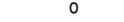
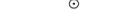
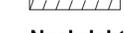


# Bebauungsplan Ochsenwerder 13 (Avenberg)

## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
- z.B. 1 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Sonstige Abgrenzung
-  Offene Bauweise
-  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- z.B. TH ..., FH ... Trauf-, Firsthöhe über Straßenverkehrsfläche, als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  Ausschluss von Nebenanlagen
- z.B. (A) Besondere Festsetzung (siehe § 2)
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Private Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenhöhe bezogen auf NN
-  Geländeoberfläche bezogen auf NN
-  Grünfläche
-  Überfahrten nicht zugelassen
-  Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter
-  Umgrenzung der Grundstücke, für die GA bestimmt sind

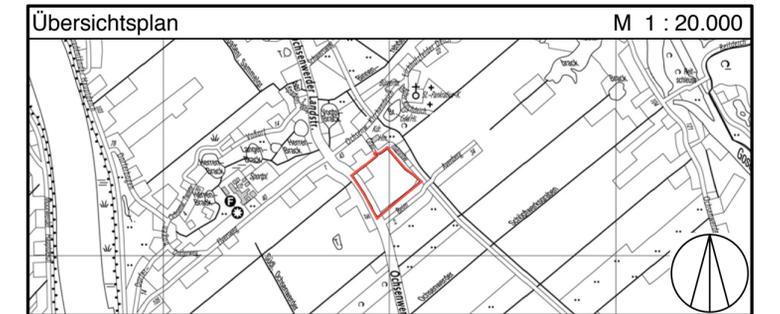
## Nachrichtliche Übernahmen

-  Wasserfläche

## Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551).  
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern  
 Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom 17. März 2015.  
 Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



## FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

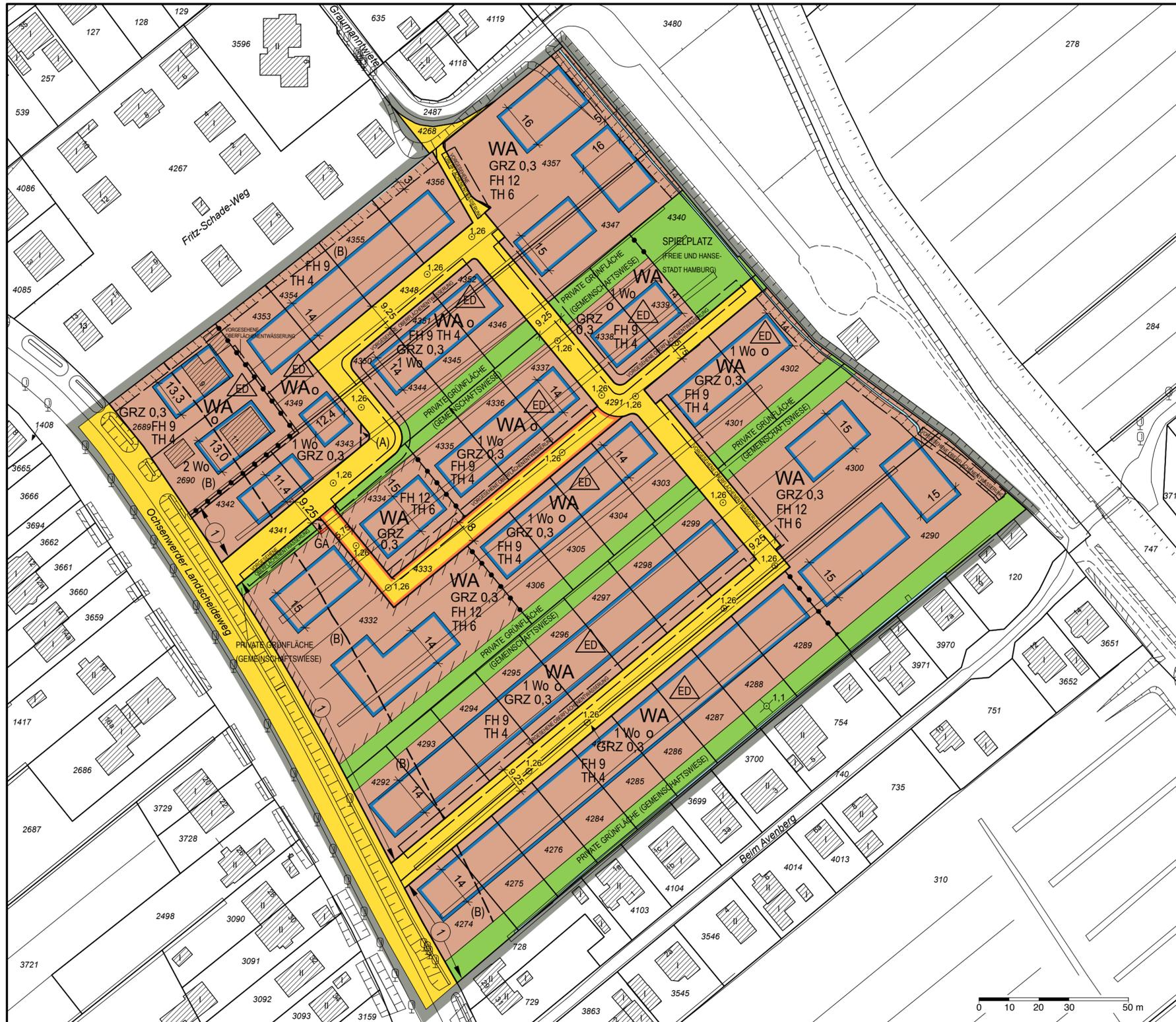


### Bebauungsplan Ochsenwerder 13 (Avenberg)

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Bergedorf

Ortsteil 608



## Verordnung über den Bebauungsplan Ochsenwerder 13

Vom 21. Dezember 2015

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), 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 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), § 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 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 540, 542), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan Ochsenwerder 13 für den Geltungsbereich zwischen dem Wohngebiet am Fritz-Schade-Weg im Nordwesten, der Graumanntwiete im Norden, dem Marschbahndamm im Nordosten, dem Wohngebiet an der Straße Beim Avenberg im Südosten und dem Ochsenwerder Landscheideweg im Südwesten (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 606) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Ochsenwerder Landscheideweg – Nordwestgrenze des Flurstücks 2689, Nordwestgrenze des Flurstücks 259, über das Flurstück 3597, Nordgrenze des Flurstücks 3597, Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 259, Nordostgrenze des Flurstücks 281, Nordost- und Südostgrenze des Flurstücks 282 der Gemarkung Ochsenwerder.

(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, 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 Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), ausgeschlossen.
2. Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkanten darf straßenseitig nicht mehr als 0,4 m über der festgesetzten Höhe der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche liegen. Abgrabungen sind unzulässig.
3. Nebenanlagen, die höher als 1,5 m sind, sind in Vorgärten unzulässig. Für die Flurstücke 2689 und 2690 der Gemarkung Ochsenwerder gilt abweichend von Satz 1, dass Nebenanlagen, die höher als 1,5 m sind, in Vorgärten zulässig sind, wenn sie mindestens 5 m, gemessen senkrecht zur Einfahrtseitenmitte, von der das Baugrundstück erschlie-

- benden Straßenverkehrsfläche entfernt sind. Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen sind in Vorgärten nur zulässig, wenn sie mindestens 5 m, gemessen senkrecht zur Einfahrtseitenmitte, von der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche entfernt sind.
4. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 5 m zulässig.
  5. Die Mindestgröße für Baugrundstücke von Einzelhäusern beträgt 600 m<sup>2</sup>, von Doppelhaushälften 400 m<sup>2</sup>.
  6. Die Dachflächen von Wohngebäuden sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer beiderseits gleichen Neigung von mindestens 38 Grad bis 50 Grad herzustellen. Dachgauben und Dachflächen von Zwerchhäusern sind von der Mindestneigung ausgenommen. Je Grundstück ist für Wohngebäude nur eine Hauptfirstrichtung zulässig.
  7. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Dachneigung unter 20 Grad mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
  8. Balkone dürfen, an der längsten Stelle gemessen, insgesamt eine Länge haben, die höchstens einem Drittel der Länge der darunterliegenden Fassadenseite entspricht. Loggien sind in Dachgeschossen unzulässig.
  9. Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen, an der längsten Stelle gemessen, insgesamt eine Länge haben, die höchstens einem Drittel der Länge der gesamten darunterliegenden Fassadenseite entspricht.
  10. Es sind nur rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dachendeckungen in nicht glänzender Ausführung, Reetdächer und begrünte Dächer zulässig. Solartechnische Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die Dachflächen einfügen.
  11. Die Fassaden der Hauptgebäude sind zu mindestens 75 vom Hundert mit rotem oder rotbraunem Verblendmauerwerk herzustellen. Ergänzend zum Verblendmauerwerk sind entweder grüne, braune oder naturbelassene Holzverschalungen und Putz in weiß oder grau zulässig. Nebengebäude dürfen ohne Mindestanteil (75 vom Hundert rotes oder rotbraunes Verblendmauerwerk) vollflächig in allen in den Sätzen 1 und 2 genannten Materialien ausgeführt werden.
  12. In der mit „(A)“ gekennzeichneten Fläche sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig.
  13. In dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel 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 Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
  14. Innerhalb der privaten Grünflächen (Gemeinschaftswiesen) sind bauliche Anlagen (zum Beispiel Terrassen, Wege, Plätze, Zäune, Wände, Lauben) unzulässig.
  15. In den allgemeinen Wohngebieten ist für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche ein Baum nach Maßgabe der Nummer 18 zu pflanzen oder zu erhalten.
  16. Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen und zu den privaten Grünflächen (Gemeinschaftswiesen) sind als Hecken beziehungsweise mit Sträuchern auszuführen. Die Anpflanzungen können für Zuwegungen im notwendigen Umfang unterbrochen werden. Zäune sind zulässig, wenn sie abgepflanzt werden.
  17. Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind mit Hecken oder frei wachsenden Sträuchern einzufassen.
  18. Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenanpflanzungen sind heimische 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. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
  19. Die festgesetzten privaten Grünflächen (Gemeinschaftswiesen) sind als Wiese zu entwickeln und zu pflegen. Weitere Anpflanzungen sind auf den privaten Grünflächen (Gemeinschaftswiesen) nicht zulässig.
  20. Auf den Grundstücksflächen, die ausschließlich dem Wohnen dienen, sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
  21. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist oberirdisch über ein offenes Entwässerungssystem abzuleiten. In Bereichen von Zufahrten und Wegequerungen sind Verrohrungen im erforderlichen Umfang zulässig.
  22. Für Ausgleichsmaßnahmen wird dem Neubaugebiet das außerhalb des Bebauungsplangebietes liegende Flurstück 3272 der Gemarkung Ochsenwerder zugeordnet.
  23. Bauliche und technische Maßnahmen, die geeignet sind, das Stauwasser/Grundwasser dauerhaft abzusenken, sind unzulässig.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 21. Dezember 2015.

Das Bezirksamt Bergedorf