



Bebauungsplan Moorfleet 15/Billwerder 24/Billbrook 7

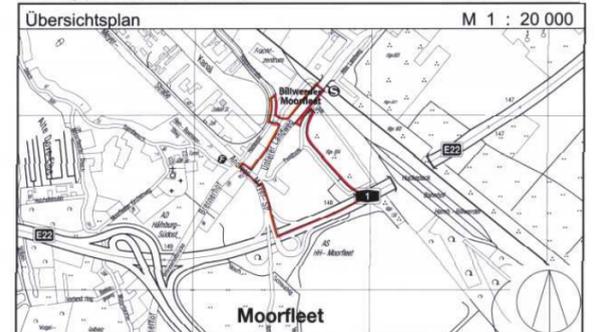
- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - SO** Sondergebiet
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - GH 12 Gebäudehöhe über Geländeoberfläche, als Höchstmaß
 - Baugrenze
 - Fläche für Stellplätze, Garagen
 - St Stellplätze
 - Ga III + St Garage mit drei Geschossen und Dachstellplätzen
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Geländeoberfläche bezogen auf NN
 - Grünfläche
 - Fläche für die Wasserwirtschaft
 - Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Sonstige Abgrenzung
 - z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
 - Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftsplanerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
 - Zuordnung zusammengehöriger Flächen

- Kennzeichnungen**
- vorgesehene Fußgängerbrücke
 - Vorhandene Gebäude
 - Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Festgestellte Bundesfernstraße

Hinweise
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung 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 von 1999.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Moorfleet 15/Billwerder 24/Billbrook 7

Maßstab 1 : 2000 (im Original)
Bezirke Bergedorf, HH-Mitte Ortsteile 612, 611, 132

Verordnung über den Bebauungsplan Moorfleet 15/Billwerder 24/Billbrook 7

Vom 28. August 2001

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), § 81 Absatz 1 Nummer 6 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 221), und § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167), zuletzt geändert am 2. Mai 2001 (HmbGVBl. S. 75), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Moorfleet 15/Billwerder 24/Billbrook 7 für das Gebiet Feldhofe (Bezirk Bergedorf, Ortsteile 611 und 612 sowie Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 132) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Bundesautobahn A 1 – Bezirksgrenze – über die Flurstücke 675 (Andreas-Meyer-Straße), 1881 (alt: 1213) und 699, Nordwestgrenze des Flurstücks 1797, über die Flurstücke 1882, 1883 und 1884 (alt: 1213), sowie 1898 (alt: 1798) und 662 (Halskestraße), Westgrenze des Flurstücks 662, über die Flurstücke 662, 1799, 1885 bis 1883 (alt: 1213), 1887 und 1888 (alt: 1796), 1890 (alt: 1214), 1888 und 1889 (alt: 1796), 1905 (alt: 1523), Nordwestgrenze des Flurstücks 1819, Nordgrenze des Flurstücks 1632 der Gemarkung Billbrook – über das Flurstück 3712, Nordost- und Ostgrenze des Flurstücks 3710, über das Flurstück 3710 der Gemarkung Billwerder – über die Flurstücke 1358 und 1359 der Gemarkung Billbrook – über das Flurstück 1408 der Gemarkung Moorfleet – über die Flurstücke 2581, 3711, 3710 und 2003, Ostgrenze des Flurstücks 1534 (Feldhofe), über die Flurstücke 1534 und 1876 der Gemarkung Moorfleet – über die Flurstücke 2579, 2575 und 2577 der Gemarkung Billwerder – über das Flurstück 564 der Gemarkung Moorfleet.

