

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

WA

Allgemeines Wohngebiet

MD

Dorfgebiet

MI

Mischgebiet

z.B. 2Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

z.B. GRZ 0,2

Grundflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. GFZ 0,4

Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z.B. GH 9

Gebäudehöhe über Gelände, als Höchstmaß

o

Offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

F mind.

Mindestgröße der Baugrundstücke

b mind.

Mindestbreite der Baugrundstücke

Firstriktung

Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet sind

z.B. (Z)

Zuordnung zusammengehöriger Flächen

z.B. (G), U

Besondere Festsetzungen (siehe §2)
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung des Erhaltungsbereichs
- Nachrichtliche Übernahmen
- Wasserfläche
- Umgrenzung des Landschaftsschutzgebiets
- Gesetzlich geschütztes Biotop
- Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Vorgesehene Oberflächenentwässerung
- Vorhandene Gebäude
- Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche
- Umgrenzung des Landschaftsschutzgebiets
- Gesetzlich geschütztes Biotop
- Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Vorgesehene Oberflächenentwässerung
- Vorhandene Gebäude
- Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Kennzeichnungen

- Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Vorgesehene Oberflächenentwässerung
- Vorhandene Gebäude
- Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

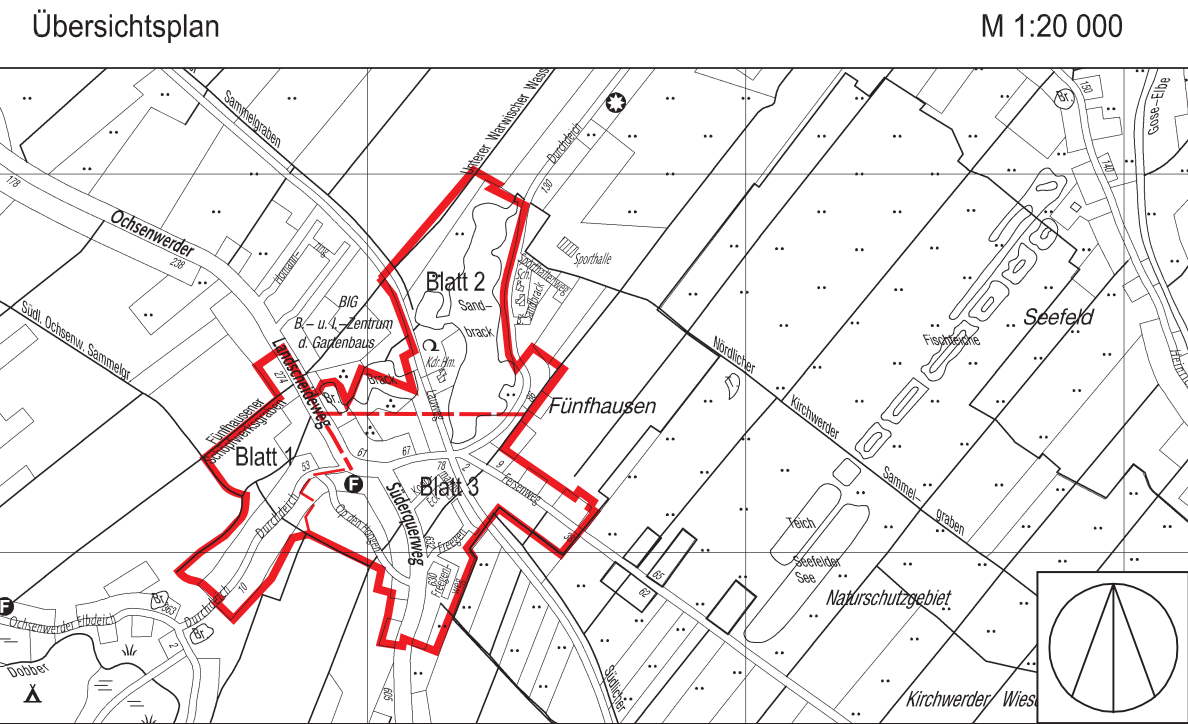
Hinweise

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 Juli 2005

Zu dem Bebauungsplan gibt es städtebauliche Verträge



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan

Kirchwerder 17/Ochsenwerder 8

Maßstab 1 : 1000 (im Original) (3Blätter) Blatt 2

Bezirk

Bergedorf

Ortsteile 607 u. 608

Verordnung
über den Bebauungsplan Kirchwerder 17/Ochsenwerder 8
Vom 3. Februar 2006

