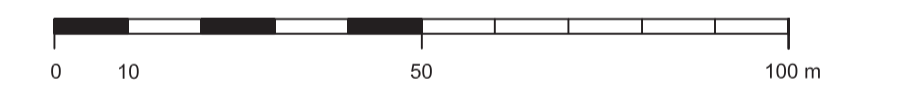
- Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (Vorgesehene Oberflächenentwässerung)
- Vorhandene Gebäude
- Brücke
- Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Hinweise

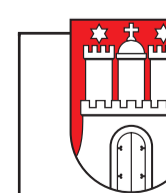
Maßgebend ist die Bauzonierungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466,479)

Längenmaße in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Mai 2004



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 (2 Blätter) Blatt 1

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Harburg

Ortsteil 713

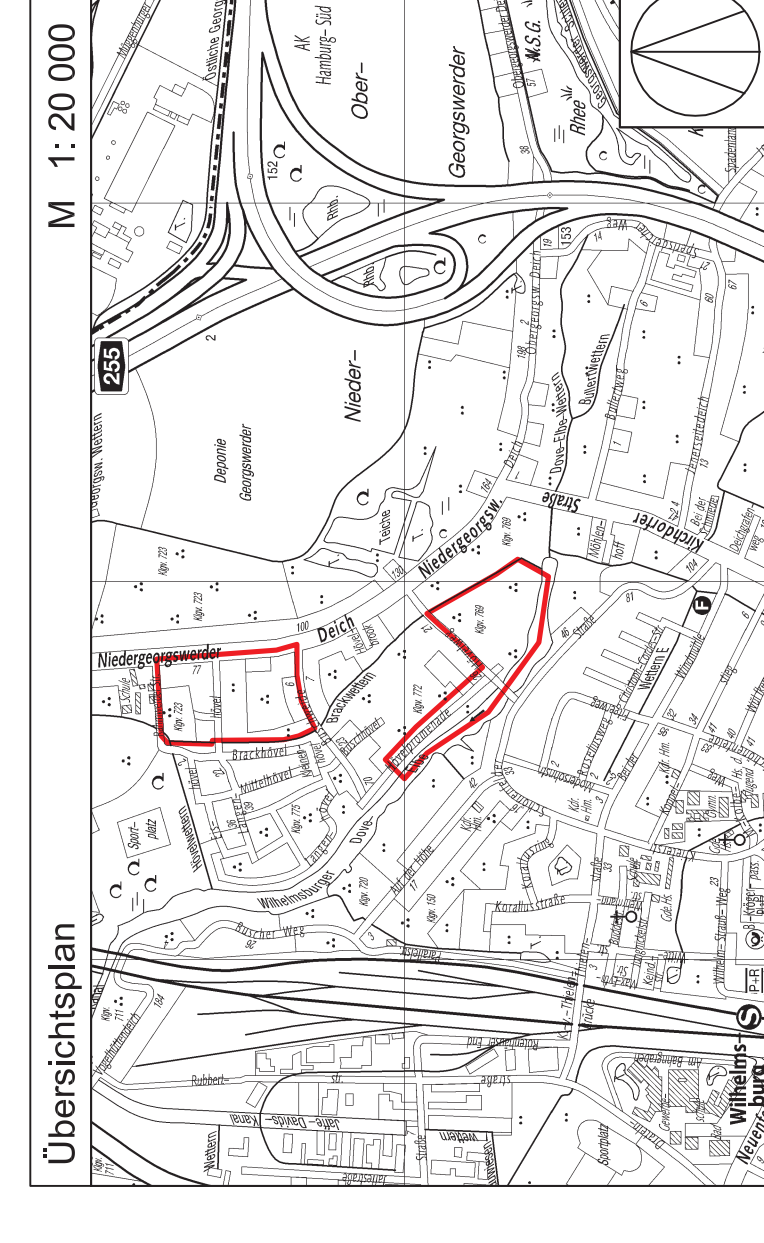
- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Grundflächenzahl
- als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstmaß
- Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Reihenhäuser
- Beugrenze
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Umgrenzung der Grundstücke, deren Flächen mit anderen öffentlichen Ausgestaltungsmaßnahmen zugeordnet sind
- Zuordnung zusammengehöriger Flächen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßengrenzungslinie
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Abwasserpumpwerk
- Entwässerungsweg
- Grünfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Erhaltung von Baumgruppen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft
- Arteneinrichtungsflächen / Röhricht
- Feuchte Hochauflentur / Röhricht
- Externales Grünland
- Wanderweg
- Besondere Vorschriften
- z.B. A

Nachrichtliche Übernahme

- Wasserfläche
- Gesetzlich geschütztes Biotop
- Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet
- Begrenzung der unveränderten Vornutzung
- Vorgesehene Oberflächennutzung
- Vorhandene Gebäude
- Brücke
- Umgrenzung der Fläche, deren Böden einbaufähig mit unweitgehendenden Stufen belastet sind