(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 BauGB 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 BauGB 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 In-Kraft-Treten 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 Ausführungen des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften, die in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Einzelhandelsbetrieben stehen, zulässig. Das Sondergebiet wird nach Art der zulässigen Nutzung wie folgt gegliedert.
 - 1.1 Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche ist nur ein Fachmarkt für Möbel und Einrichtungsgegenstände für die unter Buchstaben a bis c genannten Warensortimente mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 21 000 m² zulässig.
 - a) Kernsortiment
 - Möbel
 - b) Nicht zentrenrelevante Randsortimente
 - Farben, Lacke, Tapeten
 - Teppiche, Teppichböden, harte Fußböden
 - Fliesen, Sanitär
 - Pflanzen
 - Matratzen
 - c) Zentrenrelevante Randsortimente

Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 5000 m²; die einzelnen Sortimentsgruppen dürfen 900 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

 - Leuchten und Zubehör
 - Kunstgewerbe/Bilder/Kunstgegenstände

- Glas, Porzellan, Keramik
 - Bad- und Küchenzubehör
 - Haushaltswaren
 - Elektrokleingeräte
 - Ordnungssysteme für Büro und Haushalt, Bürozubehör
 - Heimtextilien, Gardinenzubehör
 - Bettwaren
 - Spielwaren
 - Lebensmittel
- 1.2 Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche sind nur ein Möbel- und/oder ein Teppichfachmarkt für die unter Buchstaben d bis f genannten Warensortimente mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 6500 m² zulässig.
- d) Kernsortimente
- Möbel
 - Teppiche, Teppichböden, harte Fußböden, Fliesen
- e) Nicht zentrenrelevante Randsortimente
- Farben, Lacke, Tapeten
 - Matratzen
- f) Zentrenrelevante Randsortimente
- Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 650 m².
- Leuchten und Zubehör
 - Kunstgewerbe, Geschenk- und Dekoartikel
 - Glas, Porzellan, Keramik
 - Bad- und Küchenzubehör
 - Haushaltswaren
 - Ordnungssysteme für Büro und Haushalt
 - Heimtextilien, Gardinenzubehör
 - Bettwaren
- g) Kernsortimente
- Holz
 - Baumaterial
 - Bauelemente wie Fenster, Türen
 - Dämmstoffe
 - Fliesen
 - Bodenbeläge
 - Tapeten, Farben, Lacke
 - Werkstattmöbel
 - Badezimmereinrichtung
 - Gartenmöbel
 - Selbstbaumöbel
 - großvolumige Bausätze wie Sauna, Carport, Lauben, Hundehütten, Gewächshäuser
 - Rolläden und Gitter
 - Installations- und Sanitärbedarf
 - Haustechnik
 - Eisenwaren, Kleiseisenwaren
- Beschläge
 - Werkzeuge
 - Arbeitskleidung
 - bau- und gartentechnische Elektrogeräte
 - Spielplatzgeräte
 - Zweiradzubehör
 - Kraftwagenzubehör (ohne Car-Hifi)
 - Zäune
 - Pflanzen
 - Pflanzengefäße
 - Torf und Erden
 - Dünge- und Pflanzenschutzmittel
 - Plastikwaren wie Eimer, Wannen
 - Besenwaren
- h) Randsortimente
- Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1200 m².
- Teppiche
 - Wohnraumleuchten
 - Bastelartikel
 - Geschenk- und Deko-Artikel
 - Glas, Porzellan, Keramik
 - Haushaltsgeräte
 - Reinigungsartikel
 - Heimtextilien
 - Campingbedarf
 - Zooartikel (einschließlich lebende Tiere)
 - Schnittblumen
 - Fachliteratur
2. Die Verkaufsfläche für Randsortimente der Bereiche „(A)“, „(B)“ und „(C)“ dürfen nicht so angeordnet werden, dass durch ihre räumliche Beziehung zueinander de facto ein Fachmarkt entsteht.
3. Im Sondergebiet Fachmarktzentrum sind auf den Stellplatzflächen Aktionsflächen auch für andere als die genannten Warensortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1200 m² zusätzlich zulässig.
4. Auf der mit „D“ bezeichneten Fläche ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe bis zur Oberkante des Werbeträgers von maximal 35 m oberhalb der festgesetzten Geländeoberfläche zulässig. Sonstige auf die Autobahn ausgerichtete Anlagen der Außenwerbung sind nur in einem Mindestabstand von 100 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB A 1 zulässig. Werbeanlagen an den Gebäuden sind nur unterhalb der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig. An Gebäudeteilen, die nur der Unterbringung technischer Anlagen dienen, sind sie unzulässig.
5. Anlagen der Innen- und Außenbeleuchtung sind blendfrei für die Verkehrsteilnehmer der BAB A 1 zu gestalten.
6. Die festgesetzte Gebäudehöhe kann für technische Anlagen (wie zum Beispiel Dachaufbauten, Zu- und Abluftanlagen) bis zu 6 m überschritten werden.
7. Für Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren,

- Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
8. Im Sondergebiet sind mindestens 20 vom Hundert (v. H.) der Grundstücksfläche als offene Vegetationsfläche herzurichten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 9. Die Flächen im Bereich der vorgesehenen Oberflächenentwässerung im Sondergebiet sind in der Weise gärtnerisch anzulegen und mit Arten des Teils A der Pflanzliste (siehe Anhang 1 der Begründung) zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen niedrig wachsenden Ufergrüns mit einzelnen Baumgruppen entsteht. Davon ausgenommen sind die Flächen, auf denen die offene Oberflächenentwässerung aus Platzgründen in Form von Betonrinnen hergerichtet wird.
 10. Auf der Fläche für die Wasserwirtschaft sind die Böschungen des Feldhofegrabens zu begrünen. Für die Sichtschutzpflanzung sind Gehölzarten des Teils A der Pflanzliste (siehe Anhang 1 der Begründung) zu verwenden.
 11. Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
 12. Ebenerdige Stellplätze sind in der Art und Weise zu gliedern, dass der Eindruck eines in Höhen abgestuften streifigen Musters aus Gehölzen entsteht. Es sind Gehölze des Teils B der Pflanzliste (siehe Anhang 1 der Begründung) zu verwenden.
 13. Für je sechs ebenerdige Stellplätze ist ein hochwachsender Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² anzulegen und zu begrünen.
 14. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
 15. Außenwände von Gebäuden mit Ausnahme von Fensterflächen, Nottreppen, sonstigen Öffnungen und Werbeschriften sind mittels Rankhilfen mit Kletterpflanzen zu begrünen. Rankhilfen, 3 m breit, sind soweit möglich in einem 12 m Rasterabstand an den Fassaden vorzusehen. In den Bereichen der Rankhilfen ist je 2 m Wandlänge mindestens eine Pflanze zu verwenden.
 16. Im Sondergebiet sind mindestens 50 v.H. der Gesamtdachflächen – mit Ausnahme technischer Aufbauten und Verglasungen – mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
 17. Im Sondergebiet sind ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
 18. Dem Sondergebiet werden für Ausgleichsmaßnahmen das außerhalb des Plangebiets liegende Flurstück 29 der Gemarkung Neuengamme sowie die Flurstücke im Bereich der Dove-Elbe I (südwestlich Allermöher Deich zwischen Hausnummer 169 und See „Hinterm Horn“) 694, 695, 723 bis 725, 727, 760 bis 763, 765, 766, 2322, 2342 bis 2347, 2405 bis 2412, 2954, 3997 der Gemarkung Allermöhe zugeordnet. Das Flurstück 29 ist als Feuchtgrünland mit einer dichten Beetgrabenstruktur zu entwickeln. Im Bereich der Dove-Elbe I sind die nördlichen und südlichen Grünlandflächen zu extensivieren, vorhandene Gräben sind zu vertiefen und neue Gräben anzulegen. Die entlang der Gräben befindlichen Einzelbäume oder Baumreihen sind punktuell zu ergänzen. Entlang der Dove-Elbe sind ein Uferschutzstreifen und zwei Kleingewässer anzulegen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 28. August 2001.