

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 40		DIENSTAG, DEN 13. DEZEMBER	2005
Tag	I n h a l t		Seite
6.12.2005	Verordnung über den Bebauungsplan Bergedorf 92		457
7.12.2005	Verordnung über den Bebauungsplan Stellingen 23		459

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Verordnung über den Bebauungsplan Bergedorf 92

Vom 6. Dezember 2005

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 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 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), sowie § 1 Absatz 2, § 2 Satz 1 Nummer 2, § 3 Absatz 2 und § 4 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 28. Juni 2000 (HmbGVBl. S. 134), geändert am 1. Februar 2005 (HmbGVBl. S. 21), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Bergedorf 92 für das Gebiet nordwestlich der Bille (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 602) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Ernst-Mantius-Straße – Reetwerder – Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 2235, Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 5826, über das Flurstück 3582 (Bille), Südostgrenze des Flurstücks 3582 der Gemarkung Bergedorf.

(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 Kostenersatz 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 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 Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet 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 der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 382), eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung, 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 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. Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung 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 0,9 überschritten werden.
3. Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung 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. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind außerhalb der Baugrenzen Tiefgaragen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
5. Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
6. Im allgemeinen Wohngebiet darf für Balkone eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 1,5 m auf einer Länge bis zu 5 m zugelassen werden.
7. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Tiefgaragen und ihre Zufahrten nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.
8. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 35 vom Hundert (v.H.) der nicht überbauten Tiefgarage mit einem mindestens 50 cm starken sowie 50 v.H. der Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen.
9. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 45 v.H. der Platz- und Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
10. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 25 v.H. der Dachflächen und nicht überbauten Tiefgaragen mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen.
11. Im allgemeinen Wohngebiet ist das anfallende Niederschlagswasser, mit Ausnahme des von Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers, in offenen Gräben und Mulden abzuleiten beziehungsweise über belebte Bodenzonen zu versickern. Zur Abflussverzögerung ist eine offene Rückhaltung vorzusehen.
12. Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 1800 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen.
13. Für festgesetzte Baumanpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
14. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit standortgerechten, einheimischen Gehölz-, Stauden- und Grasarten naturnah herzustellen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 6. Dezember 2005.

Das Bezirksamt Bergedorf

Verordnung über den Bebauungsplan Stellingen 23

Vom 7. Dezember 2005

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), 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 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 352), sowie § 1 Absatz 2, § 3 Absatz 2, § 4 und § 5 Buchstabe c der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 28. Juni 2000 (HmbGVBl. S. 134), geändert am 1. Februar 2005 (HmbGVBl. S. 21), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Stellingen 23 für das Gebiet südöstlich der Gutenbergstraße zwischen der Bahntrasse und der Warnstedtstraße (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 321) wird festgesetzt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Gutenbergstraße – Warnstedtstraße – Südostgrenze des Flurstücks 1599, Südgrenze des Flurstücks 4455, Südostgrenzen der Flurstücke 4066 und 1956, über die Flurstücke 4419, 3560 und 4521 (Bahnanlagen), Südwestgrenze des Flurstücks 4521 (Bahnanlagen), über das Flurstück 2180 (Försterweg), Nordgrenze des Flurstücks 2180 (Försterweg), über die Flurstücke 3560 und 4419 (Bahnanlagen), Nordostgrenze des Flurstücks 4419 (Bahnanlagen), Nordgrenze des Flurstücks 1922, über das Flurstück 1996 (Gutenbergstraße), West- und Nordgrenze des Flurstücks 1996 der Gemarkung Stellingen.

(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 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 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formschriften,
 - 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 von zwei Jahren 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 Gewerbegebieten sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe, Tankstellen sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungstätten werden ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, Lagerbetriebe und Fuhrunternehmen können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
2. In den Mischgebieten sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungstätten 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 der Mischgebiete unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in den übrigen Teilen der Gebiete werden ausgeschlossen. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen der Mischgebiete sind Wohnnutzungen unzulässig.

3. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.
4. Die in den Wohn- und Mischgebieten festgesetzte Grundflächenzahl kann für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn eine Dachbegrünung um das Maß der Überschreitung hergestellt wird.
5. In den Gewerbegebieten bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
6. In den Wohn- und Mischgebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten, Balkone, Loggien und Erker bis 1,5 m zulässig. Die Überschreitung darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gebäudefront betragen. Soweit die Überschreitungen der Baugrenze in die Straßenverkehrsfläche hineinragen, ist dort eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m über Gelände einzuhalten.
7. Auf Flächen der Gewerbegebiete dürfen zur Einhaltung des für ein Wohngebiet in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zulässigen Beurteilungspegels von $L_r = 40 \text{ dB(A)}$ (allgemeine Wohngebiete) beziehungsweise $L_r = 45 \text{ dB(A)}$ (Mischgebiete) der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) maximal 45 dB(A)/m^2 betragen. Der IFSP für den Tageszeitraum darf maximal 60 dB(A)/m^2 betragen.
8. In den Wohngebieten sind die Wohn- und Schlafräume sowie in den Gewerbe- und Mischgebieten die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume 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.
9. In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen, die nach Richtung, Größe oder Höhenlage zur Randstraße und Warnstedtstraße ausgerichtet sind, nur unterhalb der festgesetzten Traufhöhe zulässig.
10. Für die Erschließung der Flurstücke 4387 und 2240 der Gemarkung Stellingen sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.
11. Das festgesetzte Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis für den Anschluss des Flurstücks 1956 der Gemarkung Stellingen an die Warnstedtstraße eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten, ferner die Befugnis, für den Anschluss des Flurstücks 1956 der Gemarkung Stellingen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst zudem die Befugnis der E.ON Hanse AG und der Deutschen Telekom AG unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
12. In den Wohn- und Mischgebieten sind für je 150 m^2 der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m^2 der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
13. Soweit Dächer von Tiefgaragen nicht als begehbare Terrassen ausgebildet werden, sind sie mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. In Bereichen, in denen Bäume gepflanzt werden, muss die Schichtstärke mindestens 100 cm betragen.
14. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen.
15. In den Gewerbegebieten sind 20 vom Hundert (v.H.) der Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen anzulegen; davon sind 40 v.H. mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 200 m^2 Vegetationsfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Nach Nummer 14 anzupflanzende Bäume sind anzurechnen.
16. Fensterlose Fassaden sowie Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
17. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der Gehölzpflanzungen erhalten bleiben.
18. Dächer von Carports sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
19. Für Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Anzupflanzende großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m^2 anzulegen und zu begrünen.
20. In den Wohngebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. In den Gewerbegebieten und auf gewerblich genutzten Flächen der Mischgebiete sind Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze und Lagerplätze in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen.
21. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
22. Auf dem Flurstück 4464 der Gemarkung Stellingen ist das von Dachflächen anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.
23. Auf den im Mischgebiet gelegenen Grundstücksteilen der Flurstücke 1938, 1939 und 1940 der Gemarkung Stellingen ist die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in das Regenziel der Warnstedtstraße unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 7. Dezember 2005.

Das Bezirksamt Eimsbüttel

Herausgegeben von der Justizbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg.

Druck, Verlag und Ausgabestelle Lütcke & Wulff, Rondenbarg 8, 22525 Hamburg. — Telefon: 23 51 29-0 — Telefax: 23 51 29 77. Bestellungen nimmt der Verlag entgegen. Bezugspreis für Teil I und II zusammen jährlich 72,- Euro. Einzelstücke je angefangene vier Seiten 0,25 Euro (Preise einschließlich 7% Mehrwertsteuer). — Beim Postbezug wird der Teil I des Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblattes im Bedarfsfall dem Amtlichen Anzeiger als Nebenblatt im Sinne von § 8 der Postzeitungsordnung beigelegt.