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. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), sowie § 1 Absatz 2, § 2 Satz 1 Nummer 2, § 3 Absatz 2 und § 4 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 28. Juni 2000 (HmbGVBl. S. 134), geändert am 1. Februar 2005 (HmbGVBl. S. 21), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Kirchwerder 17/Ochsenwerder 8 für den Geltungsbereich des Ortskerns Fünfhausen (Bezirk Bergedorf, Ortsteile 607 und 608) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Über das Flurstück 592 der Gemarkung Ochsenwerder (Ochsenwerder Landscheideweg), über das Flurstück 4946, Nord-, West-, Nord- und Nordostgrenze des Flurstücks 172, Westgrenzen der Flurstücke 3865 und 173, über die Flurstücke 173 und 1745, Westgrenzen der Flurstücke 5526 und 8546 (Lauweg), über das Flurstück 8546, Westgrenzen der Flur-

stücke 1976, 1748 (Nördlicher Ochsenwerder Sammelgraben) und 2610 (Nördlicher Ochsenwerder Sammelgraben), über die Flurstücke 2610, 126 und 127, Nordgrenze der Flurstücke 7937, 167, 7935 und 5921 (Sandbrack), Ostgrenze des Flurstücks 5921 (Sandbrack) über das Flurstück 8612 (Durchdeich), Westgrenzen der Flurstücke 9659, 9660 und 9644, über die Flurstücke 9644, 9662, 9646, 9112 und 9111, Ostgrenzen der Flurstücke 9111, 4035, 4197, 4701, 4702, 4709, 7891 und 9516, über die Flurstücke 101, 3775, 9636, 9639 und 9638, Nordgrenze des Flurstücks 2609, über die Flurstücke 4186, 4119, 193 und 7511, Westgrenze des Flurstücks 8220, über das Flurstück 8220, Ostgrenze des Flurstücks 8220, über die Flurstücke 8552 und 6569, Ostgrenze des Flurstücks 6569, über das Flurstück 2518 (Fersenweg), Ost- und Südgrenze des Flurstücks 5411, über das Flurstück 8459, Südgrenze des Flurstücks 8460, über die Flurstücke 5475 und 8410, Südgrenzen der Flurstücke 8359, 8358, 8357, 8356, 8354, 8353, 8352 und 8351, über das Flurstück 8410, Ost-, Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 6485, über das Flurstück 8743, Ostgrenzen der Flurstücke 7222, 7344 (Freegen), 7227 bis 7229, Nordgrenze des Flurstücks 8831, Ostgrenzen der Flurstücke 8831 bis 8836, Südgrenze des Flurstücks 8836, über das Flurstück 9068, Ostgrenze des Flurstücks 5857, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 5858, Ostgrenzen der Flurstücke 9069 bis 9072, Südgrenze des Flurstücks 9072, über das Flurstück 2514 (Süderquerweg), Südgrenze des Flurstücks 5572, Westgrenzen der Flurstücke 5572 und 5561, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 9618, Südgrenzen der Flurstücke 8728, 8972, 8976, 8940, 8544, 9153 und 8222, Ostgrenzen der Flurstücke 7743 und 7744, Südgrenze des Flurstücks 7744, Ostgrenze des Flurstücks 4681, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 5455, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 8696, Ostgrenzen der Flurstücke 8697, 8620, 6623, 5386 und 5385, Südostgrenzen der Flurstücke 5384, 9565 und 9566, Südwestgrenze des Flurstücks 9566, über das Flurstück 182 (Durchdeich) der Gemarkung Kirchwerder – Südwestgrenzen der Flurstücke 2151 und 2609, Nordwestgrenzen der Flurstücke 2609, 2608, 2607, 2606, 2605, 2604, 3619 und 3981, Südgrenzen der Flurstücke 2132 und 2119 (Südlicher Ochsenwerder Sammelgraben), über das Flurstück 2119, Nordwestgrenze des Flurstücks 2119 (Fünfhausener Schöpfwerksgraben), Südwestgrenzen der Flurstücke 2649 und 2116, Nordwestgrenze des Flurstücks 2116 der Gemarkung Ochsenwerder.

(2) Das maßgebliche Stück (3 Blätter) 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 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 nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) 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 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:

1. In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ 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 bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Baugenehmigung 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. Außenwände von Gebäuden sind in rotem oder rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen; für Nebengebäude und für untergeordnete Teile von Außenwänden von Wohngebäuden sind außerdem weiße oder braune Holzverblendungen sowie weißer Putz zulässig. Diese Festsetzungen gelten nicht für Gebäude, die überwiegend der landwirtschaftlichen Produktion (zum Beispiel Stallgebäude, Maschinenhallen) dienen.
3. Dächer von Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen, sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit beiderseits gleicher Neigung zwischen 40 Grad und 50 Grad auszuführen. Balkone, Dachaufbauten und -einschnitte (zum Beispiel Loggien) sowie Zwerchgiebel dürfen insgesamt eine Länge haben, die höchstens ein Drittel der Länge ihrer zugehörigen Gebäudeseite entspricht. Es sind nur rote, braune, graue und schwarze, nicht glänzende Dacheindeckungen, Reetdächer und begrünte Dächer zulässig.
4. Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkanten darf gegenüber der für die Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsfläche 40 cm nicht überschreiten. Die maximale Gebäudehöhe von eingeschossigen Gebäuden darf 9 m, von zweigeschossigen Gebäuden 12 m ab Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.

