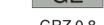


Bebauungsplan Niendorf 90

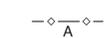
Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **GE** Gewerbegebiet
-  **GRZ 0,8** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
-  **GFZ 0,8** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
-  **GH 20** Gebäudehöhe in m über NN, als Höchstmaß
-  **GH 16 bis 23** Gebäudehöhe in m über NN, als Mindest- und Höchstmaß
-  **z.B. a1** Abweichende Bauweise (siehe § 2)
-  **z.B. (A)** Besondere Festsetzung (siehe § 2)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  **Baulinie**
-  **Baugrenze**
-  **Straßenverkehrsfläche**
-  **Straßenbegrenzungslinie**
-  **Fläche für Stellplätze**
-  **St** Stellplätze
-  **Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen**
-  **Grünfläche**
-  **Erhaltung von Einzelbäumen**

Nachrichtliche Übernahmen

-  Gesetzlich geschütztes, flächenhaftes Biotop

Kennzeichnungen

-  Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet
-  Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  Vorhandene unterirdische Abwasserleitung
-  Vorhandene unterirdische Elektrizitätsleitung
-  Vorhandene Gebäude
-  Geländeoberfläche bezogen auf NN
-  Straßenhöhe bezogen auf NN

Hinweise

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich nach § 12 des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 05. Dezember 2012 (BGBl. I S. 2454, 2456) des Hamburger Flughafens Fuhrsbüttel, in dem Baubeschränkungen gelten. Die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständigen Behörde darf Bauwerke nur mit Zustimmung der Luftverkehrsbehörde genehmigen.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Tag-Schutzzone 1 sowie der Nacht-Schutzzone, die auf Grund von § 4 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2551) durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Hamburg vom 21. Februar 2012 (HmbGVBl. S. 77) festgelegt worden sind. In der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone dürfen gemäß § 5 Absatz 2 FluLärmG Wohnungen nicht errichtet werden.

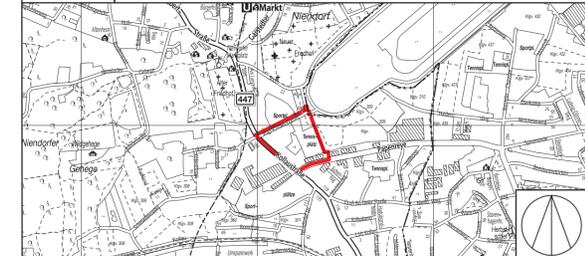
Das gesamte Plangebiet ist als Archäologische Vorbehaltsfläche eingestuft. Vor Eingriffen in den Boden ist die Bodendenkmalpflege zu beteiligen.

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS[®]) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Dezember 2012.

Übersichtsplan M 1:20 000



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan Niendorf 90

Maßstab 1:1000 (im Original)

