











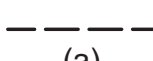

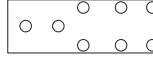




# Bebauungsplan Bergedorf 98

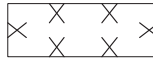
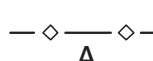


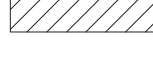

## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  **MI** Mischgebiet
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 1,3 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- S Staffelgeschoss
- GH mind. 19 Gebäudehöhe über NN, als Mindestmaß
- GH 10,5 Gebäudehöhe über NN, als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
-  Baulinie
-  Baugrenze
-  Auskragung
-  TGa Fläche für Tiefgaragen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grünfläche (Freie und Hansestadt Hamburg)
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Sonstige Abgrenzung: Fläche, auf der Gebäude und Stellplätze unzulässig sind
- z.B. (A) Sonstige Abgrenzung: Bereiche mit unterschiedlichen Lärmschutzfestsetzungen
-  lärmschutzwirksame Überbauung mit Durchgang
-  Fläche bzw. Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Umgrenzung des Erhaltungsbereichs

## Nachrichtliche Übernahmen

-  Wasserfläche

## Kennzeichnungen

-  Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  Vorhandene unterirdische Abwasserleitung
-  Vorhandene unterirdische Elektrizitätsleitung
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
-  Vorhandene Gebäude
-  Höhenpunkt über NN