Hinweise

Maßstab ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1980 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 406, 479)
Längemaße in Metern
Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Mai 2004



Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



Verordnung über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 81

Vom 5. April 2005

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), geändert am 6. September 2004 (HmbGVBl. S. 356), § 81 Absatz 1 Nummer 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375), § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 6. September 2004 (HmbGVBl. S. 356), § 4 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), geändert am 16. November 1999 (HmbGVBl. S. 255), sowie § 1 Absatz 2, § 3 Absatz 2, § 4 und § 5 Buchstabe a der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 28. Juni 2000 (HmbGVBl. S. 134), geändert am 1. Februar 2005 (HmbGVBl. S. 21), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 für den Geltungsbereich (2 Blätter) südlich der Rahmwerder Straße, östlich des Niedergeorgswerder Deichs und nördlich der Buschweide (Blatt 1) sowie an der Wilhelmsburger Dove-Elbe, Hövelpromenade (Blatt 2) (Bezirk Harburg, Ortsteil 713) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Blatt 1: Nordgrenzen der Flurstücke 976, 5152, 4889 der Gemarkung Wilhelmsburg – Niedergeorgswerder Deich – über die Flurstücke 9063, 1288, 1287, 1286, 8784, 1279, 9982, 9981 und 10865 (Langenhövel), Süd- und Westgrenzen des Flurstücks 988, Westgrenzen der Flurstücke 9067, 9069 und 976 der Gemarkung Wilhelmsburg.

Blatt 2: Wilhelmsburger Dove-Elbe – über das Flurstück 1241, Westgrenze des Flurstücks 1795 (Hövelpromenade), über die Flurstücke 9099, 1254, 1257, 1258, 1260, 1261, 1262, 8682, 8684, 8686, 8688, 8690, 9070, 9072, 9074, 9076, 1821, 1820 und 1819, Nordgrenze des Flurstücks 9151, über das Flurstück 1795 (Hövelweg), Nordwestgrenze des Flurstücks 1825, Nordostgrenzen der Flurstücke 1825, 1826, 1827, 1829 und 1866, Ostgrenze des Flurstücks 1866 der Gemarkung Wilhelmsburg.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans (2 Blätter) 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 sind

- 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 der Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführungen des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäusvorbauten, Erker, Loggien, Balkone und Sichtschutzwände bis zu 1,5 m kann zugelassen werden.
2. In den Wohngebieten und im Mischgebiet ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass nachts in den Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
3. Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebiets unzulässig.

- Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in den übrigen Teilen des Gebiets werden ausgeschlossen.
4. Für die Erschließung der mit „A“ bezeichneten Wohngebiete sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.
 5. Die Neubebauung ist an ein Blockheizkraftwerk-Fernwärmenetz anzuschließen. In den Bereichen, in denen ein Wärmeversorgungsnetz nicht besteht, sind Feuerstätten für leichtes Heizöl und gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig.
 6. Bei Putzbauten sind helle Farbtöne sowie bei Verblendung mit Vormauersteinen rote Ziegelsteine zu verwenden.
 7. Kellerersatzräume und Garagen sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen.
 8. Es sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 15 Grad zulässig. Bei Dachpfannen sind nur rote oder anthrazitfarbene Farbtöne zulässig.
 9. Die südlich der Rahmwerder Straße festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann für notwendige Grundstückszufahrten im Bereich des nordwestlichen Baukörpers auf dem Flurstück 976 der Gemarkung Wilhelmsburg unterbrochen werden.
 10. Mindestens 20 vom Hundert der Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für je 150 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.
 11. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen.
 12. Für festgesetzte An- und Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
 13. Im Kronenbereich zu pflanzender Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
 14. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der Gehölzpflanzung erhalten bleiben.
 15. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.
 16. Die Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplatzanlagen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Pergolen und Stützen von Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
 17. In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
 18. Das anfallende Niederschlagswasser ist über Gräben oder Mulden in das vorgesehene offene Entwässerungssystem abzuleiten.
 19. Kellergeschosse sowie bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. zu Stauanässe führen, sind unzulässig.
 20. Für die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt:
 - 20.1 Die mit „ ∇_{GB} “ bezeichneten Flächen sind als artenreich gestufter Gehölzbestand aus einheimischen und standortgerechten Laubholzarten zu entwickeln bzw. zu erhalten.
 - 20.2 Die mit „ ∇_R “ bezeichneten Flächen sind als feuchte Hochstaudenflur mit einem uferbegleitenden Röhrichstreifen zu entwickeln und zu erhalten.
 - 20.3 Die mit „ ∇_{EG} “ bezeichneten Flächen sind als extensives Grünland mit zweimaliger Mahd zu entwickeln. Der erste Schnitt ist nicht vor Juli vorzunehmen. Das Mähgut ist abzufahren.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 5. April 2005.

Das Bezirksamt Harburg