5. In den allgemeinen Wohngebieten gilt:
- 5.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze sind in einer Tiefe bis zu 10 m ab Straßenbegrenzungslinie in Vorgärten unzulässig.
- 5.2 Auf der mit „(K)“ bezeichneten Fläche sind nur bauliche Anlagen für den vorhandenen Kfz-Betrieb zulässig; Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen sind zulässig, sofern durch entsprechende Maßnahmen (zum Beispiel Lärmschutzfenster, Einbau einer Klimaanlage, Errichtung von Lärmschutzwällen) schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1865), vermieden werden.
- 5.3 Auf den mit „(H)“ bezeichneten Flächen sind bauliche Anlagen für nicht störende Handwerksbetriebe bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.
6. In den Dorf- und Mischgebieten sind Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), unzulässig. Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.
7. Auf den mit „(G)“ bezeichneten Flächen im allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet sind bauliche Anlagen für Gartenbaubetriebe und Betriebe zur Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig, wenn sie der gartenbaulichen Erzeugung, Verarbeitung oder dem Vertrieb dienen, wie zum Beispiel Gewächshäuser und Binderäume. Unter den gleichen Voraussetzungen sind unter Beachtung der Abstandsvorschriften der Hamburgischen Bauordnung Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.
8. Die festgesetzte Mindestgrundstücksbreite gilt bei Pfeifenstielgrundstücken nicht für den Bereich von Zufahrten.
9. Das auf dem Flurstück 8848 der Gemarkung Kirchwerder festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis des Eigentümers des Flurstücks 8923 der Gemarkung Kirchwerder, für den Anschluss dieses Flurstücks an die Straße Koopmanns Eck einen allgemein zugänglichen Gehweg anzulegen und zu unterhalten; Abweichungen von der Lage des Gehwegs können zugelassen werden.
10. Auf Grundstücksflächen, die überwiegend dem Wohnen dienen, sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
11. Für die zu erhaltenden oder anzupflanzenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
12. Auf jedem wohnbaulich oder gewerblich genutzten Grundstück ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
13. Die festgesetzte Schutzwand und Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind mit Sträuchern oder Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
14. Flächen mit Anpflanz- und Erhaltungsgeboten und Hecken können von einer maximal 3 m breiten Zuwegung je Grundstück unterbrochen werden.
15. Das von den privaten Grundstücksflächen abfließende Niederschlagswasser ist oberirdisch in ein offenes Entwässerungssystem abzuleiten.
16. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, sind unzulässig.
17. Die Ufer der Gräben sind naturnah herzurichten, soweit hydraulische Belange dem nicht entgegenstehen.
18. Beiderseits der mit „(R)“ bezeichneten Flächen beziehungsweise vorhandenen Gräben sind in einer Breite von 3 m ab Grabenrand Aufhöhungen, Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen unzulässig.
19. Für die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt:
- 19.1 Die mit „EG“ bezeichneten Flächen sind als extensives Grünland in Form einer zweischürigen Wiese oder Mähweide zu entwickeln.
- 19.2 Die festgesetzten geschlossenen Gehölzpflanzungen „GB“ sind als artenreicher, gestufter Gehölzbestand zu entwickeln.
- 19.3 Die als naturnaher Uferbereich „U“ bezeichneten Flächen sind als Sumpf- und Teichbiotope zu erhalten beziehungsweise zu entwickeln. Vorhandene Bruchwälder sind in ihrem Bestand zu sichern. Bodenverfüllungen und bauliche Anlagen sind zu entfernen. Die Uferränder sind naturnah zu gestalten.
- 19.4 Die als Obstwiese „O“ bezeichnete Fläche ist mit Obstbaumhochstämmen zu bepflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten. Je 100 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Fläche ist standortgerecht als Wiese zu begrünen und einmal jährlich im September zu mähen; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Ein Pflegeumbruch ist unzulässig. Die Fläche darf nicht gedüngt werden. Für die zu erhaltenden oder anzupflanzenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 19.5 Die mit „S“ bezeichneten Flächen sind als naturnahe Sukzessionsfläche zu entwickeln und auf Dauer zu sichern. Bodenverfüllungen und bauliche Anlagen sind zu beseitigen.
20. Den mit „Z1“ bezeichneten Baugebieten ist zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft über die im Plangebiet für diese Zwecke festgesetzten Flächen hinaus das außerhalb des Plangebiets liegende Flurstück 574 der Gemarkung Kirchwerder zugeordnet.
21. Dem mit „Z2“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet ist zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft das außerhalb des Plangebiets liegende Flurstück 576 der Gemarkung Kirchwerder zugeordnet.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 3. Februar 2006.

Das Bezirksamt Bergedorf