



Bebauungsplan Bergedorf 94

Bezirk Bergedorf

Reproduktion: FHH - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2007

Festsetzungen

GE Gewerbegebiet

GF 750 m² Geschossfläche, als Höchstmaß

z.B. GH 22 Gebäudehöhe über NN, als Höchstmaß

 Baugrenze

 Überbauung, Brücke

 Straßenverkehrsfläche






Straßenbegrenzungslinie
 Höhe der Fahrbahnoberkante des Zentralen Omnibusbahnhofs
 in Hochlage bezogen auf NN
 Rampe

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

z.B. LH mind. 3,5 Lichte Höhe, als Mindestmaß

z.B. (A)	Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
----------	-------------------------------------

Nachrichtliche Übernahmen

 Oberirdische Bahnanlage

Wasserfläche

Denkmalschutz:

 Denkmalverbund:
Gebäudegruppen, Gesamtanlagen

 Einzelanlagen

—◇—◇— Vorhandene unterirdische Leitung

G Gas

W	Wasser
M	Fernmeldewesen

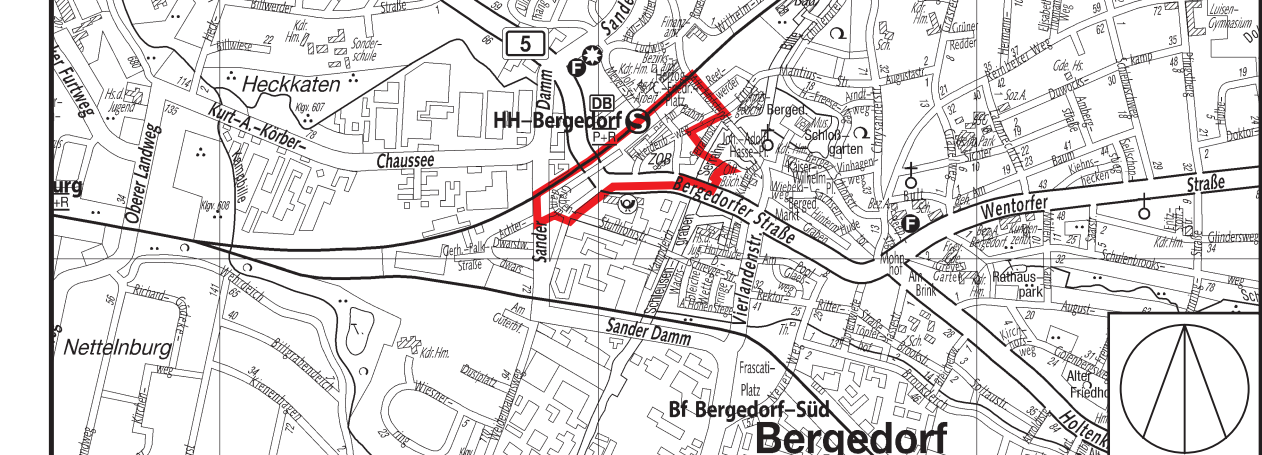
M	Feminaldewesen
A	Abwasser

⊙, ⊗ Straßenhöhe, Gelände-
oberfläche, jeweils bezo-
gen auf NN

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 vom April 2006

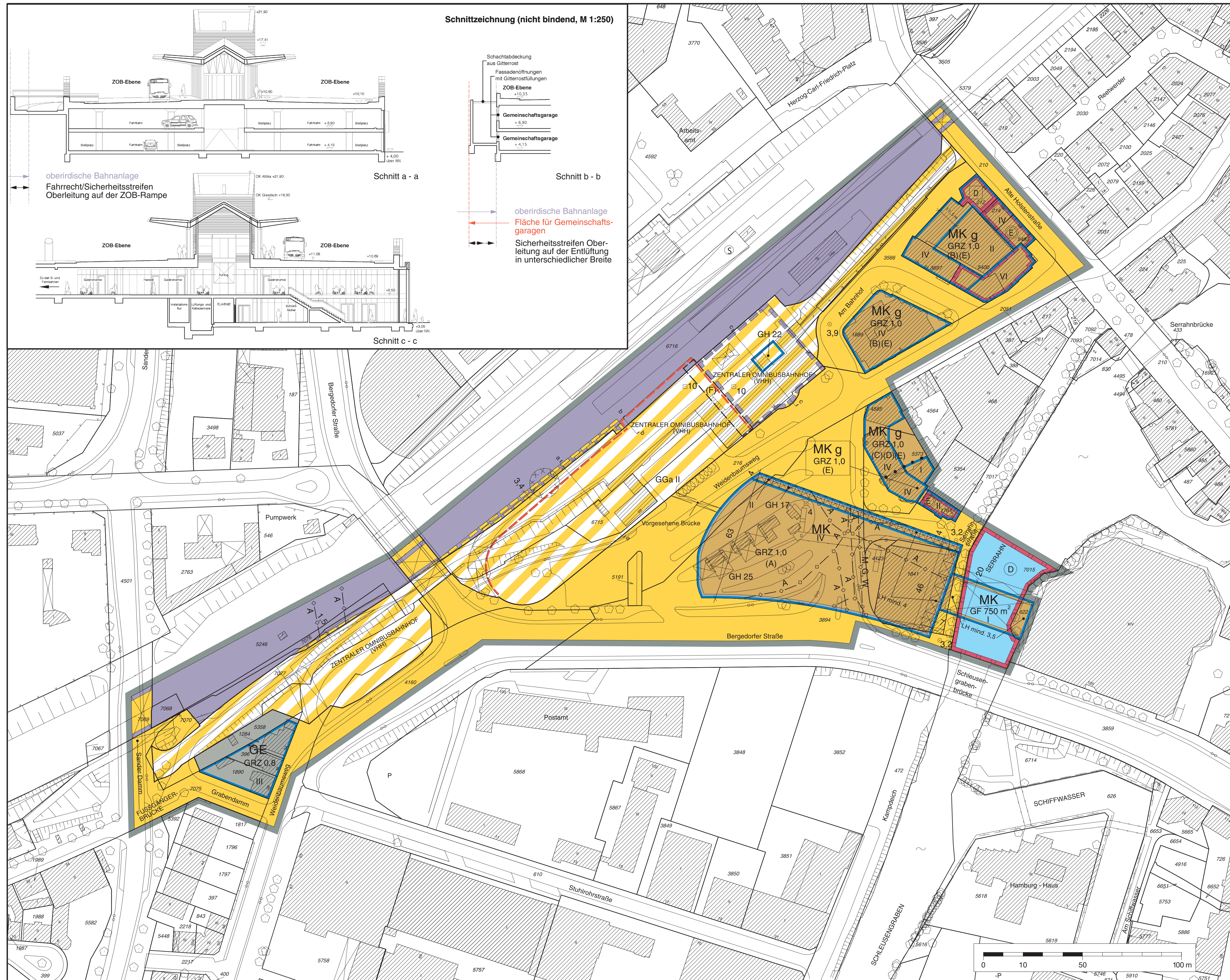


**Bebauungsplan
Bergedorf 94**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Bergedorf

Ortsteil 602



Verordnung	
über den Bebauungsplan Bergedorf 94	
Vom 8. Januar 2008 (HmbGVBl. S. 33)	
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. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 18. September 2007 (HmbGVBl. S. 298), sowie § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 157), wird verordnet:	
§ 1	(1) Der Bebauungsplan Bergedorf 94 für den Geltungsbereich westlich des Serrahns zwischen Bergedorfer Straße, Sander Damm, Bahnanlagen und Alte Holstenstraße (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 602) wird festgestellt. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Sander Damm – Bahnanlagen – Alte Holstenstraße – Weidenbaumsweg – Nordostgrenze des Flurstücks 4585, Nordost- und Südostgrenze des Flurstücks 7179, über das Flurstück 5354, Nordostgrenze des Flurstücks 1764, über die Flurstücke 7017 (Serrahnstraße) und 7015 (Serrahn), Ostgrenze des Flurstücks 7015, über das Flurstück 622, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 7015 der Gemarkung Bergedorf – Bergedorfer Straße – Weidenbaumsweg – Südgrenze des Flurstücks 7075 (Grabendamm) der Gemarkung Bergedorf. (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt. (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen: - 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. - 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. - Unbeachtlich sind - eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, - eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und - 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: - 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. - Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 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), werden ausgeschlossen. - In der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur Büro- und Verwal-
	tungsräume sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Für das erste und zweite Vollgeschoss wird eine Geschossfläche von 11.300 m² als Höchstmaß festgesetzt. Für das dritte und vierte Vollgeschoss wird eine Geschossfläche von 9.500 m² als Höchstmaß festgesetzt. - In den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind Wohnungen unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen. - In den mit „(C)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig. - In der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets darf die festgesetzte Gebäudehöhe von 17 m über Normalnull durch mehrere untergeordnete Gebäudeteile auf maximal 40 vom Hundert der Fassadenlänge bis zu 4 m überschritten werden. Die einzelnen untergeordneten Gebäudeteile dürfen eine Länge von jeweils höchstens 17 m nicht überschreiten. - In der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen auf einer Fläche von insgesamt höchstens 900 m² für Technikräume, Treppenhäuser/ Fahrstuhlschächte, Oberlichter und Dachaufbauten bis zu 3 m überschritten werden. Bauliche Anlagen nach Satz 1 müssen einen Abstand von mindestens 9 m von der festgesetzten Straßenverkehrsfläche haben. Pergolen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe von 17 m über Normalnull bis zu 4 m überschreiten und sind bei der Fläche nach Satz 1 mitzurechnen. - Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für die Überbauung des Serrahns wird oberhalb der festgesetzten lichten Höhe gezählt. - Von der festgesetzten Höhe der Fahrbahnoberkante des Zentralen Omnibusbahnhofs in Hochlage von 10 m über Normalnull darf bis zu 1,5 m abgewichen werden. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche des Zentralen Omnibusbahnhofs in Hochlage sind bauliche Anlagen wie zum Beispiel Kioske, Überdachungen, Wartebereiche, Treppenaufgänge, Beleuchtung und Brüstungen bis zu einer Höhe von 18,5 m über Normalnull zulässig. - Innerhalb der mit „(F)“ bezeichneten Fläche wird im Erdgeschoss der festgesetzten Gemeinschaftsgarage „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Anlage für den Zivilschutz“ und der Begünstigten „Bundesrepublik Deutschland“ festgesetzt. - In den mit „(D)“ bezeichneten Flächen der Kerngebiete sind die Wohn- und Schlafräume 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. - Auf den Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist sicherzustellen (zum Beispiel durch Blendschutzwände, Lärmschutzbrüstungen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen), dass wesentliche Störungen der umliegenden Nutzungen durch Lichtimmissionen oder Lärmimmissionen vermieden werden. - In der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets ist die Belüftung der Aufenthaltsräume über die von der Bergedorfer Straße und vom Weidenbaumsweg abgewandten Seiten vorzunehmen. Soweit die Belüftung der Aufenthaltsräume nicht entsprechend Satz 1 erfolgen kann, ist sicherzustellen, dass vor den Fenstern, die der Belüftung der Räume dienen, die maßgeblichen Grenzwerte der Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. BImSchV) in der Fassung vom 4. Juni 2007 (BGBl. I S. 1007) eingehalten werden. - In der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind Werbeanlagen an Fassaden nur an der Stätte der Leistung unterhalb der Fenster des dritten Vollgeschosses zulässig. In den mit „(E)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind Werbeanlagen an Fassaden nur an der Stätte der Leistung unterhalb der Fenster des zweiten Vollgeschosses zulässig. - Die Fahrrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, Zufahrten zum Zentralen Omnibusbahnhof als Rampen anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Fahrrechten können zugelassen werden.
§ 3	Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.