

V e r o r d n u n g

über den Bebauungsplan Bergedorf 113

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151), 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 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), § 4 Absatz 3 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes 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 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), § 81 Absatz 2a 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 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 3. August 2021 (HmbGVBl. S. 564), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Bergedorf 113 für das Gebiet zwischen Weidenbaumsweg, Kampbille und Schleusengraben (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 602) wird festgestellt. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Weidenbaumsweg – Nordostgrenze des Flurstücks 6960– Schleusengraben – Ostgrenze des Flurstücks 477 der Gemarkung Bergedorf – Schleusengraben - Kampbille.
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
 1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung 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 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. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden unzulässig. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten im Gewerbegebiet zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10 vom Hundert (v.H.) der mit den Betriebsgebäuden überbauten Fläche des jeweiligen Baugrundstücks, jedoch maximal 50 m² Verkaufsfläche je Betrieb umfassen.
2. Im Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ gilt:
 - 2.1 Zulässig sind
 - Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss,
 - Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.115 m²,
 - Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 650 m²,
 - Nahrungs- und Genussmittelläden, Getränkemärkte, Blumen- und Zeitschriftenläden, Bäckereien, Tabakwarenläden mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 200 m²,
 - mobile Verkaufsstände sowie Verkaufsstände mit saisonalen Waren mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 6 m²,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
 - 2.2 Einzelhandel ist nur im Erdgeschoss zulässig. Die Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb darf höchstens 0,34 m² je Quadratmeter überbaubarer Grundstücksfläche betragen.
3. Im Gewerbegebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Ausnahmen für glücksspielorientierte Vergnügungsstätten mit Gewinnmöglichkeit wie Spielhallen, Wettbüros sowie für Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, werden ausgeschlossen.
4. Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen in den Allgemeinen Wohngebieten nicht wesentlich stören.

5. Im Gewerbegebiet sind Störfallbetriebe sowie solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemissionen das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Tischlereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.
6. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Sichtschutzwände bis zu einer Tiefe von 2 m, durch Erker und Treppenhausvorbauten bis zu einer Tiefe von 1,5 m und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zugelassen werden.
7. Eine Überschreitung der für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 festgesetzten Grundflächenzahlen durch Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807) ist unzulässig.
8. In den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet dürfen die maximal zulässigen Gebäudehöhen von 5 m, 5,2 m ü NHN und 10,6 m über Normalhöhennull (ü NHN) nur durch bauliche Anlagen gemäß Nummer 20 Satz 2 überschritten werden. Die übrigen festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für technische Anlagen inkl. Aufzugsüberfahrten und Dachausstiegen um bis zu 2 m überschritten werden.
9. Im Gewerbegebiet darf die mit 16,5 m ü NHN festgesetzte Gebäudehöhe durch ein Nicht-Vollgeschoss um bis zu 4 m überschritten werden.
10. In dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Allgemeinen Wohngebiets WA 1, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sowie im Sondergebiet ist das jeweils oberste Geschoss eines Gebäudes als Staffelgeschosse auszubilden mit einer Geschossfläche von maximal 75 v.H. der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses.
11. In den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur in Garagen oder Tiefgaragen und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
12. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Gehweg anzulegen und zu unterhalten. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Netzbetreibers, unterirdische Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Leitungsrecht können zugelassen werden.
13. An den in der Nebenzeichnung rot gekennzeichneten Gebäudeseiten sind vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubgänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Die Vorbauten müssen einen Mindestabstand zu den Fenstern der Aufenthaltsräume von 0,5 m aufweisen.

