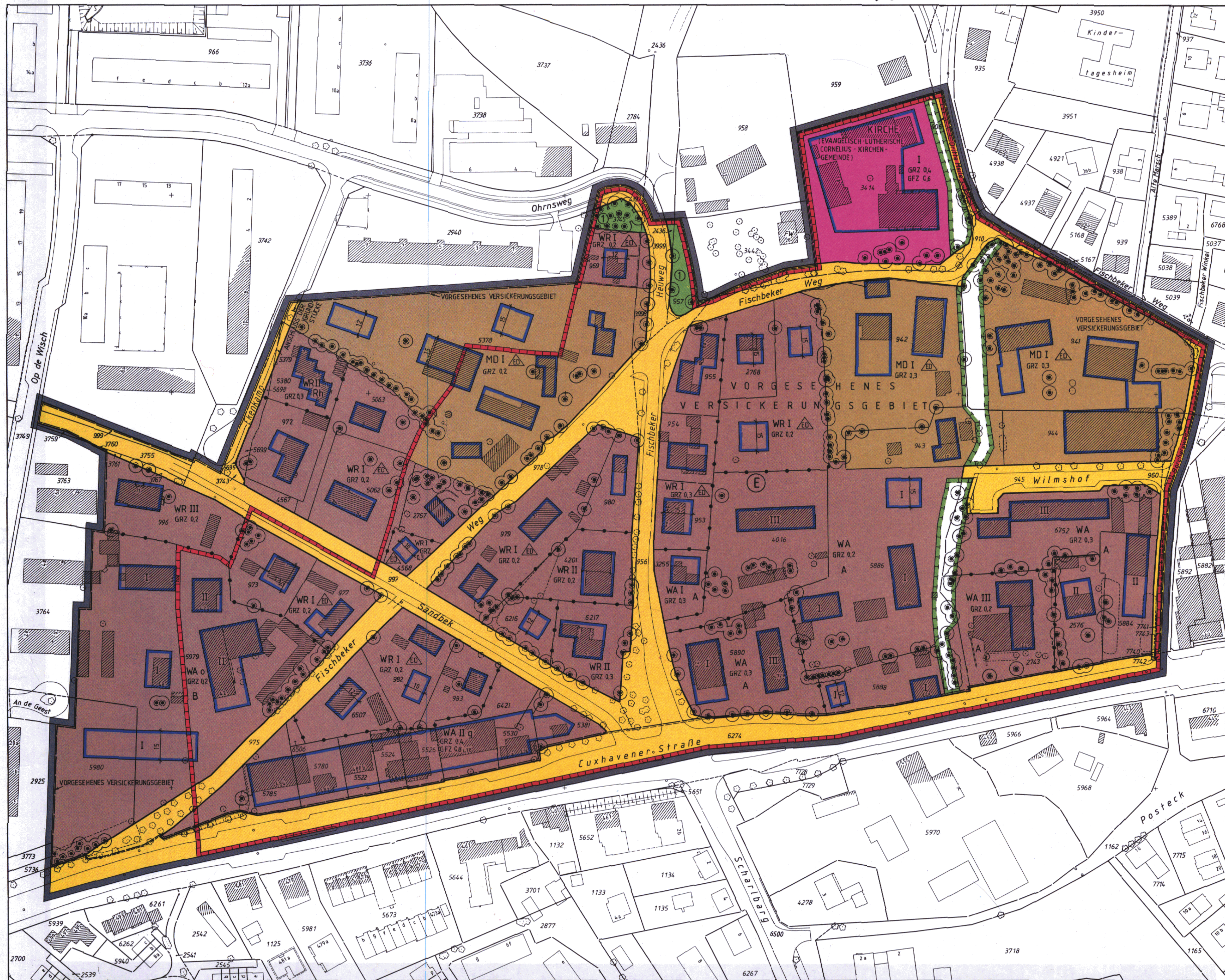


Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde
Landschaftsplanung
Stadthausbrücke 8, 2 Hamburg 36
Ruf **Archiv**

Nr. 24238



Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 61

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, z.B. II als Höchstgrenze
- Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise
- Reihenhäuser
- Baugrenze
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
 - Grünanlage (Freie und Hansestadt Hamburg)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Erhaltung von Bäumen und von Baumgruppen
- Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- z.B. A Besondere Vorschriften (vergleiche § 2)

Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung des Erhaltungsbereichs

Kennzeichnungen

- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Vorhandene Gebäude

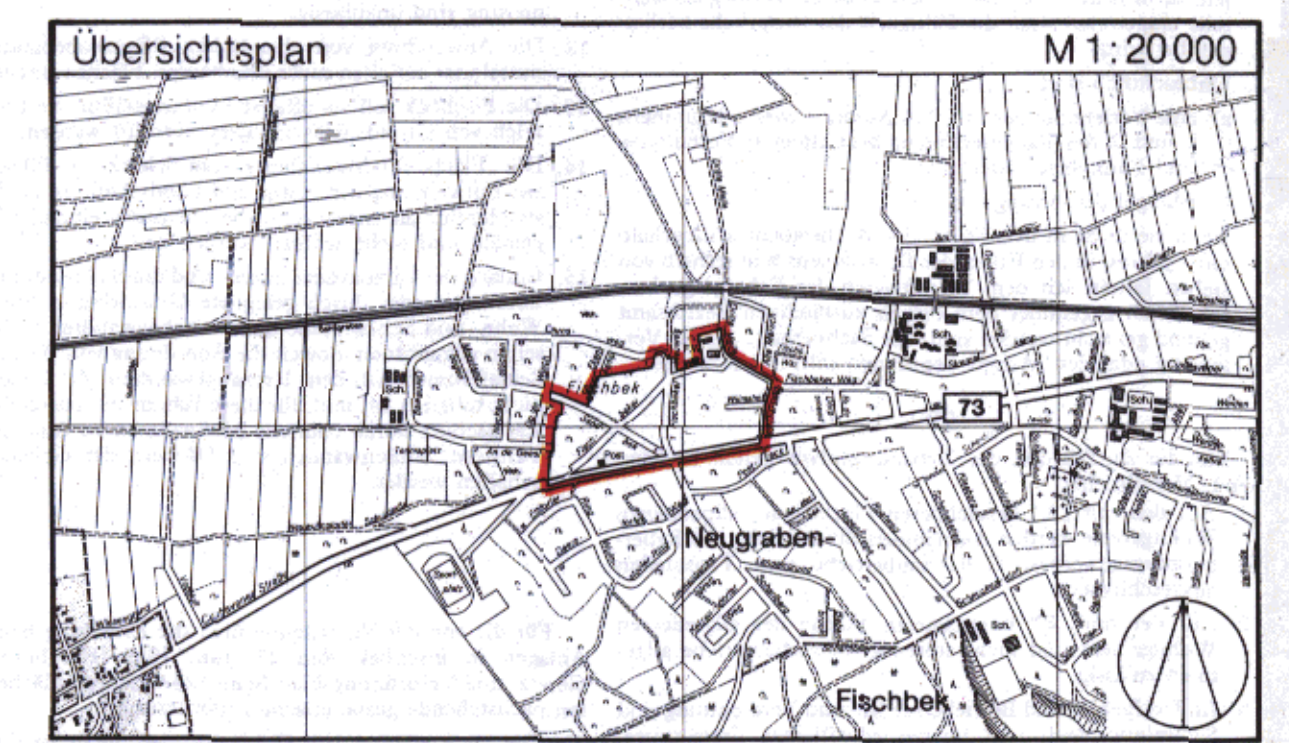
Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1124)

Längenmaße in Metern

Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Mai 1990

Gesetz siehe Rückseite



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan
Neugraben - Fischbek 61
Maßstab 1: 1000

