

Bebauungsplan Kirchwerder 18/Ochsenwerder 9

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA Allgemeines Wohngebiet
- ZWo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- GRZ Grundflächenzahl
- z.B.I. als Höchstgrenze
- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Brücke
- Ausschluss von Nebenanlagen
- Firstrichtung
- SI Fläche für Stellplätze
- z.B.(A) Besondere Festsetzungen (siehe §2)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Max. Geländehöhe bezogen auf NN
- Versorgungsfläche
- Grünfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- OKEG Max. Oberkante Erdgeschloßfußbodenhöhe bezogen auf NN
- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Nachrichtliche Übernahme

- Wasserfläche

Kennzeichnungen

- Vorhandene unterirdische Leitung
- Elektrizität
- Begrenzung der unveränderten Vormerkung
- Vorgesehene Oberflächenwasserung
- Vorhandene Gebäude

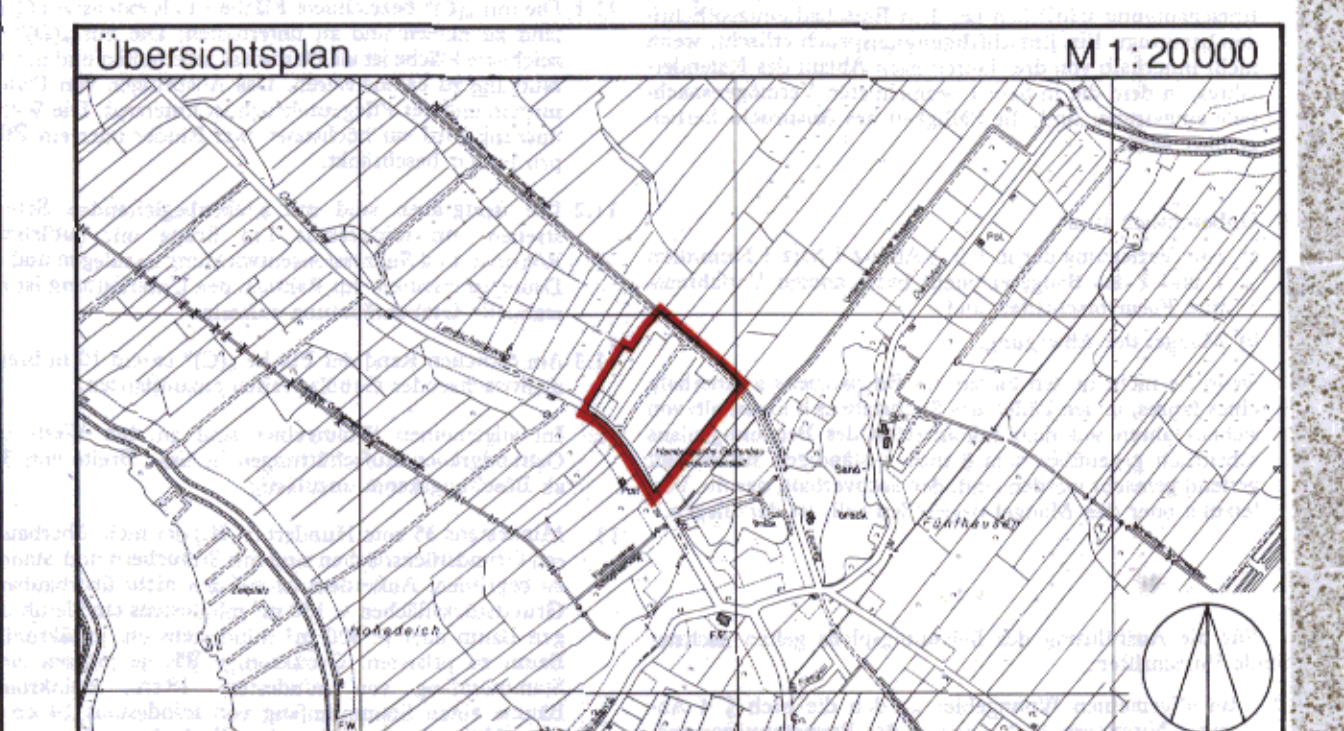
Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 139 und Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1124) und Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1124).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans den Stand vom Dezember 1991

Gesetz siehe Rückseite



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan
 Kirchwerder 18/Ochsenwerder 9
 Maßstab 1:1000
 Bezirk Bergedorf Ortsteile 607 u. 608

Nr. 24273



§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Gewerbegebiets sind nur kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Außerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Flächen werden gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) sowie Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
2. Im Gewerbegebiet sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind.
3. An der Straße Unnenland sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen.
4. Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
5. Je 15 m Grundstücksfront an der Straße Unnenland ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
6. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
7. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen vorzunehmen.
8. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und der zu erhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
9. Die Dächer auf eingeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen sind mit einer durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen und zu begrünen, soweit sie nicht zur Belüftung oder Belichtung darunterliegender Räume benötigt werden.
10. Im Gewerbegebiet kann die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 8. März 1994.