## Hinweise

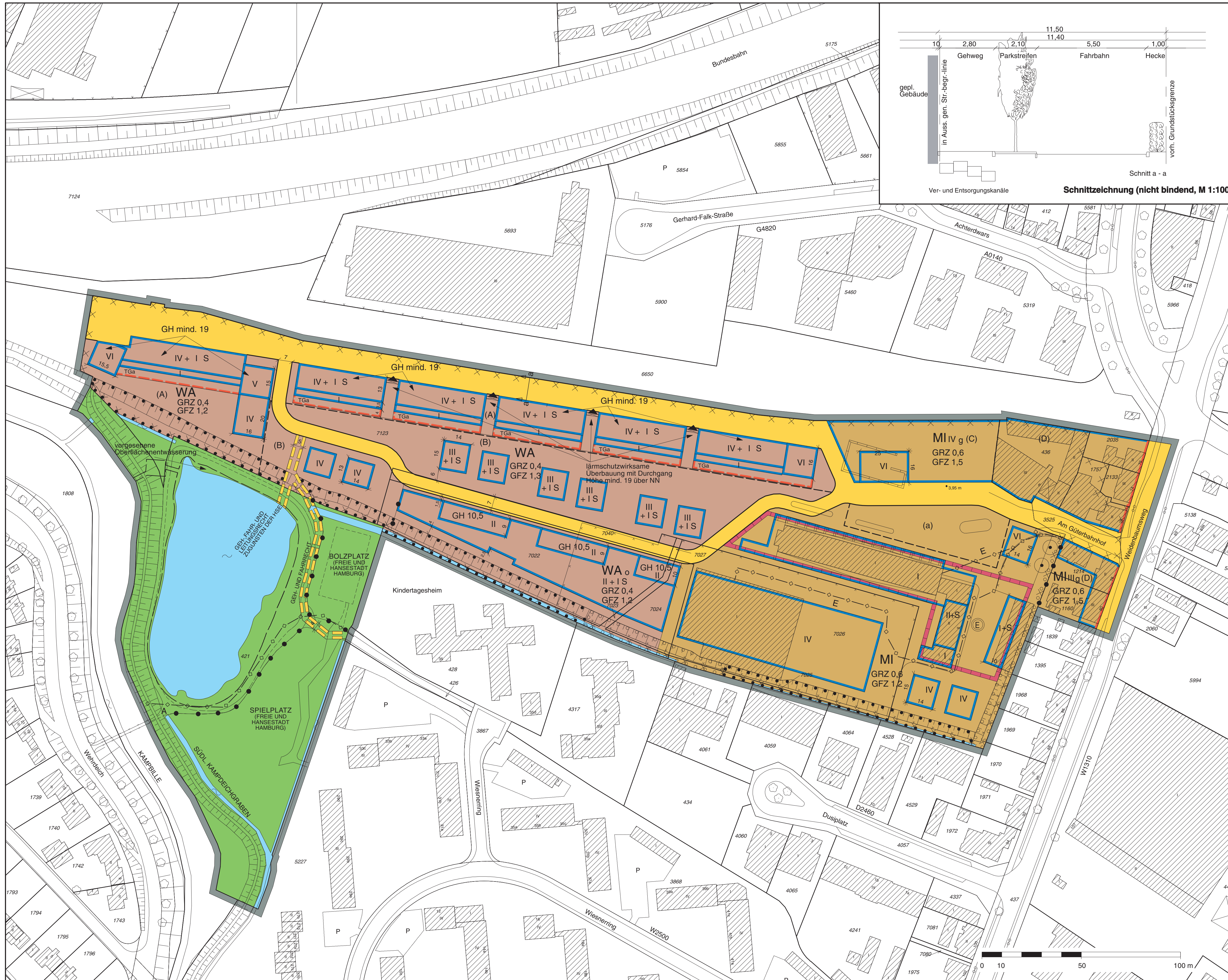
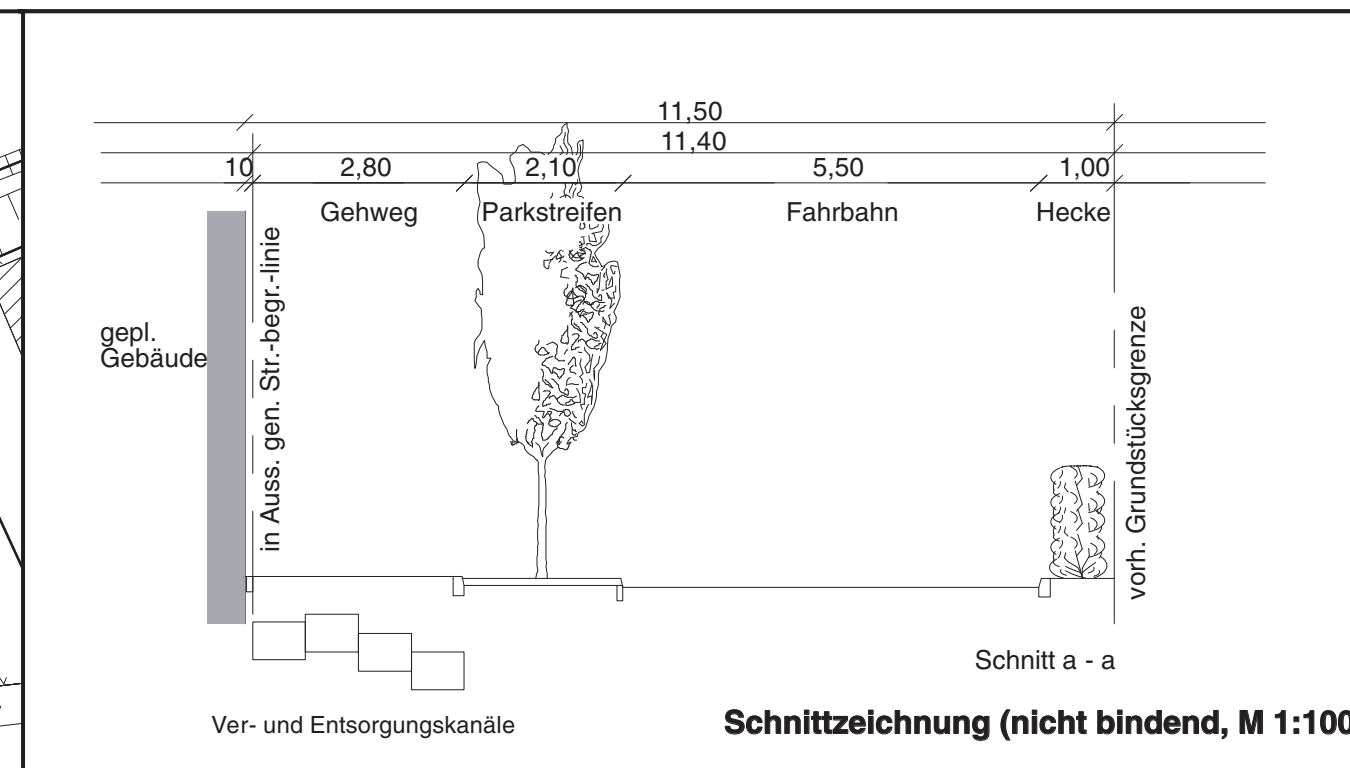
Maßgebend ist die Bauzonierungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

