





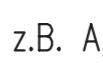















Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Kirchwerder 25




Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  MI Mischgebiet
-  SO Sondergebiet
- z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. HA +9 Höhe baulicher Anlagen, bezogen auf NN, als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  Baugrenze
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- z.B. D 40°-52° Dachneigung, als Mindest- und Höchstgrenze
-  Firstrichtung
- z.B. A,  Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- IE  Fläche für Stellplätze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Geländeoberfläche bezogen auf NN
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Sonstige Abgrenzung
-  Anpflanzung von Einzelbäumen
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Erhaltung und Pflege von Kopfbäumen
-  Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nachrichtliche Übernahme

-  gesetzlich geschütztes flächenhaftes Biotop
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Wasserfläche

Kennzeichnungen

-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
-  Vorgesehene Oberflächenentwässerung
-  Vorhandene Gebäude

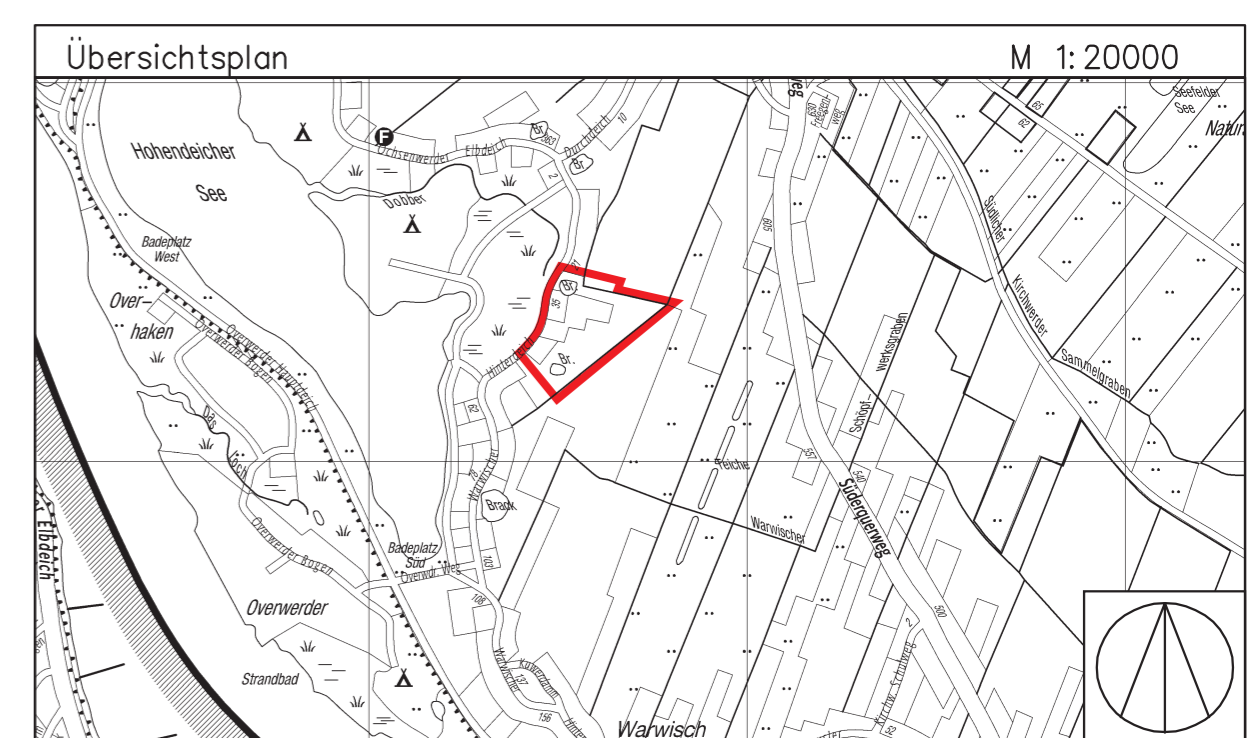
Hinweise

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 2003

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

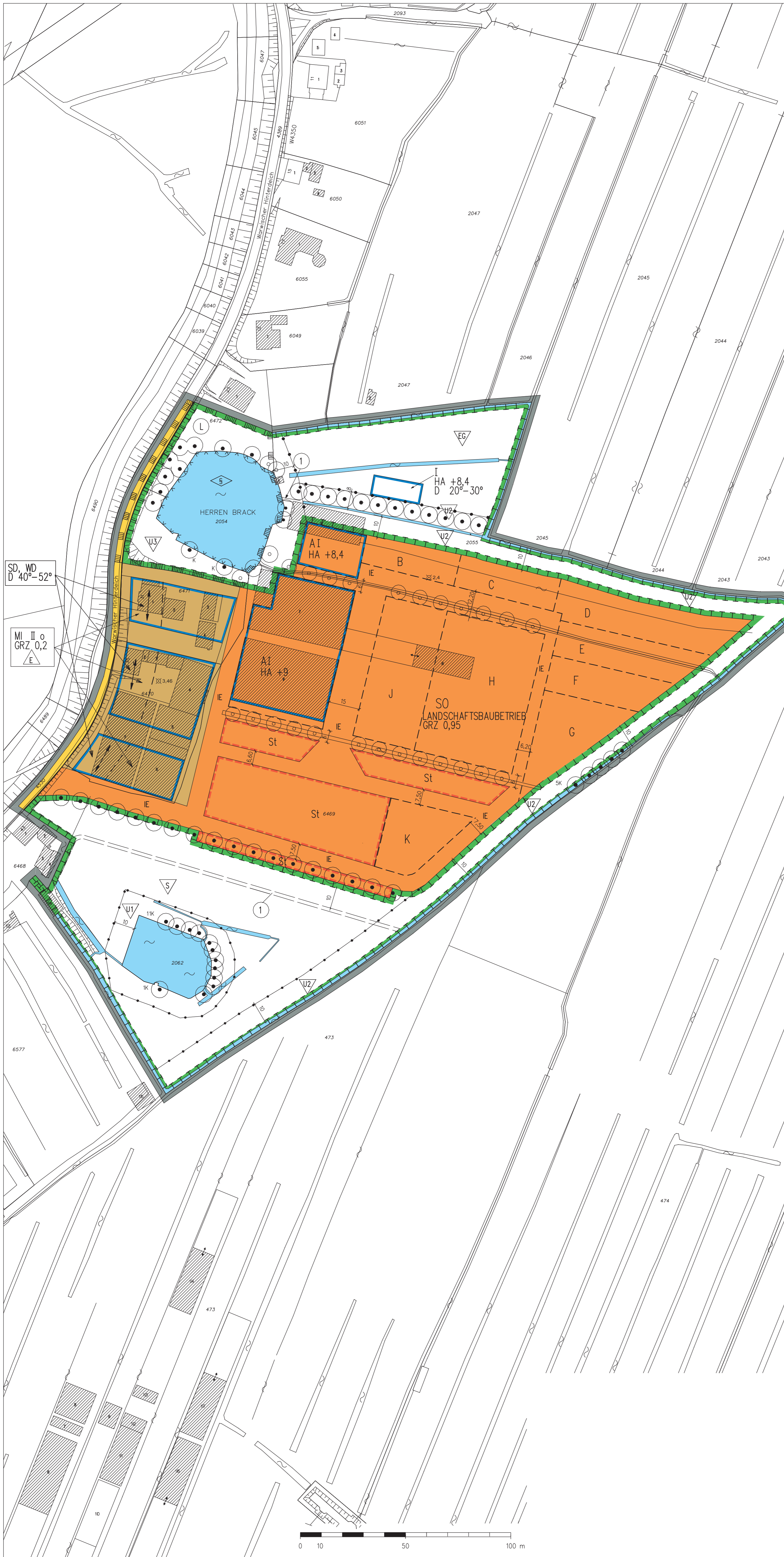


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kirchwerder 25

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Bergedorf

Ortsteil 607



Verordnung

über den Bebauungsplan Kirchwerder 25

Vom 6. Juli 2005

(HmbGVBl. S. 272)

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224, 1226), 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. 365), § 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), sowie § 1 Absatz 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Kirchwerder 25 für den Geltungsbereich östlich Warwischer Hinterdeich (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 607) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Warwischer Hinterdeich – über das Flurstück 6472, Nord-, Ost-, Nord- und Südostgrenzen des Flurstücks 2055, Südost- und Südwestgrenzen des Flurstücks 6469 der Gemarkung Kirchwerder.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

- Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt Bergedorf während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
- Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht innerhalb der nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde oder der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können keine Ansprüche geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte 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 den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich sind

- eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

- In dem Sondergebiet „Landschaftsbaubetrieb“ ist nur ein Landschaftsbaubetrieb mit Kompostierungsanlage zulässig. Die Kapazität der Kompostierungsanlage wird mit einer Aufnahmekapazität von höchstens 5400 t (entspricht 12000 m³) pro Jahr festgesetzt.
- In den mit „A“ bezeichneten Bereichen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen Betriebsgebäude zulässig, die der Lagerung und Verpackung von Komposterde sowie dem Unterstellen von Maschinen und Fahrzeugen des Landschaftsbaubetriebs dienen.
- In dem mit „B“ bezeichneten Bereich ist nur das Be- und Entladen von Kraftfahrzeugen zulässig.
- In dem mit „C“ bezeichneten Bereich ist nur die Errichtung einer Abwasserbehandlungsanlage zulässig.
- In dem mit „D“ bezeichneten Bereich ist nur die Hauptrotte für die Kompostierungsanlage zulässig.
- In dem mit „E“ bezeichneten Bereich ist nur die Vorrotte für die Kompostierungsanlage zulässig.
- In dem mit „F“ bezeichneten Bereich ist nur die Anlieferrotte für die Kompostierungsanlage zulässig.
- In dem mit „G“ bezeichneten Bereich ist der Betrieb eines Schredders zulässig.
- In dem mit „H“ bezeichneten Bereich ist nur die Lagerung von Fertigware (Kompost) und grobem Baumschnitt zulässig.
- In dem mit „J“ bezeichneten Bereich ist nur die Lagerung von aufbereitetem Baumaterial, Erdaushub, Kies, Sand und Beton zulässig.
- In dem mit „K“ bezeichneten Bereich ist nur die Lagerung von Baumaterial zulässig.
- In dem mit „IE“ bezeichneten Bereich ist nur die Anlage von Betriebsstraßen zulässig.
- Die mit „D“ bis „K“ und die mit „IE“ bezeichneten Flächen sind in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Die mit „B“ bezeichneten Flächen und die Flächen für Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Alle Aufschüttungen auf den mit „D“ bis „F“ bezeichneten Flächen sind bis zu einer Höhe von maximal 4,9 m über

