





















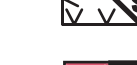






Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  MD Dorfgebiet
- z.B. 4Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- z.B. GR 96 Grundfläche in m², als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0,5 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 0,6 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- Z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Baugrenze
-  Firstrichtung
- z.B.  Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Versorgungsfläche
-  Private Grünfläche, Garten
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Sonstige Abgrenzung
-  Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche
-  Umgrenzung des Erhaltungsbereichs
-  Denkmalschutz
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nachrichtliche Übernahmen

-  Wasseroberfläche
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Gebiet gemäß Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie
-  gesetzlich geschütztes flächenhaftes Biotop
-  Denkmalschutz

Kennzeichnung

-  Vorhandene unterirdische Leitung
- G Gas
-  Vorgehens Bodenordnungsgebiet
-  Vorhandene Gebäude

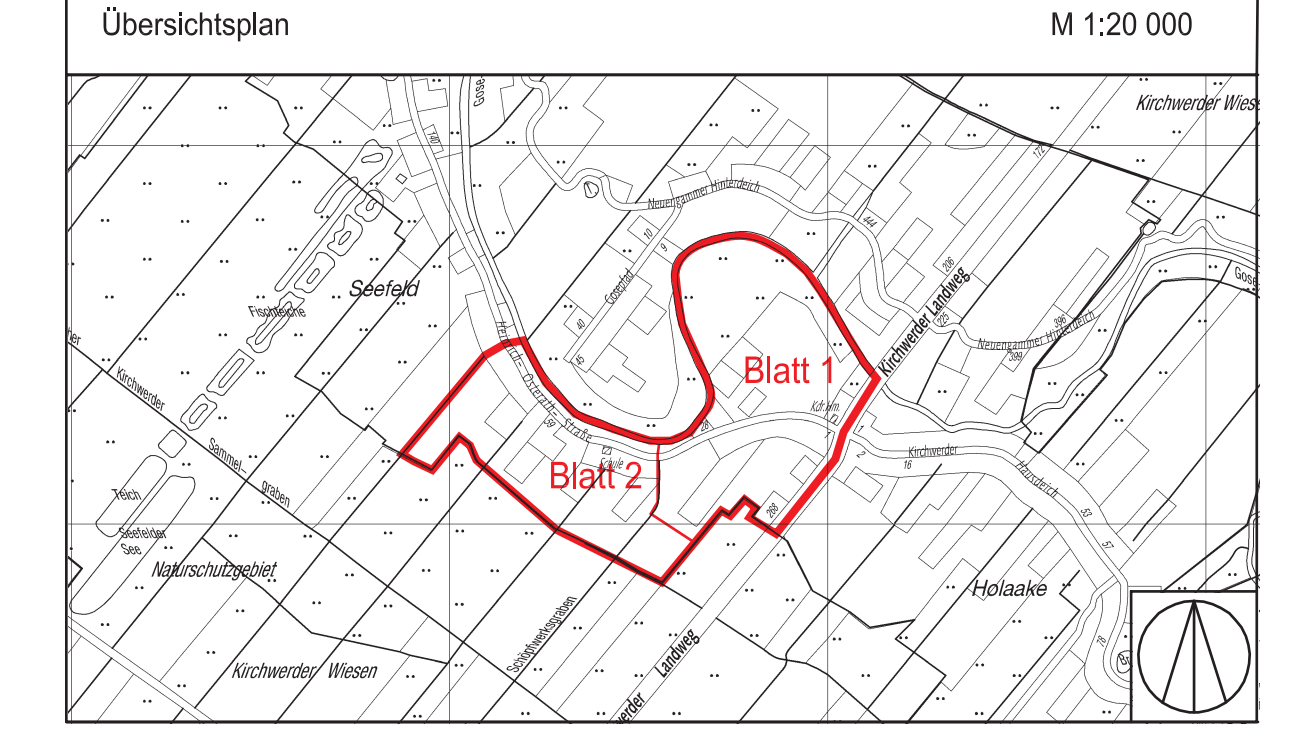
Hinweise

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

Längenmaße in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Juli 2002

0 10 20 100m M 1:20.000

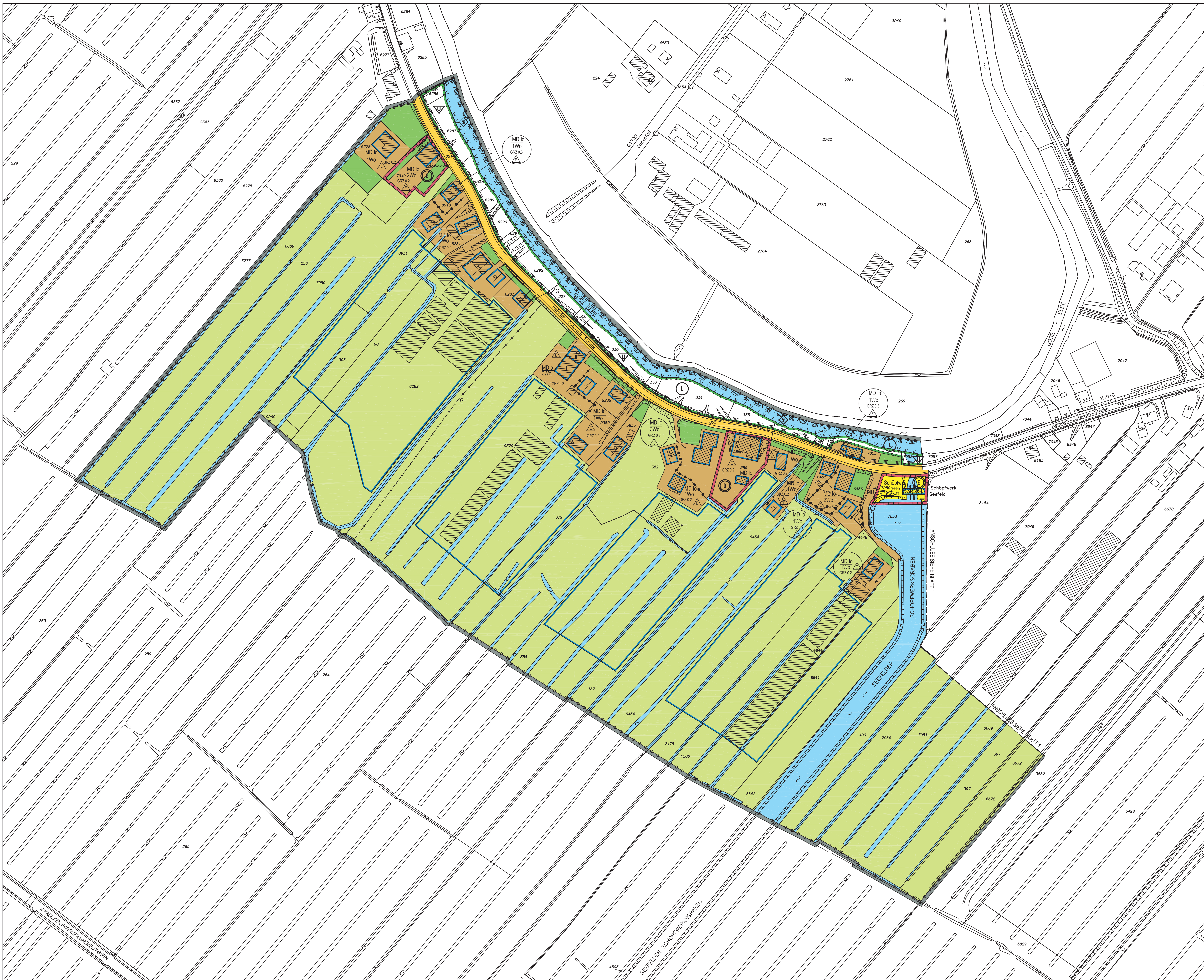


FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan
Kirchwerder 20 (2 Blätter) Blatt 2
Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Bergedorf Ortsteil 607