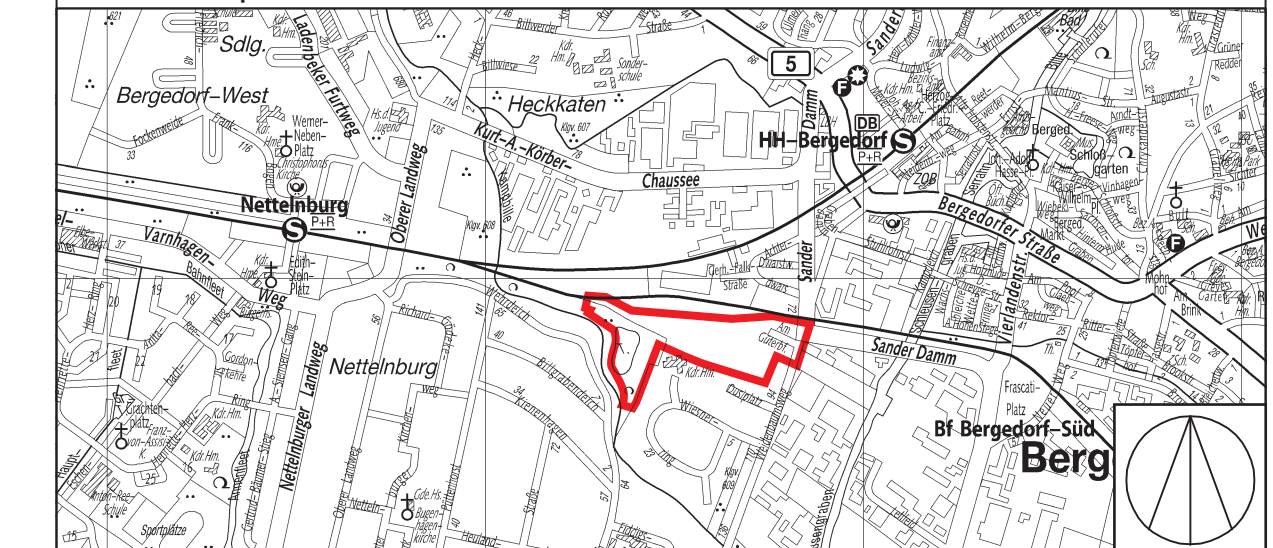
Der Kartenausschnitt der digitalen Stadtgrundkarte entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Mai 2007.

Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



Übersichtsplan M 1 : 20 000



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



**Bebauungsplan Bergedorf 98**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Bergedorf

Ortsteil 602



# Verordnung über den Bebauungsplan Bergedorf 98

Vom 26. Februar 2008  
(HmbGVBl. S. 101)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 18. September 2007 (HmbGVBl. S. 298, 354), § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (HmbNatSchG) in der Fassung vom 9. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356, 392), § 81 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 157), sowie § 1, § 2 Absatz 2, und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), geändert am 19. Juni 2007 (HmbGVBl. S. 168) wird verordnet:

## § 1

(1) Der Bebauungsplan Bergedorf 98 für den Geltungsbereich des ehemaligen Güterbahnhofs westlich des Weidenbaumswegs wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Weidenbaumsweg – Südwestgrenze des Flurstücks 1160 – Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 7123 – Südwestgrenzen der Flurstücke 7025 und 7023 – Südost- und Westgrenze des Flurstücks 421 – West- und Nordgrenze des Flurstücks 7123 – Nordgrenze des Flurstücks 436 – Nordgrenze des Flurstücks 2035.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung 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 des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
2. Für die Beheizung und die Bereitstellung des Warmwasserbedarfs sind neu zu errichtende Gebäude sowie Gebäude mit bestehenden anderen Heizungseinrichtungen, soweit eine wesentliche Änderung dieser Einrichtung erfolgt, an ein Wärmenetz anzuschließen, das mit regenerativen Energien oder mit regenerativen Energien in Verbindung mit Kraft-Wärme-Kopplung versorgt wird. In Bereichen, in denen ein Wärmenetz nicht besteht, sind nur Feuerstätten beziehungsweise Beheizungsanlagen für gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie, Holz-Brennstoffe oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig.
3. Die festgesetzten Grundflächenzahlen können für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 0,8 überschritten werden.
4. Staffelgeschosse sind nur in den festgesetzten Bereichen zulässig. Die Geschossfläche der festgesetzten Staffelgeschosse muss weniger als zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen. In den überbaubaren Flächen, in denen keine Staffelgeschosse festgesetzt sind, ist das oberste Geschoss als Vollgeschoss auszuführen.
5. Tiefgaragen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen außerhalb von Baugrenzen müssen einen Mindestabstand von 4 m zur Fläche beziehungsweise Umgrenzung

zum Anpflanzen beziehungsweise für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern haben.

6. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Zugangstreppe zu den Erdgeschosswohnungen und Terrassen bis zu 2,5 m ist zulässig. Fluchttreppen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
7. Im Mischgebiet sind nur nach landesrechtlichen Vorschriften notwendige Stellplätze für Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs zulässig. In dem mit „(a)“ bezeichneten Mischgebiet sind Gebäude und Stellplätze unzulässig.
8. In dem mit „(A)“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet sowie in dem mit „(D)“ bezeichneten Mischgebiet sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Seiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung dieser Räume nicht im Sinne von Satz 1 möglich ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei gekipptem beziehungsweise teilgeöffnetem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit und in den Wohnräumen während der Tagzeit ein Innenraumpegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird. Ferner haben die Außenwohnbereiche in Form von verglasten Loggien beziehungsweise Wintergärten, die im Zusammenhang mit dem Schutz der Wohnräume stehen, unter Beachtung von Lüftungseinrichtungen (gekipptem beziehungsweise teilgeöffnetem Fenster) einen Pegel im bebauten Außenwohnbereich am Tag von weniger als 65 dB(A) aufzuweisen. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Loggien beziehungsweise Wintergärten im Zusammenhang mit dem Schutz für Schlafräume, dann ist in diesen Fällen ein Pegel im bebauten Außenwohnbereich von weniger als 55 dB(A) unter Beachtung von Lüftungs- vorrichtungen (gekipptem beziehungsweise teilgeöffnetem Fenster) nachzuweisen.
9. In dem mit „(B)“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet und in dem mit „(C)“ bezeichneten Mischgebiet sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung dieser Räume an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden.
10. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, für den Anschluss des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets und des festgesetzten Mischgebiets an den Wiesnerring eine Zufahrt anlegen und unterhalten zu lassen. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der HSE umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, eine Regenwasserleitung herzustellen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden.
11. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
12. Für je 150 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
13. Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 beziehungsweise 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 beziehungsweise 14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baums ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu erhalten.
14. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig.
15. Außerhalb der Straßenverkehrsflächen sind Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
16. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Flächen für Wohnhöfe, Wege, Terrassen, Freitreppen und Kinderspielflächen.
17. Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Bis zur Herstellung eines mindestens 19 m über NN hohen Lärmschutzes auf den mit „(A)“ gekennzeichneten Flächen ist auf den mit „(B)“ gekennzeichneten Flächen das Wohnen unzulässig.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.