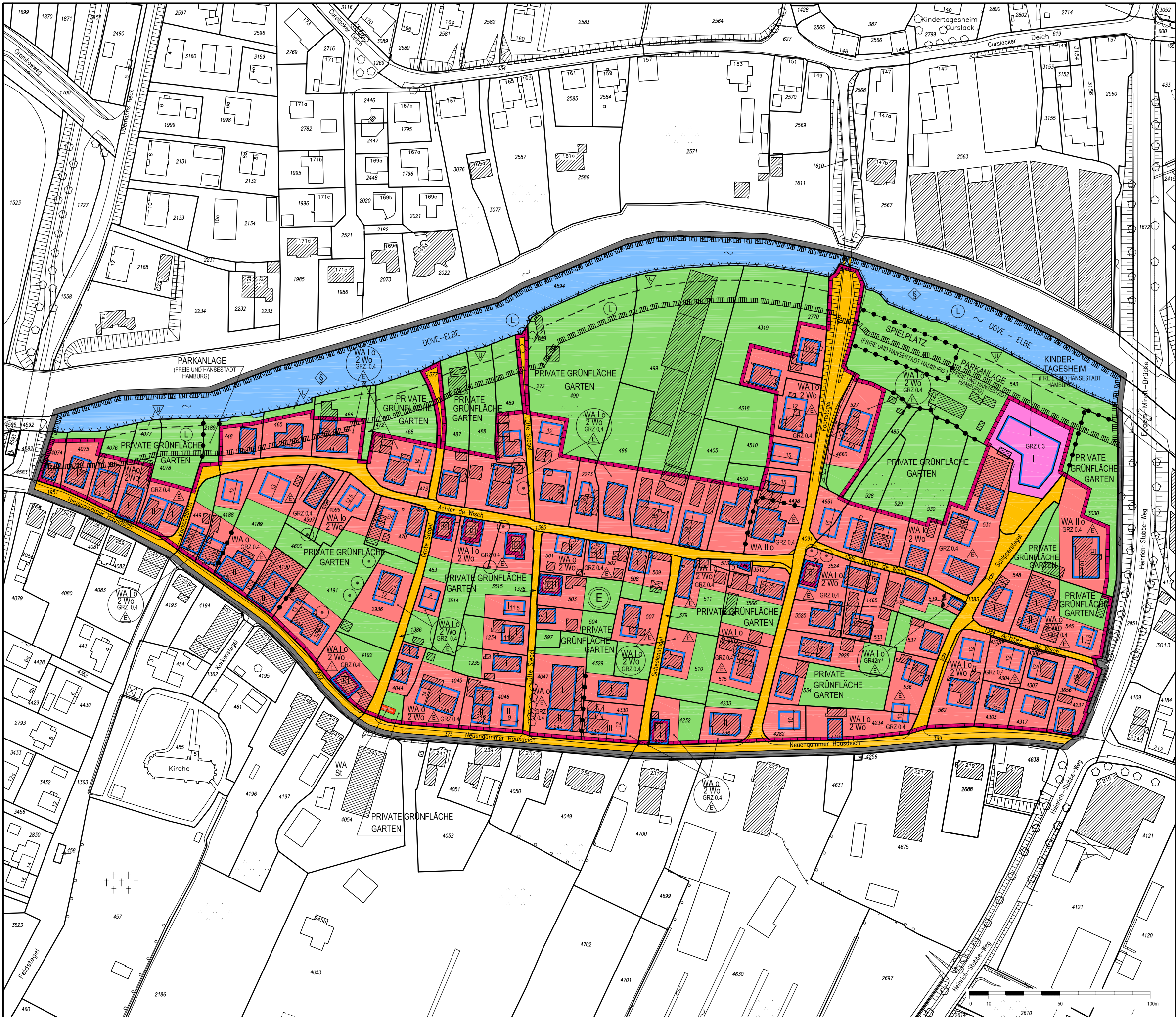




Bebauungsplan Neuengamme 7
Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

WA

Allgemeines Wohngebiet

2Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

GR 42 m²

Grundfläche, als Höchstmaß

GRZ 0,4

Grundflächenzahl, als Höchstmaß

GH

Gebäudehöhe über Oberkante Erdgeschossfußboden, als Höchstmaß

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

o

Offene Bauweise

△

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Brücke

St

Fläche für Stellplätze

Fläche für den Gemeinbedarf

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Sonstige Abgrenzung

Erhaltung von Einzelbäumen

Besondere Festsetzungen (siehe §2)