Bezirk Harburg Ortsteil 718

Gesetz über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 61

Vom 9. Juni 1992

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 61 für den Geltungsbereich des Fischbeker Ortskerns (Bezirk Harburg, Ortsteil 718) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Cuxhavener Straße — Westgrenzen der Flurstücke 5980, 5979 und 996, Südgrenzen der Flurstücke 3760 und 3755, Westgrenzen der Flurstücke 3755 und 999, Nordgrenzen der Flurstücke 999 und 997 der Gemarkung Fischbek — Ekenkamp — Nordgrenze des Flurstücks 5378, Westgrenzen der Flurstücke 969 und 3745 der Gemarkung Fischbek — Ohrnsweg — Fischbeker Heuweg — Nordgrenze des Flurstücks 2426, Nord- und Ostgrenzen des Flurstücks 957 der Gemarkung Fischbek — Fischbeker Weg — West- und Nordgrenzen des Flurstücks 3414 der Gemarkung Fischbek — Dritte Meile — Fischbeker Weg — Borchersweg.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm gegebene 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 Kostenersatzung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122), 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 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. Auf den mit „A“ bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebiets werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. Auf der mit „B“ bezeichneten Fläche des allgemeinen Wohngebiets sind nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.
3. Im Dorfgebiet sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Betriebe der Tierintensivhaltung auf gewerblicher Basis unzulässig. Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, werden ausgeschlossen.
4. Auf den Flurstücken 977 und 5378 der Gemarkung Fischbek kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, II Seiten 885, 1124) jeweils bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
5. Auf dem aus den Flurstücken 5980 und 5979 bestehenden Baugrundstück, auf dem aus den Flurstücken 972, 4567 und 5699 bestehenden Baugrundstück sowie auf den Flurstücken 2743 und 5888 können die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,2 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung jeweils bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
6. Im allgemeinen Wohngebiet geschlossener Bauweise entlang der Cuxhavener Straße kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
7. Schutzdächer von Stellplätzen sind zu begrünen. Die Oberkante der Schutzdächer darf 2,5 m Höhe, gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche, nicht überschreiten.
8. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem dritten Stellplatz ein einheimischer großkroniger Laubbäum zu pflanzen; je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 12 m² vorzusehen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen.
9. Auf Einzel- und Doppelhausgrundstücken sind je Grundstück ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laubbäume jeweils mit mindestens 12 m² offener Vegetationsfläche zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen. Für Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden.
10. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und Baumgruppen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen

vorzunehmen. Dabei sind einheimische großkronige Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen zu pflanzen. Außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig.

11. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
12. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen unzulässig.
13. Die Fischbek soll als offener Graben geführt und im Bereich von Grundstückszufahrten verrohrt werden.
14. Die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist als Hochstaudenflur zu entwickeln, die höchstens einmal jährlich gemäht und nicht gedüngt werden darf.
15. Entlang der Cuxhavener Straße sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren,

Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

§ 3

Für die von der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Fischbek vom 27. Juni 1989 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 124) erfaßten Flächen gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:

1. Die Dachneigung von Gebäuden darf nicht weniger als 40 Grad betragen. Für die Dachdeckung dürfen nur Reet oder dunkle (schwarze, braune oder anthrazitfarbige) Pfannen verwendet werden.
2. Für die von den Straßen sichtbaren Außenwände von Gebäuden dürfen nur hellrote bis rotbraune Ziegelsteine oder Holz verwendet werden.
3. Die Fenster sind kleinteilig zu gliedern.
4. Als Einfriedigungen der Vorgärten sind Findlingsmauern, rote Steinmauern, Zäune mit rotem Klinker- oder Natursteinsockel, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Hecken zu verwenden. Die Höhe der Einfriedigungen darf 1 m nicht überschreiten.

§ 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 9. Juni 1992.

Der Senat

Gesetz

zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Stellingen 3

Vom 9. Juni 1992

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

In § 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan Stellingen 3 vom 8. Oktober 1965 mit der Änderung vom 16. April 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1965 Seite 182, 1968 Seite 78) werden folgende Nummern 6 bis 8 angefügt:

„6. Für die in der Anlage mit „A“, „B“ und „C“ bezeichneten Bereiche gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, II Seiten 885, 1124).

6.1 In dem mit „A“ bezeichneten Bereich:

Die Festsetzung „Industriegebiet“ wird in die Festsetzung „Gewerbegebiet“ geändert. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschosflächenzahl von 1,8 und eine Traufhöhe der Gebäude von 18,5 m festgesetzt. Eine Überschreitung der Traufhöhe ist in Eckausbildungen um 4 m zulässig. Die Außenwände von Gebäuden entlang der Kie-

ler Straße sind mit rotem Ziegelmauerwerk auszuführen oder zu verblenden. Aus der Fassade räumlich und im Fassadenmaterial abgesetzte vertikale Zonierungen sind zulässig.

6.2 In dem mit „B“ bezeichneten Bereich:

Im Industriegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Baumassenzahl von 6,0 und eine Traufhöhe der Gebäude von 18 m festgesetzt. Fabriken und Betriebsstätten, die erhebliche Luftverunreinigungen einschließlich Geruchsbelästigungen für die Umgebung verursachen können, sind unzulässig.

6.3 In dem mit „C“ bezeichneten Bereich:

Im Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschosflächenzahl von 1,8 und eine Traufhöhe der Gebäude von 18,5 m festgesetzt. Entlang der Kieler Straße sind Gebäude in geschlossener Bauweise zu errichten.