

Bebauungsplan Neuland 15



- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - ZW Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
  - GRZ Grundflächenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
  - o Offene Bauweise
  - o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Brücke
  - Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Gärten
  - D Dachneigung
  - z.B. 35°-60° als Mindest- und Höchstgrenze
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - o Straßenhöhe bezogen auf NN
  - Grünfläche
  - Mit Gehrechten zu belastende Flächen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
  - Sonstige Abgrenzung
  - o Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - o Erhaltung von Einzelbäumen
  - o Erhaltung von Baumgruppen
  - E Umgrenzung des Erhaltungsbereichs

**Nachrichtliche Übernahme**

- Wasserfläche

**Kennzeichnung**

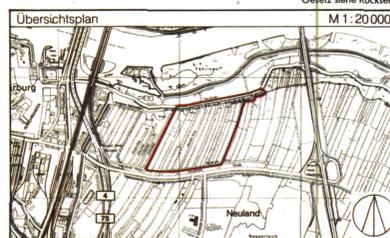
- Vorhandene Gebäude

**Hinweise**

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

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



Freie und Hansestadt Hamburg

**Bebauungsplan**  
Neuland 15

Maßstab 1:1000

Bezirk Harburg      Ortsteil 703

deseiten 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 Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

7. Im reinen Wohngebiet auf der mit „(D)“ bezeichneten Fläche kann die im Plan festgesetzte Grundfläche von 350 m<sup>2</sup> für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung um 100 % überschritten werden.
8. Auf Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Diese Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm bis 25 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen. Stellplatzanlagen sind durch Hecken zusätzlich zu gliedern.
9. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, daß Charakter und Umfang einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleiben.
10. Für Anpflanzungen und Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
11. Die Wallhecken (Knicks) sind unter Erhaltung der Einzelbäume (sogenannte Überhälter) alle 8 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen (zu knicken). Der Abstand der Einzelbäume soll 30 bis 40 m betragen.
12. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzu-

richten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

13. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen untersagt; ausgenommen hiervon sind die Spielflächen auf den privaten Grünflächen „Golfplatz“.
14. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gelten nachstehende Festsetzungen:
  - 14.1 Auf der mit „(G)“ bezeichneten Fläche ist eine feuchte Senke wiederherzustellen.
  - 14.2 Die mit „(H)“ bezeichnete Fläche ist als extensives Grünland zu erhalten und zu entwickeln. Eine Beweidung sowie maschinelle Bearbeitung zwischen dem 15. März und dem 15. August ist unzulässig.
  - 14.3 Die mit „(I)“ bezeichnete Fläche ist als Feuchtwald mit belichteten Abschnitten zur Förderung von Röhricht und typischer Moorvegetation zu erhalten und zu entwickeln.
  - 14.4 Auf der mit „(K)“ bezeichneten Waldfläche sind ausreichend große Lichtungen zu erhalten.
  - 14.5 Auf der mit „(L)“ bezeichneten Fläche ist der Wald so zu pflegen und zu entwickeln, daß Lichtungen sowie Durchblicke zum Kupferteich erhalten bleiben. Die Ufer des Kupferteiches sind naturnah zu entwickeln.
15. Die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - k), zuletzt geändert am 4. Februar 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 30), wird im südöstlichen Bereich des Flurstücks 2817 aufgehoben.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 17. April 1991.

Der Senat

## Gesetz

### über den Bebauungsplan Neuland 15

Vom 17. April 1991

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

#### § 1

(1) Der Bebauungsplan Neuland 15 für den Geltungsbereich zwischen Neuländer Elbdeich und Neuländer Weg östlich Leinestieg (Bezirk Harburg, Ortsteil 703) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Neuländer Elbdeich — Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1649 — Südgrenze des Flurstücks 1647 — über die Flurstücke

318, 319 und 321 — Ostgrenzen der Flurstücke 1183 und 323 der Gemarkung Neuland — Neuländer Weg — über das Flurstück 399 (Wendts Weg) der Gemarkung Neuland — Neuländer Weg — über die Flurstücke 1201 und 1204 — Westgrenzen der Flurstücke 1204 und 1675 der Gemarkung Neuland.

(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 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. Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen, die einen Stammumfang von mindestens 16 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen müssen, vorzunehmen. Geländeaufhöhungen, Abgrabungen und Leitungstrassen sind im Kronenbereich der mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig.
2. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind zu 90 vom Hundert standortgerechte einheimische Arten zu verwenden.
3. Auf den Stellplatzflächen der Dauerkleingärten ist nach jedem dritten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen; im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.
4. Dächer von Garagen und Schutzdächer von Stellplatzanlagen sind mit einem geeigneten Dach auszubilden oder mit einer flächendeckenden Begrünung herzustellen. Die seitlichen und rückwärtigen Garagenwände sind mit Rankgewächsen zu begrünen.
5. Die Beetgräben sind zu erhalten.
6. Die Ufer der Beetgräben und der Neuländer Deichwetter sind naturnah zu gestalten und mit Erlen oder Röhricht zu

bepflanzen. Außerdem ist beidseitig ein 1 m breiter Uferstreifen mit naturnahem Bewuchs als Hochstaudenflur zu entwickeln, der nur einmal jährlich gemäht und nicht gedüngt werden darf.

7. Die Uferbereiche des Bracks sind in mindestens 2 m Breite naturnah auszubilden und mit Röhricht zu bepflanzen.
8. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen unzulässig.
9. Im allgemeinen Wohngebiet sind Aufhöhungen und Abgrabungen bis zu 30 cm außerhalb der Baukörper auf der dem Deich zugewandten Seite zulässig. An den anderen Gebäudeseiten sind Abgrabungen von 30 cm und Aufhöhungen bis zur Höhe der Oberkante Fußboden des ersten Vollgeschosses zulässig, wenn sie eine Fläche von 20 m<sup>2</sup> je Baugrundstück nicht überschreiten.
10. Eine Höhenüberschreitung der Oberkante Deich durch Nebenanlagen zwischen den Gebäuden ist nur bis zu 1,20 m zulässig.
11. Die Oberkante Fußboden des zweiten Vollgeschosses darf nicht höher als die südliche Straßenseite Neuländer Elbdeich liegen.
12. Außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
13. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten.
14. In dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher 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.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 17. April 1991.

Der Senat