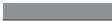


# Bebauungsplan Ochsenwerder 12

## Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	z.B. F mind. 475 m <sup>2</sup>	Mindestgröße der Baugrundstücke
	<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet		Straßenverkehrsfläche
1 Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden		Straßenbegrenzungslinie
GRZ 0,2	Grundflächenzahl, als Höchstmaß		Straßenhöhe (Achse) bezogen auf NN
	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß		sonstige Abgrenzung
o	Offene Bauweise	z.B. (A)	besondere Festsetzung (siehe § 2)
	Nur Einzelhäuser zulässig		Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Baugrenze		

## Kennzeichnungen

	Unverbindliche Vormerkung für vorgesehene Oberflächenentwässerung
---	---

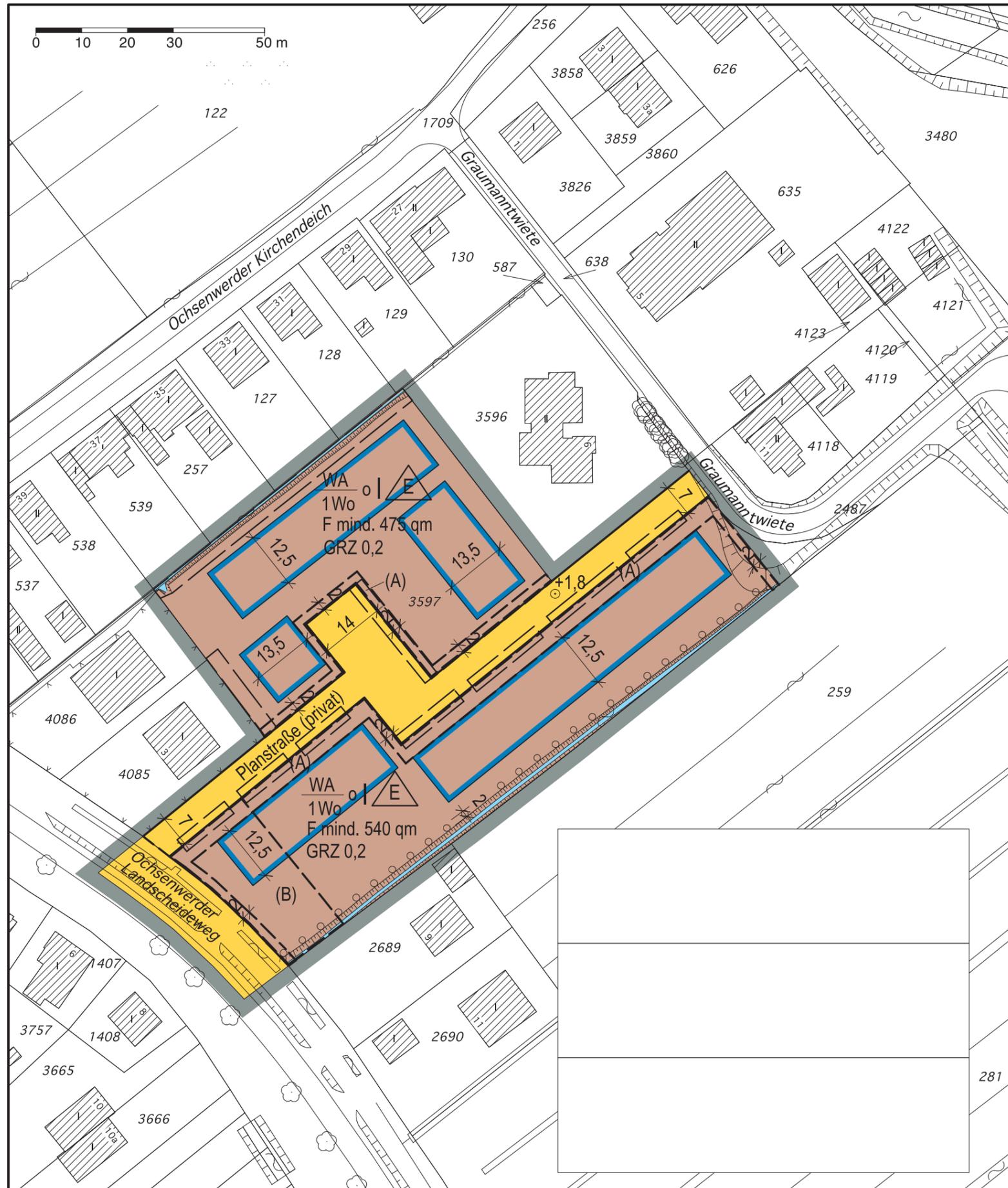
## Nachrichtliche Übernahme

	Wasserfläche
---	--------------

## Hinweise

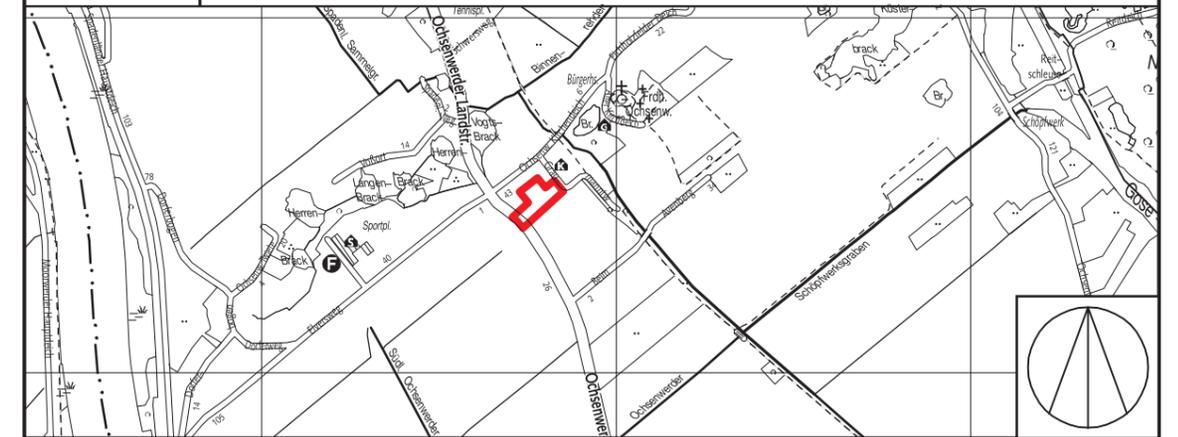
Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag  
Längenmaße und Höhenangaben in Metern  
Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom 19.01.2010

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)



## Übersichtsplan

M 1 : 20.000



# FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



## Bebauungsplan Ochsenwerder 12

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Bergedorf

Ortsteil 608

# Verordnung über den Bebauungsplan Ochsenwerder 12

Vom 19. Juli 2011  
(HmbGVBl. S. 371)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 12. April 2011 (BGBl. I S. 619, 633), 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. Juni 2011 (HmbGVBl. S. 256), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402) in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung- Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), wird verordnet:

## § 1

(1) Der Bebauungsplan Ochsenwerder 12 für den Geltungsbereich zwischen Ochsenwerder Landscheideweg und Graumanntwiete (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 608) wird festgelegt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Ochsenwerder Landscheideweg – Nordwest-, Südwest- und Nordostgrenzen des Flurstücks 3597, über das Flurstück 3597, Südostgrenze des Flurstücks 3597 der Gemarkung Ochsenwerder.

(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 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 werden
  - 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 eines Jahres seit der Bekanntmachung 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. Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkanten darf straßenseitig 0,4 m über der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.
