Verordnung

über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 76

Vom ...

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7) 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. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 85 Absatz 7 der Hamburgischen Bauordnung vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 3. Februar 2026 (HmbGVBl. S. 58, 61), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 76 für den Geltungsbereich nördlich des Ohrnsweg, südlich der Bahntrasse Hamburg - Cuxhaven, westlich der Dritten Meile, nördlich des Fischbeker Wegs sowie östlich des Fischbeker Heuwegs (Bezirk Harburg, Ortsteil 715) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 8206, Ostgrenze des Flurstücks 964, Nordgrenze des Flurstücks 2784, über das Flurstück 2436, über das Flurstück 963, West- und Nordgrenze des Flurstücks 961, Nordgrenze des Flurstücks 962, Nordgrenze des Flurstücks 9281, über das Flurstück 9281 (Dritte Meile), Südgrenze des Flurstücks 959, Ostgrenze des Flurstücks 9249, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 8199, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 8198, Südgrenze des Flurstücks 9249, über das Flurstück 2436, über das Flurstück 9283 (Fischbeker Heuweg), über das Flurstück 4397 (Ohrnsweg), Westgrenze des Flurstücks 9846, Westgrenze des Flurstücks 3737, Westgrenze des Flurstücks 964, über das Flurstück 8206 der Gemarkung Fischbek (Bezirk Harburg, Ortsteil 715)

(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 BauGB 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 werden

   a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
   b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
   c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a BauGB beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

§ 2 Nr. 1

Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6), für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

§ 2 Nr. 2

Das Sondergebiet „Reithof“ dient der Unterbringung eines Reithofs. Zulässig sind

- Reitplätze,

jeweils dem Reithof dienende

- Wirtschaftsgebäude,
- Anlagen und Gebäude für die Tierhaltung,
- Wohngebäude.

§ 2 Nr. 3

Im allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m auf höchstens einem Drittel der Länge einer Fassade zugelassen werden.

§ 2 Nr. 4

Auf den Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen sind bauliche Anlagen, von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, unzulässig. Ausnahmeise können Fahrradabstellanlagen zugelassen werden.

§ 2 Nr. 5

In dem mit WA2 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets ist das unterste Geschoss als Garagengeschoss auszubilden. Es ist nur ein Garagengeschoss zulässig. In den Bereichen, in denen oberhalb des Garagengeschosses weitere Geschosse zulässig sind, wird das Garagengeschoss nicht auf die Zahl der Vollgeschosse von IV angerechnet. Das Garagengeschoss wird zudem nicht auf die Geschossflächenzahl von 1,1 angerechnet.

§ 2 Nr. 6

Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.

§ 2 Nr. 7

In den mit WA2 und WA3 bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebiets gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung auf 50 m aufgehoben.

§ 2 Nr. 8

Im allgemeinen Wohngebiet können offene Pkw-Stellplätze und ihre Zufahrten ausschließlich in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zugelassen werden.

§ 2 Nr. 9

Das Garagengeschoss ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

§ 2 Nr. 10

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden.

§ 2 Nr. 11

Technische oder erforderliche Aufbauten, wie Treppenräume, Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen sind nur ausnahmsweise über der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zulässig, wenn sie eine Höhe von 3,2 m inklusive Dachbegrünung nicht überschreiten, die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und diese keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung bewirken. Mit Ausnahme von Dachausstiegen mit einer Breite und Tiefe von jeweils bis zu maximal 3 m je Dachausstieg sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind Aufbauten und deren Einhausungen mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen.

§ 2 Nr. 12

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, die größer als 2 m² sind, sowie Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses sind unzulässig. Schriftzeichen müssen in Einzelbuchstaben ausgeführt werden.

§ 2 Nr. 13

Eine Aufnahme der Nutzung in den mit WA1 und WA3 bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebiets ist erst dann zulässig, wenn zuvor die Bebauung in dem mit WA2 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets mit einer Länge von mindestens 108 m und der festgesetzten Geschossigkeit im geschlossenen Rohbau (einschließlich Fenstereinbau) errichtet worden ist. Ausnahmen können für das WA3 zugelassen werden, sofern ein Nachweis über die Einhaltung eines Beurteilungspegels durch Geräuschimmissionen des Verkehrslärms von weni-

ger als 60 dB(A) vor den Fenstern von Schlafräumen der Gebäude während des Nachtzeitraumes zwischen 22:00 und 06:00 Uhr erbracht wird. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

§ 2 Nr. 14

Im allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (unter anderem in Form von verglasten Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

§ 2 Nr. 15

In dem mit WA2 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets sind Schlafräume grundsätzlich zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

§ 2 Nr. 16

In dem mit WA2 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets ist für den Außenbereich (Balkone, Loggien, Terrassen) einer Wohnung an den mit (A) gekennzeichneten Gebäudefassaden entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (unter anderem in Form von verglasten Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich (Balkone, Loggien, Terrassen) ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

§ 2 Nr. 17

In dem mit WA2 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (etwa an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 4 (Einwirkungsorte, in deren Umgebung vorwiegend oder ausschließlich Wohnungen untergebracht sind) eingehalten werden. Die DIN 4150-2, Teil 2, Ausgabe 1999-06, ist zu kostenfreier Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt.