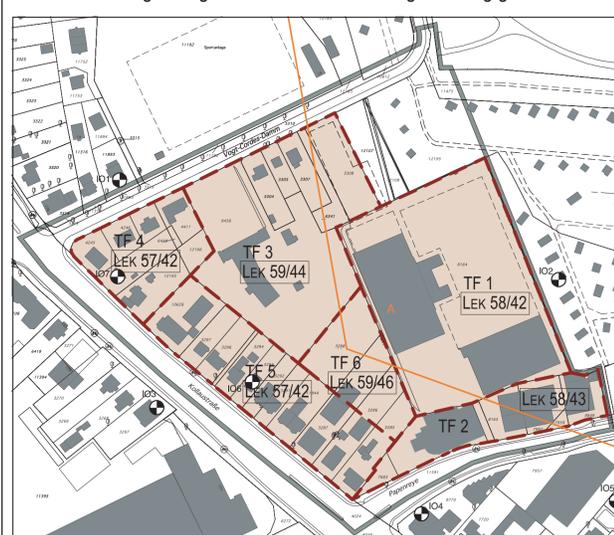
Bezirk Eimsbüttel

Ortsteil 318

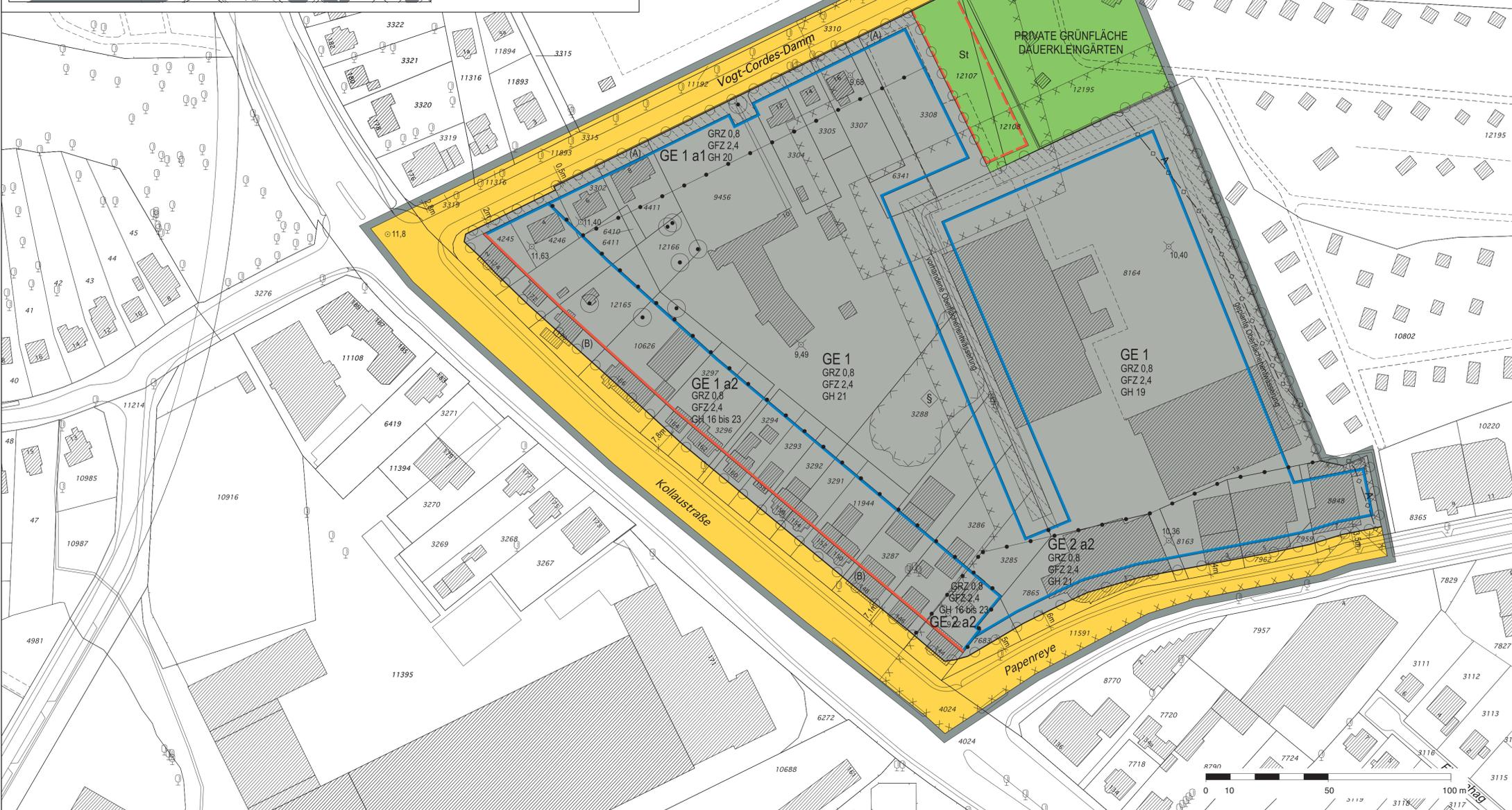
Reproduktion: FHH - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2013

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite

Nebenzeichnung: Festgesetzte Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691



-  Abgrenzung der Flächen mit unterschiedlichen Lärmemissionskontingenten
-  **z.B. LEK 58/42** Zulässige Lärmemissionskontingente LEK in dB(A) Tag / Nacht (siehe § 2)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Richtungssektor A mit Zusatzkontingenten
-  **I**missionsorte