NN, auf den mit „H“ „J“ und „K“ bezeichneten Flächen bis zu einer Höhe von maximal 5,4 m über NN zulässig.

- Im Mischgebiet sind bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
- Im Mischgebiet sind die Außenwände von baulichen Anlagen in rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen; für Nebengebäude ist Putz oder Holzverblendung zulässig.
- Im Mischgebiet dürfen Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Einschnitte, wie zum Beispiel Gauben und Loggien, insgesamt eine Länge haben, die höchstens einem Drittel der Länge ihrer zugehörigen Gebäudeseite entspricht.
- Im Mischgebiet sind nur rote, braune, graue und schwarze Dacheindeckungen, Reetdächer sowie begrünte Dächer zulässig. Für Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungen zulässig. Glänzende Dachziegel sind unzulässig.
- Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze sind nur offene Stellplätze ohne Schutzdach zulässig.
- Das Sondergebiet ist gegenüber den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch einen Stahlmattenzaun oder Gleichwertigem mit einer Höhe von bis zu 2 m über Gelände abzugrenzen.
- Anzupflanzende großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Als Baumarten für Einzelbäume sind Stieleichen (*Quercus robur*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*) zu verwenden. Die anzupflanzenden Bäume im Sondergebiet sind in Abständen von 10 m in einer Reihe zu pflanzen.
- Für die zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Die festgesetzten Kopfweiden und Pappeln an den Gewässern sind durch einen fachgerechten und turmsmäßigen Schnitt alle fünf bis acht Jahre als Kopfbaume dauerhaft zu pflegen; dies gilt auch für die Ersatzpflanzungen.
- Auf den Flächen für Stellplätze ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baums ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
- Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelten folgende Vorschriften:
 - Auf der mit „ $\sqrt{1}$ “ bezeichneten Fläche ist ein naturnaher Uferstreifen zu entwickeln. Bauliche Anlagen, Fundamente, Altholz- und Stubbenlager sowie Bodenversiegelungen sind von diesen Flächen zu entfernen. Der Fichtenbestand am Brack ist zu roden; die Uferbereiche sind naturnah herzurichten.
 - Auf den mit „ $\sqrt{2}$ “ bezeichneten Flächen sind die vorhandenen Ufergehölze durch gruppenweise Anpflanzungen mit Weiden und Erlen zu ergänzen. Sie sind mit Pflanzstäben von 1,5 m zu setzen. Die Grabenböschungen sind im Rahmen der Gewässerpflege einmal im Jahr zu mähen; Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
 - Die mit „ $\sqrt{3}$ “ bezeichnete Fläche ist der Eigenentwicklung zu überlassen. In den gehölzfreien Partien ist einmal alle drei Jahre zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
 - Die mit „ $\sqrt{5}$ “ bezeichnete Fläche ist der Eigenentwicklung zu überlassen. Auf insgesamt einem Drittel der Fläche ist die gruppenweise Anpflanzung von artenreichen und gestuften Gehölzbeständen mit einheimischen und standortgerechten Arten durchzuführen. Der Fichtenbestand ist zu roden und das Gelände ist landschaftsgerecht herzurichten. Innerhalb dieser Sukzessionsfläche ist ein neuer Graben mit einem Flachufer auf der Südseite anzulegen. Das Grabenufer ist einmal alle ein bis zwei Jahre zu mähen; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
 - Die mit „ \sqrt{EG} “ bezeichnete Fläche ist als zweischürige Wiese zu entwickeln. Die Fläche ist frühestens ab Mitte Juni jeden Jahres zu mähen; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ zur Mahd ist eine extensive Beweidung mit zwei Großvieheinheiten und einem Pflegeschnitt der Weide im Herbst zulässig. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind bauliche Anlagen mit Holzfassade zur Unterbringung von Pferden zulässig.
- Im Sondergebiet darf zur Einhaltung des für das Mischgebiet zulässigen Beurteilungspegels der flächenbezogene Schallleistungspegel von tags (6.00 bis 22.00 Uhr) *L*_r = 60 dB (A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) *L*_r = 45 dB (A) nicht überschritten werden. Im Rahmen von Bau- und Nutzungsanträgen ist nachzuweisen, dass durch entsprechende Maßnahmen die Emissionswerte nicht überschritten werden.
- Im Mischgebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 für Gartenbaubetriebe und sonstige Gewerbebetriebe bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.