

Verordnung
über den Bebauungsplan Kirchwerder 33
Vom

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), 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 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), sowie § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706, 724) sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. April 2019 (HmbGVBl. S. 109), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Kirchwerder 33 für den Geltungsbereich zwischen Kirchenheerweg und Marschbahndamm (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 607) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Kirchenheerweg – Nordostgrenze des Flurstücks 8426, Nordost- und Südostgrenze des Flurstücks 8427, Nordostgrenze des Flurstücks 10694, Nordwest-, Nordost- und Südostgrenze des Flurstücks 10696, Südostgrenze des Flurstücks 1247, über das Flurstück 4472 (Südlicher Kirchwerder Sammelgraben), Nordost, Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 4471, über das Flurstück 1508 (Kirchwerder Marschbahndamm), Südwest-, Südost-, Südwest-, Nordwest und Südwestgrenzen des Flurstücks 1508 der Gemarkung Kirchwerder - Kirchwerder Marschbahndamm -, über das Flurstück 9764 (Kirchenheerweg), Südwest-, Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 10204 der Gemarkung Kirchwerder.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 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 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. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

2. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildung, soziale Zwecke, Sport und Spiel“ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) zulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch zu den Hauptgebäuden zugehörige Terrassen um bis zu 5 m zulässig, soweit nicht ein Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und ihren Zufahrten festgesetzt ist. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch zu den Hauptgebäuden zugehörige Terrassen zulässig.
4. In dem mit „WA 1“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen, die höher als 1,5 m sind, in Vorgärten (Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Fluchtlinie eines Gebäudes) unzulässig. Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen sind in Vorgärten nur zulässig, wenn sie mindestens 6 m von der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche entfernt sind.
5. Die festgesetzte Grundfläche je Baugrundstück darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung um bis zu 50 vom Hundert (v.H.) überschritten werden. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundfläche von Zufahrten im Bereich der Pfeifenstielgrundstücke nicht mitzurechnen.
6. Für die Erschließung von jeweils zwei rückwärtigen, nebeneinander liegenden Grundstücken sind gemeinsame Zufahrten anzulegen.
7. In den allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkanten straßenseitig nicht mehr als 0,4 m über der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche liegen.
8. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf darf die festgesetzte Gebäudehöhe für technische Aufbauten (zum Beispiel Fahrstuhlschächte, Lüftungstechnik, Solaranlagen) um bis zu 2,30 m überschritten werden. Dachaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen sind oberhalb der Dachoberkante beziehungsweise Attika in den von außen sichtbaren Bereichen in gleicher Farbigkeit wie die Fassaden des jeweiligen Gebäudes auszuführen.
9. In dem allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ ist in Wohngebäuden höchstens eine Wohnung je angefangene 600 m² Grundstücksfläche zulässig. Hiervon abweichend ist auf dem Flurstück 8426 in Wohngebäuden höchstens eine Wohneinheit je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ sind in

Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen je angefangene 600 m² Grundstücksfläche zulässig.

10. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen von Wohngebäuden und Zwerchhäusern als Satteldach mit beiderseits gleichen Neigungen zwischen 40 und 55 Grad herzustellen. Dachgauben sind von der Beschränkung ausgenommen.
11. In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Balkone, Dachaufbauten und Giebel von Zwerchhäusern, an der längsten Stelle gemessen, insgesamt eine Länge haben, die höchstens einem Drittel der Länge der darunterliegenden Gebäudeseite entspricht. Loggien in Dachflächen sind nicht zulässig. In Giebeln dürfen Loggien eine Länge haben, die an der längsten Stelle gemessen höchstens einem Drittel der Länge der darunterliegenden Gebäudeseite entspricht.
12. In den allgemeinen Wohngebieten sind für Wohngebäude nur rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen in nicht glänzender Ausführung und Reetdächer zulässig. Solartechnische Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie sich in die Dachfläche einfügen.
13. In den allgemeinen Wohngebieten ist jede Außenwand von Wohngebäuden zu mindestens 75 v.H. in rotem oder rotbraunem Verblendmauerwerk auszuführen. Ergänzend zum Verblendmauerwerk sind grüne, braune oder naturbelassene Holzverschalungen sowie Putz in Weiß und Grau zulässig.
14. Im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ sind in dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich 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. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (vom Januar 2018) zu planen und auszuführen. Einsichtnahmestelle der DIN 4109: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt – Technischer Umweltschutz, Bezugsquelle der DIN 4109: Beuthverlag GmbH, Berlin.
15. An den Fassadenabschnitten, für die in der Planzeichnung Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude festgesetzt sind, sind Aufenthaltsräume (zum Beispiel Unterrichtsräume, Arbeitsräume, Pausenräume, Bibliotheksräume) nur zulässig, wenn in diesen Räumen