Verordnung über den Bebauungsplan Niendorf 90

Vom 26. März 2013

(HmbGVBl. S. 137)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), 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 14. Juni 2011 (HmbGVBl. S. 256), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. 2012 S. 3), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 29. Mai 2012 (HmbGVBl. S. 213), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Niendorf 90 für den Geltungsbe-
reich zwischen Kollaustraße, Vogt-Cordes-Damm, Flughafen,
Kleingärten und Papenreye (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 318)
wird festgesetzt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Kollaustraße – über die Flurstücke 3310 (Vogt-Cordes-
Damm), 3319, 11316, 11893, 3315, 11192, 12183, 10812,
3310 (Vogt-Cordes- Damm) und 11475, Ost- und Nord-
grenze des Flurstücks 11475, über die Flurstücke 11475
und 12195, Ostgrenze des Flurstücks 8164, Nord- und
Ostgrenze des Flurstücks 8848 der Gemarkung Niendorf
– Papenreye.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die
ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende
Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB werden beim Staatsar-
chiv 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 zustän-
digen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei
eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim
Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstat-
tung erworben werden.
- Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermö-
gensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsbe-
rechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit
des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung
der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungs-
pflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt,
wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des
Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermö-
gensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs
herbeigeführt wird.
- Unbeachtlich werden
 - eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauGB
beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens-
und Formvorschriften,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB
beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhält-
nis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans
und
 - nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel
des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekannt-
machung 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 nachste-
hende Vorschriften:

- Im Gewerbegebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe
unzulässig; Ausnahmen für Vergnügungstätten und Woh-
nungen gemäß § 8 Absatz 3 Nummern 1 und 3 der Baunut-
zungsverordnung (BauNVO) 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 den mit „GE 1“ bezeichneten Teilen des Gewerbegebiets
sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise
können Verkaufsstätten im Erdgeschoss dort ansässiger
Betriebe des Handwerks oder des produzierenden und ver-
arbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe
zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmit-
telbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit
dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen.
Die Verkaufsstätte muss dem Betrieb räumlich angegliedert
und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufs-
und Ausstellungsfläche muss der mit Betriebsgebäuden des
Gewerbe- oder Handwerksbetriebes überbauten Fläche
untergeordnet sein und darf höchstens 150 m² betragen.
- In den mit „GE 2“ bezeichneten Teilen des Gewerbegebiets
sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, soweit sie nicht mit
Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichböden und son-
stigen Flächen beanspruchenden Artikeln einschließlich
Zubehör oder Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und
sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln. Randsortimente
dürfen auf bis zu 10 vom Hundert (v. H.) der Geschäftsfläche
angeboten werden. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten
im Erdgeschoss dort ansässiger Betriebe des Handwerks
oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als
untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden. Diese
Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und
funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hand-
werks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte
muss dem Betrieb räumlich angegliedert und als dessen
Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufs- und Ausstellungs-
fläche muss der mit Betriebsgebäuden des Gewerbe- oder
Handwerksbetriebes überbauten Fläche untergeordnet sein
und darf höchstens 150 m² betragen.
- Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten sowie
Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflä-
chen zulässig. Auf den Flächen zum Ausschluss von Stell-
plätzen, Garagen und Nebenanlagen ist die Herstellung
notwendiger Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen,
Garagen und Tiefgaragen zulässig.
- Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur für Betriebe
zulässig, die in dem Gewerbegebiet ansässig sind. Werbean-
lagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen nicht über-
schreiten.
- Im Gewerbegebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte
Dächer mit einer Neigung von bis zu 20 Grad zulässig.
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren
Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emis-
sionskontingente L(EK) nach DIN 45691 „Geräuschkon-
tingentierung“ weder am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)
noch in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Tabelle 1: Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK), Tag dB (A)/je m ²	L(EK), Nacht dB (A)/je m ²
TF 1	58	42
TF 2	58	43
TF 3	59	44
TF 4	57	42
TF 5	57	42
TF 6	59	46

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691,
Abschnitt 5, vom Dezember 2006 (Bezugsquelle: Beuth-
Verlag GmbH, Berlin, Auslegestelle: Bezirksamt Eimsbü-
ttel). Bei der Prüfung für die Nacht ist die volle Stunde mit
dem höchsten Beurteilungspegel („lauteste Nachtstunde“)
maßgebend.