2. Die Gebäudehöhe darf 9 m über der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.
3. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 5 m kann zugelassen werden.
4. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen sind Gebäude sowie bauliche Anlagen, die höher als 1 m sind und von

denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig. Soweit angrenzend an diese Flächen Nebengebäude errichtet werden, sind diese Flächen in einer Tiefe von mindestens 2 m und in der Breite der Nebengebäude mit Sträuchern zu bepflanzen; dies gilt nicht, soweit auf diesen Flächen notwendige Zufahrten zu Garagen und Carports liegen. Die Sträucher müssen im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von mindestens 2 m erreichen.

5. In dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich sind durch eine geeignete Grundrissgestaltung die Schlaf- und Kinderzimmer den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung dieser Zimmer an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern des Gebäudes geschaffen werden.
6. Für Wohngebäude sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit beiderseits gleicher Neigung zwischen 45 Grad und 55 Grad zulässig. Es sind nur rote, braune, graue und schwarze Dacheindeckungen in nicht glänzender Ausführung, Reetdächer und begrünte Dächer zulässig.
7. Balkone und Dachaufbauten dürfen, an der breitesten Stelle gemessen, insgesamt eine Länge haben, die höchstens 30 vom Hundert der Länge ihrer zugehörigen Gebäudeseite entspricht. Loggien sind nicht zulässig.
8. Die Außenwände von Wohngebäuden sind in rotem oder rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen beziehungsweise entsprechend zu verblenden oder mit einer weißen bis hellgrauen Putzfassade zu versehen. Für einzelne Architekturteile (zum Beispiel Stürze, Gesimse, Brüstungen, Giebel-dreiecke, Erker) sind andere Baustoffe zulässig, wenn die Verwendung der in Satz 1 genannten Materialien vorherrschend bleibt.
9. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein stabiler artenreicher gestufter Gehölzbestand zu entwickeln und zu erhalten.
10. Je Wohnhaus ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.
11. Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen sind als Hecken auszuführen. Die Hecken können für notwendige Zuwegungen unterbrochen werden. Zäune sind zulässig, wenn sie mit Hecken abgepflanzt werden.
12. Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
13. Im allgemeinen Wohngebiet sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.