E

Umgrenzung des Erhaltungsbereichs

Frirstichtung

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserfläche

L

Landschaftsschutzgebiet

D

Denkmalschutz, Einzelanlagen

S

Gesetzlich geschütztes Biotop

Kennzeichnung

Vorhandene Gebäude

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 Mai 2003



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan
Neuengamme 7
Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk

Bergedorf

Orsteil 606

Verordnung über den Bebauungsplan Neuengamme 7

Vom 21. Juni 2004

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 833), 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 vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353), § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353), sowie § 1 Absatz 2, § 2 Satz 1 Nummer 2, § 3 Absatz 2 und § 4 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 28. Juni 2000 (HmbGVBl. S. 134) wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Neuengamme 7 für den Geltungsbereich des „Stegelviertels“ in Neuengamme (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 606) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Dove-Elbe – Ostgrenzen der Flurstücke 543, 3030, 545, 1384 (Achter de Wisch), 3656, 4237 der Gemarkung Neuengamme – Neuengammer Hausdeich – Westgrenze des Flurstücks 4074 der Gemarkung Neuengamme.

(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 Dienstzeiten kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzlich Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatzung 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 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 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 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 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung 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 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.
2. Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkanten wird für Flächen, die tiefer als 2 m über Normalnull (NN) liegen, auf 2 m über NN festgesetzt. Für Flächen, die höher als 2 m über NN liegen, darf die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkanten gegenüber dem jeweiligen Straßenniveau 40 cm nicht überschreiten. Sofern in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist, darf die maximale Gebäudehöhe von eingeschossigen Gebäuden 9 m, von zweigeschossigen Gebäuden 12 m ab Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.
3. Außenwände von Gebäuden sind in rotem oder rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen. Für Nebengebäude und für untergeordnete Teile von Außenwänden von Wohngebäuden sind außerdem weiße, grüne oder braune Holzverblendungen sowie weißer Putz zulässig. Dies gilt nicht für Gebäude mit Belegenheit am Neuengammer Hausdeich.
4. Dächer von Wohngebäuden sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit beiderseits gleicher Neigung zwischen 40 Grad und 50 Grad auszuführen. Dachaufbauten,

Balkone und Dacheinschnitte (z. B. Loggien) dürfen insgesamt eine Länge haben, die höchstens $\frac{1}{3}$ der Länge ihrer zugehörigen Gebäudeseite entspricht. Es sind nur rote, braune, graue und schwarze Dacheindeckungen, Reetdächer und begrünte Dächer zulässig.

5. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
6. Das von den privaten Grundstücksflächen und der Fläche für den Gemeinbedarf abfließende Niederschlagswasser ist oberirdisch einzuleiten, sofern ein offenes Entwässerungssystem vorhanden ist.
7. Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ sind bauliche Anlagen nur zulässig, sofern sie der Nutzung des Gartens dienen (z. B. überdachte Terrassen, Gartenhäuser und Gewächshäuser). Auf Grünflächen bis 200 m² darf die Grundfläche der baulichen Anlage maximal 20 m² je Grundstück betragen. Auf Grünflächen mit einer Größe von mindestens 200 m² darf eine Grundfläche von 10 vom Hundert der Grünfläche auf dem jeweiligen Grundstück nicht überschreiten.
8. Auf den mit „ ∇ “ bezeichneten Flächen sind Gebäude und Kompostplätze unzulässig. Für Baum- und Strauchpflan-

zungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Uferbefestigungen sind unter Verwendung ingenieurbioologischer Materialien vorzunehmen.

9. Auf jedem wohnbaulich oder gewerblich genutzten Grundstück ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Zulässig sind standortgerechte einheimische Sorten.
10. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
11. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen außer für Sielbauarbeiten und wasserwirtschaftliche Maßnahmen unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher geltenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 21. Juni 2004.

Das Bezirksamt Bergedorf