§ 2 Nr. 18

Im allgemeinen Wohngebiet ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird.

§ 2 Nr. 19

Für die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sowie für die in den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Gehölze sind bei Abgang standortgerechte und heimische Laubgehölze als Ersatz zu pflanzen. Der Umfang und der Charakter der Pflanzung ist dabei zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind zulässig. Bei Abgang müssen die Ersatzpflanzungen für großkronige Bäume als Hochstamm einen Stammumfang von mindestens 18 cm und für kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.

§ 2 Nr. 20

Im allgemeinen Wohngebiet können im Bereich der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern die gemäß § 10 HBauO erforderlichen Kinderspielflächen zugelassen werden.

§ 2 Nr. 21

Außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Wurzelbereich unzulässig. Ausnahmsweise können Geländeaufhöhungen und Abgrabungen bis zum Stammfuß zugelassen werden, wenn es dem Schutz oder Erhalt des Baumes dient oder die Vitalität des Baumes nicht beeinträchtigt wird.

§ 2 Nr. 22

Dachflächen sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren biozidfreiem Substrataufbau zu versehen und flächendeckend extensiv und dauerhaft mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen. Abweichend davon ist im mit WA1 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets ein Substrataufbau mit einer Stärke von mindestens 8 cm zulässig und flächendeckend extensiv und dauerhaft mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen, sofern eine Holzbauweise der Baukörper vorgesehen wird. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Dachterrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen, mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung solarer Energie, dienen. Es sind jedoch mindestens 50 vom Hundert der Dachflächen, bezogen auf das jeweils oberste Geschoss eines Gebäudes, zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung solarer Energie (zum Beispiel Photovoltaik, Solarthermie) und Dachbegrünung sind miteinander zu kombinieren. In Kombination mit Gründächern sind die Anlagen zur Gewinnung solarer Energie aufgeständert auszuführen.

§ 2 Nr. 23

Im Plangebiet sind bauliche Maßnahmen nur oberhalb von 4 m über Normalhöhennull (üNHN) (festgesetzte Mindesthöhenlage) zulässig. Abweichend von Satz 1 dürfen bauliche Maßnahmen innerhalb des mit WA3 bezeichneten Teils des allgemeinen Wohngebiets in der mit (B) bezeichneten überbaubaren Fläche eine um 1 m geringere Mindesthöhenlage (mindestens 3 m üNHN) und in der mit (C) bezeichneten überbaubaren Fläche eine 0,5 m geringere Mindesthöhenlage (mindestens 3,5 m üNHN) aufweisen. Ausnahmsweise kann die festgesetzte Mindesthöhenlage in den mit WA1 und WA2 bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebiets für Aufzugsunterfahrten um bis zu 1 m unterschritten werden. In dem mit WA3 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes dürfen die jeweils festgesetzten Mindesthöhenlagen für Aufzugsunterfahrten ausnahmsweise in der mit (B) bezeichneten überbaubaren Fläche auf bis zu 2,2 m üNHN und in der mit (C) bezeichneten überbaubaren Fläche auf bis zu 2,6 m üNHN zugelassen werden.

§ 2 Nr. 24

Im allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet sind Terrassen und private Stellplätze sowie Rad- und Gehwege außerhalb von Straßenverkehrsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Alle dem Kraftfahrzeugverkehr dienenden Erschließungsflächen sind im wasserundurchlässigen Aufbau herzustellen.

§ 2 Nr. 25

Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von höchstens 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.

§ 2 Nr. 26

Im Plangebiet sind zur Vermeidung des Vogelschlags Flächen aus Glas durch geeignete Maßnahmen (zum Beispiel mehrschichtiger Fassadenaufbau, Gliederung der Fassade, Aufbringung wirksamer Markierungen, Verwendung transluzenter Gläser und Verwendung von Glasflächen mit einem niedrigem Lichtreflexionsgrad) erkennbar für das Vogelauge zu strukturieren beziehungsweise als Hindernis sichtbar zu machen, wenn der Glasanteil der Fassadenseite größer als 75 vom Hundert ist oder zusammenhängende Glasflächen größer als 6 m² vorgesehen sind. Satz 1 gilt nicht für Glasflächen bis 10 m Geländeoberkante, es sei denn, die Glasflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen, Gewässern oder größeren Vegetationsflächen (wie zum Beispiel Wiesen) oder ermöglichen eine Durchsicht auf Vegetation, Gewässer oder Himmel.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.