

- ### Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Dorfgebiet
 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck
 - z.B. GR 330 Grundfläche in m², als Höchstmaß
 - z.B. 3Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - z.B. GRZ 0.2 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - HA 8 Höhe baulicher Anlagen über Gelände, als Höchstmaß in m
 - o Offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
 - Zuordnung zusammengehöriger Flächen
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Brücke
 - Ausschluss von Nebenanlagen
 - Private Grünfläche, Garten
 - Fläche für die Landwirtschaft
 - Fläche für Wald
 - Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - Sonstige Abgrenzung
 - Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche
 - Erhaltung von Einzelbäumen
 - Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung des Erhaltungsbereichs
 - z.B. U, (c) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

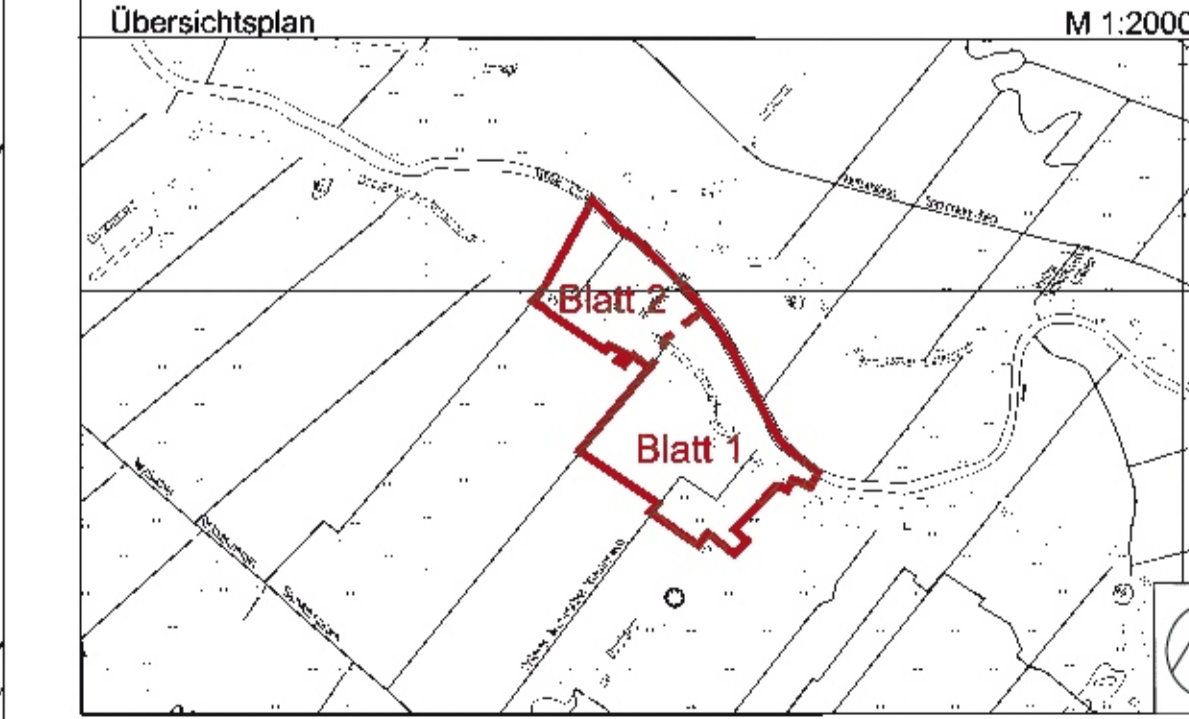
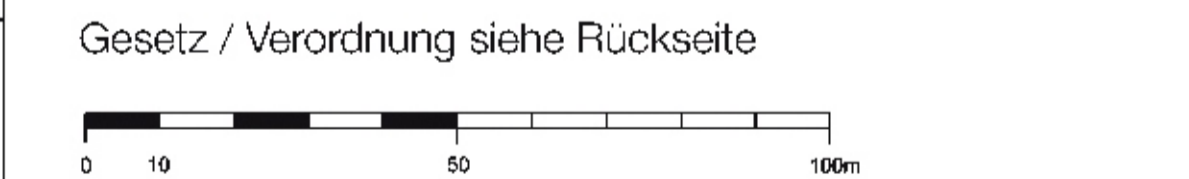
- ### Nachrichtliche Übernahmen
- Wasserfläche
 - Landschaftsschutzgebiet
 - gesetzlich geschütztes flächenhaftes Biotop
 - Denkmalschutz
- ### Kennzeichnungen
- Vorhandene unterirdische Leitung
 - Wasserleitung
 - Erdölleitung
 - Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet
 - Archäologische Vorbehaltsfläche
 - Vorhandene Gebäude

