



**Bebauungsplan Kirchwerder 21 (3 Blätter) Blatt 2 Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MD Dorfgebiet
- z.B. 3Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- z.B. GR 900 Grundfläche in m<sup>2</sup>, als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0.4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- GH Gebäudehöhe über Gelände, als Höchstmaß
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Versorgungsfläche Netzstation (E.ON HANSE AG)
- Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung des Erhaltungsbereichs
- z.B. V (b) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

**Nachrichtliche Übernahmen**

- Wasserfläche
- Landschaftsschutzgebiet
- gesetzlich geschütztes flächenhaftes Biotop
- Denkmalschutz, Einzelanlage
- Denkmalschutz, Gesamtanlage

**Kennzeichnungen**

- Vorhandene unterirdische Erdleitung
- Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet
- Archäologische Vorhaltsfläche
- Vorhandene Gebäude

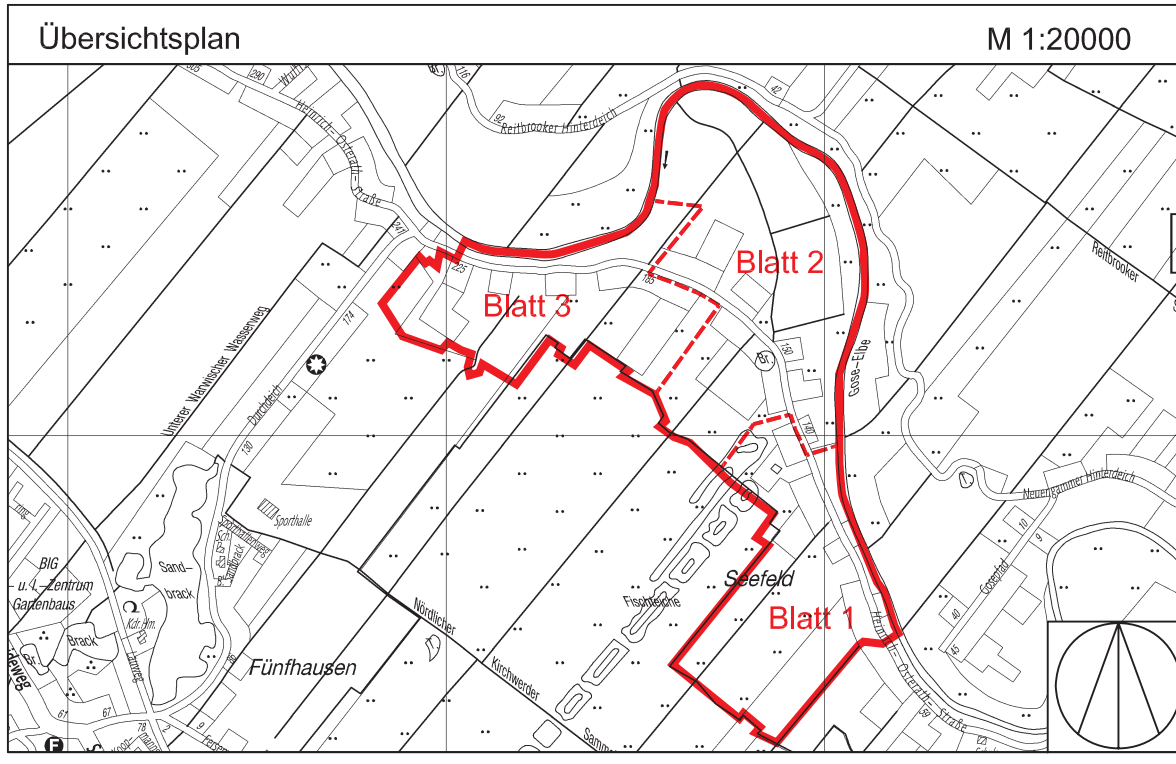
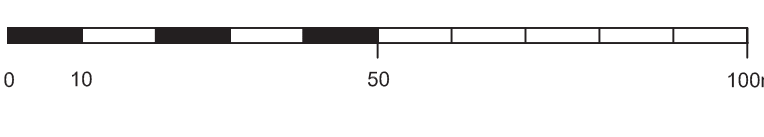
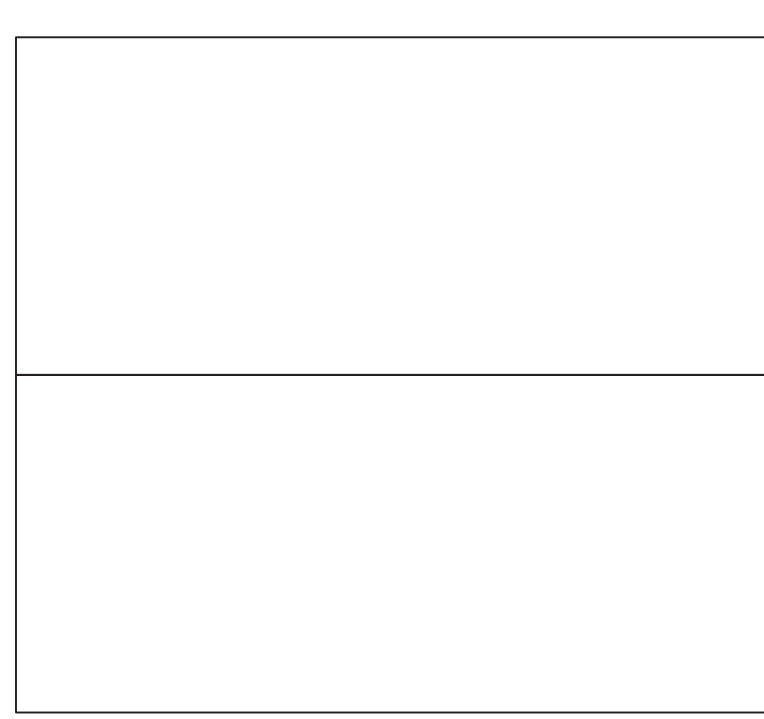
**Hinweise**