Verordnung über den Bebauungsplan Kirchwerder 20

Vom 9. November 2005

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), 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 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), § 6 Absätze 2 und 6 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 21. März 2005 (HmbGVBl. S. 75, 79), sowie § 1 Absatz 2, § 2 Satz 1 Nummer 2, § 3 Absatz 2, § 4 und § 5 Buchstabe b 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 20 für das Gebiet der östlichen Heinrich-Osterath-Straße (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 607) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Gose-Elbe – Kirchwerder Landweg – Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 5404, Südwestgrenze des Flurstücks 1744, über die Flurstücke 6674 und 1769, Südost- und Südwestgrenzen der Flurstücke 6673 und 6672, Südwestgrenzen der Flurstücke 397, 6669, 7051, 7054 und 400, über die Flurstücke 7053 (Seefelder Schöpfwerksgraben), 4503 und 8642, Südwestgrenzen der Flurstücke 8641 und 4844, über die Flurstücke 1506, 2478, 6454, 387, 384 und 264, Südwestgrenzen der Flurstücke 6282, 90 und 9060, über das Flurstück 9060, Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 7950, Südwestgrenze des Flurstücks 256, Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 6069, Nordwestgrenze des Flurstücks 6278, über das Flurstück 651 (Heinrich-Osterath-Straße), Nordwestgrenze des Flurstücks 6286 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 können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatz 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 Nummer 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 „Erhaltungsbereiche“ 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 der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 382), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung 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. In den Dorfgebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche landwirtschaftliche Betriebe und Gartenbaubetriebe mit Ausnahme von Wohngebäuden und Wohnungen mit einer Grundflächenzahl bis zu 0,6 zulässig.
3. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen nur innerhalb der Baugrenzen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig und wenn sie der landwirtschaftlichen Erzeugung, der landwirtschaftlichen Verarbeitung oder dem Vertrieb dienen, wie zum Beispiel Gewächshäuser, Stallgebäude, Maschinenhallen. Die Gebäudehöhe darf 8 m nicht überschreiten. Befestigte landwirtschaftliche Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
4. Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkanten über der vorhandenen beziehungsweise aufgehöhten Geländeoberfläche darf straßenseitig 0,4 m nicht überschreiten.
5. Flächen, die nördlich der Heinrich-Osterath-Straße tiefer als 2 m über Normalnull (NN) liegen, sind für Wohngebäude auf 2 m über NN aufzuhöhen. Auf Flächen, die höher als 2 m über NN liegen, sind für Wohngebäude Geländeaufhöhungen bis 0,4 m zulässig. Des Weiteren sind Geländeaufhöhungen nur zulässig
 - a) für Rampen, die zur Erschließung erforderlich sind oder
 - b) bis zur Oberkante der für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche, sofern der Abstand zwischen Hauptgebäude und Straßenverkehrsfläche weniger als 6 m beträgt.
6. In den Dorfgebieten darf die Gebäudehöhe von eingeschossigen Gebäuden 9 m und von zweigeschossigen Gebäuden 12 m über vorhandenem oder aufgehöhtem Gelände nicht überschreiten.
7. In den Dorfgebieten sind Dächer von Wohngebäuden als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit beiderseits gleicher Neigung zwischen 40 Grad und 50 Grad auszuführen. Balkone, Dachaufbauten und -einschnitte (zum Beispiel Loggien) dürfen insgesamt eine Länge haben, die höchstens 1/3 der Länge ihrer zugehörigen Gebäudeseite entspricht. Es sind nur rote, braune, graue und schwarze Dacheindeckungen in nicht glänzender Ausführung, Reetdächer und begrünte Dächer zulässig.
8. Die Außenwände von baulichen Anlagen sind als rotes oder rotbraunes Ziegelmauerwerk, mit weißem oder braunem Holz oder in Kombination beider Materialien

auszuführen; für Nebengebäude sind außerdem weiße Putzfassaden zulässig. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen, die ausschließlich der landwirtschaftlichen Produktion dienen (zum Beispiel Stallgebäude, Maschinenhallen, Gewächshäuser).

9. Auf den privaten Grünflächen – Gärten – sind in den Vorgärten notwendige Zuwegungen beziehungsweise Zufahrten für die Dorfgebiete in einer Breite bis zu 3 m sowie nicht überdachte Stellplätze bis 20 m² zulässig.
10. Auf den Grundstücksflächen, die ausschließlich dem Wohnen dienen, sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
11. Außenwände von Gebäuden mit Ausnahme von Wohngebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind entweder mit Sträuchern oder mit Schling- oder Kletterpflanzen einzugrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens 1 Pflanze zu verwenden.
12. Pro Wohngebäude ist mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
13. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit gleichartigen großkronigen Bäumen vorzunehmen.
14. Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt:
 - 14.1 Der mit „ ∇^U “ bezeichnete Uferstreifen ist naturnah zu entwickeln. Zulässig sind einheimische, standortgerechte Stauden, Sträucher und Gehölze sowie extensive Grünlandnutzung beziehungsweise Mähwiese.
 - 14.2 Die mit „ ∇^W “ bezeichnete Fläche ist als Streuobstwiesen mit extensiver Wiesennutzung zu erhalten.
 - 14.3 Die mit „ ∇^{GB} “ bezeichnete Fläche ist als artenreich gestufter Gehölzbestand unter Verwendung von Laubgehölzen zu erhalten.

§ 3

Das Ensemble Heinrich-Osterath-Straße Nr. 45, Flurstück 385 der Gemarkung Kirchwerder, wird hiermit innerhalb der Umgrenzung der Planzeichnung nach § 6 Absätze 2 und 6 des Denkmalschutzgesetzes unter Schutz gestellt.

§ 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 9. November 2005.

Das Bezirksamt Bergedorf