

**V e r o r d n u n g**  
**über den Bebauungsplan Finkenwerder 32**

**Vom 6. Oktober 2009**

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018, 3081), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 14. Juli 2009 (HmbGVBl. S. 306), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2009 (HmbGVBl. S. 43), § 7 Absatz 3 Satz 1 Nummern 4 und 5 sowie Absatz 6 Satz 1 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 9. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356, 392), § 9 Absatz 4 Satz 1 und Satz 2 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 12. September 2007 (HmbGVBl. S. 284), sowie § 4 Absatz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414), wird verordnet:

**§ 1**

- (1) Der Bebauungsplan Finkenwerder 32 für den Geltungsbereich zwischen dem Finkenwerder Norderdeich und dem Finkenwerder Landscheideweg sowie östlich des Norderkirchenwegs und des Bausenhofs bis zum Norderschulweg (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 141) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Norderkirchenweg – Bausenhof – Nordmeertwiete – Norderkirchenweg – Finkenwerder Norderdeich – Ostgrenzen der Flurstücke 2855, 4848, 2851 und 2595, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2243, Ostgrenze des Flurstücks 4848, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 4813, Südgrenze des Flurstücks 4814, über das Flurstück 3937, Ostgrenzen der Flurstücke 4813, 1591 und 908 der Gemarkung Finkenwerder-Nord – Finkenwerder Landscheideweg .

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht 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 nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
2. Im Mischgebiet sind nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, friedhofsbezogene Gewerbebetriebe (wie Blumengeschäfte, Kranzbindereien, Grabstein- und Steinmetzbetriebe), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitlichen Zwecke sowie Gartenbaubetriebe zulässig.
3. Auf der als Friedhof festgesetzten Grünfläche östlich Norderkirchenweg sind innerhalb der überbaubaren Flächen nur Gebäude für friedhofsbezogene Nutzungen (zum Beispiel Kapelle, Betriebs- und Sozialräume) zulässig.
4. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu 2,5 m, sowie durch Erker und Treppenhausvorbauten bis zu 1,5 m und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu 4 m zugelassen werden.
5. Für die Gebäude entlang der Straße Finkenwerder Norderdeich gilt für die Berechnung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse die Straße Finkenwerder Norderdeich als Bezugsebene.
6. In den Gebieten mit abweichender Bauweise sind Gebäude mit verringertem oder ohne seitlichen Grenzabstand zulässig, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung hiervon erfordert.
7. Für die Bereiche der festgesetzten Erhaltungsbereiche gilt:

- 7.1 An den Straßen Finkenwerder Norderdeich und Norderkirchenweg sind die Gebäude mit Ausnahme des Gebäudes auf dem Flurstück 1136 der Gemarkung Finkenwerder-Nord (Finkenwerder Norderdeich 5) giebelständig zur Straße zu errichten.
- 7.2 Dächer von Gebäuden sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38 Grad und 45 Grad auszubilden. Für die Dachdeckung sind rote oder anthrazitfarbene Dachpfannen oder Schiefer zu verwenden. Darüber hinaus sind für auf Werten errichtete Gebäude Reetdächer zulässig.
- 7.3 Außenwände von Gebäuden sind in rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk oder als helle Putzfassade auszuführen.
- 7.4 In der vertikalen Gliederung der Fassaden sind die Hausbreiten beziehungsweise die vorhandenen Grundstücksgrenzen ablesbar zu gestalten.
- 7.5 Die horizontale Gliederung der Fassaden in einzelne Geschosse ist durch Gestaltungselemente erkennbar zu machen.
- 7.6 Fenster sind durch Pfosten oder Kämpfer zu gliedern; es sind stehende Fensterformate zu verwenden. Metallisch wirkende Fensterrahmen und Türen sind unzulässig.
8. Für die mit „Z<sub>1</sub>“ bezeichneten Wohngebiete gilt:
  - 8.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden darf nicht höher als 0,25 m über der Straßenverkehrsfläche liegen.
  - 8.2 Einzelhäuser sind giebelständig zur Straße zu errichten.
  - 8.3 Flachdächer für Hauptgebäude sind unzulässig. Die Dächer von Einzelhäusern sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38 Grad und 45 Grad auszubilden. Für die Dachdeckung sind rote bis rotbraune Dachpfannen zu verwenden.
  - 8.4 Die Außenwände von Gebäuden sind in rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen. Für einzelne Architekturteile können Putz, glatter Beton oder Holz zugelassen werden, wenn das Ziegelmauerwerk vorherrschend bleibt.
  - 8.5 Metallisch wirkende Fensterrahmen und Türen sind unzulässig.
  - 8.6 Garagen sind in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen.
9. Entlang der Straße Finkenwerder Norderdeich sind in den Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

10. Für die Beheizung und die Bereitstellung des Warmwassers gilt:
  - 10.1 Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers sind neu zu errichtende Gebäude an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird. Beim Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung oder Abwärmenutzung, die nicht mit erneuerbaren Energien erzeugt wird, sind mindestens 30 vom Hundert des Jahreswarmwasserbedarfs auf der Basis erneuerbarer Energien zu decken.
  - 10.2 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 10.1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Jahres-Primärenergiebedarf der Gebäude nach der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert am 29. April 2009 (BGBl. I S. 954), den Wert von 15 kWh / m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht übersteigt.
  - 10.3 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 10.1 kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden.
11. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch in das Oberflächenentwässerungssystem einzuleiten, sofern es nicht versickert, gesammelt oder genutzt wird.
12. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwassers führen, sind unzulässig.
13. Auf den privaten Grünflächen sind Mauern, Wände und sonstige bauliche Einfriedigungen unzulässig.
14. In den Vorgärten ist jeweils ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen.
15. Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten.
16. Für die zu erhaltenden Birnenbäume sind bei Abgang Birnenbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen.
17. Dächer von Kellerersatzräumen und Garagen sowie Schutzdächer von Stellplätzen sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
18. Die als „Extensives Grünland“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind höchstens zweimal jährlich zu mähen.

Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Eine Beweidung ist unzulässig. Das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.

19. Die als „Extensive Obstwiese“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind höchstens einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Eine Beweidung ist unzulässig. Das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln ist untersagt. Auf der festgesetzten Obstwiese im Nordosten des Plangebiets sind ergänzend Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen.
20. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den mit "Z<sub>1</sub>" bezeichneten Flächen zusätzlich zu den entsprechend zugeordneten Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 77, 117 und 123 in der Gemarkung Kirchwerder des Bezirks Bergedorf zugeordnet.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.