Der Senat

Gesetz

über den Bebauungsplan Kirchwerder 18/Ochsenwerder 9

Vom 8. März 1994

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Kirchwerder 18/Ochsenwerder 9 für den Geltungsbereich westlich der Gartenbauversuchsanstalt Fünfhausen, nördlich Ochsenwerder Landscheideweg (Bezirk Bergedorf, Ortsteile 607 und 608) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Ochsenwerder Landscheideweg — Westgrenzen der Flurstücke 5401 und 124, über die Flurstücke 4104 und 2610, Nordgrenze des Flurstücks 2610, über die Flurstücke 2610 und 4104, Ostgrenzen der Flurstücke 5626 und 5667 der Gemarkung Kirchwerder.

(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 einschließlich der als Anhang beigegebenen zeichnerischen Darstellung

der Ersten Berichtigung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg 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 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 27. Dezember 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2378, 2405), 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 Inkrafttreten 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. Im allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Absatz 3 Nummern 1, 2, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen der allgemeinen Wohngebiete sind Kellergeschosse unzulässig.
3. Die Außenwände baulicher Anlagen einschließlich Treppen und sonstigem sichtbaren Mauerwerk sowie Terrassenunterbauten von mehr als 50 cm über der das Gebäude umgebenden Geländehöhe sind oberhalb des Geländes in rotem Ziegel auszuführen. Gemauerte Terrassenbrüstungen sind unzulässig.
4. Für Wohngebäude sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit beiderseits gleicher Neigung zwischen 40 Grad und 45 Grad, für untergeordnete Gebäude, Garagen und überdachte Stellplätze zwischen 25 Grad und 45 Grad zulässig. Es sind rote Dachpfannen zu verwenden.
5. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge haben, die höchstens ein Drittel der Länge ihrer zugehörigen Gebäudeseite entspricht. Die Drempelhöhe von Gebäuden wird beiderseits auf je 1 m begrenzt.
6. Je Hausgruppe sind maximal drei Gebäude zulässig. Die Gebäude einer Hausgruppe sind mit gleicher Dachneigung herzustellen.
7. Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen der allgemeinen Wohngebiete sind zur Erschließung Gemeinschaftszufahrten im Bereich der ausgewiesenen Stellplatzflächen vorzusehen. Stellplätze sind auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen nur auf den ausgewiesenen Stellplatzflächen zulässig.
8. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
9. Neubauten sind an Einrichtungen zum Sammeln und zur Förderung der Abwässer, die für die Entwässerung mehrerer Grundstücke bestimmt sind, anzuschließen.
10. Im allgemeinen Wohngebiet entlang des Ochsenwerder Landscheidewegs muß für die Wohn- und Schlafräume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
11. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gelten folgende Vorschriften:
 - 11.1 Die mit „(C)“ bezeichnete Fläche ist als extensives Grünland zu nutzen und zu unterhalten. Die mit „(D)“ bezeichnete Fläche ist als Obstwiese zu erhalten und in ihrer Nutzung zu extensivieren. Das Ausbringen von Düngemitteln und der Pflegeumbruch ist untersagt. Die Weidenutzung wird auf höchstens zwei Rinder oder ein Pferd pro Hektar beschränkt.
 - 11.2 Die Beetgräben sind mit grabenbegleitenden Schutzstreifen von mindestens 1 m Breite mit natürlicher Röhricht- und Sukzessionsentwicklung anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Im Rahmen der Unterhaltung ist nur manuelle Grabenräumung zulässig.
 - 11.3 Am östlichen Rand der Fläche „(C)“ ist ein 10 m breiter dichtwachsender Gehölzstreifen anzupflanzen.
12. Im allgemeinen Wohngebiet sind an den West- und Ostrandgräben Aufschüttungen in einer Breite von 3 m ab Böschungskante unzulässig.
13. Mindestens 35 vom Hundert (v. H.) der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Sträuchern und Stauden zu begrünen. Außerdem ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je 150 m² mindestens ein kleinkroniger Baum oder je 300 m² mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen.
14. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden und bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
15. Im Kronenbereich von Bäumen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen außerhalb von Straßenverkehrsflächen unzulässig.
16. Wandflächen von Gebäuden mit einem Fenster- und Türanteil unter 15 v. H. sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
17. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen untersagt.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 8. März 1994.

Der Senat