

Verordnung

Über den Bebauungsplan Ochsenwerder 14

Vom

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020, 2022), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155) sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 08. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155) wird verordnet:

§1

- (1) Der Bebauungsplan Ochsenwerder 14 für den Geltungsbereich Ochsenwerder Kirchendeich 8 bis 10 sowie für angrenzende Flächen am Marschbahndamm und des Ochsenwerder Kirchenbracks (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 608) wird festgestellt. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Marschbahndamm, Nordwest- und Nordostgrenzen des Flurstücks 3770, Nordostgrenze des Flurstücks 2485 über den Ochsenwerder Kirchendeich, Nordost- und Südostgrenzen des Flurstücks 2486, Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 135, über den Ochsenwerder Kirchendeich, Südwest- und Südostgrenzen des Flurstücks 3770 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 Baugesetzbuches 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 Kalenderjahrs, 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 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuches beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuches 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 einem Jahr 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. Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten, insbesondere Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes (HmbSpielhG) vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75), die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter gerichtet ist, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.
2. Im Mischgebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,63 durch Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.
3. Für die im Mischgebiet festgesetzte abweichende Bauweise gilt: Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze der Flurstücke 2485 und 3770 zu errichten. An der nordöstlichen Baugrenze des Flurstücks 2485 sind die Bemessungen gemäß § 6 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155) nicht anzuwenden. Der seitliche Grenzabstand zur nordöstlichen Grenze des Flurstücks 2485 darf entsprechend der Lage der festgesetzten Baugrenze reduziert werden.
4. Im Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
5. Im Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I 1802, 1807) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
6. Für die im Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ festgesetzte abweichende Bauweise gilt: Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze der Flurstücke 2485 und 3770 zu errichten. An der Grenze zum Mischgebiet sind die Bemessungen gemäß § 6 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155) nicht anzuwenden.

7. Stellplätze und Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind im Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ Stellplätze auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.
8. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis, für den Anschluss des Flurstücks 3355 und des rückwärtigen Teils des Flurstücks 3770 der Gemarkung Ochsenwerder an die festgesetzte Straßenverkehrsfläche Ochsenwerder Kirchendeich eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten. Darüber umfasst es die Befugnis für Versorgungsunternehmen, unterirdische Versorgungsleitungen anzulegen und zu unterhalten.
9. Auf der Fläche, für die der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt ist, sind nur Wege zulässig, die der Unterhaltung angrenzender Flächen dienen.
10. Dachflächen sind mit einer beiderseits gleichen Neigung herzustellen. Für die mit „GH 11,3“ bezeichnete Fläche sind die Dachflächen vierseitig mit der gleichen Neigung herzustellen.
11. Dachflächen von Dachgauben und Zwerchhäusern sind von der in der Planzeichnung festgesetzten Mindestneigung ausgenommen.
12. Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen, an der längsten Stelle gemessen, insgesamt eine Länge haben, die höchstens einem Drittel der Länge der gesamten darunterliegenden Fassadenseite entspricht. Balkone und Loggien sind in Dachflächen unzulässig und dürfen maximal eine Länge haben, die an der längsten Stelle gemessen insgesamt höchstens einem Drittel der Länge der entsprechenden Fassade entspricht.
13. Es sind nur rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen in nichtglänzender Ausführung, Reetdächer und begrünte Dächer zulässig. Solartechnische Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die Dachflächen einfügen.
14. Die Fassaden der Hauptgebäude sind zu mindestens 60 vom Hundert mit rotem oder rotbraunem Verblendmauerwerk herzustellen. Ergänzend zum Verblendmauerwerk sind naturbelassene Holzverschalungen und Putzmaterialien in Weiß zulässig. Diese Regelung gilt ohne den Mindestanteil nach Satz 1 auch für Nebenanlagen (zum Beispiel Kellerersatzräume, Gartenhäuser, Garagen).
15. Die festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einer Länge von mindestens 26 m, einer Höhe von 4,2 m über NHN und einer Masse von mindestens 10 kg/m² auszubilden. Im Bereich der mit „(A)“ bezeichneten Fläche kann die Lärmschutzwand durch ein Gebäude mit einer entsprechenden Mindesthöhe ersetzt werden.
16. Im Plangebiet sind bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die sowohl Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen als auch Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern. Alternativ kann durch ein Bodenluftgutachten der Nachweis der Unbedenklichkeit der Bodenluftzusammensetzung auf dem Grundstück erbracht werden.
17. Das von den privaten Grundstücksflächen abfließende Niederschlagswasser ist über offene Gräben abzuleiten, soweit es nicht versickert, gesammelt oder genutzt wird.
18. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss muss mindestens 20 cm über der festgesetzten Geländehöhe liegen.
19. Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Unterhaltungswege sind als Schotterrasen herzustellen.
20. Das mit „(H 1)“ bezeichnete Anpflanzgebot ist als zweireihige Hecke mit einer Höhe von mindestens 1,50 m und in der jeweils festgesetzten Breite herzustellen und bei Abgang zu ersetzen. Das mit „(H 2)“ bezeichnete Anpflanzgebot ist als zweireihige Hecke mit einer Höhe von mindestens 1,50 m und einer Breite von mindestens 1 m herzustellen und bei Abgang zu ersetzen.

21. Die mit „(SK)“ bezeichnete Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist in der jeweils festgesetzten Breite als mindestens zweireihige Strauchpflanzung herzustellen und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzte Lärmschutzwand ist je 2 m Wandlänge zusätzlich mit mindestens einer Kletter- oder Schlingpflanze einzugrünen und in die Strauchpflanzung zu integrieren.
22. Entlang der mit „(F)“ bezeichneten Gebäudeseiten sind Fassaden mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Für jede Pflanze ist eine offene Pflanzfläche von mindestens 0,5 m x 0,5 m vorzuhalten.
23. Dachflächen mit einer Neigung bis 20 Grad sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.. Davon ausgenommen sind bis zu 30 v.H. Flächen für technische Anlagen, die nicht aufgeständert sind.
24. Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
25. Für festgesetzte Bäume, Sträucher, Hecken sowie Kletter- und Schlingpflanzen sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen zum Pflanzzeitpunkt einen Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume sind eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² und eine durchwurzelbare Bodentiefe von mindestens 1 m vorzuhalten. Strauchpflanzungen müssen mindestens 80 cm hoch, einmal verpflanzt sein und mindestens 3 Triebe aufweisen.
26. Im Plangebiet sind Leuchten, die nicht der Innenbeleuchtung von Gebäuden dienen, ausschließlich als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich zulässig. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen und nach oben und zu den angrenzenden Flächen und Gehölzstrukturen am Marschbahndamm abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden.
27. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als naturnahe Gehölzbestände zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Nadelbäume sind durch Laubgehölze zu ersetzen. Der Gehölzbestand auf der mit „(M1)“ bezeichneten Fläche ist durch 5 Laubbäume zu ergänzen. Der Gehölzbestand auf der mit „(M2)“ bezeichneten Fläche ist durch 3 Laubbäume und im Übrigen um Sträucher zu ergänzen, so dass je 1 m² Fläche ein Gehölz zu pflanzen ist.

§3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.