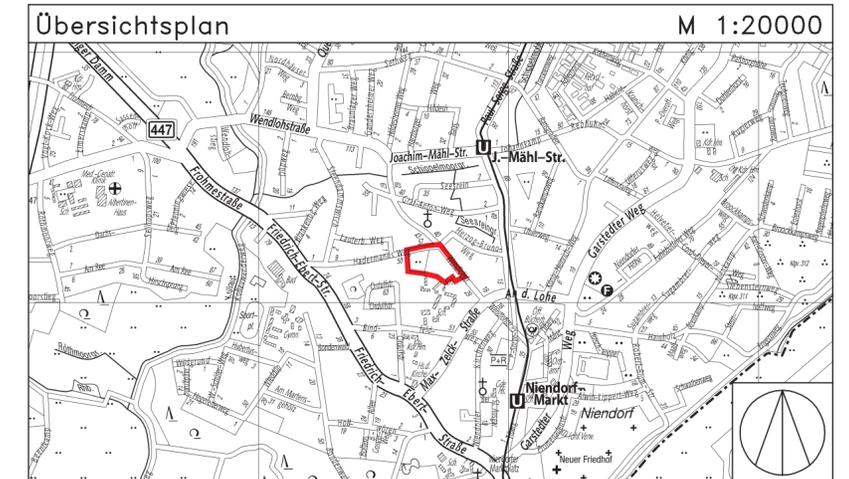


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Niendorf 83



## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
  -  **WR** Reines Wohngebiet
  - GRZ 0,4** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
  -  III Zahl der Vollgeschosse, zwingend
  -  Baugrenze
  -  **GTGa** Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen
  -  Umgrenzung der Grundstücke, für die GTGa bestimmt sind oder denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
  -  Straßenverkehrsfläche
  -  Straßenbegrenzungslinie
  -  Grünfläche
  -  Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  -  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  -  Erhaltung von Einzelbäumen
  -  Anpflanzung von Einzelbäumen
  -  Umgrenzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  -  Z Zuordnung zusammengehöriger Flächen
  -  Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vorschädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  -  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - A** besondere Festsetzung (vgl. § 2)
- ## Kennzeichnung
-  Vorhandene Gebäude
  -  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- ## 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 Dezember 2004.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Niendorf 83

Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Eimsbüttel

Ortsteil 318

## Verordnung

### über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Niendorf 83

Vom 7. März 2005  
(HmbGVBl. S. 69)08

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415) 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 6. September 2004 (HmbGVBl. S. 356), § 4 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), geändert am 16. November 1999 (HmbGVBl. S. 255), sowie § 1 Absatz 2, § 3 Absatz 2, § 4 und § 5 Buchstabe a der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 28. Juni 2000 (HmbGVBl. S. 134), geändert am 1. Februar 2005 (HmbGVBl. S. 21) wird verordnet:

#### § 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Niendorf 83 im Eckbereich Hadermanns Weg und Wendlohstraße (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 318) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Hadermanns Weg – Wendlohstraße – Südost-, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 9385 (neu: 11637, 11638 und 11640) der Gemarkung Niendorf.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niederlegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

- 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.
- Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht innerhalb der nach § 12 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde oder der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können keine Ansprüche geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte 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 von zwei Jahren seit dem In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

#### § 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

- Im Wohngebiet sind nur flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 5 Grad und maximal 10 Grad zulässig; für die mit „A“ bezeichneten Baukörper sind Staffelgeschosse unzulässig.
- Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.
- Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist in einer Breite bis zu 5,5 m und in einer Tiefe bis zu 1 m zulässig.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 kann für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Bau-nutzungsverordnung 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 0,8 überschritten werden.
- Die Neubebauung ist an ein Blockheizkraftwerk – Fernwärmenetz anzuschließen. In Bereichen, in denen ein Wärmeversorgungsnetz nicht besteht, sind Feuerstätten für leichtes Heizöl, gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig.
- Auf den privaten Grundstücksflächen ist für je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen.
- Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
- Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
- Ersatzpflanzungen für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der Gehölzanpflanzung erhalten bleiben.
- Tiefgaragenzufahrten sind mit Rankgerüsten zu überdecke und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- Tiefgaragen sind außerhalb der zur Erschließung notwendigen Wege und Kinderspielflächen mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
- In dem Wohngebiet sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. zu Staunässe führen, sind unzulässig.
- Das von den privaten Grundstücksflächen abfließende Niederschlagswasser ist oberirdisch in die Rückhaltebereiche abzuleiten.
- Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Rückhaltebereiche für das Niederschlagswasser naturnah herzurichten und mit standortgerechten Stauden und Sträuchern zu bepflanzen.

#### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.