ein Innenraumpegel von kleiner 35 dB(A) am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) durch baulichen Schallschutz sichergestellt wird.

16. Auf den mit „(P)“ bezeichneten Flächen sind Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zu versehen, deren Kollektorfläche insgesamt mindestens 14 v. H. der Gesamt-Dachfläche beträgt.
17. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen, so dass der Umfang und der Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Die mit „(H)“ bezeichnete Hecke darf im Bereich notwendiger Zuwegungen unterbrochen werden.
18. Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind als Hecken mit einer Mindestwuchshöhe von 1,50 m auszuführen. Die Hecken können für Zuwegungen im notwendigen Umfang unterbrochen werden. Zäune sind zulässig, wenn sie entlang der Straßenverkehrsflächen mit Hecken abgepflanzt werden.
19. Auf ebenerdigen, nicht überdachten Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind unter Beachtung von Zuwegungen durch Hecken mit einer Mindesthöhe von 1,5 m einzufassen.
20. In den allgemeinen Wohngebieten ist je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.
21. Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenanpflanzungen sind heimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang so zu ersetzen, dass der Umfang und der Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Geringfügige Abweichungen sind zulässig. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² und mindestens 1 m Tiefe anzulegen und zu begrünen; abweichend davon kann die Vegetationsfläche weniger als 12 m² betragen, sofern bauliche Maßnahmen eine vitale Wurzelentwicklung gewährleisten.
22. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen nur zulässig, sofern Wurzel- und Kronenbereiche zuzüglich eines umlaufenden Meters nicht beeinträchtigt werden.
23. Dachflächen mit einer Neigung unter 20 Grad sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen; hiervon ausgenommen sind Dächer von Leichtbauhallen, deren Substrataufbau mindestens 8 cm stark auszuführen ist. Von Satz 1 ausgenommen sind auf bis zu 30 v. H. dieser Dachflächen Flächen für die Belichtung der darunterliegenden Räume sowie Flächen für

nicht aufgeständerte technische Anlagen sowie die für deren Wartung notwendigen Flächen.

24. In den allgemeinen Wohngebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
25. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird, oberirdisch über ein offenes Entwässerungssystem abzuleiten. In Bereichen von Wegequerungen sind Verrohrungen im erforderlichen Umfang zulässig.
26. Bauliche oder technische Maßnahmen, die geeignet sind, das Stau- und Grundwasser dauerhaft abzusenken, sind unzulässig.
27. Vor Beginn von Grabenarbeiten ist die betroffene Population der Wasserfrösche, Erdkröten und Teichmolche in dauerhaft als Lebensräume geeignete Gräben auf dem Flurstück 1719 der Gemarkung Kirchwerder umzusiedeln.
28. Für die vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme „Schaffung von Ersatzlebensräumen für die nach § 7 Absatz 2 Nummer 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert am 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706, 724) streng geschützte Vogelart Blaukehlchen“ wird den mit „Z1“, „Z2“ und „Z5“ bezeichneten Flächen das außerhalb des Plangebiets liegende Flurstück 1093 der Gemarkung Kirchwerder als Ausgleichsfläche wie folgt zugeordnet:

1.520 m² des mit „WA1“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiets, 7.410 m² der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildung, Soziale Zwecke, Sport und Spiel“ und 1.730 m² der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Schauweg“ und „Omnibusanlage“.
29. Leuchten, die nicht der Innenbeleuchtung von Gebäuden dienen, sind ausschließlich als monochromatisch abstrahlende Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich zulässig (zum Beispiel Natriumdampf-Hochdruck- oder Niederdrucklampen, Halogen-Metaldampflampen mit entsprechenden UV-Filtern oder LED ohne UV-Strahlungsanteil). Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen und nach oben und zu den angrenzenden sensiblen Flächen wie Feldflur, Gewässer und Gehölzstrukturen abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung notwendige Maß zu beschränken.
30. Für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „(M1)“, „(M2)“, „(M3)“, „(M4a)“ und „(M4b)“ gilt:
 - 30.1 Die mit „(M1)“ bezeichnete Fläche ist als naturnaher Uferrandstreifen mit Gehölzen zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Entlang der vorhandenen