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 Mai 2005

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**

**Bebauungsplan**  
Kirchwerder 21 (3 Blätter) Blatt 2  
Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Bergedorf Ortsteil 607

Druck: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2006

## Verordnung über den Bebauungsplan Kirchwerder 21

Vom 23. 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, § 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 21 für das Gebiet der mittleren Heinrich-Osterath-Straße (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 607) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Gose-Elbe – Südostgrenze des Flurstücks 6286, über das Flurstück 651 (Heinrich-Osterath-Straße), Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 6276, Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 6275, Südwestgrenzen der Flurstücke 6360 und 2343, Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 6366, Südwestgrenzen der Flurstücke 6367 und 229, über die Flurstücke 4612, 228, 227 und 4636, Nordwestgrenze des Flurstücks 4636, über die Flurstücke 209 und 208, Südwestgrenzen der Flurstücke 6691, 5801, 5802 und 7157, über die Flurstücke 8401, 202 und 201, Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 6817, Südwestgrenzen der Flurstücke 6059, 6819, 6816, Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 6824, Südwestgrenzen der Flurstücke 8633 und 1752, Südostgrenze des Flurstücks 7652, über das Flurstück 7652, Südwestgrenze des Flurstücks 6886, Südostgrenze des Flurstücks 7944, über die Flurstücke 7944 und 101, Süd- und Südwestgrenze des Flurstücks 7378, Südwest- und Südostgrenze des Flurstücks 7016, Südwestgrenze des Flurstücks 95, über das Flurstück 1996, Südwest-, Nordwest- und Nordgrenze des Flurstücks 1996, Westgrenze des Flurstücks 7013 der Gemarkung Kirchwerder – Heinrich-Osterath-Straße – Westgrenze des Flurstücks 7012 der Gemarkung Kirchwerder.