- Für die in dem im Plan dargestellten „Richtungssektor A“
gelegenen Immissionsorte darf in den Gleichungen 6 und 7
der DIN 45691, vom Dezember 2006 (Bezugsquelle: Beuth-
Verlag GmbH, Berlin, Auslegestelle: Bezirksamt Eimsbü-
ttel), das Emissionskontingent der einzelnen Teilfläche auf
L(EK) + L(EK,zus) erhöht werden. Die Zusatzkontingente
L(EK,zus) sind in der nachfolgenden Tabelle zusammenge-
stellt:

Tabelle 2: Zusatzkontingente für Richtungssektoren

Richtungs- sektor	Anfang (Winkel in Grad)	Ende (Winkel in Grad)	L(EK,zus), Tag in dB(A)	L(EK,zus), Tag in dB(A)
A	350	110	5	15

Der Referenzpunkt hat die Koordinaten: X = 3563320
Y = 5942800

- Im Gewerbegebiet sind die Aufenthaltsräume – hier ins-
besondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete
Grundrissgestaltung den vom Verkehrslärm abgewandten
Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den
vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht mög-
lich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz
an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der
Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
- Innerhalb der Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt-
gefährdenden Stoffen belastet sind, sind bauliche Maßnah-
men vorzusehen, die Gasansammlungen unter den bau-
lichen Anlagen und den befestigten Flächen und Gasein-
tritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.
- Für den mit „a1“ bezeichneten Teil des Gewerbegebiets sind
Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei
hier ein Abstandsflächenmaß von 0,4 h, jedoch mindestens
2,5 m, einzuhalten ist und Gebäude höchstens 50 m Länge
aufweisen dürfen. Für den mit „a2“ bezeichneten Teil des
Gewerbegebiets sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand
zu errichten, wobei hier ein Abstandsflächenmaß von 0,4 h,
jedoch mindestens 2,5 m, einzuhalten ist und Gebäudelän-
gen von mehr als 50 m zulässig sind.
- Im Gewerbegebiet muss der Durchgrünungsanteil auf den
jeweiligen Grundstücken mindestens 20 v. H. betragen. Min-
destens 10 v. H. der Grundstücksflächen sind mit Bäumen
und Sträuchern zu bepflanzen. Der mit „(A)“ bezeichnete
Vorgartenbereich entlang der Straße Vogt-Cordes-Damm
ist mindestens zu 50 v. H. als Vegetationsfläche anzulegen.
Der mit „(B)“ bezeichnete Vorgartenbereich entlang der
Kollaustraße ist mindestens zu 30 v. H. als Vegetationsfläche
anzulegen. Für die Herstellung notwendiger Zuwegungen
und Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen
können auf den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Flächen
ausnahmsweise auch geringere Anteile an Vegetationsfläche
zugelassen werden.
- Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze
ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind
standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhal-
ten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von
mindestens 18 cm, in 1m Höhe über dem Erdboden gemes-
sen, aufweisen. Im Kronenbereich großkroniger Bäume ist
eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzule-
gen und zu begrünen.
- Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflan-
zungen mit großkronigen Bäumen vorzunehmen. Geringfü-
gige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten
sind zulässig. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrs-
flächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im
Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
- Im Gewerbegebiet sind Dächer, die größer als 100 m² sind,
mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Sub-
strataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen
sind Flächen für technische Dachaufbauten bis höchstens
50 v. H. der Dachfläche.
- Auf den Flurstücken 4245, 4246, 3302, 4411, 9456, 3304,
3305, 3307 der Gemarkung Niendorf sind die zur Straße
Vogt-Cordes-Damm ausgerichteten Außenwände von
Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt,
sowie fensterlose Fassaden, mit Schling- oder Kletterpflan-
zen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine
Pflanze zu verwenden. Auf den Flurstücken 3308, 8164 sind
die zur Straße Vogt-Cordes-Damm sowie die zu den Dau-
erkeingärten auf den Flurstücken 12107, 12108, 12195,
10802 ausgerichteten Außenwände von Gebäuden, deren
Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fas-
saden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m
Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
- Im Gewerbegebiet sind auf den privaten Grundstücksflä-
chen die Geh- und Fahrwege sowie Platzflächen in was-
ser- und luftundurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuer-
wehrumfahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden
Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (Schotterrasen)
herzustellen.
- Bei Neubauten ist an den nach Süden und Osten ausgerich-
teten Außenwänden je 15 m Wandlänge mindestens eine
künstliche Höhle für Fledermausarten an geeigneten Stellen
anzubringen und zu unterhalten.
- Für Ausgleichsmaßnahmen werden den als Gewerbegebiet
festgesetzten Flurstücken 3288 und 9456 die außerhalb des
Bebauungsplangebietes liegenden Flurstücke 11252, 10726
(teilweise) und 3469 (teilweise) der Gemarkung Niendorf
zugeordnet.
- Für die Erschließung des Gewerbegebiets sind weitere
örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage
bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie wer-
den nach § 125 Absatz 2 BauGB hergestellt.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebau-
ungspläne aufgehoben.