Grabenböschung ist ein 1 m breiter Arbeits- und Schauweg freizuhalten. Die restliche Fläche ist im Wechsel mit Einzelbäumen auf 70 v. H. anzulegen und 30 v. H. als offene Hochstaudenflur zu entwickeln und zu pflegen.

- 30.2 Die mit „(M2)“ bezeichnete Fläche ist als naturnaher Uferrandstreifen in Form einer Hochstaudenflur zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Mähgut ist abzutransportieren.
- 30.3 Die mit „(M3)“ bezeichnete Fläche ist als naturnaher Uferrandstreifen mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Röhricht und Hochstauden zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. 70 v. H. der Uferböschungen sind als Hochstaudenflur zu entwickeln. Mähgut ist abzutransportieren. Auf 30 v. H. der Uferböschungen ist eine Initialpflanzung mit Bäumen und Gehölzen vorzunehmen und der Eigenentwicklung zu überlassen.
- 30.4 Die mit „(M4a)“ und „(M4b)“ bezeichneten Flächen sind als naturnahes Gehölz dauerhaft zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen. Bauliche Anlagen sind zulässig, soweit sie diese Entwicklung nicht gefährden. Eine dauerhafte Überstauung durch Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist unzulässig.
31. Die mit „(FG)“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnahes Feldgehölz herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen.
32. Für den Verlust von Wald, geschützt nach Landeswaldgesetz vom 13. März 1978 (BGBl. S. 74), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (BGBl. S. 484) wird der mit „Z3“ bezeichneten Fläche das außerhalb des Plangebiets liegende Flurstück 7781 der Gemarkung Bergedorf als Ausgleichsfläche wie folgt zugeordnet:
- 3.163 m² der Fläche für den Gemeinbedarf, 536 m² der Straßenverkehrsfläche und 202 m² der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Schauweg“.
33. Für den Verlust der mit „(H)“ festgesetzten Feldhecke, geschützt nach § 14 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) werden 292 m² der mit „Z1“ bezeichneten Fläche des allgemeinen Wohngebiets „WA1“ die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 10518 und 10623 der Gemarkung Kirchwerder als Ausgleichsfläche zugeordnet.
34. Für den Verlust von Feldgehölzen und von Biotopfunktionen, geschützt nach § 14 HmbBNatSchAG werden den mit „Z2“, „Z5“ und „Z6“ bezeichneten Flächen die Fläche „(FG)“ sowie die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 7781 der Gemarkung

Bergedorf und die Flurstücke 10623 und 10518 der Gemarkung Kirchwerder als Ausgleichsfläche wie folgt zugeordnet:

2.544 m² der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildung, Soziale Zwecke, Sport und Spiel“, 632 m² der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses und 195 m² der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Schauweg“.

35. Für Eingriffe in Natur und Landschaft wird den mit „Z1“, „Z2“, „Z4“ und „Z5“ bezeichneten Flächen das außerhalb des Plangebiets liegende Flurstück 1719 der Gemarkung Kirchwerder als Ausgleichsfläche wie folgt zugeordnet:

3.630 m² der allgemeinen Wohngebiete, 8.760 m² der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildung, Soziale Zwecke, Sport und Spiel“, 1.420 m² der Straßenverkehrsfläche und 5.000 m² der Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Schauweg“ und „Omnibusanlage“.

36. Für Eingriffe in das Landschaftsbild werden der mit „Z2“ bezeichneten Fläche, der mit „Z3“ bezeichneten Straßenverkehrsfläche sowie der mit „Z5“ bezeichneten Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Schauweg“ und „Omnibusanlage“ die mit „(M1)“, „(M2)“, „(M3)“, „(M4a)“, „(M4b)“ und „(FG)“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.