(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 Kostenerstattung 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 dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet 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 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 Fläche landwirtschaftliche Betriebe und Gartenbaubetriebe mit Ausnahme von Wohngebäuden und Wohnungen mit einer Grundflächenzahl bis zu 0,6 zulässig.
  3. In den mit „(b)“ bezeichneten Dorfgebieten sind nur Nebenanlagen für Wohnnutzungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,1 sowie bauliche Anlagen, die Gartenbau- oder Gewerbebetrieben dienen, wie zum Beispiel Lagerhallen, Werkstattgebäude, Maschinenhallen und Stellplatzanlagen mit Ausnahme von Wohnungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.
  4. In dem mit „(c)“ bezeichneten Dorfgebiet sind innerhalb der Baugrenzen nur eingeschossige Gebäude für Schau-stellerzwecke, zum Beispiel zum Abstellen von Karussellen und Zugmaschinen, zulässig.
  5. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen nur zulässig, wenn sie der landwirtschaftlichen Erzeugung, der Verarbeitung oder dem Vertrieb dienen, wie zum Beispiel Gewächshäuser, Stallgebäude, Maschinenhallen. Befestigte landwirtschaftliche Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf den mit „(bw)“ bezeichneten Flächen ist außerdem ein eingeschossiges Betriebswohngebäude mit einer Grundfläche bis 150 m<sup>2</sup> zulässig; einschließlich Nebenanlagen dürfen auf 225 m<sup>2</sup> Grundfläche bauliche Anlagen errichtet werden.
  6. Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkanten über der vorhandenen beziehungsweise aufgehöhten Geländeoberfläche darf straßenseitig 0,4 m nicht überschreiten.
  7. Geländeaufhöhungen sind 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.

Flächen, die nördlich der Heinrich-Osterath-Straße tiefer als 2 m über Normal Null (NN) liegen, sind für Wohngebäude auf 2 m über NN aufzuhöhen.
  8. Die Gebäudehöhe von eingeschossigen Wohngebäuden darf 9 m über vorhandenem oder aufgehöhtem Gelände nicht überschreiten.
  9. Dächer von Wohngebäuden sind 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 ein Drittel der Länge ihrer zugehörigen Gebäudeseite entspricht. Es sind nur rote, braune, graue und schwarze Dacheindeckungen in nicht glänzender Ausführung, Reetdächer und begrünte Dächer zulässig.
  10. Die Außenwände von Gebäuden sind als rotes oder rot-braunes Ziegelmauerwerk, mit weißem oder braunem Holz oder in Kombination beider Materialien auszuführen; für Nebengebäude sind außerdem weiße Putzfas-saden zulässig. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen, die der landwirtschaftlichen Produktion dienen (zum Bei-spiel Stallgebäude, Maschinenhallen, Gewächshäuser).
  11. 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 25 m<sup>2</sup> zulässig.
  12. Auf der privaten Grünfläche – Angelsport – sind not-wendige Stellplätze und Zufahrten zulässig. Innerhalb der Baugrenzen sind eingeschossige Gebäude für angel-sportbezogene Nutzungen zulässig.
  13. Das anfallende Oberflächenwasser ist oberirdisch in das offene Entwässerungssystem abzuleiten. Auf den Grundstücksflächen, die ausschließlich dem Wohnen dienen, sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
  14. Außenwände von Gebäuden, mit Ausnahme von Wohn-gebäuden, 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 eine Pflanze zu ver-wenden.
  15. Je Wohngebäude ist mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
  16. Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt:
    - 16.1 Die mit „ $\nabla$ “ bezeichneten Flächen sind naturnah zu entwickeln. Zulässig sind einheimische, standort-gerechte Stauden, Sträucher und Gehölze sowie exten-sive Grünlandnutzung beziehungsweise Mähwiese.
    - 16.2 Die mit „ $\nabla$ “ bezeichneten Gewässerränder sind naturnah zu gestalten und mit standortgerechter Vegetation zu entwickeln.
    - 16.3 Die mit „ $\nabla$ “ bezeichneten Flächen sind als Sukzessions-flächen der natürlichen Vegetation zu überlassen.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 23. Februar 2006.

**Das Bezirksamt Bergedorf**