14. An den in der Nebenzeichnung grün gekennzeichneten Gebäudeseiten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
15. In dem in der Nebenzeichnung gelb gekennzeichneten 18 m breiten Bereich sind im ersten Obergeschoss einseitig zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtete Wohnungen unzulässig. In diesen Bereich ist die Gebäudefassade im ersten Obergeschoss mit verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit einer Mindestdiefe von 0,5 m vor sämtlichen Fenstern von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, auszubilden. Alternativ können die Fenster als nicht zu öffnende Fenster ausgeführt werden. Ausnahmsweise kann von den Maßnahmen nach Satz 2 und 3 abgesehen werden, wenn beispielsweise durch den Einsatz von aktiven Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen wird, dass der Immissionsrichtwert für Mischgebiete gemäß Technischer Anleitung Lärm (TA Lärm) in Höhe von 60 dB(A) im Tagzeitraum (6-22 Uhr) vor den Fenstern von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, eingehalten wird. Für die Ausführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen kann die Überschreitung der Baugrenze durch Vordächer ausnahmsweise zugelassen werden.
16. In den in der Nebenzeichnung blau gekennzeichneten Baukörpern sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

An der in der Nebenzeichnung blau gekennzeichneten Gebäudeseite ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagepegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

17. Im Plangebiet sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen sowie Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.
18. In den Allgemeinen Wohngebieten ist auf den mit einer Gebäudehöhe von 5,0 und 5,2 m ü NHN festgesetzten Flächen und im Sondergebiet auf den mit einer Höhe von 10,6 m ü NHN festgesetzten Flächen je 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen.

19. In den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet sind Dachflächen mit einer Neigung bis zu 20 Grad unter Ausnahme der nach Nummer 20 zu begrünenden Flächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Gewerbegebiet sind Dachflächen mit einer Neigung bis zu 20 Grad mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Von Satz 1 und 2 ausgenommen sind auf bis zu 30 v.H. die Flächen für technische Anlagen, die nicht aufgeständert sind, Dachterrassen sowie Denkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. 380, 384).
20. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die mit einer Gebäudehöhe von 5,0 und 5,2 m ü NHN festgesetzten Gebäudeteile und im Sondergebiet die mit einer Höhe von 10,6 m ü NHN festgesetzten Gebäudeteile mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon können erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen und Kinderspielflächen, für Anlagen für soziale Zwecke sowie an Hauptgebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 50 cm, gemessen senkrecht von der Außenwand des Gebäudes, ausgenommen werden.
21. Für zu pflanzende Bäume außerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sowie für den standörtlich festgesetzten Baum sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Für den Baum, der in der Planzeichnung festgesetzt ist, sind geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Standort zulässig. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20/25 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen sowie eine durchwurzelbare Bodentiefe von mindestens 1 m vorzusehen.
22. Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
23. Im Gewerbegebiet sind Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.
24. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig.
25. Auf den mit  bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Uferrandstreifen naturnah zu entwickeln, soweit hydraulische Belange dem nicht entgegenstehen. Zulässig sind nur gebietsheimische und standortgerechte Bepflanzungen.
26. Auf der mit  bezeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein artenreicher, gestufter Gehölzbestand zu entwickeln. Zulässig sind nur gebietsheimische und standortgerechte Bepflanzungen.

27. In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Sondergebiet sind Außenleuchten ausschließlich als monochromatisch abstrahlende Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich zulässig. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen und so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen nach oben und in Richtung Schleusengraben und Kampbille sowie deren Ufern vermieden werden. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung zwingend notwendige Maß zu beschränken.
28. Für die Schaffung von Ersatzlebensräumen für die im Bebauungsplangebiet vorkommenden und nach § 7 Absatz 2 Nummer 13 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), besonders geschützten Vogelarten Fitis, Gelbspötter und Nachtigall sind auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken vollflächig Gebüsch- und Gehölzflächen unter der Verwendung gebietsheimischer, standortgerechter Laubgehölze zu entwickeln.
29. Als Ausgleich für den Verlust und die Beschädigung von Fortpflanzungsstätten für die nach § 7 Absatz 2 Nummer 13 BNatSchG besonders geschützten Vogelarten Fitis, Gelbspötter, Nachtigall, Dorngrasmücke, Fasan, Sumpfrohrsänger und Feldschwirl in den Allgemeinen Wohngebieten und dem Sondergebiet wird das außerhalb des Plangebiets gelegene Flurstück 7238 (teilweise) der Gemarkung Allermöhe in einer Größe von 2.940 m² als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.