Hinweise

Maßgebend ist die Bauordnungsverordnung 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



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan
Kirchwerder 22 (2 Blätter) Blatt 1
 Maßstab 1:1000 (im Original)
 Bezirk Bergedorf Ortsteil 607

Verordnung über den Bebauungsplan Kirchwerder 22

Vom 9. Mai 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 22 für das Gebiet der mittleren Heinrich-Osterath-Straße (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 607) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordwestgrenze des Flurstücks 7449, über das Flurstück 6611 (Heinrich-Osterath-Straße), Nordwestgrenze des Flurstücks 6603 der Gemarkung Kirchwerder – Gose-Elbe – Ostgrenze des Flurstücks 6850 der Gemarkung Kirchwerder – Heinrich-Osterath-Straße – Südost- und Südgrenzen des Flurstücks 7120, Südostgrenze des Flurstücks 7931, Nordost- und Südostgrenze des Flurstücks 8562, Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 8563 der Gemarkung Kirchwerder – Durchdeich – Südwestgrenzen der Flurstücke 85, 6856 und 4592, Nordwestgrenze des Flurstücks 4592, über das Flurstück 81, Südwestgrenzen der Flurstücke 6990 und 6988, Süd- und Nordwestgrenze des Flurstücks 6910, über das Flurstück 8977, Südwest- und Südgrenze des Flurstücks 8977, Südostgrenze des Flurstücks 6898, über das Flurstück 6898, Südostgrenze des Flurstücks 6908, über das Flurstück 6908, Nordwestgrenze des Flurstücks 6908, über die Flurstücke 6907 und 6911, Südostgrenzen der Flurstücke 8657 und 8656, über die Flurstücke 8656 und 7703, Südgrenze des Flurstücks 6609, über die Flurstücke 6811, 7491, 6612 und 7449 der Gemarkung Kirchwerder.

(2) Das maßgebliche Stück (2 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 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 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 Grundstücksfläche 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 nur bauliche Anlagen zulässig, die dem Wassersport dienen, jedoch keine Gebäude.
 5. Auf der als „Bootslagerung“ festgesetzten Fläche für den besonderen Nutzungszweck sind innerhalb der überbaubaren Fläche nur bauliche Anlagen zum Lagern von Booten zulässig. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis für den Anschluss der Fläche für den besonderen Nutzungszweck – Bootslagerung – (Flurstück 7580 der Gemarkung Kirchwerder) an die Heinrich-Osterath-Straße sowie an die Gose-Elbe eine Zu- und Abfahrt anzulegen. Geringfügige Abweichungen von der Lage können zugelassen werden.
 6. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen nur innerhalb der Baugrenzen 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 der mit „(bw)“ bezeichneten Fläche ist außerdem ein eingeschossiges Betriebswohngebäude mit einer Grundfläche bis zu 150 m² zulässig; einschließlich Nebenanlagen dürfen auf 225 m² Grundfläche bauliche Anlagen errichtet werden.
 7. Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkanten über der vorhandenen oder aufgehöhten Geländeoberfläche darf straßenseitig 0,4 m nicht überschreiten.
 8. 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.
 9. Die Gebäudehöhe von eingeschossigen Wohngebäuden darf 9 m über vorhandenem oder aufgehöhtem Gelände nicht überschreiten.
 10. 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.
 11. 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 der landwirtschaftlichen Produktion dienen (zum Beispiel Stallgebäude, Maschinenhallen, Gewächshäuser).
 12. 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.
 13. 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 eine Pflanze zu verwenden.
 14. Je Wohngebäude ist mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
 15. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit gleichartigen großkronigen Bäumen vorzunehmen.
 16. Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt:
 - 16.1 Der mit „ ∇ “ bezeichnete Uferstreifen ist naturnah zu entwickeln. Zulässig sind einheimische, standortgerechte Stauden, Sträucher und Gehölze sowie extensive Grünlandnutzung beziehungsweise Mähwiese.
 - 16.2 Die mit „ ∇ “ bezeichnete Fläche ist als Sukzessionsfläche der natürlichen Vegetation zu überlassen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 9. Mai 2006.

Das Bezirksamt Bergedorf